

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 56/2025/DS-PT

Ngày 14/8/2025.

*V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự
vô hiệu và hủy quyết định hành chính cá biệt*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 tòa: Ông Nguyễn Văn Cường;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tự Học;

Ông Nguyễn Vũ Đông.

Thư ký Tòa án: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên 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 tòa: Bà Lê Thị Thúy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại HN, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và hủy quyết định hành chính cá biệt”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh HD (nay là Tòa án nhân dân thành phố HP) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1029/2025/QĐPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1971; địa chỉ: KDC AT, phường NĐN, thành phố HP (trước đây là: KDC AT, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD); ĐT: 0982.604.459; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1992; địa chỉ: số 10, ngách 8, ngõ 76 phố DT, phường NĐ, thành phố HN (trước đây là số 10, ngách 8, ngõ 76 phố DT, phường DVH, quận CG, thành phố HN); có mặt.

- Ông Trần Đình K1, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn NT, xã TTH, tỉnh HY; có mặt.

* **Bị đơn:** Cụ Nguyễn Thị L1, sinh năm 1938; địa chỉ: KDC AT, phường NĐN, thành phố HP (trước đây là: KDC AT, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1974; địa chỉ: KDC MĐ, phường NĐN, thành phố HP (trước đây là: KDC MĐ, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD); ĐT: 0385.720.493; có mặt.

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

1. UBND phường NĐN, thành phố HP (kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND xã KM, tỉnh HD); vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1962; địa chỉ: số 151/12 CMT, phường TT, thành phố HCM (trước đây là số 151/12 CMT, Phường 8, thành phố VT, tỉnh BRVT); vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1968; địa chỉ: số 228/18/2 LL, phường VT, thành phố HCM (trước đây là số 228/18/2 LL, phường 4, thành phố VT, tỉnh BRVT); vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1971; địa chỉ: KDC MĐ, phường NĐN, thành phố HP (trước đây là KDC MĐ, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, ông B1, bà T3: Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1974; địa chỉ: KDC MĐ, phường NĐN, thành phố HP (trước đây là KDC MĐ, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD); ĐT: 0385.720.493; có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1966; địa chỉ: KDC AT, phường NĐN, thành phố HP (trước đây là KDC AT, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD); vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1974; địa chỉ: KDC MĐ, phường NĐN, thành phố HP (trước đây là KDC MĐ, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD); ĐT: 0385.720.493; có mặt.

7. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1960; vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị Y1, sinh năm 1980; vắng mặt.

9. Anh Nguyễn Văn A1, sinh năm 1981; vắng mặt.

10. Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1985; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn ĐK, xã KT, thành phố HP (trước đây là thôn ĐK, xã TK, huyện KT, tỉnh HD).

11. Chị Nguyễn Thị C1 (tức Won TiC1 - Quốc tịch: HQ), sinh năm 1983; hiện đang làm việc tại Công ty TNHH HE VN; trụ sở: Lô K1, KCN TD, thuộc

KTT ĐV - CH, phường AD, thành phố HP (trước đây là Lô K1, KCN TD, thuộc KTT ĐV - CH, phường LL, quận AD, thành phố HP); vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1978; KDC AT, phường NĐN, thành phố HP (trước đây là KDC AT, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD); có mặt.

13. Văn phòng công chứng AP (nay là Văn phòng công chứng ĐB); địa chỉ: phường KM, thành phố HP (trước đây là: phường AL, thị xã KM, tỉnh HD); *Người đại diện theo pháp luật*: Bà Đoàn Thị B2 - Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các biên bản lấy lời khai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:**

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H2 là vợ chồng. Cụ Nguyễn Thị L1 là cô ruột của bà Nguyễn Thị H2. Khoảng tháng 2/2001, do vợ chồng ông bà có nhu cầu ra ở riêng và biết cụ L1, cụ C2 có bán đất thì ông bà có đặt vấn đề hỏi mua đất của các cụ. Quá trình mua bán, các bên thỏa thuận với nhau mua diện tích đất có kích thước: phía Đông giáp đường xóm 6m; phía Nam giáp phần đất còn lại của cụ L1, cụ C2; phía Tây giáp phần đất ông T4 6,5m; phía Bắc giáp phần đất cụ T5; về kích thước cạnh phía Bắc và Nam, các bên xác định là kéo dài hết đất.

