

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - BẮC NINH**
Bản án số: 73/2025/DSST
Ngày 24/9/2025

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

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa
kế và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp
đồng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Thế Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Xuân Chung;

- Bà Nguyễn Thị Yên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huân - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2025/TTLST-DS ngày 21/02/2025 về việc: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2025/QĐXXST-DS ngày 05/9/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 103/2025/QĐST-DS ngày 17/9/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2025/QĐST-DS ngày 17/9/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị M, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Thôn M, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

Bà Dương Thị M ủy quyền cho Công ty L2 do ông Chu Văn H, chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng.

Địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố Hà Nội.

Văn phòng giao dịch: Phòng E, ngõ A, phố T, phường C, thành phố Hà Nội.
(Ông H có mặt).

Bị đơn: - Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1974.

- Ông Lê Văn C, sinh năm 1969.

Ông C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B tham gia tố tụng (bà B có mặt).

Địa chỉ: Thôn M, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Văn B1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn M, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1980

Địa chỉ: Thôn T, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Chị Phạm thị L, sinh năm 1990

Địa chỉ: TDP Q, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Chị Phạm Thị L và chị Phạm Thị H1 ủy quyền cho anh Phạm Văn B1 tham gia tố tụng (anh B1 vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang do Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh là tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Do ông Nguyễn Tiến D, chức vụ: Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật. Ông dừng ủy quyền cho ông Đỗ Đăng T, chức vụ: Chuyên viên phòng kinh tế UBND xã B tham gia tố tụng (ông T xin vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Do ông Nguyễn Tiến D, chức vụ: Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật. Ông dừng ủy quyền cho ông Đỗ Đăng T, chức vụ: Chuyên viên phòng kinh tế UBND xã B tham gia tố tụng (ông T xin vắng mặt).

5. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên xã L (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn bà Dương Thị M, bà M ủy quyền cho Công ty L2 do ông Chu Văn H, chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Bà M trình bày:*

Yêu cầu:

1. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là hợp đồng CNQSD đất) lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất gồm: Nhà để xe ô tô, tường bao và trả lại diện tích đất 145m² tại thửa số: 1280, tờ bản đồ số: 350 (nay là thửa đất số: 136, tờ bản đồ số: 42) địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang cho bà Dương Thị M.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 24/10/2001, gia đình bà được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 420443, vào sổ cấp GCN: 01223/QSDĐ/QĐ số 663QĐ-CT(H) đối với thửa đất số: 1280; tờ bản đồ số: 350, diện tích: 860m² (nay là thửa đất số: 136; tờ bản đồ số: 42; diện tích: 1019,1m²); địa chỉ: thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã B, tỉnh Bắc Ninh). Người sử dụng đất: Hộ ông Phạm Văn T1.

Ngày 05/3/2018, vợ chồng bà là Phạm Văn T1, Dương Thị M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất 145m² tại thửa đất số: 136; tờ bản đồ số: 42 cho vợ chồng ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B, cùng thôn. Tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông C, bà B thì không có chữ ký của ba người con để là anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1, chị Phạm Thị L, không ghi số tiền chuyển nhượng, không ghi số thửa, không được công chứng/chứng thực tại Văn phòng công chứng hoặc UBND cấp xã. Ông C, bà B chưa thanh toán tiền cho vợ chồng bà.

Trong khi đó diện tích đất trên của gia đình bà được UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho “Hộ ông Phạm Văn T1” (trong đó có ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L).

Tháng 6/2018, lợi dụng lúc chồng bà đang ốm nặng phải nằm điều trị bệnh tại Bệnh viện B3 không có người ở nhà thì vợ chồng ông C, bà B đã thuê thợ xây dựng tường bao cao khoảng 2m đối với diện tích đất: 145m² của gia đình bà. Sau đó bà đã có ý kiến yêu cầu ông C, bà B phá dỡ tường bao hoặc phải trả tiền cho vợ chồng bà thì bà B có nói đã đưa tiền ông T1 rồi nhưng thực chất ông T1 chưa nhận được tiền.

