

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 177/2025/DS-PT
Ngày: 10 tháng 11 năm 2025
*V/v Yêu cầu tuyên bố văn bản phân
chia thừa kế vô hiệu, yêu cầu tuyên
bố hợp đồng chuyển nhượng, tặng
cho quyền sử dụng đất vô hiệu*

**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 Phạm Thị Chuyên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Giang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 10 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 172/2025/TLPT- DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về việc “*Yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế vô hiệu, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - tỉnh Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 199/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 161/2025/QĐ-PT ngày 05/9/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 128/2025/TB-TA ngày 08/9/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 133/2025/TB-TA ngày 12/9/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 198/2025/QĐ-PT ngày 06/10/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965.

4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

- Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường N, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố N, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H3: Anh Thân Đức T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố Đ, phường V, tỉnh Bắc Ninh).

2. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn K, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố K, phường V, tỉnh Bắc Ninh).

3. Anh Nguyễn Huy Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam công an tỉnh B.

4. Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

5. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1945. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thị H5, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố N, phường N, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố N, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của chị H5: Anh Thân Đức T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường H, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố Đ, phường V, tỉnh Bắc Ninh).

2. Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1997. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

3. Chị Lê Thị Đ1, sinh năm 1986.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Đ1: Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn K, phường V, tỉnh Bắc Ninh).

4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

5. UBND phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: UBND phường N, tỉnh Bắc Ninh.

6. Văn phòng C2. Địa chỉ: Lô S, đường H, phường B, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là lô số I, đường H, phường V, tỉnh Bắc Ninh).

7. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1973. Nơi cư trú cuối cùng: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

8. Anh Trần Đức Đ2, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

9. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố T, phường N, tỉnh Bắc Ninh).

10. Ngân hàng thương mại cổ phần V1. Địa chỉ: Số H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là số H L, phường G, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

(Bà Nguyễn Thị H, ông Thân Đức T và ông Nguyễn Văn C có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* bị đơn anh Nguyễn Văn H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, **bà** Nguyễn Thị H2, **bà** Nguyễn Thị H1 **thống nhất trình bày:** các bà là chị gái ruột của anh Nguyễn Huy Đ, anh Nguyễn Huy T1. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của cha ông để lại cho bố mẹ là cụ Nguyễn Huy C1 và cụ Nguyễn Thị H4. Cụ Nguyễn Huy C1 chết năm 2014, khi chết cụ C1 không để lại di chúc.

Cụ C1 và cụ H4 có tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 2.401,7m² tại thửa số 160, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh).

Cụ C1 và cụ H4 có 06 người con gồm: Nguyễn Thị H sinh năm 1965, Nguyễn Thị H2 sinh năm 1968, Nguyễn Thị H1 sinh năm 1971, Nguyễn Thị T2 sinh năm 1973, Nguyễn Huy T1 sinh năm 1975 và Nguyễn Huy Đ sinh năm 1977. Bố mẹ các bà không có con nuôi. Hiện nay bà H ở thôn Đ, xã Q; bà H2, bà H1, anh T1, anh Đ ở T, xã Q, còn bà T2 hiện không rõ địa chỉ ở đâu.

Năm 2015 không hiểu vì lý do gì mẹ các bà được thừa kế toàn bộ thửa đất số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.401,7m², trong khi đó các bà không được biết và không ký vào bất kỳ văn bản giấy tờ phân chia thừa kế nào. Do đó các bà xác định biên bản họp gia đình, biên bản niêm yết công khai và toàn bộ giấy tờ để làm thủ tục phân chia tài sản của ông C1 sang bà H4 là trái quy định pháp luật. Năm 2016, cụ H4 tách thửa đất số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 2401,7m² thành 03 thửa: thửa số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 1546,6m² (trong đó 60m² đất ở và 1486,6m² đất vườn) mang tên bà Nguyễn Thị H4; thửa số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 360,2m² (trong đó 200m² đất ở và 160,2m² đất vườn) mang tên ông Nguyễn Huy T1; thửa số 263, tờ bản đồ số 01, diện tích 494,9m² (trong đó đất ở 100m², đất vườn 394,9m²) mang tên anh Nguyễn Huy Đ. Năm 2019 anh Nguyễn Huy Đ tách thửa 263 thành 02 thửa đất: thửa số 412, tờ bản đồ số 04 diện tích

274,9m² và thửa số 411, tờ bản đồ số 04 diện tích 220m². Sau đó anh Đ tự ý chuyển nhượng thửa đất số 411 cho vợ chồng anh K, chị Đ1 và chuyển nhượng thửa số 412 cho anh H3. Các bà xác định thửa đất bà H4 tặng cho anh T1 và cả hai thửa đất anh Đ chuyển nhượng cho anh K, chị Đ1 và anh H3 đều thuộc quyền thừa kế của các bà.