Khi mua bán, các bên có lập giấy viết tay thỏa thuận mua diện tích đất trên với giá 10.000.000 đồng. Khi lập giấy viết tay, ông bà có thanh toán trước số tiền 5.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Huy S1 (bố bà H2, đã mất). Ngày cụ thể việc mua bán đến nay ông bà không nhớ được nhưng ông bà nhớ là 05 ngày sau khi mua bán thì vợ chồng ông bà đã chuyển đến ở trên phần đất đã mua của cụ C2, cụ L1. Sau khi mua bán 10 ngày, ông bà đã trả hết 5.000.000 đồng còn lại, khi trả số tiền còn lại thì ông bà sang trả và cũng không có ai chứng kiến cũng không lập văn bản gì thêm. Trên đất vẫn còn 01 gian nhà bếp của cụ C2, cụ L1 để lại, ông bà ở tạm đến năm 2005 thì xây dựng nhà 01 tầng mái bằng ở phía giáp mặt đường, diện tích khoảng hơn 50m² và lợp mái tôn diện tích hơn 30m² ở phía trước nhà mái bằng. Cũng thời gian đó, do gian nhà bếp của cụ C2, cụ L1 để lại đã cũ, ông bà phá đi và xây dựng hệ thống công trình phụ gồm nhà ngang, nhà vệ sinh và hệ thống mái pơ rô xi măng cùng bể và sân. Hệ thống mái pơ rô xi măng phía sau ông bà xây dựng giáp với hiên nhà cũ của cụ C2 cụ L1. Cũng trong năm 2005, sau khi ông bà xây nhà xong thì nộp Giấy viết tay cho cán bộ địa chính để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), tuy nhiên không biết lý do vì sao thì địa chính xã đã làm thất lạc giấy của ông bà và không hoàn tất được thủ tục nhưng vì hai bên gia đình không có tranh chấp gì nên vẫn sử dụng đất tiếp như bình thường và cũng không lập văn bản gì thêm.

Đến năm 2012, cụ C2 cụ L1 có sang hỏi ông bà có mua thì các cụ bán cho thêm 1m đất mặt đường kéo dài hết đất với giá 8.000.000 đồng, ông bà đồng ý. Đến ngày 20/5/2012, các bên có lập văn bản viết tay, vì lý do giấy viết tay mua bán đất năm 2005 đã mất nên các bên đã thống nhất viết toàn bộ diện tích đất mua năm 2005 và năm 2012 vào giấy viết tay này, theo đó là nội dung ông bà mua 7m đất mặt đường, chiều dài 36m, chiều ngang bên nhà bà T6 (mẹ ông T4) 7,5m. Toàn bộ nội dung của giấy này thì là do ông viết còn cụ C2 thì ký chữ Nguyễn Văn C2 và viết tên cụ Nguyễn Thị L1 vì cụ L1 không biết chữ nhưng đã cụ L1 đã điểm chỉ 3 dấu vân tay. Cũng vào lúc lập văn bản có ông Tô Văn T4 sang chơi nên tôi nhờ ông T4 ký làm chứng ở mặt sau. Ngoài ra, trong văn bản có chữ ký của ông Nguyễn Văn L2 (Trưởng thôn năm 2005) và ông Nguyễn Văn S2 (Trưởng thôn năm 2012) là tự ông sau đó đến xin cho đủ thủ tục chứ 2 ông này không chứng kiến gì việc mua bán, chữ ký của ông Nguyễn Huy S1 cũng là xin sau để xác nhận việc mua bán năm 2005 mà ông S1 chứng kiến. Cùng ngày hôm đó, ông bà có trả cho cụ C2, cụ L1 6.600.000 đồng còn nợ 1.400.000 đồng, cụ C2 có viết lại cho ông bà một giấy nhận tiền. Khoảng nửa tháng sau ông bà có sang trả cho cụ L1 số tiền còn lại, khi trả ông có viết vào mặt sau của tờ giấy mà cụ C2 viết là bà đã nhận đủ số tiền có điểm chỉ của cụ L1. Việc trả số tiền còn lại không có ai chứng kiến, chữ ký ông T4 ở văn bản đó là do ông T4 có biết đến mua bán đất nên ông có nhờ ông T4 ký chứng nhận vào giấy chứ thực tế ông T4 không chứng kiến việc trả tiền. Sau khoảng mấy ngày khi mua thêm 1m chiều mặt đường, ông bà có sang nhà bà Trương Lệ D1 để mua gạch xây tường gạch bapanh cao hơn 1m chiều rộng khoảng 18cm ngăn cách phần đất mà ông bà đã mua bao gồm cả phần 1m mua thêm với phần đất còn lại của cụ C2 cụ L1, chính ông bà là người xây. Ở cuối đất thì ông bà có lợp thêm 01 gian pò rô xi măng nhỏ ở góc vườn giáp với đất ông T4 và nhà của cụ C2, cụ L1. Sau đó các bên vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, ông bà cũng không thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ với phần đất đã mua.

