

Bản án số 03/2026/DS-PT

Ngày 07/01/2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, tuyên
Văn bản công chứng và hợp đồng CNQSD đất vô
hiệu, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Mạnh Hùng;
Ông Ngô Quang Dũng.

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thùy Trang, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, tuyên Văn bản công chứng và hợp đồng CNQSD đất vô hiệu, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7199/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Trần Thị D, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà A L, phường L, tỉnh An Giang (trước đây là số nhà A L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D:

Ông Phan Viết T, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà A L, phường L, tỉnh An Giang (trước đây là số nhà A L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang); vắng mặt.

Ông Phan Viết H, sinh năm 1998; thường trú tại: số nhà A L, khóm F, phường L, tỉnh An Giang; có mặt.

Ông Trần Văn P, sinh năm 1959; thường trú tại: Khu phố N, phường N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

*** Bị đơn:**

- Ông Trương Văn V1, sinh năm 1984 (đã chết 2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn V1: Bà Lê Thị K, sinh năm 1959 (mẹ đẻ ông V1); địa chỉ: TDP B, phường N, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là TDP B, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

- Ông Trương Văn P1, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố B, phường N, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là khu phố B, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

- Ông Trương Văn C, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà H đường Đ, phường R, tỉnh An Giang (trước đây là số nhà H đường Đ, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, ông P1: Ông Lê Doãn T1, sinh năm 1978; địa chỉ: số D A B, phường G, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là số 45 A B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Sở N;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Chí L - chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đ1; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Thanh Hoá (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Thanh Hoá);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hùng S - chức vụ: Chủ tịch; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Thanh Hoá (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hùng S - chức vụ: Chủ tịch; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng C1; địa chỉ: Căn DV03:5, Khu dự án bãi đỗ xe tập trung và trung tâm thương mại thành phố S, phường S, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là Căn DV03:5, Khu dự án bãi đỗ xe tập trung và trung tâm thương mại thành phố S, phường T, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng C2; địa chỉ: số A T, phường H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là số A T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

- Ông Phan Viết T, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà A L, phường L, tỉnh An Giang (trước đây là số nhà A L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

Ông Phan Viết H, sinh năm 1998; thường trú tại: số nhà A L, khóm F, phường L, tỉnh An Giang; có mặt.

Ông Trần Văn P, sinh năm 1959; thường trú tại: Khu phố N, phường N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

- Chị Ngô Thị Y, sinh năm 1985; địa chỉ: số nhà H đường Đ, phường R, tỉnh An Giang (trước đây là số nhà H đường Đ, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang); vắng mặt.

- Anh Trương Duy H1, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố T, phường N, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là khu phố T, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2022 và các đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:***

Ngày 18/11/2005 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Văn H2 - sinh năm 1956 (đã chết năm 2013) tại Thôn E Đ, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa diện tích là 220m², tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 5 mang tên Trương Văn H2. Có tứ cận như sau:

- Cạnh Tây bắc giáp đường 4c rộng 5,8m;
- Cạnh Đông Nam giáp đất màu rộng 5,8m;
- Cạnh Đông Bắc giáp đất anh Trương Văn V1 dài 38m;
- Cạnh Tây Nam giáp đất Trương Văn P1 dài 38m.

Giá chuyển nhượng là 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Việc chuyển nhượng được lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2005 và có xác nhận của UBND xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thành phố S). Khi lập hợp đồng có ông H2 cùng với anh V1 con trai ông H2 ký.

Sau khi chuyển nhượng xong gia đình bà đã xây ba cạnh phía Nam, làm móng và nộp thuế đất hàng năm cho Nhà nước. Hồ sơ địa chính 2015 đã thể hiện tên bà là Trần Thị D, thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 13 tại phường Q, thành phố S. Nay gia đình bà có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nhưng do ông H2 đã chết, nên cơ quan Nhà nước yêu cầu các con của ông H2 ký hồ sơ để tôi làm giấy chứng nhận QSDĐ nhưng họ gây khó khăn không ký để cho gia đình làm giấy tờ, hoàn thiện hồ sơ. Ủy ban nhân dân phường Q đã gọi hai bên lên hòa giải, nhưng vẫn không hòa giải được do phía các con ông H2 không đến tham gia. Khi thực hiện việc chuyển nhượng có anh V1 (con trai ông H2) cùng ông H2 đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay các con của ông H2 lại cho rằng không biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H2 nên không ký cho gia đình bà, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà hoàn thiện thủ tục.

Vì vậy, bà Trần Thị D làm đơn này kính mong Tòa án giải quyết nội dung sau đây:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2005 giữa ông Trương Văn H2 và bà Trần Thị D có hiệu lực.

- Buộc anh C, anh V1, anh P1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký các văn bản giấy tờ cho gia đình bà để tôi hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông H2 đã chuyển nhượng cho bà từ năm 2005.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị D có đơn yêu cầu sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/3/2013 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C3) vô hiệu.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 48233, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH - 01222, diện tích 568,6m² do UBND huyện Q cấp mang tên Trương Văn C ngày 28/4/2014; hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 20/11/2023 mang tên anh Trương Duy H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1, tỉnh Thanh Hóa.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Văn C, chị Ngô Thị Y và anh Trương Duy H1, số công chứng: 3143, quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2022 tại Văn phòng C1 bị vô hiệu.

4. Buộc anh Trương Duy H1 phải tháo dỡ các công trình, cây cối hoa màu trên đất để trả lại thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 13, diện tích thực tế 227,9m² cho gia đình bà là bà Trần Thị D, ông Phan Viết T.

**** Bị đơn anh Trương Văn C có đơn phản tố:***

Hiện nay anh là bị đơn trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, với nguyên đơn là bà Trần Thị D. Hiện vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn thụ lý giải quyết, theo Thông báo sửa chữa, bổ sung thông báo thụ lý vụ án số 01-2022/TB-TA ngày 08/6/2022. Theo thông báo thụ lý vụ án nêu trên

của Tòa án nhân thành phố Sầm Sơn thì bà Trần Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 18/11/2005 và buộc các anh phải thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng này.

