

Bản án số: 123/2026/DS-PT  
Ngày 21-4-2026  
V/v tranh chấp về chia tài sản chung và  
tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử  
dụng đất vô hiệu một phần

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hợp

Ông Phạm Anh Tuyết

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp về chia tài sản chung và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu một phần”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2026/QĐXX-PT ngày 18 tháng 3 năm 2026, Thông báo về việc thay đổi lịch phiên tòa số 94/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị N; địa chỉ: Số A G ngõ A đường T, phường G, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Đại diện của nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim V, sinh năm 1961; địa chỉ: Số A đường A, phường G, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền ngày 31/7/2025); có mặt.

**2. Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn N1; sinh năm 1970, địa chỉ: Số nhà A, Tổ dân phố X, phường A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Vũ Văn T – Luật sư, Văn phòng L4 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C1; địa chỉ: Số G P, phường H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thiên L - Trưởng Văn phòng C1; vắng mặt.

- Bà Trần Thị H; địa chỉ: Tổ A, phường Đ, Hải Phòng; vắng mặt.

- Chị Đoàn Thị T1; sinh năm 1972, địa chỉ: Số nhà A, Tổ dân phố X, phường A, Hải Phòng; có mặt.

- Chị Bùi Thị N2; địa chỉ: Số nhà G đường T, phường A, Hải Phòng; vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

- Chị Nguyễn Thị N là nguyên đơn.

- Anh Nguyễn Văn N1 là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N3 (chết năm 2015) và bà Trần Thị Hậu S được 03 người con gồm: Anh Nguyễn Văn P (chết năm 2022), anh Nguyễn Văn N1 và chị Nguyễn Thị N.

Khi còn sống, ông bà có tài sản chung gồm: Thửa đất số 184 diện tích 303m<sup>2</sup> và thửa đất số 185 diện tích 754m<sup>2</sup>, đều thuộc tờ bản đồ số 06, thôn X, xã H, huyện A, Hải Phòng (sau đây viết tắt là thửa đất số 184 và thửa đất số 185). Thửa đất số 184 mua của ông Bùi Đức L1 với giá 500.000 đồng vào ngày 20/5/1993. Thửa đất số 185 mua của ông Bùi Đức C. Về thời gian cụ thể mua thửa đất số 185 chị N không nhớ và không biết số tiền mua. Cả hai thửa đất nêu trên đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri: 0085826, số vào sổ cấp GCN: 00798 do Ủy ban nhân dân huyện A, thành Phố Hải Phòng cấp ngày 04/10/1994 đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn N3 (bố chị N); diện tích cấp là 1.057m<sup>2</sup> đất thổ cư (trong đó thửa số 184 có diện tích 303m<sup>2</sup>; thửa số 185 có diện tích 754m<sup>2</sup>). Sau khi mua đất, thửa đất số 184 bố mẹ chị N xây dựng nhà để ở. Lúc đó anh P và anh N1 đều đã xây dựng gia đình và đều sống cùng bố mẹ trên thửa đất 184. Còn thửa đất số 185 thì được bố mẹ chị sử dụng để chăn nuôi. Tuy nhiên, do cuộc sống chung có nhiều mâu thuẫn nên bố mẹ chị N đã bán thửa đất số 185 cho bà Bùi Thị N2 và mua nhà đất ở bên K để bố mẹ chị (ông N2, bà H) và anh P chuyển ra ở. Còn thửa đất số 184 vợ chồng anh N1 vẫn ở và sử dụng. Bản thân chị N là con gái, khi đi lấy chồng thì về ở nhà chồng nhưng vì cuộc sống hôn nhân không hạnh phúc (đã ly hôn) nên phải thuê nhà ra ở riêng.

Ngày 13/7/2009, bố mẹ chị N (ông N2 và bà H) đã ký Hợp đồng tặng cho chị N và anh N1 cả hai thửa đất số 184 và thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6, thôn X, xã H. Việc tặng cho được lập hợp đồng và được công chứng tại Phòng C2 thành phố Hải Phòng. Trước khi làm hợp đồng tại Phòng công chứng, bố mẹ chị N có

đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và các giấy tờ cá nhân của mọi người để liên hệ với Phòng công chứng vào văn bản trước. Theo như nội dung hợp đồng tặng cho thì bố mẹ chị **N** đã làm hợp đồng tặng cho cho chị **N** và anh **N1** cả hai thửa đất số 184 và thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6. Tuy nhiên, đây là do thiếu sót của gia đình khi làm hợp đồng công chứng đã không báo cho công chứng viên biết về việc gia đình đã chuyển nhượng thửa đất số 185 cho bà **Bùi Thị N2** (vào ngày 04/9/1999). Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **Nguyễn Văn N3** vẫn thể hiện cả hai thửa đất số 184 và thửa đất số 185 mà không có đính chính biến động đối với thửa đất số 185. Thực tế, thửa đất số 185 đã được bố mẹ chị **N** bán cho bà **Bùi Thị N2** từ trước khi bố mẹ chị **Ngọc L2** hợp đồng tặng cho cho chị **N** và anh **N1**. Thời điểm lập hợp đồng công chứng bố mẹ chị (ông **N2**, bà **H**), chị **N** và anh **N1** đều được đọc nội dung hợp đồng và được công chứng viên giải thích về nội dung hợp đồng nhưng vì thiếu hiểu biết pháp luật nên ông **N2**, bà **H**, chị **N** và anh **N1** đã không phản hồi lại về việc đã bán thửa đất số 185 cho công chứng viên biết và vẫn ký hợp đồng công chứng.

Việc bố mẹ chị **N** bán thửa đất số 185 cho bà **Bùi Thị N2** chỉ được lập bằng giấy viết tay, không qua công chứng. Bà **Bùi Thị N2** đã xây dựng nhà ở ổn định ngay sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 185, còn bà **Bùi Thị N2** đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185 hay chưa thì chị **N** không rõ; bản thân bà **N2** không ở đây, thửa đất này chỉ bố mẹ bà **N2**, sau này là có em gái bà **N2** ở trông coi và hương khói cho các cụ.

Kể từ thời điểm bố mẹ chị **N** lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị **N** và anh **N1** thửa đất số 184 có diện tích 303m<sup>2</sup> thì vợ chồng anh **N1**, chị **T1** vẫn là người quản lý, sử dụng đất. Chị **N** đã nhiều lần đề nghị anh **N1** chia cho chị **N** ½ diện tích đất trên theo như nội dung hợp đồng tặng cho đã lập nhưng anh **N1** không đồng ý.

Căn cứ pháp luật cho yêu cầu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 223 và Điều 210 Bộ luật dân sự năm 2015, chị **N** yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/7/2009 tại **Phòng C2** thành phố Hải Phòng (nay là **Văn phòng C1**) vô hiệu một phần, cụ thể: Vô hiệu đối với phần tặng cho quyền sử dụng đất là thửa đất số 185 diện tích 754m<sup>2</sup> đất vì thửa đất này đã chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị N2** từ tháng 9 năm 1999; thời điểm lập hợp đồng tặng cho, ông **Nguyễn Văn N3**, bà **Trần Thị H** không còn quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Đối với thửa đất số 184 tờ bản đồ số 6 **thôn X, xã H** (nay là: **Tổ dân phố X, phường A**) chị **N** đề nghị được chia đôi. Chị **N** nhận phần đất trồng, còn phần đất có công trình kiến trúc xây dựng trên đất đề nghị Tòa án giao cho anh **N1**, chị **T1**.

2. Bị đơn là anh **Nguyễn Văn N1** và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Về quan hệ huyết thống và nguồn gốc thửa đất 184 và 185: Thống nhất với lời khai của nguyên đơn.

Sau khi mua mảnh đất của ông **Bùi Đức L1**, diện tích 303m<sup>2</sup>, thuộc số thửa

184, tờ bản đồ số 06, thôn X, xã H (mua năm 1993), bố mẹ anh N1 đã tuyên bố cho anh N1 thừa đất trên (có viết giấy cho đất anh N1). Khi bố mẹ anh N1 tuyên bố cho anh N1 thừa đất trên, anh P và chị N đều biết và không ai có ý kiến gì vì tất cả ba anh em khi lớn xây dựng gia đình, bố mẹ đều lo cho như nhau, ai cũng được bố mẹ cho phần riêng. Anh P thì được bố mẹ mua cho đất ở bên L, K (sau này chị N đã bán nhà đất này), phần chị N thì được bố mẹ cho tiền. Còn anh N1 thì được bố mẹ cho diện tích đất 303m<sup>2</sup> thửa 184, tờ bản đồ số 06, thôn X, xã H. Cùng năm 1993, anh N1 kết hôn với chị T1, vợ chồng ở trên thửa đất số 184 và sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Thời điểm bố anh N1 mua thửa đất này, trên có 01 căn nhà cấp 4; khi anh N1 và chị T1 kết hôn thì ở nhà đất đó, đến khoảng năm 2005 vợ chồng anh N1 phá bỏ nhà cấp 4 và xây dựng nhà ở kiên cố như hiện nay. Toàn bộ nguồn tiền xây dựng công trình kiến trúc trên đất là của vợ chồng anh N1, con cái không ai đóng góp công sức gì. Cho đến nay, vợ chồng anh N1 chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Năm 2009, ông N3 có gọi anh N1 và chị N ra Văn Phòng C1 thành phố Hải Phòng để làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho hai anh em (Nguyễn Thị N và Nguyễn Văn N1). Khi làm văn bản công chứng, ông N3 có nói do cả hai thửa đất (thửa 184 và thửa 185) ông N3 mua đều đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn N3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được cấp năm 1994) nên ông N3 bảo anh N1 ra ký vào hợp đồng cho đúng thủ tục. Còn ông N3 đã cho vợ chồng anh N1 thửa đất số 184 rồi nên anh N1 không có quyền đòi hỏi gì thêm. Vì vậy, anh N1 đã ký vào văn bản công chứng ngày 13/7/2009. Khi ký anh N1 không đọc nội dung hợp đồng tặng cho, ông N3 bảo anh ký là anh ký và hợp đồng tặng cho. Anh N1 xác định, thời điểm anh ký hợp đồng tặng cho trên vào năm 2009, anh không biết việc ông N3 đã bán thửa đất số 185 cho người khác (bán cho bà Bùi Thị N2). Vì xác định thửa đất số 184 đã được bố mẹ cho anh N1 ở sử dụng ổn định nên anh không để ý việc thửa đất 185 bố mẹ anh bán hay tặng cho ai, anh cũng không quan tâm ai là người đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất 185. Sau này gia đình bà Bùi Thị N2 phá bỏ toàn bộ công trình cũ do bố mẹ anh xây dựng trước và xây dựng lại toàn bộ công trình kiến trúc mới như hiện nay. Việc ông Nguyễn Văn N3 chuyển nhượng lại thửa đất số 185 cho bà Bùi Thị N2 khi nào anh N1 cũng không biết và cũng không nắm được việc sử dụng thửa đất 185 của gia đình bà Bùi Thị N2 như thế nào.