Cụ C2 mất khoảng năm 2015, sau khi cụ mất, ông bà có sang nói chuyện với cụ L1 cùng các con cụ hai cụ về việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ phần đất ông bà đã mua. Ông bà cũng thấy các bên làm thủ tục tuy nhiên cụ thể thủ tục làm đến đâu và như thế nào thì ông bà không trực tiếp làm nên ông bà không nắm được. Bẵng đi một thời gian đến năm 2019, bà V1 có sang nói với ông bà là bà Nguyễn Thị P1 (con cụ L1) được cấp GCNQSDĐ trùm lên phần diện tích đất của ông bà đã mua. Trước đó, ông bà không nắm được thủ tục gì cũng như không thấy cơ quan nào xuống đo đất để làm thủ tục cho bà P1. Sau đó, khi nắm được thông tin ông bà đã gửi đơn lên xã để hòa giải nhưng không được thì ông bà gửi đơn khởi kiện lên Tòa án. Đến nay ông T1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông bà và cụ C2 cụ L1 vào năm 2001 và ngày 20/5/2012 (theo văn bản viết tay), xác định gia đình ông bà có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 261m². Theo đó, đề nghị Tòa án xác định rõ ranh giới phần diện tích đất sử dụng hợp pháp của gia đình ông bà.

- Tuyên bố giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ L1 và bà Nguyễn Thị P1 là vô hiệu vì cụ L1 đã định đoạt cả phần diện tích đất đã bán cho gia đình ông bà.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thị xã KM đã cấp cho bà Nguyễn Thị P1 đối với thửa 481, 483, tờ bản đồ số 07; địa chỉ: KDC AT, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD vì cấp cả phần đất sử dụng của gia đình ông bà vào phần đất cấp cho bà P1.

*** Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn cụ Nguyễn Thị L1 trình bày:**

Cụ và cụ C2 là vợ chồng, cụ C2 mất năm 2014, hai cụ có 07 người con là Nguyễn Thị U1 (đã mất), Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị V1, Nguyễn Văn B1, Nguyễn Thị T7 (đã mất sớm), Nguyễn Thị T3 và Nguyễn Thị P1. Ông T1, bà H2 là cháu họ của cụ. Hai cụ có tài sản chung là quyền sử dụng đất 833m² tại thửa 57, 58 tờ bản đồ số 7 tại KDC AT, phường HT, thị xã KM, tỉnh HD, được cấp GCNQSD đất năm 2002. Cụ xác định năm 2001, các cụ có bán cho ông T1 phần diện tích đất với 6m mặt đường xóm với số tiền 10 triệu đồng, còn ông T1 khai mua thêm 1m đất mặt đường nữa với giá 8 triệu đồng, số tiền này ông T1 đưa cho ông C2, cụ và các con không biết. Sau đó, cụ và các con đã mang 8 triệu đồng đến trả cho vợ chồng ông T1, nhưng ông T1 không nhận lại số tiền này. Việc giao dịch giữa các bên đều không có văn bản giấy tờ, không có ai làm chứng.

Đến năm 2005, vợ chồng ông T1 làm nhà, cụ và các con có biết nhưng không có ý kiến gì vì không để ý.

Cụ C2 khi mất không để lại di chúc, đến năm 2019, cụ làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích đất cho bà P1 và anh C3. Cụ xác định chỉ bán cho ông T1 6m đất mặt đường, còn 1m sau này, cụ và các con không đồng ý bán. Vì vậy, cụ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P1 xác định:**

Bà là con của cụ Nguyễn Thị L1 và cụ Nguyễn Văn C2 (mất năm 2014). Ông T1 là người sử dụng phần đất nằm trong diện tích đất của cụ C2, cụ L1 và sát cạnh với nhà cấp 04 của cụ C2, cụ L1 hiện cụ L1 vẫn đang sinh sống.