Theo đơn khởi kiện bà D trình bày, ngày 18/11/2005 bà và ông Trương Văn H2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với giá là 40.000.000đồng (bốn mươi triệu đồng) và có xác nhận của UBND xã Q (nay là phường Q). Phần đất chuyển nhượng mua bán theo mô tả của bà D có diện tích là 220m² tại thửa 321, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Trương Văn H2 và có tứ cận được xác định:

Cạnh Tây Bắc giáp đường 40, rộng 5.8m;

Cạnh Đông Nam giáp đất máu, rộng 5.8 m;

Cạnh Đông Bắc giáp ranh với đất Trương Văn V1, dài 38m;

Cạnh Tây Nam giáp đất với Trương Văn P1, dài 38m.

Trong khi đó, anh là người có quyền hợp pháp đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 5, xã Q, huyện Q, (nay là phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa). Phần đất này có nguồn gốc của ông Trương Văn H2 (cha ruột anh) đã sử dụng ổn định từ trước năm 1980 và đến năm 1993 ông H2 đã giao lại cho anh đứng tên sử dụng. Theo Trích lục bản đồ địa chính năm 1993 và bản trích sổ mục kê ruộng đất năm 1993, thửa đất số 243, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 834m². Tuy nhiên, gia đình anh đã chuyển nhượng 1 phần cho ông Ngô Quang H3 với diện tích là 190,4m² và gia đình ông H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2014, anh đã lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên và được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số: BU 482333, số vào sổ cấp: CH 01222 do UBND Huyện Q cấp ngày 28/4/2014 với diện tích đất là 568,6m².

Như vậy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 482333, số vào sổ cấp: CH 01222 do UBND huyện Q cấp ngày 28/4/2014 với diện tích đất là 568,6m², trong khi đó phần diện tích đất của anh còn lại phải là: 643,6m² (834m² - 190,4m²) chứ không phải 568,6m² theo giấy chứng nhận. Như vậy phần đất của anh khi cấp chủ quyền đã bị mất 75m² mà không biết do đâu? Cho nên anh đã làm thủ tục khiếu nại về vấn đề này.

Vừa qua, anh đã liên hệ tới UBND phường Q để kiểm tra thông tin và xin trích lục giấy tờ pháp lý thửa đất. Theo đó, theo bản đồ địa chính năm 2015 thì thửa đất số: 237, tờ bản đồ số 5, xã Q, huyện Q, (nay là thành phố S) tỉnh Thanh Hóa đã đổi thành thửa đất số 1108, tờ bản đồ số 13, đồng thời phần đất của anh còn lại diện tích là 437,9m² và trong đó có phần diện tích là 228,1m² bị phân

tách thành thửa riêng và cập nhật tên người sử dụng là bà Trần Thị D. Khi phát hiện sự việc này, anh đã làm đơn khiếu nại lên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N, Chủ tịch UBND thành phố S để yêu cầu hủy bỏ việc cập nhật thông tin sai trái này.

Anh cho rằng, việc khởi kiện của bà D là không có cơ sở, vì ông Trương Văn H2 là bố của anh, nhưng không phải đứng tên sử dụng thửa đất tại thửa 321, tờ bản đồ số 5 như bà D trình bày. Ngoài ra, theo mô tả phần đất mà bà D, thì anh không biết phần đất này nằm ở đâu? Vì, Trương Văn V1 và Trương Văn P1 là em trai anh nhưng không đứng tên sử dụng phần đất nào vậy thì lấy đâu ra đất tiếp giáp với phần đất mà bà D mô tả đã mua của bố anh. Bà D là người khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, buộc anh thực hiện nghĩa vụ nhưng không xác định được anh phải thực hiện cái gì? Hơn nữa, anh là con của ông H2 vì trước khi chết, ông H2 không để lại Di sản thừa kế, anh không hưởng quyền thừa kế thì anh có phải thực hiện nghĩa vụ bà D yêu cầu hay không?

Trong khi đó, anh là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thành phố S) tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 482333, số vào sổ cấp: CH 01222 do UBND Huyện Q cấp ngày 28/4/2014.

Chính vì vậy, nay anh làm đơn phản tố này yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn tiếp nhận đơn phản tố của anh để giải quyết trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Thông báo sửa chữa, bổ sung thông báo thụ lý vụ án số: 01/2002-TA ngày 08/6/2022. Theo đó, anh yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn xét xử:

Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 18/11/2005 giữa bà Trần Thị D và ông Trương Văn H2.

*** Ý kiến người đại diện theo ủy quyền của anh Trương Văn P1 là ông Lê Doãn T1:** Ông cũng thống nhất như ý kiến của anh Trương Văn C và không có ý kiến gì bổ sung.

*** Ý kiến chị Ngô Thị Y:** Tòa án tiến hành các thủ tục tổng đạt hợp lệ Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho chị Ngô Thị Y, thông báo cho chị Y ngày, giờ đến Tòa án để lấy lời khai, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án, nhưng chị Y không đến Tòa án làm việc theo thông báo, nên Tòa án không lấy được lời khai của chị Y, không hòa giải được vụ án và tại phiên tòa chị Y cũng vắng mặt không có lý do.

*** Ý kiến của ông Phan Viết T:** Ông thống nhất như ý kiến của bà Trần Thị D (vợ ông) và không có ý kiến bổ sung gì.

*** Ý kiến của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Trương Văn V1 là bà Lê Thị K:** Tòa án tiến hành các thủ tục tổng đạt hợp lệ Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà Lê Thị K, thông báo cho bà K ngày, giờ đến Tòa án để lấy lời khai, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án, hiện bà K đang có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại địa phương nhưng bà K không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập, nên Tòa án không lấy được lời khai của bà K, không hòa giải được vụ án và tại phiên tòa bà K cũng vắng mặt không có lý do.

*** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Duy H1:**

Tòa án Tòa án đã ban hành Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, giấy triệu tập đối với anh Trương Duy H1, thông báo cho anh H1 ngày, giờ đến để lấy lời khai về việc yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D, nhưng anh H1 không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập.

Tại Biên bản xác minh ngày 14/3/2025 tại nơi cư trú của anh Trương Duy H1: Tòa án đã phối hợp với khu phố T, phường Q tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho anh Trương Duy H1 nhưng không thể tổng đạt trực tiếp được. Theo đại diện khu phố cung cấp: Anh Trương Duy H1 có hộ khẩu thường trú tại khu phố T, phường Q, thành phố S. Nhưng hiện nay anh H1 đang đi làm ăn xa, khu phố không nắm được cụ thể địa chỉ của anh H1 nơi anh H1 tạm trú và làm ăn. Bố mẹ anh H1 cũng đang đi làm và không có mặt tại địa phương.

Tòa án đã làm thủ tục đăng tin đối với anh Trương Duy H1 lên Trung tâm Q1 và Tòa soạn báo nhân dân trong 03 số liên tiếp với nội dung:

“1. Bằng Thông báo này, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa yêu cầu anh Trương Duy H1 đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa vào hồi 08 giờ 30 ngày 10/4/2025 để trình bày quan điểm của mình về yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần thứ nhất.

2. Trường hợp ngày 10/4/2025 anh Trương Duy H1 không có mặt như đã thông báo trên thì yêu cầu anh H1 có mặt tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa vào hồi 08 giờ 30 ngày 25/4/2025 để trình bày quan điểm của mình về yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần thứ hai.

3. Bằng Thông báo này, yêu cầu anh Trương Duy H1 đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa vào hồi 08 giờ 30 ngày 29/4/2025 nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử để tham gia phiên tòa sơ thẩm vào 07 giờ 00 ngày 12/5/2025. Trường hợp phiên tòa xét xử sơ thẩm bị hoãn vì lý do đương sự trong vụ án vắng mặt thì anh H1 phải có mặt tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa vào hồi 07 giờ 00 phút ngày 26/5/2025 để tham gia phiên tòa sơ thẩm lần thứ 2,

4. Đến 09 giờ 00 ngày 26/5/2025, người được thông báo trên công thông tin điện tử của Tòa án mà không có mặt tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa để giải quyết vụ án thì Hội đồng xét xử tiến hành mở phiên tòa xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.”

Đồng thời, Tòa án cũng tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú của anh Trương Duy H1, nhưng anh H1 vẫn không có mặt tại Tòa án theo ngày, giờ nêu trên.

*** Ý kiến của Sở N:** Tòa án tiến hành các thủ tục giao Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng của nó tụng, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho Sở N, nhưng đại diện Sở vắng mặt; Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Sở đã cử người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án; Tuy nhiên, Sở không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Sở cũng vắng mặt không có lý do.

*** Ý kiến của UBND thành phố S, tỉnh Thanh Hóa:** Tòa án tiến hành các thủ tục giao Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho UBND thành phố S; UBND thành phố S không cử người tham gia tố tụng tại Tòa án, không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện vắng mặt tại phiên họp, tại phiên tòa đại diện UBND thành phố S cũng vắng mặt không có lý do.

*** Tại Văn bản số 346/BC-UBND ngày 01/8/2024 của UBND phường Q, thành phố S có nội dung như sau:**

1. Nguồn gốc sử dụng đất của ông Trương Văn H2:

Đất ở của hộ ông Trương Văn C thuộc thửa 237, tờ bản đồ số 5; bản đồ địa chính năm 1993. Diện tích đất 834m².

Nguồn gốc SDD: Nhận tặng cho quyền sử dụng đất của ông Trương Văn H2 (Thời điểm nhận chuyển nhượng: năm 2014).

Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 482333 do UBND huyện Q cấp ngày 28/4/2014. Diện tích cấp: 568m² (đã trừ diện tích đất chuyển nhượng cho ông Ngô Quang H3).

Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ:

- Hồ sơ 299 năm 1985: Thuộc một phần diện tích của thửa 388, tờ bản đồ số 04. Diện tích 4.689m². Loại đất (T); chủ sử dụng: Không ghi chủ sử dụng (bản đồ 299 do bao nhiêu hộ vào chung một thửa và không ghi chủ sử dụng).

- Hồ sơ địa chính năm 1993: thuộc thửa 237, tờ bản đồ số 5. Diện tích đất 834m²; Loại đất: ONT. Chủ sử dụng: ông Trương Công H4 (Số mục kê ghi sai tên chủ sử dụng là ông Trương Văn H2 - bố đẻ ông Trương Văn C).

- Hồ sơ địa chính năm 2002: thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 5. Diện tích đất 834m²; Loại đất: ONT. Chủ sử dụng: ông Trương Văn H2.

- Hồ sơ địa chính năm 2015 (được đo tách làm 03 thửa):

+ Thửa 1108, tờ bản đồ số 13. Diện tích: 437,9m². Loại đất: ONT; chủ sử dụng: Trương Văn C.

+ Thửa 1168, tờ bản đồ số 13. Diện tích: 228,1m². Loại đất: ONT, chủ sử dụng: Trần Thị D (nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn H2).

+ Thửa 417, tờ bản đồ số 12. Diện tích: 190,4m². Loại đất: ONT, chủ sử dụng: Ngô Quang H3 (nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn C). (Kèm theo trích bản đồ; Sổ mục kê ruộng đất phường Q qua các thời kỳ).