Ngày 08/10/2015, các bà không tham họp phân chia thừa kế tài sản, không ký vào văn bản. Tại thời điểm đó bà H1, bà H2 đang lao động tại nước ngoài, không có mặt ở Việt Nam. Bà T2 bỏ đi khỏi địa phương đã nhiều năm không có tin tức. Các bà không yêu cầu giám định chữ ký của các bà trong văn bản phân chia tài sản, không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh chữ ký trong văn bản phân chia thừa kế tài sản ngày 08/10/2015 không phải là chữ ký của các bà. Từ văn bản phân chia tài sản thừa kế, quyền sử dụng đất của cụ C1 đã bị chia tách và chuyển nhượng cho nhiều người làm ảnh hưởng đến quyền thừa kế của các bà. Tuy nhiên các bà không yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Huy C1.

Ngày 17/4/2023 các bà có đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kết quả tranh tụng tại các phiên tòa, các bà yêu cầu Tòa án:

- + Tuyên bố văn bản phân chia tài sản thừa kế ghi ngày 08/10/2015 có nội dung bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Huy T1, ông Nguyễn Huy Đ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Huy C1 và thống nhất tặng cho bà Nguyễn Thị H4 là vô hiệu;

- + Tuyên hủy phần chính lý biến động có nội dung “để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H4 sinh năm 1945, số CMTND 120193644, hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang, theo hồ sơ biến động số 000112.TK.019 ngày 30.11.2015” tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01862 của UBND huyện V ngày 27/12/1998;

- + Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 263, tờ bản đồ số 01 diện tích 494,9m² tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang giữa bà Nguyễn Thị H4 với ông Nguyễn Huy Đ ngày 05/7/2016 là vô hiệu;

- + Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 360,2m² tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang giữa bà Nguyễn Thị H4 với ông Nguyễn Huy T1 ngày 05/7/2016 là vô hiệu;

- + Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 04, diện tích 220,0m² (trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 170,0m²) và tài sản gắn liền với đất, tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu;

- + Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2020 giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn H3 đối với thửa số 412, tờ bản đồ số 4, diện tích 274,9m² (trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 224,9m²), tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu;

Các bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra bà Nguyễn Thị H trình bày: Tài sản trên diện tích đang tranh chấp có 07 phòng trọ, 02 nhà vệ sinh, 02 phòng tắm, sân, tường bao do vợ chồng bà xây dựng cuối năm 2011 đầu năm 2012 thì xong (diện tích đất này do bố bà là ông C1 cho khi bố bà còn sống, diện tích cụ thể bao nhiêu bà không rõ, do khi bố bà cho bà, ông chỉ tay đến đâu bà xây đến đấy). Khi bố bà cho bà diện tích đất này không có giấy tờ gì, chỉ nói bằng miệng, nhưng được tất cả các thành viên trong gia đình chứng kiến, đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với phần diện tích đất bố bà cho và phần tài sản trên đất đến nay bà không có yêu cầu gì. Nếu ai có ý kiến gì đối với phần đất này bà có ý kiến là để nguyên cho bà không được mua bán gì. Đối với tài sản của bà có trên diện tích đất bà không đồng ý để anh Nguyễn Huy Đ chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn H3.

Quá trình giải quyết vụ án ngày 14/5/2023 bà Nguyễn Thị H2 đã xuất cảnh ra khỏi lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Bà Nguyễn Thị H2 đã được Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại các phiên tòa không có lý do.