Cụ C2 cụ L1 có 07 người con:

- Bà Nguyễn Thị U1 (đã mất năm 2019), có chồng là ông Nguyễn Văn M1 và 04 con là cháu Nguyễn Thị Y1, cháu Nguyễn Văn A1, cháu Nguyễn Văn N1 và cháu Nguyễn Thị C1;

- Ông Nguyễn Văn T2;
- Bà Nguyễn Thị V1;
- Ông Nguyễn Văn B1;
- Bà Nguyễn Thị T7 (mất sớm khoảng năm 1997), không có chồng con;
- Bà Nguyễn Thị T3;
- Bà Nguyễn Thị P1;

Trước đây, cụ C2, cụ L1 có quản lý, sử dụng diện tích đất 833m² tại thửa số 57, 58 tờ bản đồ số 7, địa chỉ HT, KM, HD. Thửa đất này có nguồn gốc ông cha. Vì ông T1 bà H2 có họ hàng với gia đình nên năm 2000, do điều kiện ông T1 bà H2 không có chỗ ở thì cụ C2, cụ L1 có bảo ông bà ấy về cho ở nhờ tại khu vực đất hiện nay đang tranh chấp. Quá trình sử dụng, giữa vợ chồng ông T1 và bố bà cụ C2 có thỏa thuận với nhau về việc mua bán phần đất vợ chồng ông T1 đang ở nhờ, mặc dù các con cũng đã phản đối với cụ C2, cụ L1 tuy nhiên giữa cụ C2 với vợ chồng ông T1 vẫn giao dịch với nhau. Tuy nhiên, cụ thể việc mua bán như thế nào? Bao nhiêu m²? Bao nhiêu tiền? thì các con đều không nắm được. Sau này, mọi người mới biết là cụ C2 có nhận tiền của ông T1 thông qua tờ giấy (như bút lục 10) mà ông T1 cung cấp, trên đó thể hiện cụ C2 đã nhận của ông T1 sáu triệu sáu trăm nghìn, còn nợ ông một triệu bốn trăm nghìn, chữ viết ghi đó là chữ của cụ C2. Còn ở mặt sau tờ giấy đó (như bút lục 10) có ghi “cháu đã trả tiền bà đã nhận đủ bà điểm chỉ” thì không biết đây là chữ ai, không phải chữ của cụ C2 còn điểm chỉ là điểm chỉ của ai không biết, có người làm chứng Tô Văn T4.

Đối với tờ giấy viết tay ngày 20/5/2012 (bút lục 9) mà ông T1 cung cấp, xác định chữ viết trên đó không phải chữ viết của cụ C2, cụ L1, phần chữ ký và điểm chỉ Nguyễn Văn C2, Nguyễn Thị L1 cũng không phải của cụ C2, cụ L1, ngoài ra cụ L1 không biết chữ.

Hiện nay, ông T1 khởi kiện yêu cầu cụ L1 phải làm các thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho ông T1 bà H2 theo văn bản ngày 20/5/2012, quan điểm của các bà xác định văn bản này không hợp lệ, không có giá trị pháp lý, không nhất trí với yêu cầu khởi kiện.

Thực tế, năm 2019, bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 614m² tại thửa 481, 483 tờ bản đồ số 07 và vợ chồng ông T1 vẫn đang làm nhà ở và công trình nằm trong phần diện tích đất mà bà P1 đã được cấp GCNQSDĐ.

Ngoài ra ông T1 còn có yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên bố việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ L1 cho bà cũng như yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà đối với diện tích 614m² tại thửa 481, 483 tờ bản đồ số 07, bà xác định yêu cầu

khởi kiện này không có căn cứ. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì bên cạnh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì cụ L1 cũng tặng cho anh Lương Văn C3 (con bà V1) diện tích đất 219m². Cụ thể việc cấp GCNQSDĐ, do trong gia đình đều thống nhất không có tranh chấp gì nên đều giao cho bà V1 làm các thủ tục để cấp GCNQSDĐ, bà có ký xác nhận vào các văn bản, thủ tục.

