TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH** Bản án số: 202/2025/DS-PT Ngày 05 - 12 - 2025 *"V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình vô hiệu; công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tú

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà: Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên

Trong ngày 05 tháng 12 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 235/2025/TLPT- DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình vô hiệu, công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số 14/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961. CCCD số 024161008782 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/9/2021. Nơi thường trú: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Dương Đức A, sinh năm: 1988. CCCD số 024088009366 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/9/2021. Nơi thường trú: Toà nhà NHS T, đường T, tổ dân phố

A, phường Đ, thành phố Hà Nội. (theo Giấy uỷ quyền ghi ngày 28/11/2025 - có mặt)

2. Bị đơn: Bà Dương Thị H1, sinh năm 1973. CCCD số 024173000673, do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 14/4/2021. Nơi thường trú: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:

+ Bà Dương Thị H2, sinh năm: 1966. CCCD số 024166002683 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 09/5/2021. Nơi thường trú: TDP T, phường P, tỉnh Bắc Ninh (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 01/8/2025, được lập tại Văn phòng C1).

+ Công ty L - do ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1976, CCCD số 040076000421 do Bộ C2 cấp ngày 16/9/2025 được Công ty cử. Địa chỉ: Số nhà B N, phường V, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H1: Luật sư Đặng Hồng D; Luật sư Nguyễn Đình D1 thuộc Công ty L. (đều có mặt)

Địa chỉ: Số B N, phường V, tỉnh Bắc Ninh

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Ngô Thị T- Chuyên viên phòng Kinh tế xã T, tỉnh Bắc Ninh

+ Bà Dương Thị H3, sinh năm 1957 (có mặt)

Nơi thường trú: Thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

+ Bà Dương Thị H2, sinh năm 1966 (có mặt)

Nơi thường trú: Tổ dân phố T, phường P, tỉnh Bắc Ninh.

+ Bà Dương Thị G, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Nơi thường trú: Thôn C, xã L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Dương Thị H4, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Nơi thường trú: Thôn D, xã L, tỉnh Lâm Đồng

+ Chị Dương Thị H5, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Nơi thường trú: Tổ C, thôn Đ, xã L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Dương Thị H6, sinh năm 1985 (có mặt)

Nơi thường trú: tổ dân phố M, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

+ Anh Dương Đức A, sinh năm 1988 (có mặt)

Nơi thường trú: Toà nhà NHS T, đường T, tổ dân phố A, phường Đ, thành phố Hà Nội.

- Văn phòng C1.

Người đại diện: ông Nguyễn Tư K (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu đô thị A, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Bà Dương Thị H1; Bà Nguyễn Thị H; anh Dương Đức A

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh, nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà và ông Dương Đức Á kết hôn ngày 24/8/1982, có bố chồng là cụ Dương Văn T1 (sinh năm 1930, chết năm 1991), mẹ chồng là cụ Dương Thị T2 (sinh năm 1932, chết ngày 02/8/2023). Bố, mẹ chồng bà đã sinh được 6 người con gồm bà Dương Thị H3, ông Dương Văn Á1, bà Dương Thị G, bà Dương Thị H2, bà Dương Thị H4 và bà Dương Thị H1. Khi bà về làm dâu nhà ông Á1 chỉ có bà H3 đã đi lấy chồng, còn lại vẫn sống cùng bố, mẹ. Vợ chồng bà ở chung với bố mẹ chồng khoảng 4 năm thì tách khẩu ra ở riêng.