2. Ý kiến của UBND phường đối với nội dung đơn khởi kiện của bà Trần Thị D: Thửa đất của ông Trương Văn C theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BU482333 do UBND huyện Q cấp ngày 28/4/2014 có nguồn gốc là đất ở của ông Trương Văn H2. Khi còn sống, ông Trương Văn H2 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D 220m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 18/11/2005 đã được UBND xã (nay là phường) Q xác nhận. Bà Trần Thị D đã bàn giao đủ số tiền chuyển nhượng (40 triệu đồng) cho ông Trương Văn H2 theo giấy nhận tiền ngày 28/4/2006. Do tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ, thửa đất của ông Trương Văn H2 chưa được cấp GCNQSDĐ nên sau khi nhận chuyển nhượng, bà Trần Thị D chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn H2.

Căn cứ hồ sơ nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà Trần Thị D. UBND phường Q đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa giải quyết nội dung đơn khởi kiện của bà Trần Thị D theo quy định của pháp luật.

**** Ý kiến của Văn phòng C1:***

Ngày 10/12/2022 Công chứng viên Phạm Anh T2 (Công chứng viên -Văn phòng C1) có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Văn C với nội dung ông Trương Văn C và bà Ngô Thị Y chuyển nhượng cho ông Trương Duy H1 toàn bộ quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 482333; Số L vào sổ cấp GCN: CH - 01222 do UBND huyện Q cấp ngày: 28/4/2014. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trương Văn C.

Sau khi kiểm tra, xem xét các tài liệu, hồ sơ do người yêu cầu công chứng cung cấp, Công chứng Viên Phạm Anh T2 nhận thấy như sau:

1. Về Hồ sơ yêu cầu công chứng: Người yêu cầu công chứng cung cấp bản chính các giấy tờ sau:

a. Bên chuyển nhượng: Ông Trương Văn C cung cấp hồ sơ gồm:

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 482333; Số vào sổ cấp GCN: CH-01222 do UBND huyện Q cấp ngày: 28/4/2014. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trương Văn C.

- Bản chính Căn cước công dân của ông Trương Văn C.
- Bản chính Hợp đồng ủy quyền của bà Ngô Thị Y.
- Bản chính Giấy chứng minh nhân dân của bà Ngô Thị Y.
- Bản chính Giấy xác nhận số chứng minh của bà Ngô Thị Y.
- Bản chính Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của ông Trương Văn C và bà Ngô Thị Y.

- Bản chính Sổ hộ khẩu số 340398614 do Công an thành phố R cấp ngày 17/6/2014 đứng tên chủ hộ là bà Ngô Thị Y.

- Bản chính Sổ hộ khẩu gia đình số 1132 do Công an xã Q cấp ngày 15/8/1998 đứng tên chủ hộ là ông Trương Văn H2.

b. Bên nhận chuyển nhượng: Ông Trương Duy H1 cung cấp bản chính các giấy tờ sau:

- Bản chính Căn cước công dân của ông Trương Duy H1,
- Bản chính Sổ hộ khẩu số 570871850 do Công an Thị xã S cấp ngày 20/01/2016 đứng tên chủ hộ là ông Trương Duy Đ.

2. Về việc kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng: Công chứng viên Phạm Anh T2 là người tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên, có trách nhiệm kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng. Quá trình kiểm tra hồ sơ tài sản, Công chứng viên Phạm Anh T2 nhận thấy như sau:

- Các bản giấy tờ là bản chính theo quy định pháp luật, không phát hiện thấy sự giả mạo, tẩy xóa trên các giấy tờ này;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trương Văn C, nguồn gốc quyền sử dụng đất là do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nên là tài sản chung của ông Trương Văn C và vợ là bà Ngô Thị Y. Do đó, ông Trương Văn C và bà Ngô Thị Y có toàn quyền định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận này;

- Thực hiện tra cứu thông tin trên hệ thống cơ sở dữ liệu về công chứng không có thông tin về việc đã thực hiện giao dịch với người khác hoặc ngăn chặn giao dịch, không có căn cứ chứng minh thửa đất đang có tranh chấp với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào hoặc thuộc trường hợp bị kê biên để bảo đảm thi hành án: Quyền sử dụng đất thực hiện giao dịch đang trong thời hạn sử dụng đất, đáp ứng đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Vì vậy, Công chứng viên Phạm Anh T2 đã thực hiện việc thụ lý và ghi vào sổ công chứng đối với yêu cầu công chứng của ông Trương Văn C.

3. Về quy trình thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi thụ lý Công chứng viên Phạm Anh T2 đã soạn thảo hợp đồng, hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giao dịch, giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch.

Nhận thấy không có căn cứ cho rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có vấn đề chưa rõ, việc giao kết hợp đồng, giao dịch có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng hoặc đối tượng của hợp đồng, giao dịch chưa được mô tả cụ thể.

Người yêu cầu công chứng ông Trương Văn C và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Duy H1 đã tự đọc lại dự thảo Hợp đồng, các bên công nhận đã hiểu rõ và đồng ý với toàn bộ nội dung trong dự thảo Hợp đồng và ký vào từng trang/điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng.

Công chứng viên Phạm Anh T2 đã kiểm tra lại bản chính các giấy tờ do các bên xuất trình lần cuối, so sánh vân tay trong các giấy tờ tùy thân với dấu điểm chỉ tại trang cuối của dự thảo Hợp đồng. Nhận thấy mọi thông tin trùng khớp, Công chứng viên Phạm Anh T2 đã thực hiện việc ghi nhận lời chứng, ký vào từng trang của Hợp đồng, hoàn tất thủ tục công chứng và giao Văn bản công chứng theo đúng quy định pháp luật cho người yêu cầu công chứng theo quy định pháp luật.

Các bên đã xuất trình hồ sơ yêu cầu công chứng, tuân thủ quy định về trình tự, thủ tục công chứng. Công chứng viên Phạm Anh T2 đã thực hiện đầy đủ quy trình công chứng theo quy định pháp luật, vì vậy Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3143, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2022 có đầy đủ giá trị pháp lý được quy định tại Luật Công chứng.

Chính vì vậy, kính đề nghị Quý Tòa xem xét trên những cơ sở thông tin cung cấp để làm rõ nội dung vụ việc, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự theo quy định pháp luật.