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị D trình bày: Chị là vợ anh Nguyễn Huy Đ. Thửa đất số 411 tờ bản đồ số 04 diện tích 220 m² và thửa đất số 412, tờ bản đồ 04 diện tích 274,9m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang trước đây là cùng một thửa đất, có nguồn gốc của bố mẹ chồng chị là ông Nguyễn Huy C1 và bà Nguyễn Thị H4. Năm 1998 bố mẹ chồng chị xây nhà cho vợ chồng chị ở trên đất nhưng không làm thủ tục tặng cho, sang tên. Việc anh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất khi nào chị không biết. Tài sản trên đất gồm: 02 dãy phòng trọ đã cũ do chị H (chị gái ruột của ông Đ) xây dựng năm bao nhiêu chị không biết. Chị xác định việc anh Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1 như thế nào thì chị không không biết. Anh Đ tự ý chuyển nhượng đất mà chưa được sự đồng ý của gia đình, không bàn bạc gì với chị. Chị cũng không được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ với vợ chồng anh K, chị Đ1 và với anh H3. Chị xác định việc chuyển nhượng này là không hợp pháp. Nay chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa anh Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 04, diện tích 220,0m² (trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 170,0m²) và tài sản gắn liền với đất, tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2020 giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn H3 đối với thửa số 412, tờ bản đồ số 4, diện tích 274,9m² (trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 224,9m²), tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Chị xác định nhà ở trên đất chuyển nhượng là của cụ Nguyễn Huy C1 xây cho vợ chồng chị năm 1998, tuy nhiên chị không có tài liệu chứng minh việc tặng cho này. Đối với quyền sử dụng đất anh Nguyễn Huy Đ đã chuyển nhượng cho anh K và anh H3 là tài sản chung của vợ chồng, anh Đ tự ý chuyển nhượng, chị không biết, không được bàn bạc, không đồng ý cho anh Đ chuyển nhượng các tài sản của vợ chồng có trên đất.

Bị đơn anh Nguyễn Văn H3 do người đại diện theo ủy quyền là anh Thân Đức T trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2019, anh được ông Nguyễn Viết T3, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn G, xã N, huyện V (nay là tổ dân phố G, phường N, thị xã V), tỉnh Bắc Giang giới thiệu đến gặp anh Nguyễn Văn K để mua đất. Anh và anh K thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận số CS 088563, sổ vào sổ CS 06486 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 15/7/2019 mang tên anh Nguyễn Văn K và chị Lê Thị Đ1. Ngày 13/11/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi ký hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Anh đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền, làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ngày 25/11/2019, anh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V (nay là thị xã V) đăng ký biến động quyền sử dụng đất chuyển nhượng sang cho anh. Anh đã chuyển vật liệu đến để xây tường bao, đặt téc nước để thực hiện quyền sử dụng đất. Ban đầu gia đình anh Đ không ai có ý kiến gì. Đến tháng 04/2020, anh Đ còn đề nghị anh mua thửa đất bên cạnh. Sau đó gia đình anh Đ cản trở anh sử dụng đất. Anh yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh K, chị Đ1 phải bàn giao cho vợ chồng anh thửa đất số 411.

Đầu tháng 4/2020, anh Nguyễn Huy Đ gặp anh đặt vấn đề bán cho anh thửa đất cạnh thửa đất anh mua của anh K. Ngày 28/4/2020, anh và anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 412, tờ bản đồ 04 diện tích 274,9m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang giấy chứng nhận số CS 088573 cấp ngày 15/7/2019 mang tên anh Nguyễn Huy Đ. Khi ký hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Sau khi ký hợp đồng anh đã giao tiền theo thỏa thuận và đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ngày 29/4/2020, anh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V (nay là thị xã V) đăng ký biến động quyền sử dụng đất chuyển nhượng sang cho anh. Anh Đ hẹn anh 01 tháng sau sẽ giao đất. Đến hẹn anh nhiều lần gọi cho anh Đ để bàn giao đất, anh chủ động gọi người về đo đất để nhận đất nhưng không biết vì sao anh Đ tìm đủ lý do trì hoãn. Đến ngày 18/8/2020 anh Đ ký cam kết sẽ bàn giao đất cho anh vào ngày 03/9/2020 và anh Đ cũng cam kết bàn giao đất cho anh K để anh K giao đất cho anh. Nhưng đến nay anh Đ không chịu giao đất cho anh theo thỏa thuận trong hợp đồng. Anh yêu cầu anh Đ phải có trách nhiệm thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đó là giao cho anh thửa đất số 412.