*** Những người con chung khác của cụ C2, cụ L1 là bà Nguyễn Thị V1, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn B1 có quan điểm thống nhất với bà Nguyễn Thị P1.**

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị U1 là ông Nguyễn Văn M1 và 04 con là chị Nguyễn Thị Y1, anh Nguyễn Văn A1, anh Nguyễn Văn N1 và chị Nguyễn Thị C1 (tên Hàn Quốc là Won TiC1) thống nhất trình bày:**

Bà Nguyễn Thị U1 là con của cụ C2, cụ L1. Ông M1 và bà U1 (đã mất năm 2019) là vợ chồng, có 4 người con là chị Nguyễn Thị Y1, anh Nguyễn Văn A1, chị Nguyễn Thị C1 (tên Hàn Quốc Won TiC1) và anh Nguyễn Văn N1.

Đối với việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ C2, cụ L1 với ông Nguyễn Văn T1 ở diện tích đất tại thửa 57, 58 tờ bản đồ số 07; địa chỉ HT, KM, HD cụ thể thế nào ông M1 cùng các con đều không biết.

Đối với việc thừa kế diện tích đất của cụ C2, cụ L1, ông M1 cùng các con đều xác định đã có quan điểm từ chối di sản thừa kế đối với kỷ phần của của bà Nguyễn Thị U1 nên xác định không yêu cầu giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan.

Việc giải quyết vụ án đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông Mịch và các con đều đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

*** Quan điểm của UBND thị xã KM:**

Cụ Nguyễn Thị L1 và cụ Nguyễn Văn C2 sử dụng thửa đất số 57, 58 tờ bản đồ số 07, xã HT, huyện KM (nay là phường HT, thị xã KM) được UBND thị xã KM cấp GCNQSD đất số V622576, ngày 20/12/2022.

Cụ C2 mất năm 2015, đến năm 2019 những người thừa kế cụ cụ đã thực hiện phân chia di sản, tặng cho lại toàn bộ cho cụ Nguyễn Thị L1 được toàn quyền quản lý, sử dụng (bao gồm tặng cho, chuyển nhượng...) đối với toàn bộ quyền sử dụng đất trên.

Ngay sau đó, cụ L1 đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị P1 diện tích 614m² đất và một nhà ở cấp 4 diện tích 55,86m² tại thửa đất 481,483 (tách ra từ thửa 57, 58); tặng cho quyền sử dụng đất cho cháu là anh Lương Văn C3 quyền sử dụng 219m² tại thửa 482, 484 (tách ra từ thửa 57, 58). Việc tặng cho được lập Hợp đồng có công chứng.

Trên cơ sở hồ sơ tặng cho nộp tại Bộ phận một cửa của UBND thị xã KM, sau khi tiếp nhận, thẩm định, đủ điều kiện, UBND thị xã KM đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà P1, anh C3.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; khoản 1, 2 Điều 79 Nghị quyết số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà P1 và anh C3 là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh HD bác bỏ yêu cầu hủy GCNQSDĐ của người khởi kiện, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Đại diện Văn phòng Công chứng DB (trước đây là Văn phòng Công chứng AP) xác định:**

Việc mua bán giữa cụ C2, cụ L1 với ông T1, bà H2, Văn phòng không nắm được. Bên cạnh đó, căn cứ xác nhận của địa phương cũng xác định đất không có tranh chấp nên Văn phòng công chứng các Thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ C2, các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của cụ L1 cho bà P1, anh C3, Văn phòng theo đúng quy định pháp luật.

Đến nay, Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T1, Văn phòng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Kết quả xác minh tại địa phương:

Theo sổ mục kê năm 1993, số tờ bản đồ 07, thửa đất 57, 58 tại mục tên chủ sử dụng đất xác định cụ Nguyễn Văn C2, số thửa 57, 58, trong đó thửa 57 diện tích 184m² là loại đất A (ao), thửa đất số 58 diện tích 665m² là loại đất T (ở thổ cư). Diện tích đất trên đã được UBND thị xã KM cấp GCNQSDĐ ngày 20/12/2002 tổng diện tích đất là 833m², trong đó có 300m² đất ở, 359m² đất trồng cây lâu năm và 174m² đất nuôi thủy sản.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ C2, cụ L1 và ông T1, bà H2 không thông qua địa phương nên địa phương không nắm được, sổ sách tại địa phương không có căn cứ xác định ông T1 có nộp giấy mua bán lần đầu đến chính quyền địa phương.

Sau khi cụ C2 mất, các hàng thừa kế của cụ C2 đã đồng ý tặng cho kỷ phần cho cụ L1, sau đó cụ L1 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P1 và anh Lương Văn C3. Việc tặng cho giữa các bên trên cơ sở tự nguyện và hợp pháp nên chính quyền địa phương đã làm các thủ tục theo quy định của pháp luật.