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn là bà Trần Thị D và bị đơn là ông Trương Văn V1 (đã chết), ông Trương Văn P1 và ông Trương Văn C - Văn phòng không được biết đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa làm rõ, giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Xin gửi kèm văn bản này các thành phần hồ sơ được lưu tại Văn phòng C1 theo quy định pháp luật. Kính đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xem xét những yêu cầu trên.

**** Ý kiến của Văn phòng C3:***

- Văn bản phân chia di sản thừa kế số 623/2014, quyền số 01 TP/CC-SCC ngày 06/3/2014 do Công chứng viên Phạm Thanh phương ký công chứng là đúng người, đúng việc, đúng theo quy định của Luật công chứng năm 2014;

- Văn phòng Công chứng xin xét xử vắng mặt ngày 26/5/2025.

**** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26/10/2023:***

1. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

**** Đối với đất:***

Thửa đất 237, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận QSD đất số BU 48233, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH - 01222, địa chỉ: Khu phố N, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa, diện tích 568,6m² do UBND huyện Q cấp mang tên Trương Văn C ngày 28/4/2014(nay là thửa 1108, tờ bản đồ số 13, đo đạc năm 2015);

- Đối với thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính đo đạc năm 2015, chủ sử dụng: Trần Thị D, diện tích 228,1m².

Qua kiểm tra, đo đạc thực tế Hội đồng xác định như sau:

- Đối với thửa đất số 1108: Tổng diện tích là 440,9m², có các cạnh vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp ông Trương Văn D1, cạnh 22,36m + 5,32m + 16,17m;

+ Phía Đông Nam giáp đất màu nhà ông Lê Văn H5, cạnh 7,99m;

+ Phía Tây Nam giáp đất bà Trần Thị D, cạnh 39,21m;

+ Phía Tây Bắc giáp đường D, cạnh 13,61m.

- Đối với thửa đất số 1168: Tổng diện tích 227,9m², có các cạnh vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông Bắc giáp ông Trương Văn C, cạnh 39,21m;

+ Phía Đông Nam giáp đất màu nhà ông Lê Văn H5, cạnh 5,81m;

+ Phía Tây Nam giáp đất bà Vũ Thị D2, cạnh 39,34m;

+ Phía Tây Bắc giáp đường D, cạnh 5,80m.

- Từ hiện trạng đo vẽ so với giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Trương Văn C là diện tích đất thực tế của toàn bộ thửa đất là 668,8m² (bao gồm

cả phần đất mà bà D2 đang tranh chấp), trong đó có 60m² đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, vị trí:

- + Phía Bắc giáp với đường D có kích thước cạnh 5,31m;
- + Phía Đông giáp với nhà ông Trương Văn D1 có kích thước cạnh 22,63m;
- + Phía Tây giáp với đất ông C đã được cấp giấy chứng nhận là 23,42m.

Như vậy, một phần thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 13, chủ sử dụng bà Trần Thị D diện tích 109,8m² đang nằm trong giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Trương Văn C.

Về tài sản trên đất tranh chấp: 01 đoạn tường gạch côm cao 60cm, dài hết đất; mặt trước rộng 5,8m, diện tích 3,48m². Tài sản này là do ông C xây dựng.

2. Định giá tài sản:

Diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 1168, giá trị 1m² = 17.047.400 đồng.

Giá trị đất là: 17.047.400đồng/m² x 227,9m² = 3.885.011.300 đồng.

- Tài sản trên đất: Tường rào diện tích 3,48m², giá trị 1m² = 77.500 đồng, giá trị: 269.700 đồng.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trương Văn C có đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 18/11/2005 giữa bà Trần Thị D và Ông Trương Văn H2,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Phan Viết T thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đối với tài sản trên phần đất của gia đình ông đang yêu cầu công nhận do anh Trương Văn C xây dựng thì gia đình ông sẽ thanh toán giá trị tài sản cho anh C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, đã quyết định:

* Căn cứ: - Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 147; khoản 1 điều 227; khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 689, Điều 690, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 4 Điều 12, Điều 100, Điều 105, Điều 106, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 3 Điều 132, Điều 133, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D.

1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/3/2014 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C4) bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất 109,8m² mà anh Trương Văn C được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 48233, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH - 01222 ngày 28/4/2014.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 48233, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH - 01222, diện tích 568,6m² do UBND huyện Q cấp mang tên Trương Văn C ngày 28/4/2014.

Hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 20/11/2023 mang tên anh Trương Duy H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1, tỉnh Thanh Hóa.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Văn C, chị Ngô Thị Y và anh Trương Duy H1, số công chứng: 3143, quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2022 tại Văn phòng C1 bị vô hiệu.

4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 18/11/2005 giữa ông Trương Văn H2 và bà Trần Thị D có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị D, ông Phan Viết T được quyền sử dụng diện tích đất ở 227,9m² tại thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính phường Q năm 2015, có các cạnh vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp ông Trương Văn C, cạnh 39,21m;
- + Phía Đông Nam giáp đất màu nhà ông Lê Văn H5, cạnh 5,81m;
- + Phía Tây Nam giáp đất bà Vũ Thị D2, cạnh 39,34m;
- + Phía Tây Bắc giáp đường D, cạnh 5,80m.

(Có sơ đồ kèm theo).

Bà Trần Thị D, ông Phan Viết T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 227,9m² (trường hợp đo đạc lại mà có sai số về diện tích thì xác định theo số liệu thực tế để áp dụng).

Anh Trương Văn C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại (trường hợp đo đạc lại mà có sai số về diện tích thì xác định theo số liệu thực tế để áp dụng).

5. Buộc bà Trần Thị D, ông Phan Viết T phải trả cho anh Trương Văn C giá trị tài sản trên đất là 269.700đồng (Hai trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm đồng).

6. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn anh Trương Văn C về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 18/11/2005 giữa ông Trương Văn H2 và bà Trần Thị D vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/5/2025, bị đơn ông Trương Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo ông Trương Văn C là ông Lê Doãn T1, sinh năm 1978; địa chỉ: số D A B, phường G, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là số 45 A B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh) có đơn xin xét xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Trương Văn H2 là cha ông Trương Văn C. Năm 2005 ông Trương Văn H2 có 1 mảnh đất được cha của ông H2 để lại, ông H2 quyết định thực hiện thừa kế cho 3 người con trai. Ông chia mảnh đất thành 4 phần, mỗi phần chia cho một người con và ông H2 giữ lại một phần. Di chúc thì có các cán bộ địa chính và xã có mặt. Ông H2 tìm đến gia đình tôi, sau đó 2 bên thực hiện mua bán với số tiền 40.000.000 đồng, tuy nhiên vào giai đoạn đó, cả xã chưa nhà ai có sổ. Đến năm 2013 khi làm sổ thì không may ông H2 gặp tai nạn và qua đời. Từ đó ông C trong miền N về, sau khi thực hiện nghĩa vụ với cha của mình thì trốn tránh và gây khó dễ cho gia đình tôi sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi đại diện cho gia đình, mong tòa xét xử và đưa ra yêu cầu để bác đơn kháng cáo của ông Trương Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Kháng cáo của ông C không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn C, giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền giải quyết, quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật.

[1.2] Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã thực hiện việc triệu tập đối với các đương sự, tại phiên tòa chỉ có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Viết H, các đương sự khác trong vụ án đều vắng mặt, một số đương sự có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn ông Trương Văn C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D về việc đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Văn H2, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị D có hiệu lực.

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Là thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 13, diện tích: 228,1m² (diện tích thực tế là 227,9m²), Loại đất: ONT, chủ sử dụng: Trần Thị D, bản đồ địa chính đo đạc năm 2015, địa chỉ thửa đất: Khu phố N, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 đăng ký biến động QSD đất mang tên ông Trương Duy H1. Nguồn gốc thửa đất là của ông Trương Văn H2.

[2.2] Về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2005.

* Về điều kiện chuyển nhượng:

Về hồ sơ địa chính: Xem xét về tài liệu chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H6 thấy rằng: Theo Hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ của thửa đất đang tranh chấp:

- Hồ sơ 299 năm 1985: Thuộc một phần diện tích của thửa 388, tờ bản đồ số 04. Diện tích 4.689m². Loại đất (T); chủ sử dụng: Không ghi chủ sử dụng (bản đồ 299 do bao nhiêu hộ vào chung một thửa và không ghi chủ sử dụng).

- Hồ sơ địa chính năm 1993: thuộc thửa 237, tờ bản đồ số 5. Diện tích đất 834m²; Loại đất: ONT. Chủ sử dụng: ông Trương Công H4 (Số mục kê ghi sai tên chủ sử dụng là ông Trương Văn H2 - bố đẻ ông Trương Văn C).

- Hồ sơ địa chính năm 2002: thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 5. Diện tích đất 834m²; Loại đất: ONT. Chủ sử dụng: ông Trương Văn H2.

Địa chỉ thửa đất: Khu phố N, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 17/5/2005, ông Trương Văn H2 đã lập Giấy thừa hưởng tài sản sử dụng đất ở thổ cư lâu dài, theo giấy đó thì ông H2 đã phân chia cho anh Trương Văn C, anh Trương Văn V1, anh Trương Văn P1 và ông H2 mỗi người một phần của thửa đất trên, có nêu rõ diện tích từng phần và vị trí phần đất trong Giấy thừa hưởng tài sản sử dụng đất ở thổ cư lâu dài.

Ngày 18/11/2005, ông Trương Văn H2 đã chuyển nhượng phần diện tích đất của mình cho bà Trần Thị D, hai bên có lập hợp đồng và có xác nhận của chính quyền địa phương, có cán bộ địa chính đo vẽ hiện trạng phần đất trong Hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, phần đất ông H2 chuyển nhượng cho bà D có nguồn gốc là của ông H2, không có tranh chấp với ai, nên xác định ông H2 có những quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và có đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà D tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Năm 2012 ông Trương văn H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ngày 05/3/2013 thì ông Trương Văn H2 chết.

Ngày 06/3/2014, anh Trương văn C, anh Trương Văn V1, anh Trương Văn P1 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C3) với nội dung: Ông Trương Văn C được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với 763m² đất, sau đó anh Trương Văn C đã chuyển nhượng cho anh Ngô Quang H3 một phần đất diện tích 190,4m² (Tương ứng với phần đất đã phân cho anh Trương Văn P1 trong Giấy thừa hưởng tài sản sử dụng đất ở thổ cư lâu dài ngày 17/5/2005). Ngày 28/4/2014 anh Trương Văn C được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại là 568,6m² và anh Ngô Quang H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của anh Trương Văn C.

Ngày 10/12/2022, anh Trương Văn C và chị Ngô Thị Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 568,6m² (thể hiện trong giấy chứng nhận) cho anh Trương Duy H1 tại Văn phòng C1. Ngày 20/11/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 tiếp nhận và giải quyết hồ sơ của anh Trương Duy H1 và đăng ký biến động quyền sử dụng đất mang tên anh Trương Duy H1.

* Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2005 giữa ông Trương Văn H2 và bà Trần Thị D, có chữ ký của hai bên, trong hợp đồng không ghi số tiền chuyển nhượng nhưng tại giấy nhận tiền thể hiện ông H2 đã nhận đủ số tiền 40.000.000đồng và có xác nhận của chính quyền địa phương, diện tích đất chuyển nhượng 220m², vị trí các cạnh: Chiều rộng giáp mặt đường 4C và phía sau là 5,8m, chiều dài hai cạnh là 38m; hợp đồng có chứng thực của UBND xã Q, huyện Q(nay là phường Q, thành phố S).