Bố, mẹ chồng bà có một thửa đất địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) đã được gia đình sử dụng. Khi vợ chồng bà ra ở riêng đã được bố mẹ chồng cho một phần diện tích đất trong thửa đất trên của bố mẹ, đến năm 1997 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số: K099333, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: 00645 QSDĐ/339/CT ngày 10/01/1997 cho ông Dương Văn Á1 đối với thửa đất số 711, tờ bản đồ số 28, diện tích 360m^2 (trong đó đất ở 300m^2, đất vườn 60m^2). Phần diện tích đất còn lại của bố, mẹ chồng, cùng ngày 10/01/1997, mẹ chồng bà cũng được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 191, tờ bản đồ 28, diện tích 412m^2 (trong đó 300m^2 đất ở và 112m^2 đất vườn). Tháng 2 năm 1997, do hoàn cảnh khó khăn, vợ chồng bà và các con vào N làm ăn khoảng 7 năm sau đó lại quay về. Trong thời gian ở miền N làm ăn, vợ chồng bà vẫn thường xuyên về thăm mẹ chồng và người thân trong gia đình. Trong những lần về thăm quê, cụ T2 đã tổ chức họp gia đình, anh chị em đã thống nhất tặng cho vợ chồng bà thửa đất số 191, tờ bản đồ số 28, diện tích 412m^2 và một thửa ao là 148m^2. Vợ chồng bà có lập biên bản về việc cụ T2 có nguyện vọng cho vợ chồng bà đất và ao. Năm 1999, vợ chồng bà có về sửa lại căn nhà cấp bốn cụ T2 và vợ chồng bà đã ở trước kia. Năm 2004, vợ chồng bà thống nhất quyết định về quê xây nhà và các công trình trên diện tích đất 412m^2 gồm có xây nhà hai tầng, nhà bếp, nhà kho, nhà vệ sinh, cổng, sân, tường, đường bê tông, trồng cây ăn quả và rau, riêng phần diện tích đất ao đã được cải tạo, xây dựng khuôn viên riêng, kè bờ ao để thả cá. Khi vợ chồng bà làm nhà và các công trình trên đất, mẹ chồng vẫn còn minh mẫn và đồng ý để cho vợ chồng bà làm, các chị em của ông Á1 cũng biết và đồng ý, không phản đối hay có ý kiến gì. Số tiền làm các công trình trên hết khoảng 700.000.000 đồng đến 800.000.000 đồng và là của vợ chồng bà, các con không đóng góp được gì. Sau khi làm nhà xong,

bà trực tiếp quản lý nhà cửa, vườn tược, ông Á1 tiếp tục vào Bình Thuận làm ăn, đến ngày 30/4/2007 thì ông Á1 chết do tai nạn giao thông, do đó cụ T2 chưa kịp làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ cho vợ chồng bà. Từ đó bà và con trai sống cùng cụ T2 tại nhà đất này. Ngày 09/7/2007, tại nhà cụ T2, cụ T2 đã ký hợp đồng tặng cho vợ chồng bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng ghi rõ cụ T2 cho vợ chồng bà diện tích 412m^{2,} trong đó 300^2 đất ở và 112m^2 đất vườn tại thửa số 191, tờ bản đồ 28; địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng tặng trên có chữ ký của cụ T2 và bà, tuy nhiên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định và chưa sang tên bà, đến nay bà không đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà chỉ sử dụng và ở trên đất. Năm 2019 cụ T2 bị ốm, năm 2021 thì nằm liệt giường, các con gái của cụ T2 có yêu cầu mẹ con bà phải trả lại diện tích đất mang tên cụ T2 cho họ nhưng mẹ con bà không đồng ý với lý do cụ T2 đã cho vợ chồng bà. Tháng 6 năm 2023 cụ T2 chết, khi chết không để lại di chúc. Đến tháng 6 năm 2024, bà mới biết diện tích đất mang tên cụ T2 đã đứng tên bà H1 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2022 giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 được Công chứng tại Văn phòng C1. Bà xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 nêu trên đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191, tờ bản đồ 28; địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang và Văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C1, mẹ con bà không được biết, không đúng pháp luật, do đó, bà đề nghị Toà án giải quyết các vấn đề sau:

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191, tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang và Văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu.

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2007 giữa bà Lương Thị T3 và ông Dương Đức Á, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191, tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 13/4/2022 đối với diện tích đất canh tác nông nghiệp được Công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu.

** Bị đơn bà Dương Thị H1 trình bày:*

Bố bà là cụ Dương Văn T1, sinh năm 1931, mẹ bà là cụ Dương Thị T2, sinh năm 1932 đã sinh được 6 người con gồm bà Dương Thị H3, ông Dương Văn Á1, bà Dương Thị G, bà Dương Thị H2, bà Dương Thị H4 và bà là Dương Thị H1, ngoài ra không có con nuôi nào khác. Năm 1982 ông Á1 kết hôn với bà H, sau khi kết hôn vợ chồng ông Á1 ở chung cùng đất và cùng nhà với mẹ bà và các chị em bà nhưng vợ chồng ông Á1 ăn riêng, kinh tế riêng. Năm 1997 mẹ bà