Ngày 10/8/2020 anh ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất với anh Trần Đức Đ2 đối với hai thửa đất số 411 và 412, anh đã nhận tiền đặt cọc của anh Đ2 là 950.000.000 đồng. Tuy nhiên do anh Đ không thực hiện việc bàn giao đất nên anh không thực hiện được hợp đồng với anh Đ2. Do vậy anh thay đổi yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung, cụ thể: anh yêu cầu anh Nguyễn Huy Đ và anh Nguyễn Văn K phải trả anh toàn bộ số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời phải bồi thường cho anh phần chênh lệch theo giá trị đất tại thời điểm hiện tại theo giá thị trường. Buộc anh Nguyễn Huy Đ phải bồi thường số tiền

1.900.000.000 đồng là số tiền anh phải trả cho anh Trần Đức Đ2 do anh không thực hiện được hợp đồng đặt cọc (gồm tiền đặt cọc và tiền phạt cọc).

Tại phiên tòa ngày 20/12/2023, anh thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh yêu cầu anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1, anh Nguyễn Huy Đ phải bàn giao thửa đất số 411 và 412 tờ bản đồ số 4 cho anh, yêu cầu anh K, anh Đ phải bồi thường số tiền 1.900.000.000 đồng anh phải bồi thường anh Trần Hữu Đ3 do không bán được đất, anh yêu cầu anh K và anh Đ mỗi người phải trả cho anh 950.000.000 đồng.

Ngày 10/9/2024, anh Nguyễn Văn H3 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Ngoài ra người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Đức T4 trình bày: anh giữ nguyên ý kiến về việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh H3 và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nay là bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị D. Anh H3 không đồng ý do khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Huy Đ và anh Nguyễn Văn K, các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, trình tự thủ tục đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đến nay anh H3 đã được chỉnh lý biến động ở trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy anh H3 không còn tranh chấp gì với các đương sự và không đồng ý với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị D, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn anh Nguyễn Huy Đ trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 411 tờ bản đồ số 04 diện tích 220m² và thửa đất số 412, tờ bản đồ 04 diện tích 274,9 m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang trước đây là cùng một thửa đất số 160 tờ bản đồ số 01 diện tích 2401,7m², có nguồn gốc của bố mẹ anh là ông Nguyễn Huy C1 và bà Nguyễn Thị H4. Ông C1 chết ngày 23/6/2014 (âm lịch). Ông C1 và bà H4 sinh được 6 người con gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Huy T1, Nguyễn Huy Đ. Hộ ông C1 đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này năm 2001. Năm 2015, thửa 160 được chuyển cho bà H4 là người duy nhất được quyền sử dụng đất. Sau đó bà H4 làm thủ tục tách thửa 160 thành 03 thửa, tặng cho anh và anh T1 mỗi người 01 thửa đất. Còn lại 01 thửa đất vẫn mang tên bà H4 là người sử dụng đất. Thửa đất mang tên anh là thửa số 263, tờ bản đồ số 01 có diện tích 494,9m².

Năm 2017, anh vay tiền của A chi nhánh V2, có thế chấp thửa đất số 263 và tài sản trên đất. Chị D có biết và cùng ký vào hợp đồng với anh. Đến năm 2019, sau khi đã trả hết nợ ngân hàng, anh làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất 263 thành thửa số 411 và 412.

Ngày 18/4/2019 anh chuyển nhượng cho anh K, chị Đ1 thửa đất số 411 có diện tích 220m². Trong các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ngày 29/4/2022, anh Đ trình bày việc mua bán là tự nguyện, không bị ai ép buộc phải ký hợp đồng. Bên mua là anh K, chị Đ1 đã trả đủ tiền, nhưng anh chưa giao đất cho bên mua. Thời điểm này các bên không có tranh chấp gì, bản thân anh cũng nghĩ là tài sản riêng vì anh được tặng cho riêng và được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mang tên anh. Lý do anh chưa bán giao đất cho anh K, chị Đ1 là vì họ chưa có nhu cầu sử dụng đất chứ không phải vì anh không chịu giao đất. Anh thừa nhận, sau khi anh bán đất cho vợ chồng anh K, anh có trả anh K khoảng 2.000.000 đồng để anh K cho anh sử dụng nhà thêm một thời gian.