Xét thấy giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn H2 và bà Trần Thị D có chứng thực của chính quyền địa phương nơi có đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà D là hợp đồng hợp pháp về mặt hình thức, đảm bảo theo quy định của Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. *“Điều 124. Hình thức giao dịch dân sự:*

1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu được coi là giao dịch bằng văn bản.

2. Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.”

Do tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ, thửa đất của ông Trương Văn H2 chưa được cấp GCNQSDĐ, nên sau khi nhận chuyển nhượng bà Trần Thị D cũng chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn H2.

* Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2005:

Ngày 17/5/2005, ông Trương Văn H2 đã lập Giấy thừa hưởng tài sản sử dụng đất ở thổ cư lâu dài, theo giấy đó thì ông H2 đã phân chia cho anh Trương Văn C, anh Trương Văn V1, anh Trương Văn P1 và ông H2 mỗi người một phần thửa đất trên, có vị trí tiếp giáp và diện tích cụ thể của từng phần, các anh C, V1, P1 đều ký vào giấy xác nhận phần đất mình được ông H2 chia.

Ngày 18/11/2005, ông Nguyễn Văn H6 đã chuyển nhượng phần diện tích đất của mình cho bà Trần Thị D, hai bên có lập hợp đồng và có xác nhận của chính quyền địa phương. Trong hợp đồng chuyển nhượng có sơ đồ hiện trạng phần đất kèm theo và phù hợp với hiện trạng, phần diện tích đất của ông H6 trong Giấy thừa hưởng tài sản sử dụng đất ở thổ cư lâu dài ngày 17/5/2005 và có chữ ký xác nhận của anh Trương Văn V1(con ông H6). Như vậy, khi ông H6 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D thì có con của ông H6 là anh V1 cũng đã biết về việc chuyển nhượng này; hai bên chuyển nhượng với giá

40.000.000đồng và ông H6 đã nhận đủ số tiền trên. Quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp với ai, không ai có ý kiến gì về nội dung hợp đồng.

Về diện tích đất chuyển nhượng và tài sản trên đất: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/11/2005 ghi diện tích chuyển nhượng là 220m² và có kèm theo sơ đồ hiện trạng phần đất chuyển nhượng. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lại thì phần đất đang tranh chấp có diện tích 227,9m² (thừa so với hợp đồng chuyển nhượng là 7,9m² là do sai số trong đo đạc), có vị trí: Phía Đông Bắc giáp ông Trương Văn C, cạnh 39,21m; Phía Đông Nam giáp đất màu nhà ông Lê Văn H5, cạnh 5,81m; Phía Tây Nam giáp đất bà Vũ Thị D2, cạnh 39,34m; Phía Tây Bắc giáp đường D, cạnh 5,80m. Hai bên không có ý kiến gì về kích thước các cạnh như sơ đồ hiện trạng đo vẽ, nên chấp nhận theo diện tích đất thực tế mà bà Trần Thị D đang yêu cầu công nhận là 227,9m².

Về số tiền chuyển nhượng: Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/11/2005 không ghi số tiền chuyển nhượng, nhưng tại giấy nhận tiền thì thể hiện ông Trương Văn H2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 40.000.000đồng, nên có đủ cơ sở xác định việc bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị D đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/11/2005 giữa ông Trương Văn H2 và bà Trần Thị D đảm bảo quy định tại Điều 689, Điều 690, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

* Đối với anh Trương Văn C, chị Ngô Thị Y: Sau khi ông Trương Văn H2 chết, ngày 06/3/2014 các con của ông H2 gồm: Anh Trương Văn C, anh Trương Văn V1, anh Trương Văn P1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C1 (Nay là Văn phòng C3) bao gồm cả phần đất mà ông Trương Văn H2 (bố đẻ) lúc còn sống đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D; như vậy anh Trương Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả phần đất ông H2 đã chuyển nhượng cho bà D là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 21/12/2021 bà Trần Thị D có đơn đề nghị gửi đến UBND phường Q, thành phố S. Ngày 28/12/2021 UBND phường Q đã ban hành giấy mời đến anh Trương Văn C và thông báo cho anh C biết ngày, giờ đến UBND phường để làm việc, nhưng anh C đã vắng mặt. Mặt khác, ngày 18/4/2022 bà Trần Thị D đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ngày 31/5/2022 Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn đã ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 24/TB-TLVA và gửi Thông báo cho các bên đương sự trong đó có cả bị đơn anh Trương Văn C, anh Trương Văn V1, anh Trương Văn P2, để các anh biết được thửa đất anh Trương Văn C được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 48233, sổ vào sổ cấp giấy chứng

nhận: CH - 01222, diện tích 568,6m² ngày 28/4/2014 đang có tranh chấp và giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Như vậy, anh C đã biết được thửa đất anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 đang có tranh chấp với bà Trần Thị D. Tuy nhiên, ngày 10/12/2022, anh Trương Văn C và bà Ngô Thị Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 568,6m² (thể hiện trong giấy chứng nhận) cho anh Trương Duy H1 tại Văn phòng C1. Việc anh C, chị Y chuyển nhượng cho anh Trương Duy H1 khi đất đang có tranh chấp.

* Đối với anh Trương Duy H1: Căn cứ tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì khi thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cần đáp ứng đồng thời 04 điều kiện sau: Điều kiện 01: Có Giấy chứng nhận; Điều kiện 02: Đất không có tranh chấp; Điều kiện 03: Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Điều kiện 04: Trong thời hạn sử dụng đất. Tại Điều 188 Luật Đất đai đã quy định các điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất là anh C, chị Y đã cố tình vi phạm một trong các điều kiện thì đã có hành vi bị nghiêm cấm theo khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai 2013 là *“không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất”*.