Địa phương xác định hiện trạng sử dụng đất của cụ C2, cụ L1 (sau nay là bà P1, anh C3) không có tranh chấp gì với các hộ giáp ranh, diện tích hiện trạng có

chênh lệch (giảm 2m^2) có thể là do sai số đo đạc, bên cạnh đó, việc dựng lại kích thước phần diện tích nuôi thủy sản theo GCNQSDĐ ($191,1\text{m}^2$) có chênh lệch so với diện tích trong giấy (174m^2), địa phương xác định cũng là do sai sót kỹ thuật, để đảm bảo quyền lợi công dân cần xác định diện tích đất nuôi thủy sản như trong Giấy chứng nhận 174m^2 là phù hợp.

Kết quả xem xét thẩm định tài sản tranh chấp: Quá trình Tòa án giải quyết đã tiến hành xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp, trên cơ sở đo vẽ xác định phần diện tích đất mà gia đình ông Nguyễn Văn T1 hiện đang có công trình, sử dụng thực tế là $261,9\text{m}^2$.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã trưng cầu kết luận giám định chữ viết, dấu vân tay của cụ C2, cụ L1 có trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/5/2012, kết quả xác định không có cơ sở để xác định chữ viết của cụ C2 nhưng có cơ sở xác định có dấu vân tay của cụ L1 (đối chiếu với dấu vân tay trong hồ sơ tàng thư) trong giấy chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 17/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh HD (nay là Tòa án nhân dân thành phố HP), đã quyết định: Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 37, 39, 147, 227, 228, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 401, Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 116, 124, 129, 130, 245, 246, 256, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 105, Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 đối với các yêu cầu:

1.1 Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 12/5/2012 cùng việc sử dụng đất thực tế, xác định ông Nguyễn Văn T1 bà Nguyễn Thị H2 được nhận chuyển nhượng với diện tích đất $261,9\text{m}^2$ (gồm $119,2\text{m}^2$ đất ở và $142,7\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm) (có sơ đồ kèm theo) từ cụ Nguyễn Văn C1 và cụ Nguyễn Thị L1;

1.2 Tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị P1 ngày 19/9/2019 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng diện tích $261,9\text{m}^2$ mà cụ C2, cụ L1 đã chuyển nhượng cho ông T1, bà H2 (có sơ đồ kèm theo);

Ông T1 bà H2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các thủ tục hành chính cần thiết để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà

Nguyễn Thị P1 đối với diện tích 614m² tại thửa 481, 483 tờ bản đồ số 7, HT, KM, HD. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T1 để một phần diện tích 5,2m² của căn nhà cấp 4 cũ của cụ C2, cụ L1 nằm sang phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T1, bà H2 đến thời điểm gia đình bà P1, cụ L1 phá bỏ xây dựng nhà mới thì phải trả lại phần đất này cho ông T1, bà H2.

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

Ngày 01/10/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cụ Nguyễn Thị L1 là bà Nguyễn Thị P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị P1 là người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị L1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 và người đại diện theo ủy quyền của ông T1 đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại HN sau khi phân tích nội dung vụ án thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1 đối với yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2012 giữa cụ Nguyễn Văn C2, cụ Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H2; Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị P1 ngày 19/9/2019 vô hiệu một phần đối với quyền sử dụng diện tích đất 261,9m² mà cụ C2, cụ L1 đã chuyển nhượng cho ông T1, bà H2; Không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Nguyễn Thị P1 đối với diện tích 614m² tại thửa 481, 483, tờ bản đồ số 7, HT, KM, HD là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà P1 kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà P1, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Quyết định hành chính cá biệt là GCNQSDĐ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh HD theo quy định tại các Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa, vắng mặt cụ L1, ông T2, ông B1, bà T3 nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền là bà P1; vắng mặt đại diện của UBND thị xã KM, ông Nguyễn Văn M1, chị Nguyễn Thị Y1, chị Nguyễn Thị C1, anh Nguyễn Văn A1, anh Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị H2 và đại diện của Văn phòng Công chứng ĐB nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt; vắng mặt bà Nguyễn Thị V1 mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và phiên tòa được mở lần thứ hai. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về áp dụng pháp luật giải quyết: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập, đã nhận đất sử dụng và trả tiền từ năm 2001, nhưng các bên vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Như vậy được xác định giao dịch đang được thực hiện mà nội dung và hình thức phù hợp quy định của Bộ luật Dân sự 2015, nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Ông Nguyễn Văn T1 khởi kiện đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và cụ C2, cụ L1 được xác lập ngày 20/5/2012 (ghi tổng hợp việc mua bán năm 2001 và năm 2012). Theo các tài liệu, chứng cứ mà ông cung cấp là giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất 20/5/2012, thực tế quá trình sinh sống, sử dụng đất chuyển nhượng hơn 20 năm nay và các công trình do gia đình ông tạo lập hiện còn trên đất. Việc này còn được thể hiện tại Biên bản hòa giải tại địa phương cùng các lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở để xác định năm 2001, cụ C2, cụ L1 có bán cho vợ chồng ông T1 diện tích đất có chiều mặt đường 6m kéo dài hết đất, các bên không tranh chấp gì về việc thanh toán. Sau đó, gia đình ông T1 xây dựng nhà kiên cố trên phần đất này năm 2005, phía gia đình cụ C2, cụ L1 cùng các con không có ý kiến gì. Đến năm 2012 ông T1 xác định mua thêm diện tích đất theo chiều mặt đường 1m với giá 8 triệu đồng, tổng cộng phía mặt được là 7m, phía sau đất là 7,5m, các bên thiết lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2012. Trong lời khai của mình, cụ L1 có thừa nhận việc chuyển nhượng phần 6m mặt