Ngày 28/4/2020, anh ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 412 cho anh Nguyễn Văn H3. Trong các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ngày 29/4/2022, anh Đ trình bày việc mua bán là tự nguyện. Không bị ai ép buộc phải ký hợp đồng. Về việc thực hiện hợp đồng: Bên mua đã chuyển đủ tiền cho bên bán. Bên bán là anh chưa giao đất cho bên mua. Lý do anh chưa giao đất cho anh H3 là vì thời điểm đó gia đình anh chưa có chỗ ở. Sau đó anh H3 ép anh phải giao đất và đưa người đến định phá nhà để nhận đất dẫn đến vợ con anh biết việc anh bán đất, vợ con anh không đồng ý nên anh không thể giao được đất cho anh H3 theo thỏa thuận.

Anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị D. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình tranh tụng tại các phiên tòa anh Nguyễn Huy Đ xác định: Đối với Văn bản phân chia tài sản thừa kế ghi ngày 08/10/2015 thì gia đình anh không tiến hành họp gia đình để phân chia tài sản thừa kế, anh chỉ được anh Nguyễn Huy T1 là anh trai anh đưa cho anh văn bản để ký, khi anh ký văn bản thì chưa có chữ ký của ai, anh là người ký đầu tiên, về sau ai ký, ký như nào anh không biết. Anh có ký nhận tại hợp đồng tặng cho đất với bà Nguyễn Thị H4, có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Văn K và anh Nguyễn Văn H3. Tuy nhiên việc anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh Nguyễn Văn K là do anh bị ép buộc, về bản chất anh không bán đất cho anh K mà là do anh vay tiền anh K, khi số tiền vay và tiền lãi lên đến 780.000.000 đồng anh không trả được thì anh K có buộc anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với anh K, anh có vay anh K thêm số tiền là 300.000.000 đồng, do không trả được nợ, anh K đã giới thiệu anh Nguyễn Văn H3 cho anh và buộc anh phải bán đất cho anh H3 để lấy tiền trả nợ cho anh K. Anh không có tài liệu chứng minh anh bị anh K ép ký hợp đồng chuyển nhượng để bán đất. Chữ ký trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh H3 và anh K là chữ ký của anh. Đối với việc rút đơn của anh Nguyễn Văn H3 anh không có ý kiến gì.

Bị đơn anh Nguyễn Văn K trình bày: Vợ chồng anh không có quan hệ gì với vợ chồng anh Đ, chị D. Năm 2019, vợ chồng anh được bạn giới thiệu cho biết vợ chồng anh Đ có thửa đất muốn bán. Vợ chồng anh xuống gặp vợ chồng anh Đ đề cập mua một phần thửa đất của anh Đ tại thửa số 263, tờ bản đồ 01 theo giấy chứng nhận số CD 817549, số vào sổ CS 00550 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 08/7/2016 cho anh Nguyễn Huy Đ. Sau khi thỏa thuận, ngày 18/4/2019 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm đất ở, căn nhà cấp IV đã cũ nát, nên các bên không thỏa thuận về giá trị sử dụng, anh Đ hứa sẽ bàn giao lại diện tích đất chuyển nhượng cho anh. Ngày 15/7/2019, Sở

Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh đối với thửa đất số 411. Anh đã giao đủ tiền cho anh Đ theo biên bản nhận tiền ngày 12/4/2019. Sau khi ký hợp đồng anh Đ đặt vấn đề với anh là do nhà anh Đ đang xây nhà, chưa có chỗ ở, để khi nào anh Đ xây nhà xong anh Đ sẽ bàn giao đất cho anh, anh đồng ý với điều kiện anh Đ phải trả anh tiền phòng trọ hàng tháng đối với dãy phòng trọ trên thửa đất anh Đ đã bán cho anh. Anh Đ có trả anh tiền phòng trọ được 04 tháng với số tiền khoảng 5.500.000đ.

Ngày 13/11/2019, vợ chồng anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho anh Nguyễn Văn H3. Thời điểm này, anh vẫn cho gia đình anh Đ ở nhờ trên thửa đất này. Vợ chồng anh đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng từ anh H3 và đồng ý bàn giao đất cho anh H3. Anh cũng có nói lại với anh Đ về việc trả lại mặt bằng cho anh H3 thì anh Đ đồng ý, tuy nhiên sau này vợ anh Đ là chị D không trả mặt bằng lại cho anh H3. Anh nhiều lần đến trực tiếp và gọi điện cho anh Đ để yêu cầu anh Đ giao đất cho anh H3, anh có ghi âm các cuộc điện thoại và giao nộp chứng cứ này cho Tòa án. Nay anh H3 khởi kiện vợ chồng anh, anh không đồng ý, anh yêu cầu Tòa án buộc anh Đ phải có trách nhiệm giao thửa đất cho anh để anh giao lại cho vợ chồng anh H3.