Như vậy, thửa đất mà anh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết, nhưng anh C, chị Y đã cố tình chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho anh Trương Duy H1, nên giao dịch chuyển nhượng giữa anh C, chị Y với anh H1 này hoàn toàn không hợp pháp, vì mục đích và nội dung của giao dịch này vi phạm điều cấm của Luật, mà điều cấm của Luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Quyền sử dụng đất đang có tranh chấp mà đem đi giao dịch chuyển nhượng sẽ vi phạm điều cấm được quy định tại Điều 188, khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai 2013.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng anh C đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là anh Trương Duy H1 phải có nghĩa vụ tìm hiểu, kiểm tra thửa đất mà mình ký hợp đồng nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật có được phép chuyển nhượng không, nếu thuộc trường hợp không cho phép chuyển nhượng thì không được chuyển nhượng, cho nên việc anh H1 nhận chuyển nhượng thửa đất của anh C, chị Y không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 (bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu)...”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Văn C, bà Ngô Thị Y và anh Trương Duy H1 lập ngày 10/12/2022 là không hợp pháp. Nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Văn C, chị Ngô Thị Y và anh Trương Duy H1, số

công chứng: 3143, quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2022 tại Văn phòng C1 bị vô hiệu.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/11/2005 giữa ông Trương Văn H2 và bà Trần Thị D là có hiệu lực pháp luật.

Thời điểm bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong thời kỳ hôn nhân với ông Phan Viết T, ông T và bà D xác định đây là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, nên xác định bà Trần Thị D, ông Phan Viết T được quyền sử dụng diện tích đất ở 227,9m² tại thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính phường Q năm 2015.

[2.3] Đối với yêu cầu Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/3/2014 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C3):

Như đã phân tích ở trên, ngày 17/5/2005, ông Trương Văn H2 đã lập Giấy thừa hưởng tài sản sử dụng đất ở thổ cư lâu dài, theo giấy đó thì ông H2 đã phân chia cho anh Trương Văn C, anh Trương Văn V1, anh Trương Văn P1 và ông H2 mỗi người một phần thửa đất, trong giấy có nêu rõ diện tích từng phần và vị trí giáp ranh của từng phần đất. Ngày 18/11/2005, ông Trương Văn H2 đã chuyển nhượng phần diện tích đất của mình cho bà Trần Thị D (phần đất ông H2 chuyển nhượng đúng với phần đất của ông trong Giấy thừa hưởng tài sản sử dụng đất ở thổ cư lâu dài ngày 17/5/2005). Năm 2013 ông Trương Văn H2 chết, anh Trương Văn C, anh Trương Văn V1, anh Trương Văn P1 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/3/2014 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C3) trong đó có cả phần đất 109,8m² mà ông H2 còn sống đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D. Sau khi thỏa thuận thì anh C đã chuyển nhượng một phần diện tích đất 190,4m² cho anh Ngô Quang H3 và anh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại 568,6m² (trong đó bao gồm cả diện tích đất 109,8m² mà ông H2 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị D). Như vậy, việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của anh C, anh V1, anh P1 là không đúng quy định của pháp luật, nên cần tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/3/2014 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 109,8m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Anh Trương Văn C có đơn phản tố đề nghị Q Tòa án xem xét, giải quyết: Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 18/11/2005 giữa bà Trần Thị D và ông Trương Văn H2:

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trương Văn C có đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố. Xét thấy, việc rút đơn yêu cầu phản tố là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ đối với đơn yêu cầu phản tố của anh C.

[2.5] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 48233, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH - 01222, diện tích 568,6m² do UBND huyện Q mang tên Trương Văn C cấp ngày 28/4/2014; hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 20/11/2023 mang tên anh Trương Duy H1 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1, tỉnh Thanh Hóa.

Từ nhận định ở trên thì một phần diện tích đất 109,8m² mà bà Trần Thị D nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn H2 nằm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 48233, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH - 01222, diện tích 568,6m² do UBND huyện Q mang tên Trương Văn C cấp ngày 28/4/2014 (có sơ đồ kèm theo); sau đó anh Trương Văn C, chị Ngô Thị Y chuyển nhượng cho anh Trương Duy H1, anh H1 đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1, tỉnh Thanh Hóa ngày 20/11/2023. Do công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 18/11/2005 giữa ông Trương Văn H2 và bà Trần Thị D là hợp pháp, có hiệu lực và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Văn C, chị Ngô Thị Y và anh Trương Duy H1, số công chứng: 3143, quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2022 tại Văn phòng C1 bị vô hiệu, nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị D về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 48233, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH - 01222, diện tích 568,6m² do UBND huyện Q cấp mang tên Trương Văn C ngày 28/4/2014, hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 20/11/2023 mang tên anh Trương Duy H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1, tỉnh Thanh Hóa.

Bà Trần Thị D, ông Phan Viết T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 227,9m² (Trường hợp đo đạc lại mà có sai số về diện tích thì xác định theo số liệu thực tế để áp dụng).

Anh Trương Văn C có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại (trường hợp đo đạc lại mà có sai số về diện tích thì xác định theo số liệu thực tế để áp dụng).

[2.6] Về hậu quả của việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Văn C, chị Ngô Thị Y và anh Trương Duy H1, số công chứng: 3143, quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2022 tại Văn phòng C1 bị vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, nên dành quyền cho các bên đương sự khởi kiện vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu và căn cứ.

[2.7] Trên thửa đất của bà Trần Thị D, ông Phan Viết T có 01 đoạn tường gạch cồm cao 60cm, dài hết đất; mặt trước rộng 5,8m, diện tích 3,48m², giá trị:

269.700đồng. Tài sản này là do anh C xây dựng. Buộc bà Trần Thị D, ông Phan Việt T phải trả cho anh Trương Văn C giá trị tài sản trên.

[3] Với những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được thêm chứng cứ mới để chứng minh kháng cáo có căn cứ. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Trương Văn C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn C.
2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.
3. Về án phí: Ông Trương Văn C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai số 0000754 ngày 07/7/2025 do Nguyễn Văn H7 nộp thay tại Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.
4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Phạm Việt Hà