có cho vợ chồng ông Á1, bà H một phần đất của bố mẹ bà có từ trước và ngày 10/01/1997 ông Dương Văn Á1 đã được cấp GCNQSDĐ diện tích đất trên, cụ thể diện tích đất được cấp là 360m^2, trong đó 300m^2 đất ở và 60m^2 đất vườn tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Cùng ngày 10/01/1997, mẹ bà cũng được cấp GCNQSDĐ phần diện tích đất còn lại bên cạnh đất của ông Á1, diện tích đất được cấp là 412m^2, trong đó 300m^2 đất ở và 112m^2 đất vườn tại thửa số 191, tờ bản đồ 28, địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Ngoài đất thổ cư, trong GCNQSDĐ cấp cho mẹ bà còn có một số diện tích ruộng canh tác nông nghiệp là định xuất ruộng của mẹ bà, bà và bà H4 được chia. Nguồn gốc thửa đất của mẹ bà và phần thửa đất mẹ cho ông Á1 là do cụ ngoại cho mẹ. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 1997 hộ cụ T2 chỉ có cụ T2, còn cụ Dương Văn T1 - là bố của bà đã chết năm 1991.

Trước khi bà H kết hôn với ông Á1, trên diện tích đất 412m^2 của mẹ bà có các công trình gồm 01 ngôi nhà trên 5 gian, 01 nhà dưới 3 gian, công trình phụ 3 gian và 01 ao gần cổng đi vào. Năm 1997 vợ chồng ông Á1 đi làm ăn ở Bình Thuận, đến năm 2004 thì quay về. Khi này bà H, ông Á1 đã phá 01 ngôi nhà trên 5 gian, công trình phụ ba gian ở trên phần đất 412m^2 và đã làm nhà 2 tầng, công trình phụ, mở rộng, tu tạo lại ao cũ, lát gạch sân, xây tường xung quanh đất, xây trụ cổng để vợ chồng ông Á1 sử dụng. Khi ông Á1 xây dựng các công trình, mẹ bà các chị em bà không đồng ý, tuy nhiên không có văn bản thể hiện nội dung phản đối. Hiện nay chỉ còn lại ba gian nhà dưới ở trên đất của mẹ. Bà xác định thửa đất số 191, tờ bản đồ 28, tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang là của cụ Lương Thị T3, các con không có quyền gì đối với diện tích đất này. Ngày 13/4/2022 tại Văn phòng C1, mẹ bà đã làm hợp đồng tặng cho bà quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 412m^2 trong đó 300m^2 đất ở và 112m^2 đất vườn tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Cùng ngày 13/4/2022 mẹ bà, bà và bà Dương Thị H4 (bà H4 có uỷ quyền cho bà Dương Thị H2 là người đại diện để ký vào văn bản phân chia tài sản) là những người có định xuất ruộng canh tác nông nghiệp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997 đã lập Văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình để cho bà quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất canh tác nông nghiệp theo GCNQSDĐ đã được cấp ngày 10/01/1997 gồm thửa số 196, tờ bản đồ 28 diện tích 120m^2; thửa số 196, tờ bản đồ số 28, diện tích 297m^2; thửa số 380, tờ bản đồ số 28, diện tích 300m^2; thửa số 474, tờ bản đồ số 29, diện tích 167m^2; thửa số 71, tờ bản đồ số 29, diện tích 144m^2; thửa số 590, tờ bản đồ số 23, diện tích 86m^2; thửa số 574, tờ bản đồ số 23, diện tích 10m^2.

Khi làm hợp đồng tặng cho bà diện tích đất 412m^2 và phân chia tài sản chung của hộ gia đình, mẹ bà rất minh mẫn, tỉnh táo, sáng suốt, không bị ép buộc gì, hợp đồng có chữ viết, điểm chỉ dấu ngón tay của mẹ bà và chữ ký của bà cũng như của những người liên quan. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn

phòng C1 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang và tuyên bố văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

Đối với việc bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2007 giữa cụ Lương Thị T3 và ông Dương Đức Á, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191, tờ bản đồ 28, địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật, bà không đồng ý vì chữ ký trong hợp đồng không phải chữ ký của cụ T3, hơn nữa hợp đồng này lập tại thôn T, bị tẩy xoá nhiều, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý, hợp đồng trên là vô hiệu. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

* Bà Dương Thị H2, bà Dương Thị H3, bà Dương Thị H4, Dương Thị G đều trình bày thống nhất lời khai với lời khai của bà Dương Thị H1, đều không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, các bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu.