Từ đầu năm 2020 đến cuối năm 2024 bà đã rất nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông C, bà B tháo dỡ tường bao để trả lại đất cho gia đình bà nhưng vợ chồng ông C, bà B không thực hiện việc tháo dỡ. Vị trí diện tích đất 145m² có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp thửa đất 119 và thửa đất 120; hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 136; hướng Tây giáp thửa đất 119; hướng Đông giáp thửa đất 121. Tài sản trên đất gồm có một tường bao được xây bằng cay có chiều dài khoảng 10m, chiều cao khoảng 2m, 01 nhà mái tôn để xe ô tô do vợ chồng ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B bỏ tiền ra xây dựng.

Ngày 17/9/2019, chồng bà là Phạm Văn T1 ốm chết. Bà và ông T1 sinh được 03 người con, gồm: Phạm Văn B1, Phạm Thị H1 và Phạm Thị L ngoài ra chúng không có con nuôi, con riêng nào khác; bố mẹ đẻ là cụ Phạm Văn K (chết

năm: 30/12/1990) và cụ Hà Thị T2 (chết năm: 20/12/2001). Cả hai cụ đều đã chết trước ông T1 nên không phát sinh hàng thừa kế thế vị. Sau khi ông T1 chết, tháng 01/2024 bà và các con đã họp gia đình cùng thống nhất cho mình bà được quyền sở hữu toàn bộ diện tích đất: 860m². Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực tại UBND xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Ngày 17/01/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đăng ký biến động xác nhận thừa kế quyền sử dụng đất thửa đất này cho bà-Dương Thị M.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định diện tích đất 145m² thuộc thửa đất số: 1280; tờ bản đồ số: 350 (nay là thửa đất số: 136; tờ bản đồ số: 42) thuộc tài sản của gia đình bà. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B. Đề nghị Tòa án giải quyết:

- Không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bà Bé
- Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra ông H trình bày thêm: Về căn cứ tuyên bố hợp đồng vô hiệu là: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B không có chữ ký của các con bà M là anh Phạm Văn B1, chị Nguyễn Thị H2 và chị Phạm Thị L; hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại UBND xã hay Văn phòng công chứng theo quy định; bà B chưa thanh toán tiền cho bà M.

Thời điểm chuyển nhượng đất, thì quyền sử dụng đất là các thành viên: Vợ chồng bà M và các con bà M gồm: B1, H2 và L.

Bà M đã yêu cầu nhiều lần bà B ông C tháo dỡ công trình, trả lại đất. bà M chỉ nói bằng miệng, không có văn bản gì thông báo cho bà B ông C. Đầu năm 2025 bà M đã làm đơn ra UBND xã Y để hòa giải vụ việc, nhưng không thành. Trước thời điểm bà M khởi kiện vụ án ra Tòa án, bà M không làm đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, hay đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do bà B giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà M không biết. Bà M từ trước đến nay cũng không làm đơn yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết vụ việc nào khác ngoài Tòa án.

Ngày 05/12/2023 bà M và các con bà M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà M, hợp đồng được UBND xã Y xác nhận. Thời điểm này bà M chưa yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2018, do bà M không biết có hợp đồng.

Bà M đã được đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:Đề nghị Tòa án:*

1. Tuyên bố văn bản: “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/12/2023 giữa bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L*”, được Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 05/12/2023 vô hiệu.

2. Tuyên bố: “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2023*” giữa: Bên tặng cho là: Anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L với bên nhận tặng cho là bà Dương Thị M. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 05/12/2023 vô hiệu.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu:

Bà và ông T1 bà M có quan hệ họ hàng, bà gọi ông T1 là chú ruột. Hai gia đình có đất ở liền kề nhau.

Ngày 05/3/2018 vợ chồng bà và vợ chồng ông T1 và M có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó ông T1 bà M chuyển nhượng cho bà và ông C diện tích đất 145m² tại địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Bề mặt (chiều rộng) 9,6m; chiều sâu 15m.

Giá chuyển nhượng là 31.000.000 đồng.

Sau khi thỏa thuận xong, hai bên lập hợp đồng: “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và các bên cùng thống nhất ký giấy; có sự chứng kiến của ông Trần Văn Q trưởng thôn.