Anh Nguyễn Văn K xác định không có việc ép buộc anh Đ ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, trình tự thủ tục được tiến hành đúng quy định của pháp luật. Sau khi anh mua đất, anh đã được anh Đ bàn giao đất cho anh sử dụng. Khi anh chuyển nhượng lại đất cho anh H3 anh cũng đã thông báo cho anh Đ và chị D, không ai có ý kiến gì. Đến nay gia đình anh Đ có tranh chấp về thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của anh H3, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc anh H3 rút đơn khởi kiện anh không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà H1, bà H2, bà D, anh không đồng ý, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Huy T1 trình bày: Đối với yêu cầu của bà H, bà H2, bà H1 tuyên bố văn bản phân chia thừa kế và các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho vô hiệu, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với văn bản phân chia thừa kế ngày 08/5/2015 ông xác định bà H, bà H1, bà H2 không ký và không có mặt, còn ai ký văn bản thì ông không biết, tại thời điểm ký văn bản phân chia thừa kế bà H2, bà H1 lao động tại MaCao- Trung quốc, còn bà T2 thì bỏ đi đâu không rõ, không có mặt ở địa phương.

Năm 2019 ông tiếp tục nhận tặng cho thửa đất số 160, tờ bản đồ số 1, diện tích 1546,6m² từ mẹ ông là bà Nguyễn Thị H4, năm 2020 ông đã nhập hai thửa 160 và 264 thành một thửa là thửa số 432, tờ bản đồ số 4 diện tích 1906,8m², ngày 10/8/2020 ông tặng cho con gái là Nguyễn Thị Thùy L một phần thửa đất có diện tích 638,6m² (đã làm thủ tục tách thửa đất, thửa đất của chị L là thửa 441, tờ bản đồ số 4, đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị L ngày 13/8/2020), Hiện nay ông đang sử dụng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 4, diện tích 1268,2m², diện tích đất này hiện ông đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần V1.

Đối với một phần diện tích nhà ở là 14,6m² của ông hiện thuộc thửa đất số 411 mang tên anh Nguyễn Huy Đ đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn K, ông xác định không đồng ý cho anh Đ chuyển nhượng phần tài sản này của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 160 tờ bản đồ số 01 diện tích 2401,7m² là của cha ông ông Nguyễn Huy C1 để lại cho vợ chồng bà, bà kết hôn với ông Nguyễn Huy C1 từ năm 1963 và sinh sống trên thửa đất này từ đó cho đến nay. Quá trình chung sống, bà và ông C1 có 06 người con gồm: Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Huy T1 và Nguyễn Huy Đ, ngoài ra không có người con nuôi nào. Quá trình chung sống ông bà có xây dựng các công trình là nhà ở và công trình phụ trên đất, tuy nhiên hiện nay chỉ còn ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 412, hiện do con gái bà là Nguyễn Thị H1 sử dụng. Ông C1 chết ngày 23/6/2014 (âm lịch), ông C1 chết không để lại di chúc. Sau khi ông C1 chết, bà là người đi làm thủ tục chuyển sang tên cho bà là người được toàn quyền sử dụng thửa đất. Sau đó bà đã làm thủ tục tách thửa đất số 160 thành 03 thửa, bà tặng cho 02 người con trai là Nguyễn Huy T1 và Nguyễn Huy Đ mỗi người 01 thửa đất, 01 thửa còn lại là của bà. Sau khi bà tách đất và tặng cho anh Đ, anh T1 một phần, các con gái của bà là chị H, chị H2, chị H1 đến có ý kiến với bà và anh T1 về việc bố mẹ cho đất anh T1 anh Đ để ở thì không có ý kiến gì nhưng không được bán đất ông cha để lại. Bà không đồng ý với việc anh Đ bán đất vì bà cho anh Đ đất để ở chứ không phải để bán. Đối với yêu cầu của bà H, bà H1, bà H2 tuyên vô hiệu các hợp đồng và văn bản phân chia thừa kế bà không đồng ý, do việc bà tặng cho đất cho anh T1 và anh Đ là theo nguyện vọng của ông C1 khi còn sống. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Lê Thị H5 (vợ anh H3): đồng ý với ý kiến của anh H3, ngoài ra không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Đ1 (vợ anh K): đồng ý với lời trình bày của anh K, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của bà H, bố vợ ông đã cho gia đình ông diện tích đất mà vợ chồng ông đã xây phòng trọ, sân, tường bao. Đến nay ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng không được thay đổi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L1 (vợ anh T1) trình bày: Chị là vợ anh Nguyễn Huy T1, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của anh T1 và gia đình anh T1, không thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị, chị xác định không liên quan đến vụ án và đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Đức Đ2 trình bày: Ngày 10/8/2020 anh có ký 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với anh Nguyễn Văn H3 sinh năm 1982 ở khu B, thị trấn N, huyện V (nay là tổ dân phố N, phường N, thị xã V), tỉnh Bắc Giang, anh đặt cọc để mua 02 lô đất gồm: thửa số 412, tờ bản đồ số 04, diện tích 274,9m² và thửa số 411, tờ bản đồ số 4, diện tích 220m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân

phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang. Anh đã đặt cọc số tiền 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng), anh và anh H3 chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất trên giữa anh và anh H3, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau này phát sinh tranh chấp anh sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết sau.

Anh xác định anh không có quyền lợi gì liên quan trong vụ án này, đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng và không gửi văn bản gì cho anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang có văn bản ý kiến: Ngày 18/4/2020, UBND xã Q có chứng thực Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Nguyễn Huy Đ và vợ chồng anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Đ4. Nội dung hợp đồng do các bên thỏa thuận phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban chỉ chứng thực chữ ký của các bên trong hợp đồng.

Đối với văn bản phân chia thừa kế ghi ngày 08/10/2015: Ngày 19/11/2015 tại trụ sở UBND xã Q (nay là phường Q), ông Nguyễn Văn V – Phó Chủ tịch UBND xã Q đã chứng thực văn bản trên theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Về việc trong văn bản thừa kế thiếu bà Nguyễn Thị T2 sinh năm 1973 là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Huy C1 là do tại thời điểm chứng thực văn bản, các thành viên trong gia đình bà Nguyễn Thị H4 đều xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Huy C1 chỉ gồm những người được nêu tên trong văn bản, nên UBND xã không biết còn thiếu bà Nguyễn Thị T2 là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C1. UBND xã (nay là phường) Q đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Văn phòng C3 (**nay là Văn phòng C2) trình bày:** Qua kiểm tra thì thấy ngày 13/11/2019 và ngày 28/4/2020, Văn phòng có công chứng Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với cả 02 thửa đất 411 và 412 giữa anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Đ5 với anh Nguyễn Văn H3 và anh Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn H3. Thời điểm công chứng các bên hoàn toàn tự nguyện, nội dung, mục đích hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2: đã được Tòa án niêm yết và thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng không có bản tự khai, không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không tiến hành làm việc và hòa giải với bà T2 được.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy L (con gái ông Nguyễn Huy T1): đã được Tòa án thông báo và triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, không cung cấp bản tự khai nên Tòa án không làm việc và hòa giải với chị L được.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 đã được Tòa án thông báo và triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm

việc, không cung cấp bản tự khai nên Tòa án không làm việc và hòa giải với đương sự được.

UBND thị xã V *trình bày*: Thửa đất liên quan đến vụ án TAND thị xã đang giải quyết trước đây là một phần diện tích thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ 1, tổng diện tích thửa đất ban đầu là 2401,7m²; địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã Q (nay là TDP T, phường Q), thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

- Diễn biến quá trình biến động đất đai:

+ *Cấp GCN QSD ban đầu cho hộ ông C1 (chồng bà H4)*

Thửa đất số 160, tờ bản đồ 01 được UBND huyện cấp GCN QSD đất số vào sổ 01862 ngày 27/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Huy C1, địa chỉ thường trú tại TDP T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang. Năm 2015, gia đình ông C1 (vợ là bà Nguyễn Thị H4) phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H4 (do ông C1, chồng bà H4 chết). Ngày 30/11/2015, Chi nhánh VPĐK đất đai chỉnh lý biến động trang 4 trên GCN QSD đất đã cấp để phân chia thừa kế quyền sử dụng đất thửa đất 160 cho cá nhân bà H4. Đến năm 2016, bà H4 tách thửa đất số 160 thành 03 thửa, trong đó tặng cho 2 con trai và cấp đổi GCN QSD đất diện tích còn lại cho bà H4