* Anh Dương Đức A, chị Dương Thị H6, chị Dương Thị H5 đều trình bày xác định các anh, chị là con của bà Nguyễn Thị H và ông Dương Đức Á (tên gọi khác Dương Văn Á1), đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

* Đại diện Văn Phòng C1 trình bày:

Ngày 13/4/2022 bà Dương Thị H1 có đến Văn phòng công chứng yêu cầu chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình. Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan như: GCNQSDĐ số K099217 được UBND huyên T cấp cho cụ Lương Thị T3 ngày 10/01/1997, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, đơn đề nghị xác nhận thành viên hộ gia đình cụ Lương Thị T3 tại thời điểm giao ruộng năm 1992 được UBND xã C xác nhận ngày 17/01/2022, hợp đồng uỷ quyền giữa bà Dương Thị H4 và bà Dương Thị H2 là thành viên hộ được Văn phòng C1 chứng nhận số 613, quyển số 06/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/6/2022, Căn cước công dân của cụ T3, căn cước công dân của bà H1, chứng minh nhân dân của bà H2, Văn phòng C1 thấy các giấy tờ có liên quan đến Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình đảm bảo theo quy định của Điều 40 Luật công chứng. Văn phòng C1 đã tiến hành dự thảo hợp đồng, sau đó giao cho bà H1 đọc lại dự thảo, bà H1 không có ý kiến bổ sung gì. Sau đó văn phòng công chứng đã cử công chứng viên và cán bộ Văn phòng đến gia đình cụ Lương Thị T3 đọc lại dự thảo cho cụ Lương Thị T3 nghe, cụ Lương Thị T3 và các bên giao kết hợp đồng đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng tại gia đình cụ T3 trước mặt công chứng viên. Như vậy, việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 cũng như việc chứng nhận văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình giữa cụ Lương Thị T3 và bà

Dương Thị H4, bà Dương Thị H1 là đảm bảo các quy định tại Điều 40, Điều 41 và khoản 2 Điều 44 Luật công chứng.

Về việc bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 với vợ chồng bà H được lập ngày 09/7/2007 thấy: hợp đồng này có sự tẩy xoá đối với tên của ông Dương Văn T1 là người đã chết. Bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị H và ông Dương Đức Á thì ông Á đã chết. Hợp đồng này không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm b, k khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 27 luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27 luật đất đai năm 2004). Do đó bà Nguyễn Thị H không phải là người có quyền, nghĩa vụ liên quan tới việc tặng cho đối với quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 và việc phân chia tài sản chung của hộ gia đình (đất canh tác) giữa cụ T3, bà H4 và bà H1. Bà H không có quyền đề nghị Toà án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

* Đại diện theo uỷ quyền của UBND xã T trình bày: Theo sổ địa chính và sổ mục kê còn lưu trữ được thể hiện chủ sử dụng đất cụ Lương Thị T3 được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 412m^2, trong đó 300m^2 đất ở và 112m^2 đất vườn tại thửa số 191, tờ bản đồ 28, địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang vào ngày 10/01/1997. Ngoài diện tích đất thổ cư nêu trên, cụ T3 còn được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất canh tác nông nghiệp với tổng diện tích là 1536m^2. Đến ngày 13/4/2022, cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 412m^2, trong đó 300m^2 đất ở và 112 m^2 đất vườn tại thửa số 191, tờ bản đồ 28; địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Cùng ngày cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 có ký văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình đối với diện tích ruộng đã được cấp GCNQSDĐ cho cụ Lương Thị T3 ngày 10/01/1997. Đến ngày 09/5/2022, bà Dương Thị H1 được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thổ cư và đất canh tác nông nghiệp theo văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đều ngày 13/4/2022 đã được văn phòng C1 chứng thực số 1953 và 1954. Nay bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang và văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất nông nghiệp vô hiệu; đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2007 giữa bà Lương Thị T3 và ông Dương Đức Á, bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang, Uỷ ban đề nghị Toà án căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của cụ Lương Thị T3 tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2007; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2022 và Văn bản

phân chia tài sản chung của hộ gia đình ngày 13/4/2022. Toà án cấp sơ thẩm đã ra quyết định trưng cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 874/KL-KTHS ngày 09/5/2025 của Phòng K1 công an tỉnh B đã kết luận: "Phòng K1 không kết luận chữ ký dưới dạng chữ viết, chữ viết có nội dung "Tần – Lương Thị T3".

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 124; Điều 134; Điều 465; Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 408, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 107, khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 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 Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 ngày 13/4/2022 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) được Công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu.

2. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và ông Dương Đức Á, bà Nguyễn Thị H ngày 09/7/2007 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) có hiệu lực.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình giữa cụ Lương Thị T3, bà Dương Thị H1 và bà Dương Thị H4 (bà H4 uỷ quyền cho bà Dương Thị H2) ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.780.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận bà H đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng. Bà Dương Thị H1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 3.780.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

5. Về án phí: bà Nguyễn Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Dương Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 15/8/2025 bà Dương Thị H1 kháng cáo bản án, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 ngày 13/4/2022 đối với

diện tích đất 412m^2 tại thửa đất 191, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

Ngày 15/8/2025 bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án và ngày 18/8/2025 anh Dương Đức A kháng cáo bản án, đều đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và ông Dương Đức Á, bà Nguyễn Thị H ngày 09/7/2007 đối với diện tích 412m^2 tại thửa 191, tờ bản đồ số 28 địa chỉ thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, không thoả thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Anh Dương Đức A là đại diện theo uỷ quyền của bà H và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày, tranh luận: Bản án dân sự sơ thẩm số 07/025/DSST ngày 04/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh chưa phản ánh đúng tình trạng bàn giao thửa đất số 191, tờ bản đồ số 28 theo GCNQSDĐ số K099217 ngày 10/01/1997 như sau: Trong phần nhận định của bản án xác định ngôi nhà ba gian cấp bốn do vợ chồng cụ T3 xây dựng nằm trên phần diện tích của thửa đất số 191, tờ bản đồ số 28 và cho rằng cụ T3 chưa bàn giao thửa đất này cho bà H là không đúng vì trong quá trình giải quyết vụ án bà H đã nêu rõ ngôi nhà trên nằm trong thửa đất số 711, tờ bản đồ số 28 của vợ chồng bà H, kết quả đo đạc số hoá ngày 09/5/2025 của công ty TNHH MTV K2 cho thấy căn nhà 3 gian cấp bốn diện tích 39,3m^2 cụ T3 sinh sống không năm trong thửa đất số 191, tờ bản đồ số 28 của cụ T3 mà toàn bộ phần diện tích đất của cụ T3 đã được bà H xây dựng kiên cố nhà ở và các công trình phụ khác. Do đó có thể xác định cụ T3 đã bàn giao toàn bộ phần diện tích đất của mình cho bà H. Thửa đất trên đã được cụ T3 tặng cho bà H và bàn giao đất từ năm 2004, gia đình bà H đã xây dựng nhà ở, công trình, chuồng trại chăn nuôi, trồng cây lâm lộc và sinh sống trên đất từ năm 2004 đến nay, thực hiện các nghĩa vụ tài chính như nộp tiền điện, tiền viễn thông, đối với tiền thuế đất do thửa đất vẫn đứng tên cụ T3 nên thuộc diện được miễn thuế theo chính sách. Cụ T3 thực hiện viết hợp đồng tặng cho giữa cụ T3 và bà H với đầy đủ thông tin cá nhân, thông tin thửa đất, chữ ký của các bên, mẫu hợp đồng do địa phương ban hành tại thời điểm đó, có đóng dấu của chi nhánh V đăng ký đất đai, như vậy đã minh chứng cho tính xác thực tại thời điểm đó. Tuy hợp đồng năm 2007 giữa cụ T3 và bà H chưa được chứng thực là chưa đúng về hình thức nhưng thực tế sử dụng thì mảnh đất đã được bàn giao cho bà H xây dựng nhà và sinh sống trên toàn bộ diện tích thửa đất, khai thác sử dụng để ở công khai, ổn định, liên tục suất 20 năm, không có bất kỳ tranh chấp nào từ phía cụ T3, do đó căn cứ khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điểm b.2, tiểu mục 2,3, mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Quyết định 171/2020/DS-GĐT ngày 24/7/2020 của Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng giữa cụ T3 và bà H lập ngày 09/7/2007 có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H, chị Dương Thị H6 nhất trí ý kiến, quan điểm tranh luận của anh Dương Đức A, không tranh luận bổ sung gì.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày và tranh luận:

Bà H1 không đồng ý và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị HĐXX bác nội dung kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án dân sự sơ thẩm tại mục 2 phần quyết định bản án theo hướng tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2007 vô hiệu vì các lý do: Hợp đồng tặng cho trên không có công chứng, chứng thực; Kể từ ngày 09/7/2007 cho đến khi bà Lương Thị T3 chết, theo hồ sơ vụ án không thể hiện bà T3 cũng như bà H đã hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản từ cụ T3 sang bà H. Hợp đồng trên thiết lập ngày 09/7/2007 về luật nội dung được áp dụng là Bộ luật dân sự năm 2005, có hiệu lực ngày 01/01/2006 và Luật đất đai năm 2003, có hiệu lực ngày 01/7/2004, do đó theo quy định tại điều 107; khoản 1 điều 129 Luật đất đai năm 2003; Khoản 2 điều 122; Khoản 2 điều 124; Điều 127; Điều 134; Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình phải có chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất phải đăng ký và khi tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2007 không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, chưa được đăng ký thì vô hiệu, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đề nghị HĐXX bác nội dung kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Đức A.