Anh N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo tài liệu Tòa án xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đ, các thửa đất số 185 và thửa đất số 184 không có thông tin biết động.

Như vậy, hai thửa đất nêu trên tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm vẫn đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn N3. Theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/7/2009 đến nay vẫn chưa được đăng ký nên chưa có hiệu lực pháp luật do đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, không thể buộc anh N1 phải có nghĩa vụ chia thửa đất đang anh Nguyễn Văn N1 đang quản lý sử

dụng cho chị **N**.

Việc chính quyền địa phương làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0085826, số vào sổ cấp GCN: 00798; diện tích 1.057m<sup>2</sup> đất thổ cư (trong đó thửa số 184 diện tích 303m<sup>2</sup>; thửa số 185 diện tích 754m<sup>2</sup>) đứng tên người sử dụng đất ông **Nguyễn Văn N3** là chưa đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ: Theo tài liệu xác minh của Tòa án ngày 01/8/2025 có nội dung “Tại bản đồ giải thửa năm 1993 và sổ mục kê năm 1998 của **UBND xã H**, thửa đất số 184 diện tích đất 303m<sup>2</sup> đã được chính quyền địa phương điều chỉnh từ tên ông **N3** sang tên **Nguyễn Văn N1**”. Do vậy, cần phải đưa **UBND phường A** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Căn cứ Điều 9 Luật Công chứng năm 2024; các điều 123, 131, 459 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Thị N**.

3. LỜI KHAI CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ QUYỀN LỢI, NGHĨA VỤ LIÊN QUAN;

3.1. Bà **Trần Thị H** trình bày:

Bà **Trần Thị H** là vợ của ông **Nguyễn Văn N3**, sinh được 03 người con chung là **Nguyễn Văn P** (đã chết năm 2022), **Nguyễn Văn N1** và **Nguyễn Thị N**. Vợ chồng bà có nhà đất ở trong nội thành Hải Phòng. Nhưng khi các con bà lớn, vợ chồng bà đều cho mỗi người một phần riêng để làm tài sản. Con trai **Nguyễn Văn P** mua nhà đất ở **phường L, quận K** (căn nhà này hiện đã bán); con trai **Nguyễn Văn N1** cho ở trên thửa đất có diện tích 303m<sup>2</sup> thửa đất số 184; còn con gái **Nguyễn Thị N** khi đi lấy chồng ở nhà chồng chưa cho nhà đất gì.

Về thửa đất số 184 có diện tích 303m<sup>2</sup> đất, có nguồn gốc là do vợ chồng bà mua của ông **Bùi Đức L1** vào năm 1993 với giá 500.000 đồng. Sau khi vợ chồng bà mua thửa đất này, cả gia đình bà (gồm vợ chồng bà và vợ chồng anh **N1**) đều ở đó.