Vợ chồng bà, ông T1, bà M cùng ra đo đất và giao đất cho bà; bà và ông C đã trả tiền đầy đủ. Đất mua giá là 31.000.000 đồng. Nhưng bà là cháu, nên cho thêm ông T1 bà M 500.000 đồng, vì vậy giấy ghi là 31.500.000 đồng. Ông T1 bà M và ông Trần Văn Q cùng ký giấy.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông T1 nói đang thế chấp đất tại Ngân hàng, nên bà không làm thủ tục tách thửa đất được.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các con ông T1 không ký vì: Con trai ông T1 là anh Phạm Văn B1 đang đi chấp hành hình phạt tù không có mặt tại nhà, hai con gái là H1 và L đã lấy chồng nên ông T1 bảo không phải ký hợp đồng.

Các bên cũng không ra UBND xã Y hay Văn phòng Công chứng chứng thực hợp đồng.

Sau khi mua xong, khoảng 2-3 hôm sau, vợ chồng bà xây tường bao xung quanh đất luôn (tường cao gần 3m) và làm nhà nhỏ để xe ô tô, lát sân và sử dụng đất luôn. Ông T1 và bà M không có ý kiến gì.

Lý do tuyên bố giao dịch vô hiệu: Tại thửa số: 1280, tờ bản đồ số: 350 (nay là thửa đất số: 136, tờ bản đồ số: 42) địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là địa chỉ: Thôn M, xã B, tỉnh Bắc Ninh bà Dương Thị M và ông

Phạm Văn T3 đã chuyển nhượng cho bà diện tích đất 145m² có bề mặt (chiều rộng) 9,6m; chiều sâu 15m. Giá chuyển nhượng là 31.000.000 đồng. Nay các bên lại tặng cho nhau là không đúng pháp luật. Nên bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì bà đang quản lý sử dụng 145m² đất trên.

Bà đã được Tòa án giải thích cho các quy định về hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà cũng đã được Tòa án thông báo cho bắt thời hạn 1 tháng để hoàn thiện hợp đồng, nhưng bà không yêu cầu, vì hai bên không thể thỏa thuận được.

Việc chuyển nhượng đất cho bà, bà M và ông Phạm Văn T1 đã nhận tiền đầy đủ và ký nhận, có ông Trần Văn Q chứng kiến. Việc bà M không công nhận chữ ký là không đúng. Bà không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông T1 bà M. Nếu bà M không công nhận thì bà M phải đi giám định.

- Ông Lê Văn C nhất trí lời trình bày của bà B.

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

1. Anh Phạm Văn B1 trình bày: Anh là con trai của ông Phạm Văn T1 và bà Dương Thị M.

Ngày 24/10/2001, gia đình anh được UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 420443, vào sổ cấp GCN: 01223/QSDD/QĐ số: 663QĐ-CT(H) đối với thửa đất số: 1280; tờ bản đồ số: 350, diện tích: 860m² (nay là thửa đất số: 136; tờ bản đồ số: 42; diện tích: 1019,1m²); địa chỉ: thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã B, tỉnh Bắc Ninh); người sử dụng đất: Hộ ông Phạm Văn T1.

Sau khi bố anh chết, tháng 01/2024 các thành viên trong gia đình đã họp và cùng thống nhất cho mẹ anh là bà Dương Thị M được quyền sở hữu toàn bộ thửa đất trên. Anh em anh cùng ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và được chứng thực tại UBND xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Ngày 17/01/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đăng ký biến động xác nhận thừa kế quyền sử dụng đất thửa đất này cho bà Dương Thị M.

Anh được mẹ anh nói lại, ngày 05/3/2018, bố mẹ anh có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất 145m² cho vợ chồng ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B2. Tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa bố mẹ anh và vợ chồng ông C, bà B2 thì không có chữ ký của ba anh chị em anh là: Phạm Văn B1, Phạm Thị H1, Phạm Thị L, không ghi số tiền chuyển nhượng, không ghi số thửa, không được công chứng/chứng thực tại Văn phòng công chứng hoặc UBND cấp xã. Ông C, bà B2 chưa thanh toán tiền.