Đối với kháng cáo của bị đơn, thì Toà án cấp sơ thẩm quyết định tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2022 vô hiệu là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật, bởi lẽ: Giao dịch được xác lập ngày 13/4/2022 nên được áp dụng theo Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013. Căn cứ hồ sơ vụ án, sổ mục kê đất, quyết định của UBND huyện T ngày 14/12/1996 và GCNQSDĐ số K099217 do UBND huyện T cấp ngày 10/01/21997 thì xác định thửa đất số 19, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh, diện tích 412m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Lương Thị T3, cụ T3 có toàn quyền định đoạt thửa đất này và theo đó có quyền tặng cho người khác là phù hợp với quy định tại điều 167 và khoản 1 điều 168, khoản 1 điều 188 Luật đất đai năm 2013; Hợp đồng trên được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng C1 nên về hình thức phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013; Bên nhận tặng cho đất là bà Dương Thị H1 đã thực hiện thủ tục biến động đất đai và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp nên hợp đồng phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 4; khoản 7 điều 95; khoản 2 điều 170; khoản 3 điều 188 Luật đất đai năm 2013; Chủ thể tham gia giao kết hợp

đồng tự nguyện, tại thời điểm giao kết đã điểm chỉ, ký vào hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2022 thoả mãn đầy đủ, chính xác các quy định tại điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại khoản 1 điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 cho rằng hợp đồng trên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được vì trên thửa đất có một số công trình trên đất của vợ chồng bà H là không có căn cứ, vì đối tượng của hợp đồng tặng cho ngày 13/4/2022 là quyền sử dụng thửa đất 412m^2 đã thể hiện rõ tại điều 1 của Hợp đồng, bên tặng cho chỉ tặng cho quyền sử dụng đất, không tặng cho tài sản trên đất nên đối tượng tặng cho hoàn toàn có thể thể thực hiện được và thực tế đã thực hiện được cả việc bàn giao cũng như đăng ký biến động. Theo quy định tại khoản 2 điều 325 Bộ luật dân sự thì có thể thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất khi quyền sử dụng đất của một chủ thể này, nhưng tài sản trên đất là của chủ thể khác. Do vậy đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị H1, sửa phần quyết định của Bản án sơ thẩm tại mục 1 theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quyết định công nhận hợp đồng tặng cho ngày 13/4/2022 có hiệu lực pháp luật.

Bà Dương Thị H3, bà Dương Thị H2 nhất trí với ý kiến, yêu cầu của bà Dương Thị H1, không tranh luận bổ sung gì.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, HĐXX, thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị H1, bà Nguyễn Thị H và anh Dương Đức A, các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp và toà án cấp sơ thẩm đã thu thập được, đại diện Viện kiểm sát xác định không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các đương sự, đề nghị HĐXX phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị H1, bà Nguyễn Thị H, anh Dương Đức A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh. Bà H được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà H1, anh Đức A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, có mặt bà Nguyễn Thị H, anh Dương Đức A, bà Dương Thị H1, bà Dương Thi H7, bà Dương Thị H2, bà Dương Thị H3, chị Dương Thị H6, ông Nguyễn Hùng C và các luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt lần thứ hai tại phiên toà, HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2] Các đương sự kháng cáo trong thời hạn, bà H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, bà H7, anh Đức A đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Toà án, đúng thời hạn, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo của các đương sự trên theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và anh Dương Đức A:

[4] Bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 09/7/2007 giữa cụ Lương Thị T3 và ông Dương Văn Á1, bà Nguyễn Thị H và đã cung cấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 09/7/2007 có chữ ký của bên tặng cho là cụ Lương Thị T3 và bên được tặng cho là bà Nguyễn Thị H. HĐXX thấy: Nội dung Hợp đồng trêb thể hiện cụ Lương Thị T3 tặng cho bà Nguyễn Thị H, ông Dương Đức Á thửa đất số 191, tờ bản đồ số 28, diện tích 412m^2, trong đó 300m^2 đất ở và 112m^2 đất vườn thuộc quyền sử dụng của cụ Lương Thị T3 theo GCNQSDĐ số K099217, số vào sổ 00643. Tuy nhiên, hợp đồng không được công chứng, chứng thực, chưa được đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điều 122; điều 127; điều 134; điều 467; khoản 2 điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; điều 107, điều 129 Luật đất đai năm 2003. Đối với chữ ký của người tặng cho tài sản là cụ Lương Thị T3 không được bị đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác thừa nhận, kết quả giám định chữ ký của cụ Lương Thị T3 trong hợp đồngnêu trên, tại kết luận giám định số 874/KL-KTHS ngày 09/5/2025 của Phòng K1 đã kết luận "không giám định được do xuất hiện các đặc điểm giống nhau, các đặc điểm khác nhau, không giải thích được". Đối với người được tặng cho tài sản, hợp đồng thể hiện là bà Nguyễn Thị H và ông Dương Đức Á, nhưng thời điểm này thì ông Á đã chết. Bà H và anh Đức A xác định cụ T3 đã bàn giao toàn bộ thửa đất cho mẹ con bà H và bà H đã trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 191, tờ bản đồ số 28 từ thời điểm nhận tặng cho tài sản, ngôi nhà ba gian cụ T3 xây dựng và ở cho đến chết là thuộc thửa đất 711, tờ bản đồ số 28 mà cụ T3 đã cho vợ chồng ông Á. Tuy nhiên, kết quả kiểm tra, chồng áp bản đồ hiện trạng sử dụng đất với bản đồ địa chính các thời kỳ cho thấy, ngôi nhà ba gian cụ T3 xây dựng và sinh sống đến khi chết nằm giữa thửa đất của cụ T3 được cấp GCNQSDĐ và đất của ông Á đã được cấp GCNQSDĐ và cụ T3 vẫn ở ngôi nhà trên. Như vậy, không có cơ sở để xác định cụ T3 đã bàn giao thửa đất 191, tờ bản đố số 28, diện tích đất 412m^2 cho vợ chồng bà H. Do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/7/2007 không đúng quy định tại các điều 107, điều 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 124, Điều 127; Điều 134; Điều 467; khoản 2 điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 nên vô hiệu. HĐXX thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng trên là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của bà Dương Thị H1:

[6] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 ngày 13/4/2022 đã được văn phòng C1 chứng thực số 1953/2022/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2022 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa

số 191, tờ bản đồ 28, địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Căn cứ lời khai của các đương sự, nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 ngày 13/4/2022 giữa cụ T3 và bà H1 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. HĐXX thấy:

[7] Theo sổ mục kê và sổ địa chính và GCNQSDĐ số K099217, số vào sổ 00643 do UBND huyện T cấp cho cụ Lương Thị T3 ngày 10/01/1997 thì diện tích đất 412m^2 trong đó 300m^2 đất ở và 112m^2 đất vườn tại thửa số 191, tờ bản đồ số 28 tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) thuộc quyền sử dụng của cụ Lương Thị T3.

[8] Ngày 13/4/2022, Văn phòng C1 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Lương Thị T3 và bên nhận tặng cho là bà Dương Thị H1. Nội dung hợp đồng thể hiện việc cụ Lương Thị T3 tặng cho bà Dương Thị H1 quyền sử dụng đối với diện tích đất 412 m^2 trong đó có 300m^2 đất ở và 112m^2 đất vườn tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 28 tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang thuộc quyền sử dụng của cụ T3 theo GCNQSDĐ số K099217, số vào sổ 00643 do UBND huyện T cấp cho cụ Lương Thị T3 ngày 10/01/1997. Hợp đồng được Văn phòng C1, sau khi các bên ký hợp đồng, ngày 09/5/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã xác nhận chỉnh lý, biến động tại trang 4 của GCNQSDĐ số K099217, số vào sổ 00643 xác nhận nội dung cụ Lương Thị T3 tặng cho bà Dương Thị H1 diện tích đất này theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/2022 nêu trên. Như vậy, có thể thấy cụ T3 là chủ thể có quyền sử dụng đất, đã thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H1 bằng hợp đồng có công chứng, người được tặng cho đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất, được xác nhận biến động là phù hợp với quy định tại các điều 95, điều 167, điều 168, điều 169, điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