Khoảng năm 1994, vợ chồng bà mua tiếp thửa đất số 185 có diện tích 754m<sup>2</sup> của ông **Bùi Đức C** liền kề với thửa đất số 184 (bà **H** không nhớ mua bao nhiêu tiền). Mục đích khi mua thửa đất này là để làm trang trại. Sau khi mua thửa đất này, chồng bà (ông **Nguyễn Văn N3**) đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả hai thửa đất (thửa đất số 184 và thửa đất số 185) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Sau này, khi con trai lớn **Nguyễn Văn P** từ nước ngoài về, xây dựng gia đình, vợ chồng bà và vợ chồng anh **P** ở trên thửa đất này, còn thửa đất 184 thì vợ chồng anh **N1** sử dụng. Do trong quá trình ở chung, xảy ra mâu thuẫn giữa các con dâu trong nhà nên vợ chồng bà đã quyết định bán lại thửa đất số 185 cho bà **Bùi Thị N2** vào năm 1999 và mua nhà đất ở bên **phường L, quận K** cho vợ chồng anh **P** ở. Vợ chồng bà cũng về ở cùng vợ chồng anh **P**. Khi bán đất cho bà **Bùi Thị N2**, vợ chồng bà chỉ làm giấy viết tay, không qua công chứng.

Bà **H** xác định chữ ký “**H**” trên Giấy viết tay đề ngày 21/8/1993 là chữ của bà **H**. Vì khi đó, trong gia đình có mâu thuẫn nên vợ chồng bà tách ra ở riêng cùng vợ chồng con trưởng (anh **P**). Khi đó, anh **N1** có nói với vợ chồng bà là đất anh **N1**

ở thì phải có giấy tờ bàn giao cho anh **N1** nên chồng bà có viết giấy để thừa đất 184 (cho anh **N1**). Ngoài ra, không có việc bàn giao hay tuyên bố cho anh **N1** thừa đất trên.

Năm 2009, để ổn định việc cho đất cho các con trong gia đình, vợ chồng bà quyết định làm hợp đồng tặng cho cho anh **N1** và chị **N** chung thừa đất số 184 Thời điểm làm văn bản công chứng tặng cho, vợ chồng bà có nhờ chị **N** (con gái) đi làm thủ tục hộ. Do sơ suất nên vợ chồng bà cũng không để ý việc trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chồng bà (**Nguyễn Văn N3**) vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận cả hai thửa đất (**số A** và 185), chưa có sự đính chính lại sau khi gia đình đã bán lại thửa đất 185 cho bà **Bùi Thị N2**. Vì khi mua bán, hai bên chỉ làm Giấy viết tay, vợ chồng bà không ra xã để làm đính chính lại thông tin chủ sử dụng về thửa đất; còn bà **Bùi Thị N2** có đề nghị uỷ ban xã đính chính lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất 185, sau khi đã mua của vợ chồng bà hay không thì bà không biết. Bà **H** không biết hiện bà **Bùi Thị N2** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185 hay chưa. Chính vì vậy, khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng viên đã vào thông tin tặng cho cả hai thửa đất số 184 và thửa đất số 185 trong hợp đồng tặng cho. Khi ra công chứng, vợ chồng bà cũng không đọc lại nội dung hợp đồng, vì nghĩ công chứng đã làm là đúng mà không nghĩ việc sơ suất không đính chính lại thông tin sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến việc hợp đồng tặng cho đã ghi nhận cả nội dung tặng cho thửa đất số 185, trong khi thửa đất này đã bán lại cho bà **Bùi Thị N2** từ năm 1999. Năm 2015, khi ông **Nguyễn Văn N3** chết không để lại di chúc.

Bà **H** xác định, nội dung hợp đồng tặng cho lập ngày 13/7/2009 tại **Văn Phòng C1** thành phố Hải Phòng (Nay là **Văn phòng C1**) là hoàn toàn đúng với ý chí tự nguyện của vợ chồng bà (ông **N3**, bà **H**). Tuy nhiên, do có sơ suất vợ chồng bà đã lập hợp đồng tặng cho cả với phần đất diện tích 754m<sup>2</sup> thuộc số thửa 185 đã bán cho bà **Bùi Thị N2**. Do vậy, việc chị **N** yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu một phần là đúng (vô hiệu đối với phần tặng cho thửa đất 185 có diện tích 754m<sup>2</sup>). Bà **H** đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2009 tại **Văn Phòng C1** thành phố Hải Phòng giữa người tặng cho là ông **Nguyễn Văn N3**, bà **Trần Thị H** và người được tặng cho là **Nguyễn Văn N1**, **Nguyễn Thị N** vô hiệu một phần (vô hiệu phần tặng cho thửa đất 185 có diện tích 754m<sup>2</sup>).

Chia tài sản chung được tặng cho chung là thửa đất số 184 (diện tích 303m<sup>2</sup>) cho anh **Nguyễn Văn N1** và chị **Nguyễn Thị N**.