Trong khi đó, diện tích đất trên của gia đình anh được UBND cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Phạm Văn T1 (trong đó có ông T1, bà M, anh và 2 em H1, L).

Tháng 6/2018, lợi dụng lúc bố anh đang ốm nặng phải nằm điều trị bệnh tại Bệnh viện B3 và anh đi làm ăn xa không có người ở nhà thì vợ chồng ông C, bà B2 đã thuê thợ xây dựng tường bao cao khoảng hơn 2m đối với diện tích đất: 145m² của gia đình anh. Sau đó mẹ anh đã có ý kiến yêu cầu ông C, bà B2 phá dỡ tường bao hoặc phải trả tiền cho gia đình thì bà B2 có nói đã đưa tiền cho ông T1 rồi nhưng thực chất bố anh chưa nhận được tiền.

Từ đầu năm 2020 đến cuối năm 2024 gia đình anh đã rất nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông C, bà B2 tháo dỡ tường bao để trả lại đất cho gia đình, nhưng vợ chồng ông C, bà B2 không thực hiện việc tháo dỡ. Vị trí diện tích đất 145m² có tứ cận như sau: hướng Bắc giáp thửa đất 119 và thửa đất 120; hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 136; hướng Tây giáp thửa đất 119; hướng Đông giáp thửa đất 121.

Tài sản trên đất gồm có một tường bao được xây bằng cay có chiều dài khoảng 10m, chiều cao khoảng 2m, 01 nhà mái tôn để xe ô tô do vợ chồng ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B bỏ tiền ra xây dựng.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định diện tích đất 145m² trên thuộc tài sản của gia đình anh. Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B. Anh đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị M, bác yêu cầu phản tố của bà B.

* Chị Phạm thị L và chị Phạm Thị H1 nhất trí lời trình bày của anh B1 và ủy quyền cho anh Phạm Văn B1 tham gia tố tụng.

* Ủy ban nhân dân xã B và *Chủ tịch* Ủy ban nhân dân xã B trình bày:

- Quan điểm Trình tự, thủ tục và nội dung của việc chứng thực 2 văn bản hợp đồng

Năm 2023 UBND xã Y cũ đã thụ lý hồ sơ thoả thuận di sản thừa kế do ông Phạm Văn T1, sinh năm 1952 đã chết để lại. Qua kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến việc lập hồ sơ thoả thuận phân chia di sản thừa kế của hộ gia đình đều được đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật và được niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã Y cũ và nhà văn hoá thôn M, trong quá trình niêm yết công khai 15 ngày, UBND xã và Ban quản lý thôn M1 không nhận được ý kiến phản ánh nào của các hàng thừa kế và nhân dân trong thôn liên quan đến thừa đất do ông Phạm Văn T1, đã chết để lại.

Hộ ông: Phạm Văn T1, cấp GCN QSD lần đầu gồm những ai:

Theo giấy xác nhận nhân khẩu ngày 03/11/2023 của công an xã Y cũ đã xác nhận thời điểm cấp Giấy CNQSD đất lần đầu vào năm 2001 có 05 thành viên, gồm: ông Phạm Văn T1 (đã chết), bà Dương Thị M, ông Phạm văn B1, bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị L

- UBND xã có nhận được đơn khiếu nại của nguyên đơn, bị đơn hay đương sự khác gửi đến liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất trên hay không.

Ngày 17/12/2024 UBND xã Y cũ nhận được đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai của bà Dương Thị M ở thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là thôn M, xã B, tỉnh Bắc Ninh nên xã đã ra Quyết định số 176/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND xã Y về việc thành lập hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai theo nội dung đơn của bà Dương Thị M ở thôn M, xã Y, thửa đất: tại thửa đất ở thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang với diện tích 860m² (ONT: 360m², CLN: 500m²), số seri Q 420443, số vào sổ 01223, do UBND huyện L cấp ngày 14/10/2001 (Ngày 17/01/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận thừa kế QSD đất cho bà Dương Thị M, sinh năm 1954)

UBND xã Y đã tổ chức 02 buổi làm việc hòa giải tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình bà Dương Thị M với hộ gia đình ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B nhưng không thành, do thiếu thành phần làm việc theo giấy mời.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B.