đường nhưng với phần đất 1m mặt đường mua thêm thì cụ xác định không chuyển nhượng. Mặc dù cụ L1 và các con của cụ xác định không có việc chuyển nhượng này, tuy nhiên lại có những lời khai xác định có việc cụ C2 chuyển nhượng cho ông T1, cụ L1 và các con không đồng ý và đã sang trả lại số tiền 8 triệu cho ông T1 nhưng ông T1 không nhận. Như vậy, thể hiện cụ C2 khi còn sống đã có ý chí về việc chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T1 và ông T1 đã thanh toán đủ số tiền. Bên cạnh đó, theo Kết luận giám định xác định có việc cụ L1 điểm chỉ vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2012. Hơn nữa, thời kỳ năm 2011-2012, qua xác định hồ sơ đo đạc bản đồ tọa độ số đã thể hiện diện tích đất của ông T1 riêng biệt với đất của cụ C2; cụ thể ông T1 đứng tên thửa 18, diện tích 272m², cụ C2 đứng tên thửa 34, diện tích 567m². Như vậy, có đầy đủ căn cứ chứng minh cụ C2, cụ L1 đều biết và có ý chí chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng ông T1 như trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2012.

[3.2] Cụ C1 khi còn sống, cụ có sống cùng cụ L1, có đầy đủ năng lực trách nhiệm và hành vi để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nằm trong phần diện tích đất các cụ đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 57, 58 vì các cụ đã được cấp GCNQSDĐ. Việc các con của cụ C2, cụ L1 xác định không được biết cũng như không đồng ý với việc chuyển nhượng đất trên không phải là căn cứ để phủ nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Việc không thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo chuyển nhượng là do các bên tin tưởng nhau và gia đình ông T1 đã sử dụng ổn định đất trong nhiều năm, gia đình cụ L1 cùng các con mặc dù ở ngay sát nhưng không có ý kiến gì.

[3.3]. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2012 là không có công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003, Điều 124, khoản 2 Điều 401, khoản 1, 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự 2005. Việc không hoàn thiện về hình thức hợp đồng là do phía các bị đơn không thực hiện theo nội dung thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng. Tuy nhiên, theo phân tích nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được thực hiện trên thực tế, chỉ chưa hoàn thiện về hình thức của hợp đồng, đó là bên nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn và đã thực tế nhận đất, sử dụng đến khi khởi kiện là gần 20 năm là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, nên giao dịch được công nhận hiệu lực theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