### 3.2. Chị **Đoàn Thị T1** trình bày:

Chị **T1** kết hôn với anh **Nguyễn Văn N1** vào năm 1993, sau khi kết hôn chị và anh **N1** sống tại thửa đất số 184 tờ bản đồ số 06, **thôn X, xã H, A, Hải Phòng**. Thửa đất này là của bố ông **Nguyễn Văn N3** (chết năm 2015) và bà **Trần Thị H** cho anh **N1** trước khi chị và anh **N1** kết hôn (có giấy cho đất viết tay, đã giao nộp cho Tòa án). Nguồn gốc đất chị **T1** được biết là do bố mẹ anh **N1** mua lại của ông **Bùi**

**Đức L1.** Sau khi chị **T1** kết hôn với anh **N1**, chị và anh **N1** ở riêng trên thửa đất số 184, không ở với gia đình anh **N1**. Bố mẹ đẻ anh **N1** khi đó ở trong nội thành Hải Phòng. Từ năm 1993 đến nay, vợ chồng chị **T1** đã sử dụng ổn định trên đất, không có tranh chấp và cũng đã xây dựng nhà ở kiên cố như hiện nay. Toàn bộ công trình kiến trúc xây dựng trên đất là do vợ chồng chị gây dựng, không ai có công sức đóng góp gì.

Đối với thửa đất số 185, chị **T1** chỉ biết là của bố mẹ anh **N1** mua lại của ông **Bùi Đức C**. Thửa đất này liền kề với thửa đất số 184 mà vợ chồng chị **T1** đang sử dụng. Cụ thể việc mua bán đất đối với thửa đất số 185 như thế nào thì chị **T1** không nắm được. Sau khi mua, bố mẹ chồng (ông **Nguyễn Văn N3**, bà **Trần Thị H**) chị **T1** có về ở trên đất, xây dựng trang trại chăn nuôi khoảng 4 - 5 năm thì hai người chuyển về Hải Phòng ở; thửa đất số 185 sau này có người khác về ở. Do chị **T1** đi làm nên cũng không để ý việc ai đi, ai ở trên thửa đất này. Việc bố mẹ chồng (ông **N3**, bà **H**) chị bán thửa đất 185 cho ai, bán khi nào chị **T1** cũng không biết.

Năm 2009, ông **N3** có gọi anh **N1** và chị **N** ra **văn phòng C1** thành phố Hải Phòng để làm hợp đồng tặng cho đối với thửa đất số 184 và thửa đất số 185. Khi đó, chị có được nghe bố chồng chị nói thửa đất số 184 đã cho anh **N1** rồi nên anh **N1** không có quyền đòi hỏi gì thêm, nhưng vì thửa đất 184 và thửa đất số 185 đều nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Nguyễn Văn N3**, cấp năm 1994 nên ông **N3** bảo anh **N1** ra ký hợp đồng cho đủ thủ tục.

Ngoài nội dung trên, chị không nắm được nội dung gì khác. Về việc bố chồng chị bán thửa đất số 185 cho bà **Bùi Thị N2** như thế nào chị không nắm được. Chị **T1** không rõ ông **Nguyễn Văn N3** bán khi nào, cũng không biết quá trình sử dụng đất đối với thửa đất 185 của gia đình bà **Bùi Thị N2** như thế nào. Chị **T1** chỉ biết, thửa đất số 185 hiện đã được gia đình bà **Bùi Thị N2** phá bỏ công trình cũ do bố mẹ chồng chị xây dựng khi xưa và xây dựng lại toàn bộ công trình kiến trúc mới như hiện nay. Về phía bà **Bùi Thị N2**, chị **T1** không rõ thông tin địa chỉ cụ thể của bà **Bùi Thị N2**; vì thực tế nhà đất tại thửa số 185, bà **Bùi Thị N2** chỉ khi đi khi về chứ không ở đây. Chị **T1** cũng không có qua lại nên chị không rõ về thông tin của bà **N2**.

Chị **T1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**3.3. Bà Bùi Thị N2 trình bày:** Năm 1999 bà **Bùi Thị N2** có mua của ông **Nguyễn Văn N3** và bà **Trần Thị H** thửa đất số 185 (diện tích 754m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 6 tại thôn X, xã H với giá 6.500.000 đồng. Bà **N3** đã giao đủ tiền cho ông **Nguyễn Văn N3** và bà **Trần Thị H**. Sau đó bà **Bùi Thị N2** thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 068741, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 02690.QSDD do **UBND huyện A** cấp ngày 14/8/2003 mang tên **Bùi Thị N2**). Việc bà **H** và ông **N2** ký Hợp đồng tặng cho cho anh **N1** và chị **N** đối với thửa đất số 185 nêu trên tại Phòng công chứng số A thành phố Hải Phòng là do bà **H**, ông **N2** không tiến hành thủ tục thông báo với cơ quan nhà nước về việc đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà **Bùi Thị N2**. Do đó bà **Bùi Thị N2** đề nghị

Tòa án giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N2.