[9] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận trước khi bà H kết hôn với ông Đương Đức Á2 thì trên diện tích đất 412m^2 có 01 ngôi nhà trên năm gian, 01 nhà dưới ba gian, công trình phụ ba gian, ngoài ra có 01 ao gần cổng đi vào. Năm 2004 vợ chồng bà H, ông Á2 đã phá ngôi nhà trên năm gian và công trình phụ ba gian đồng thời đã xây dựng ngôi nhà 2 tầng cùng công trình phụ, mở rộng, tu tạo lại ao cũ, lát gạch sân, xây tường xung quanh đất, xây trụ cổng, đến nay các công trình trên vẫn còn. Như vậy, tại thời điểm cụ T3 lập hợp đồng tặng cho bà H1 quyền sử dụng thửa đất số 191, tờ bản đồ 28, diện tích 412m^2, trên đất còn có tài sản của vợ chồng ông Á2, bà H xây dựng, tạo lập, các công trình này gắn liền với quyền sử dụng đất, đã được xây dựng từ năm 2004, 2005, khi ông Á2 còn sống, cụ T3 và các con khác đều thấy, không phản đối. Việc cụ T3 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên trong khi trên đất của cụ T3 có tài sản của người khác, nhưng không thông báo cho bà H và các con ông Á2, bà H, không được sự đồng ý của những người có quyền đối với tài sản trên là đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể này, nội dung của

hợp đồng đã vi phạm quy định tại khoản 2 điều 206; khoản 2 điều 501 BLDS, hợp đồng thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được theo điều 408 BLDS. Vì vậy, HĐXX sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

[10] Như phân tích ở trên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2022 giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 được văn phòng C1 chứng thực số 1953, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu, căn cứ điều 133 Luật đất đai năm 2024; điều 47 Nghị định số 101/2024/NĐ - CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về Điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai cần phải huỷ đăng ký biến động sang tên bà Dương Thị H1 đã được chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T xác nhận ngày 09/5/2022. Do đó, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T, tỉnh Bắc Ninh thực hiện huỷ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho bà Dương Thị H1 ngày 09/5/2022 khi nhận được Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Đương sự có quyền đến cơ quan quản lý, đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục huỷ biến động về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[11] Tại mục 2 phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh đã tuyên "*Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và ông Dương Đức Á, bà Nguyễn Thị H ngày 09/7/2007 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) có hiệu lực"*. Xem xét phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm, HĐXX thấy cấp sơ thẩm có sai sót trong đánh máy, thiếu từ "nhận" trong nội dung tuyên này, do đó HĐXX thấy cần sửa bổ sung thêm từ trên để phần quyết định tuyên được đầy đủ, rõ ràng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[12] Từ những đánh giá, phân tích trên, HĐXX thấy các ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị H, bị đơn Dương Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Đức A cũng như các đương sự khác có mặt tại phiên toà, tranh luận của luật sư và các đương sự đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo các nội dung kháng cáo đã nêu trên là không có căn cứ. HĐXX phúc thẩm nhất trí ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, bà Dương Thị H1, anh Dương Đức A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh. Quá trình giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục tố tụng, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng.

[13] Về án phí: Căn cứ điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Đối với anh Đức A và bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[10]. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

+ Căn cứ khoản 1 Điều 308, điều 313; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 134; Điều 465; Điều 467 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 408, Điều 357, khoản 2 Điều 468; Điều 500; Điều 501, Điều 502; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 107, khoản 1 Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 133 Luật đất đai năm 2024; điều 47 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về Điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai, Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26; Khoản 2 điều 29 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 Toà án.

+ Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, anh Dương Đức A, bà Nguyễn Thị H8.

+ Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và bà Dương Thị H1 ngày 13/4/2022 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T, tỉnh Bắc Ninh thực hiện huỷ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho bà Dương Thị H1 ngày 09/5/2022 khi nhận được Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Các đương sự có quyền đến cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục huỷ biến động về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lương Thị T3 và ông Dương Đức Á, bà Nguyễn Thị H ngày 09/7/2007 đối với diện tích đất 412m^2 tại thửa số 191 tờ bản đồ 28; địa chỉ đất tại thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố văn bản phân chia tài sản chung của hộ gia đình giữa cụ Lương Thị T3, bà Dương Thị

H1 và bà Dương Thị H4 (bà H4 uỷ quyền cho bà Dương Thị H2) ngày 13/4/2022 được Công chứng tại Văn phòng C1 vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.780.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận bà H đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng. Bà Dương Thị H1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 3.780.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Dương Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lại thu số 0000340 ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Bà H1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí 300.000 đồng

Anh Dương Đức A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lại thu số 0000351 ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền phải trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- TAND khu vực 3 - Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hằng