Theo giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 05/3/2018 là do 02 bên gia đình tự thoả thuận mua bán với nhau chưa được thực hiện việc đăng ký biến động đất đai qua UBND xã nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Năm 2018, ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B đã tự ý xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ khác trên đất mua thoả thuận của gia đình bà Dương Thị M như trên, thời điểm đó UBND xã Y cũ không nắm bắt được do thửa đất ở vị trí hẻo lánh và không nhận được ý kiến phản ánh nào của 2 bên gia đình, các hộ gia đình sinh sống liền và cấp uỷ, Ban M1.

UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự trình bày như sau:

* Ông Chu Văn H đại diện cho nguyên đơn bà Dương Thị M trình bày: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất gồm: Nhà để xe ô tô, tường bao và trả lại diện tích đất 145m² tại thửa

số: 1280, tờ bản đồ số: 350 (nay là thửa đất số: 136, tờ bản đồ số: 42) địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang cho bà Dương Thị M.

- Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Diện tích đất bà M ông T1 chuyển nhượng cho bà B ông C là đất của các thành viên trong hộ gia đình, anh B1, chị H1 và chị L không ký hợp đồng chuyển nhượng; đất bà M nói đang thế chấp ngân hàng, bà B chưa trả tiền cho bà M ông T1; trong hợp đồng chuyển nhượng không ghi số tiền chuyển nhượng, không ghi số thửa, không được công chứng/chứng thực tại Văn phòng công chứng hoặc UBND cấp xã.

Giấy trả tiền bà B xuất trình là bản gốc có chữ ký của bà M, nhưng thực chất bà B chưa trả tiền và bà M chưa nhận tiền.

Hiện nay các con bà M đã làm thủ tục cho đất bà M, nên đất là của bà M. Đối với yêu cầu phản tố của bà B, đề nghị Tòa án bác yêu cầu.

- Bà Nguyễn Thị B trình bày: Ngày 05/3/2018 ông T1 bà M đã chuyển nhượng đất cho bà 145m², bà đã trả tiền cho ông T1 31.000.000 đồng và cho thêm ông T1 500.000 đồng, khi trả tiền không có ai chứng kiến, sau khi trả xong thì lập giấy trả tiền, bà M và ông T1 đã ký giấy và bà mang sang nhà ông Trần Văn Q trưởng thôn ký, vài hôm sau bà cho xây tường ngay. Hiện nay trên đất có nhà 3 tầng, nhà để xe, sân do bà xây. Việc anh B1, chị L và chị H1 thỏa thuận cho tặng đất bà M có cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà, bà không đồng ý.

Bà M cho rằng chưa trả tiền thì bà M phải đi giám định chữ ký. Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà M. Tuyên bố: Tuyên bố văn bản: “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/12/2023 giữa bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L*”, ngày 05/12/2023 vô hiệu.

Tuyên bố: “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2023*” giữa: Bên tặng cho là: Anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L với bên nhận tặng cho là bà Dương Thị M ngày 05/12/2023 vô hiệu.

Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì: Hiện nay bà vẫn đang quản lý sử dụng đất.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng qui định. Viện kiểm sát không kiến nghị gì.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng các Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 (viết tắt là BLDS);

Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 35, 39, 147, 227, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS)

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

Không nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị M về việc:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất gồm: Nhà để xe ô tô, tường bao và trả lại diện tích đất 145m² tại thửa số: 1280, tờ bản đồ số: 350 (nay là thửa đất số: 136, tờ bản đồ số: 42), địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc:

- Tuyên bố văn bản: “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/12/2023 giữa bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L*”, được Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 05/12/2023 vô hiệu.

- Tuyên bố: “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2023*” giữa: Bên tặng cho là: Anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L với bên nhận tặng cho là bà Dương Thị M. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 05/12/2023 vô hiệu.