3.4. Văn phòng C1 có Văn bản số 138/CV-VPCCĐTL ngày 23/7/2025 trình bày:

Văn phòng C1 (được chuyển đổi từ Phòng C2 thành phố Hải Phòng), nhận được Văn bản số 75/TA-KV2 ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng về việc có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu một phần (nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn ông Nguyễn Văn N1). Sau khi nhận được Văn bản trên của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng, Văn phòng C1 tiến hành kiểm tra hồ sơ công chứng năm 2009 được lưu trữ tại đơn vị có ý kiến phúc đáp, như sau:

Ngày 13/7/2009, Phòng C2 thành phố Hải Phòng có tiếp nhận và chứng nhận “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” mang số công chứng 1010, quyền số: 02/2009.TP/CC-SCC/HĐGD đối với bất động sản tại địa chỉ xã H, huyện A (nay là huyện A), thành phố Hải Phòng theo Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0085826, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00798.QSDD do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/10/1994, giữa các bên:

Bên tặng cho là: Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1944, Giấy CMND số 030802147 do Công an thành phố H cấp ngày 05/9/1986 và vợ là bà Trần Thị Hậu S năm 1947, Giấy CMND số 030136004 do Công an thành phố H cấp ngày 09/8/1978, cùng đăng ký thường trú tại: Khu M, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng.

Bên được tặng cho là: Ông Nguyễn Văn N1 sinh năm 1970, Giấy CMND số 030840351 do Công an thành phố H cấp ngày 28/5/1987 và bà Nguyễn Thị N sinh năm 1972, mất Giấy chứng minh, có “Đơn xin cấp Giấy chứng minh nhân dân”, do Công an phường H xác nhận ngày 10/7/2009, đăng ký thường trú tại số F H, phường H, Quận L, thành phố Hải Phòng.

Việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên vô hiệu một phần là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 2- Hải Phòng đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị N.

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/7/2009, số công chứng 1010, Quyền số 02/2009.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C2 thành phố Hải Phòng (nay là Văn Phòng C1) vô hiệu một phần (Vô hiệu đối với phần tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 754m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6) thôn X, xã H, huyện A (nay là: Tổ dân phố X, phường A), thành phố Hải Phòng.

2. Chia tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 184, diện tích 303m<sup>2</sup>, tổ dân phố X, phường A, thành phố Hải Phòng cho anh Nguyễn Văn N1 và chị Nguyễn Thị Ngọc N4 sau:

2.1. Giao anh Nguyễn Văn N1 được quyền sử dụng 183m<sup>2</sup> đất (từ các mốc số 7, 8, 9, 13, 12) tương đương giá trị tài sản được nhận là: 2.005.551.900 đồng; trên phần đất có nhà ở và công trình phụ do anh N1, chị T1 xây dựng có giá trị xây dựng. (Có sơ đồ kèm theo).

2.2. Giao chị Nguyễn Thị N được quyền sử dụng 120m<sup>2</sup> đất trồng (từ các mốc số 4, 5, 6, 12, 13), tương đương có giá trị tài sản được nhận là: 1.315.116.000 đồng (Có sơ đồ kèm theo).

Anh Nguyễn Văn N1 và chị Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất của mỗi người được hưởng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, anh Nguyễn Văn N1 kháng cáo. Lý do kháng cáo:

Cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/7/2009 vô hiệu một phần là không đúng quy định của pháp luật do thiếu người liên quan là Ủy ban nhân dân phường A. Ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị H tặng cho anh N1 và chị N hai thửa đất 184 và 185 có diện tích 1.057m<sup>2</sup>. Nhưng ngày 21/8/2003, ông N3 và bà H đã làm văn bản cho anh N1 thửa 184, diện tích 303m<sup>2</sup>. Thửa đất này đứng tên anh N1 trên bản đồ địa chính của xã nhưng Ủy ban nhân dân huyện A lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nghĩa L3 không đúng quy định của pháp luật.

Thửa đất 185, ông N3 đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N2 từ ngày 04/9/1999 và đến ngày 14/8/2003 UBND huyện A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2. Nhưng thửa đất vẫn mang tên ông Nguyễn Văn N3 và bà Bùi Thị N2 trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được chứng thực nhưng tính thời điểm xét xử sơ thẩm, thửa đất vẫn chưa được đăng ký quyền sở hữu theo Điều 459 của Bộ luật Dân sự nên chưa có hiệu lực.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, chị Nguyễn Thị N kháng cáo không đồng ý với cách phân chia của cấp sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm chia đôi thửa đất, mỗi người được 151,5m<sup>2</sup> tại thửa 184, tờ bản đồ 06.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu toàn bộ vì thửa đất 184 đã được đăng ký mang tên anh N1 trên sổ mục kê từ năm 1993, nhưng không hiểu sao đến năm 1994 ông N2

lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp phải chia đất thì đề nghị xem xét lại lối đi của thửa đất được phân chia.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh **N1** và chị **T1** trình bày: Anh **N1** là người tự làm kê khai quyền sử dụng diện tích đất đối với thửa 184 mang tên anh **N1** trên sổ mục kê của Ủy ban nhân dân xã **H** từ năm 1993. Việc anh **N1** tự ý kê khai mang tên anh **N1** không cho cụ **N2** và cụ **H** biết. Hai cụ không biết việc anh **N1** tự ý kê khai mang tên anh **N1** trên sổ mục kê của Ủy ban nhân dân xã **H** từ năm 1993.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2-Hải Phòng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự không kháng cáo tại phiên tòa lần thứ hai nhưng đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, thửa đất 184 và 185 tờ bản đồ 06 thôn **X**, xã **H**, huyện **A** (nay là: Tổ dân phố **X**, phường **A**), thành phố Hải Phòng là tài sản chung của cụ **N2** và cụ **H**, đã được Ủy ban nhân dân huyện **A**, Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 04/10/1994. Đối với thửa 185 (diện tích 754m<sup>2</sup>), cụ **N2** và cụ **H** đã chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị N2** từ ngày 04/9/1999. Mặc dù thửa 185 được chuyển nhượng trước khi cụ **N2** và cụ **H** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà **Bùi Thị N2** đã được cấp giấy chứng nhận, các bên đã thừa nhận và không tranh chấp, phù hợp với lời khai của cụ **H** và bà **Bùi Thị N2**, nên không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Như vậy, cụ **N2** và cụ **H** chỉ còn quyền định đoạt đối với thửa 184 tờ bản đồ 06, nhưng hai cụ vẫn tặng cho anh **N1** và chị **N** thửa 185 là vượt quá quyền định đoạt của hai cụ nên chị **N** yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 13/7/2009, số công chứng 1010, quyển số: 02/2009.TP/CC-SCC/HĐGD đối với bất động sản tại địa chỉ xã **H**, huyện **A** (nay là huyện **A**), thành phố Hải Phòng theo Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0085826, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 00798.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/10/1994 vô hiệu một phần là có căn cứ.

[4] Anh N1 cho rằng, ngày 21/8/1993, cụ N2 và cụ H đã cho anh N1 thừa đất 184 nên việc Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nghĩa L3 không đúng quy định của pháp luật. Thấy rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N2 hiện tại không lưu trữ nên không xác định được “giấy viết tay phân chia tài sản ngày 21/8/1993” được thu thập trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N2 năm 1994 hay không. Bà Trần Thị H là mẹ của anh N1, xác định chữ ký “Hậu” trên Giấy viết tay đề ngày 21/8/1993 là chữ của bà H “Vì khi đó, trong gia đình có mâu thuẫn nên vợ chồng bà tách ra ở riêng cùng vợ chồng con trưởng (anh P). Khi đó, anh N1 có nói với vợ chồng bà là đất anh N1 ở thì phải có giấy tờ bàn giao cho anh N1 nên chồng bà có viết giấy để thừa đất 184 (diện tích 303m<sup>2</sup>) cho anh N1. Ngoài ra, không có việc bàn giao hay tuyên bố cho anh N1 thừa đất trên”. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh N1 xác nhận anh N1 là người kê kê quyền sử dụng đất đối với thửa 184 với chính quyền địa phương, cụ N2 và cụ H không biết việc anh N1 đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa 184 là tài sản chung của cụ N2 và cụ H, anh N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N1 cho rằng anh N1 đã đứng tên trên sổ mục kê từ năm 1993 nên xác định quyền sử dụng thửa 184 là tài sản của anh N1 là chưa đủ căn cứ. Năm 1994, cụ N2 và cụ H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2009, cụ N2 cụ H lập đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích thửa đất 184 cho anh N1 và chị N. Tại thời điểm này, anh N1 biết cụ N2, cụ H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì. Ngày 13/7/2009, anh N1 đồng ý ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N2, cụ H và anh N1, chị N. Như vậy, cho dù anh N1 cho rằng cụ N2 và cụ H đã cho anh N1 thừa đất 184 từ ngày 21/8/1993 và có tên trên bản đồ địa chính từ năm 1993 thì đến ngày 13/7/2009, anh N1 đã đồng ý cho chị N ½ thửa đất 184 nên chị N khởi kiện yêu cầu anh N1 trả lại cho chị N ½ quyền sử dụng diện tích đất tại thửa 184 là có căn cứ.