[3.4]. Về xác định diện tích quyền sử dụng đất được chuyển nhượng: Mặc dù trên Giấy chuyển nhượng đất ngày 12/5/2012 thể hiện chiều mặt đường là 7m, chiều giáp đất cụ T6 (hộ ông T4) là 7,5m, chiều dài 36m. Năm 2005, gia đình ông T1 đã xây dựng các công trình nhà kiên cố trên đất, lợp mái tôn. Đến năm 2012, sau khi mua thêm thì gia đình ông cũng đã xây dựng tường bao ngăn cách giữa

thửa đất của gia đình với đất của cụ C2, tường bao này sau đó, ông xây cao lên như hiện trạng, thực tế thẩm định diện tích đất thực tế đã có khuôn viên ổn định với các hộ giáp ranh không tranh chấp (trừ hộ cụ L1), diện tích đất 216,9m². Do đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông T1 đã nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định trên diện tích đất 216,9m². Về phía Tây Nam thửa đất còn một phần diện tích căn nhà cấp 4 của cụ C2, cụ L1 (diện tích 5,2m²) nằm sang phần diện tích đất đang sử dụng của gia đình ông T1, ông T1 xác định phần diện tích nhà này mặc dù gia đình ông đã mua nhưng do vẫn còn nhà cũ của các cụ nên ông chấp nhận để nguyên hiện trạng đến khi phía gia đình cụ L1, bà P1 phá bỏ xây dựng nhà mới thì phải trả lại phần đất này cho ông. Xét thấy đây là sự tự nguyện của gia đình ông T1 nên cần chấp nhận phù hợp quy định quyền đối với bất động sản liền kề theo quy định tại các Điều 245, 246 và 256 Bộ luật Dân sự.

[3.5]. Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 12/5/2012, căn cứ việc xác lập sử dụng đất trên thực tế, xác định cụ C2, cụ L1 đã chuyển nhượng 261,9m² cho vợ chồng ông T1, bà H2 (có sơ đồ kèm theo). Đối chiếu việc dựng lại phần diện tích đất ao/nuôi thủy sản trên hiện trạng thực tế so với diện tích trong GCNQSDĐ (đã cấp cho cụ C2, cụ L1) có cơ sở xác định diện tích đất 261,9m² trên gồm 119,2m² đất ở và 142,7m² đất trồng cây lâu năm. Ông T1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các thủ tục hành chính cần thiết để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[3.6]. Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 19/9/2019 của cụ Nguyễn Thị L1 cho bà Nguyễn Thị P1 là vô hiệu, như phân tích ở trên có cơ sở xác định cụ C2, cụ L1 đã chuyển nhượng 261,9m² cho vợ chồng ông T1, bà H2 nằm trong phần diện tích đất 833m² tại thửa 57, 58 đứng tên cụ C2 cụ L1. Khi cụ C2 mất, các hàng thừa kế của cụ C2 đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 19/9/2019 theo đó thỏa thuận để cụ L1 đứng toàn quyền sử dụng diện tích đất 833m² tại thửa 57, 58 nên cụ L1 đồng thời phải thực hiện các nghĩa vụ của cụ C2 để lại đó là chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T1, bà H2. Tuy nhiên, khi cụ L1 tặng cho bà P1 diện tích 614m² bao gồm phần diện tích đất ông T1 bà H2 đã nhận chuyển nhượng và đang sử dụng thời điểm đó. Do đó, giao dịch tặng cho giữa cụ L1 và bà P1 là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba là ông T1 bà H2 nên thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo tuy nhiên chỉ vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất 261,9m² đã chuyển nhượng hoàn thành với ông T1, bà H2 theo quy định tại Điều 124, Điều 130 Bộ luật dân sự. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, tuyên bố Hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/9/2019 giữa cụ L1 và bà P1 là vô hiệu một phần.

[3.7]. Đối với yêu cầu hủy Quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà P1 đối với diện tích 614m² tại thửa 481, 483 tờ bản đồ số 7, HT, KM, HD, Hội đồng xét xử nhận thấy việc cấp giấy này căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/9/2019 giữa cụ L1 và bà P1. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên, Hợp đồng trên là vô hiệu một phần, bà P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn cứ theo Điều 105 Luật Đất đai, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng là bà P1.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị L1 là bà Nguyễn Thị P1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại nhưng không xuất trình tài liệu chứng minh. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại HN tham gia phiên tòa, bác kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên cụ Nguyễn Thị L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, cụ Nguyễn Thị L1 là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ L1 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cụ Nguyễn Thị L1 là bà Nguyễn Thị P1;

2. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh HD (nay là Tòa án nhân dân thành phố HP).

3. Án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị L1.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- *VCT&KSXXPT tại HN;*
- *TAND Tp HP;*
- *VKSND Tp HP;*
- *Cục THADS Tp HP;*
- *Các đương sự (theo đ/c);*
- *Lưu HS, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cường