Về chi phí tố tụng: Bà Dương Thị M phải chịu 14.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Về án phí: Miễn án phí DSST cho bà M do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã B, tỉnh Bắc Ninh). Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS thì tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

[2] Về quan hệ pháp luật:

- Nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Bị đơn đề nghị tuyên bố: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

Do đó xác định quan hệ pháp luật là: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai liên xã L, UBND xã B, Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

Anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn:

Bà B ông T4 và ông T1 bà M có quan hệ họ hàng. Bà B phải gọi ông T1 là chú ruột xứng cháu.

Hai gia đình có đất tiếp giáp nhau. Thửa đất của ông T1 bà M ở phía trước, tiếp giáp đường liên thôn; thửa đất của ông T4 bà B phía sau.

Thửa đất ông T1 và bà M sử dụng diện tích 860m² (trong đó 360m² đất ở và 500m² đất vườn) tại tờ bản đồ số 350, số thửa: 1280. Năm 2001 được UBND huyện L cấp giấy CNQSD đất số sê ri: Q 420443; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01223 QSDĐ/QĐ số 663QĐ-CT (H) ngày 24/10/2001 mang tên: Hộ ông Phạm Văn T1.

Ngày 05/3/2018 ông Phạm Văn T1 và bà Dương Thị Minh L1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B, ông Lê Văn C. Diện tích đất ông T1 bà M chuyển nhượng cho ông C bà B có chiều dài 15m, chiều rộng: 9,6m. Tổng diện tích 145m² ở vị trí phía sau của thửa đất và tiếp giáp thửa đất của ông C bà B đang sử dụng.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong, ông C bà B xây tường bao ngăn cách 2 thửa đất và xây các công trình trên đất gồm: Nhà cấp 4 (nhà để xe, sân, nhà 3 tầng, cùng các công trình trên đất.

Các đương sự đều công nhận sự việc trên.

[4.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

Xét thấy:

- Ngày 05/3/2018 ông T1 bà M lập hợp đồng CNQSD đất cho ông C bà B. Hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đã vi phạm Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 của BLDS.

- Ngày 24/10/2001 U, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 420443, vào sổ cấp GCN: 01223/QSDĐ/QĐ số 663QĐ-CT(H) cho người sử dụng đất: Hộ ông Phạm Văn T1.

Vào thời điểm cấp GCNQSD đất thì hộ ông Phạm Văn T1 có các thành viên: Ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm thị L. Như vậy, quyền sử dụng đất là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình. Ông T1 bà M đã chuyển nhượng 1 phần tài sản chung cho người khác khi không được các thành viên khác trong gia đình đồng ý là đã xâm phạm đến quyền lợi của các thành viên còn lại là anh B1, chị H1 và chị L.

Như vậy hợp đồng CNQSD đất ngày 05/3/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông T1 bà M và bên nhận chuyển nhượng là bà B ông C là vi phạm cả về hình thức, nội dung theo quy định tại 117, 119 của BLDS.

Tuy nhiên, bà M là người trực tiếp tham gia chuyển nhượng. Bà M cho rằng ông C và bà B chưa trả tiền.

Ông C bà B cho rằng đã trả tiền và xuất trình giấy trả tiền (bản gốc) có chữ ký của ông T1 bà M. Tại phiên tòa ông Chu Văn H là người đại diện cho bà M công nhận chữ ký của bà M trong giấy trả tiền là bản gốc. Bà M cho rằng bà B chưa trả tiền thì nghĩa vụ chứng minh thuộc bà M; bà M không yêu cầu giám định. Do đó bà M cho rằng ông C bà B chưa trả tiền là không có căn cứ, mà cần xác định ông C, bà B đã trả tiền.

Như vậy cần xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B. Ông C bà B đã trả tiền cho ông T1 bà M. Bà M là người trực tiếp tham gia chuyển nhượng và đã nhận tiền, nên bà M không có quyền yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Vì vậy cần bác yêu cầu khởi kiện của bà M về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

[4.2] Do không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSD đất vô hiệu của bà M, nên cũng không chấp nhận giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất gồm: Nhà để xe ô tô, tường bao và trả lại diện tích đất 145m² tại thửa số: 1280, tờ bản đồ số: 350 (nay là thửa đất số: 136, tờ bản đồ số: 42) địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang cho bà Dương Thị M.