[5] Thửa đất 184 là tài sản chung đã được cụ N2 và cụ H tặng cho anh N1 và chị N, trước khi cụ Nguyễn Văn N3 chết nên tài sản không còn là di sản thừa kế. Chị N đã nhiều lần yêu cầu anh N1 trả lại cho chị N ½ diện tích đất nên anh N1 không được tính công sức bảo quản di sản theo Điều 618 của Bộ luật Dân sự.

[6] Đối với việc Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn N3 và cụ Trần Thị H hai thửa 184 và 185 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0085826, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00798.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/10/1994, trong khi cụ Bùi Thị N2 cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02690 ngày 14/8/2003 đối với thửa 185 nên cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện A, nay là Ủy ban nhân dân phường A chỉnh lý, điều chỉnh lại biến động sử dụng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0085826, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00798.QSĐĐ cấp ngày 04/10/1994 cấp cho cụ Nguyễn Văn N3 và Trần Thị H. Đối với thửa 184, hai

cụ đã tặng cho anh N1 và chị N nên anh N1 và chị N yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo đúng quyết định của bản án.

[7] Tại cấp phúc thẩm, anh N1 kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0085826 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00798.QSDD do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/10/1994: Tại cấp sơ thẩm, anh N1 không yêu cầu giải quyết nội dung này nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để giải quyết.

[8] Anh N1 cho rằng việc tách thửa 184 thành 02 thửa sẽ không đảm bảo lối đi khi anh N1 muốn tách thửa cho con trai: Xem xét hiện trạng thửa đất thấy khi tách thửa, cấp sơ thẩm đã đảm bảo đi của 02 thửa khi tách thửa và đã đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[9] Anh N1 đề nghị cấp sơ thẩm xác định Ủy ban nhân phường A là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Về nguồn gốc thửa đất và các nội dung khác đã được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ tại Ủy ban nhân dân phường A, tài liệu về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện không lưu giữ tại cơ quan có thẩm quyền. Xét thấy Ủy ban nhân phường A không bị ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ nên cấp sơ thẩm không xác định Ủy ban nhân dân phường A có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan đến vụ án là có căn cứ.

[10] Từ các nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị N; không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn N1. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng.

[11] Chị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu một phần, đồng thời yêu cầu chia đôi thửa đất 184, cho chị N được sử dụng 151,5m<sup>2</sup> đất, cấp sơ thẩm nhận định chia cho vợ chồng anh N1 một phần công sức bảo quản tài sản, và phân chia cho chị N 120m<sup>2</sup> đất là chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị N nhưng tại phần quyết định của bản án, cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng với nhận định của bản án, cần rút kinh nghiệm.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Diện tích được phân chia lại nên án phí được sửa lại trên giá trị tài sản các bên được hưởng.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của anh Nguyễn Văn N1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho chị Nguyễn Thị N.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các điều 131, 135, 216, 224, 411, 465 và 467 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ các điều 126, 130, 209, 219, 457, 459 và 408 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 29 của ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

Chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị N.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn N1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị N:

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/7/2009, số công chứng 1010, Quyền số 02/2009.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C2 thành phố Hải Phòng (nay là Văn Phòng C1) vô hiệu đối với phần tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 754m<sup>2</sup> đất, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 6) thôn X, xã H, huyện A (nay là: Tổ dân phố X, phường A), thành Hải Phòng.

2. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/7/2009, số công chứng 1010, Quyền số 02/2009.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C2 thành phố Hải Phòng (nay là Văn Phòng C1) có hiệu lực đối với thửa đất số 184, diện tích 303m<sup>2</sup>, tổ dân phố X, phường A, thành phố Hải Phòng, đối với anh Nguyễn Văn N1 và chị Nguyễn Thị Ngọc N4 sau:

2.1. Anh Nguyễn Văn N1 được quản lý, sử dụng 151,5m<sup>2</sup> đất (từ các mốc số 7, 8, 9, 13, 12, 7) trên phần đất có nhà ở và công trình phụ do anh N1, chị T1 xây dựng có giá trị xây dựng (có sơ đồ kèm theo bản án phúc thẩm).

2.2. Chị Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sử dụng 151,5m<sup>2</sup> (từ các mốc số 4, 5, 6, 12, 13, 4) (có sơ đồ kèm theo bản án phúc thẩm).

Anh Nguyễn Văn N1 và chị Nguyễn Thị N liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất của mỗi người được hưởng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản được chia là 61.810.018 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận

Chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 61.810.018 đồng nhưng được khấu trừ 14.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008314 ngày 12/12/2023 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Hải Phòng. Chị Nguyễn Thị N còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 47.810.018 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001757 ngày 05/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Anh Nguyễn Văn N1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại chị Nguyễn Thị N 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0001711 ngày 04/02/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**THÀNH PHẦN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Anh Tuyết**

**Phạm Văn Hợp**

**Đặng Hồ Điệp**

***Nơi nhận:***

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 2 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 2 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Hồ Điệp**