[4.3] Đối với yêu cầu của bà B:

- Tuyên bố văn bản: “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/12/2023 giữa bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L*”, được UBND xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 05/12/2023 vô hiệu.

- Tuyên bố: “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2023*” giữa: Bên tặng cho là: Anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L với bên nhận tặng cho là bà Dương Thị M. Hợp đồng được UBND xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 05/12/2023 vô hiệu.

Xét thấy:

Ngày 05/3/2018 ông T1 bà M lập hợp đồng CNQSD đất cho ông C bà B. Hợp đồng viết tay và các bên đều ký hợp đồng, sau khi ký hợp đồng, ông C bà B đã được nhận đất và xây tường vảnh lao ngăn cách, đồng thời xây dựng các công trình trên đất.

Như vậy, diện tích đất bà M ông T1 chuyển nhượng cho bà B ông C; bà B ông C đã quản lý, sử dụng và xây dựng công trình phục vụ để ở trên đất.

Ngày 05/12/2023 bà M, anh B1, chị H3 và chị L lại lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đất và lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có phần đất đã chuyển nhượng cho bà B ông C và có công trình của bà B ông C trên đất là không đúng quy định, đã xâm phạm đến quyền lợi của ông C bà B.

Bà M cũng thừa nhận, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C bà B, thì bà chưa đề nghị tuyên bố chấm dứt hợp đồng. Bà B yêu cầu tuyên bố văn bản Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/12/2023 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2023 giữa bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L là có căn cứ, cần chấp nhận.

Việc UBND xã Y, nay là UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh đã chứng thực các văn bản, hợp đồng trên mà không xem xét thực tế hiện trạng sử dụng đất của đương sự, cần rút kinh nghiệm.

[5] Đối với việc đăng ký biến động đất đai tại trang 4 của Giấy CNQSD đất.

Ngày 17/01/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L để đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị M, đây là thủ tục hành chính về đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã căn cứ Điều 95, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 của Nghị định số 43/2024/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đăng ký đất đai cho bà Dương Thị M khi không biết việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ngày 05/12/2023 là không đúng quy định, nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không có lỗi trong việc này.

Nay hợp đồng tặng cho trên bị tuyên bố vô hiệu, nên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, cơ quan đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị M cần căn cứ vào bản án hủy bỏ giao dịch đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ hộ ông Phạm Văn T1 cho bà Dương Thị M theo quy định tại 133, khoản 2, 3 Điều 152 của Luật đất đai năm 2024 và Điều 47 của Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị M không được chấp nhận, nên bà M phải chịu phải chịu 14.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và định giá tài sản. Xác nhận bà M đã nộp đủ.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 BLTTDS.

- Bà M là người cao tuổi được miễn tiền án phí.

- Bà B không phải chịu tiền án phí, trả lại bà B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo qui định tại Điều 271 và Điều 273 của BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 116, 117, 119, 122, 123, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các điều: 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Các Điều: Khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 150, 157, 165, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 12 của 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị M về việc:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị M và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất gồm: Nhà để xe ô tô, tường bao và trả lại diện tích đất 145m² tại thửa số: 1280, tờ bản đồ số: 350 (nay là thửa đất số: 136, tờ bản đồ số: 42) địa chỉ: Thôn M, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang cho bà Dương Thị M.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố:

- Văn bản: “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 05/12/2023 giữa bà Dương Thị M, anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L*”, được Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 05/12/2023 vô hiệu.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/12/2023 giữa: Bên tặng cho là: Anh Phạm Văn B1, chị Phạm Thị H1 và chị Phạm Thị L với bên nhận tặng cho là bà Dương Thị M. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh chứng thực ngày 05/12/2023 vô hiệu.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và định giá tài sản: Bà Dương Thị M phải chịu 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng). Xác nhận bà M đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Dương Thị M.

- Trả lại bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001868 ngày 31/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

4. Về quyền kháng cáo:

Báo cho nguyên đơn và bị đơn có mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Báo cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo qui định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 4 - Bắc Ninh;
- Thi hành án DS tỉnh Bắc Ninh;
- Dương sự;
- Lưu HS+VT.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Dương Thế Vinh