+ *Cấp GCN QSD đất cho các con bà H4*

Tháng 06 năm 2016, bà H4 thực hiện thủ tục tách thửa đất số 160 nêu trên thành 03 thửa (thửa số 263, 264 và 160) để tặng cho 2 con trai mỗi con một phần diện tích (ông Nguyễn Huy Đ thửa số 263, ông Nguyễn Huy T1 thửa số 264); diện tích còn lại tại thửa 160 cấp đổi GCN QSD đất cho bà H4. Cụ thể:

- GCN QSD đất số vào sổ CS 00549, số phát hành CD 817548 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 08/07/2016 cho thửa đất số 264, tờ bản đồ 1, diện tích 360,2m² (200m² đất ở; 160,2m² đất vườn trồng cây lâu năm) mang tên ông Nguyễn Huy T1, địa chỉ thường trú tại TDP T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

- GCN QSD đất số vào sổ CS 00550, số phát hành CD 817549 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 08/07/2016 cho thửa đất số 263, tờ bản đồ 1, diện tích 494,9m² (100m² đất ở; 394,9m² đất vườn trồng cây lâu năm) mang tên ông Nguyễn Huy Đ, địa chỉ thường trú tại TDP T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

- GCN QSD đất số vào sổ CS 00551, số phát hành CD 817551 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 08/07/2016 cho thửa đất số 160, tờ bản đồ 1, diện tích 1.546,6m² (60m² đất ở; 1486,6m² đất vườn trồng cây lâu năm) mang tên bà Nguyễn Thị H4, địa chỉ thường trú tại TDP T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

+ *Quá trình tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Huy Đ đối với thửa số 263.*

Tháng 07 năm 2019, ông Đ thực hiện thủ tục tách thửa số 263 thành 02 thửa (thửa số 411 và thửa số 412, tờ bản đồ 4), để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 411 cho ông Nguyễn Văn K, đồng thời cấp đổi GCNQSD đất diện tích còn lại tại thửa số 412, cụ thể:

- GCN QSD đất số vào sổ CS 06486, số phát hành CS 088563 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15/07/2019 cho thửa đất số 411, tờ bản đồ 4, diện

tích 220m² (50m² đất ở; 170m² đất vườn trồng cây lâu năm) mang tên ông Nguyễn Văn K, địa chỉ thường trú tại thôn K, xã T, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

- GCN QSD đất số vào sổ CS 06487, số phát hành CS 088573 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15/07/2016 cho thửa đất số 412, tờ bản đồ 4, diện tích 274,9m² (50m² đất ở; 224,9m² đất vườn trồng cây lâu năm) mang tên ông Nguyễn Huy Đ, địa chỉ thường trú tại TDP T, phường Q, thị xã V, tỉnh Bắc Giang.

+ *Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H3*

Tháng 11 năm 2019, ông H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 411 của ông Nguyễn Văn K, được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện (nay là thị xã) chỉnh lý biến động ngày 25/11/2019 tại trang 04 GCN QSD đất số vào sổ CS 06486, số phát hành CS 088563 để mang tên ông Nguyễn Văn H3, địa chỉ thường trú tại khu B, phố N, thị trấn N.

Tháng 04 năm 2020, ông H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 412 của ông Nguyễn Huy Đ, được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện (nay là thị xã) chỉnh lý biến động ngày 29/04/2020 tại trang 04 GCN QSD đất số vào sổ CS 06487, số phát hành CS 088573 để mang tên ông Nguyễn Văn H3, địa chỉ thường trú tại khu B, phố N, thị trấn N

+ *Quá trình biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại của thửa số 160*

Tháng 7 năm 2019, bà H4 tặng cho quyền sử dụng đất diện tích còn lại của thửa số 160, tờ bản đồ 01 (diện tích 1546,6m²) cho ông Nguyễn Huy T1. Tháng 06 năm 2020, ông T1 thực hiện thủ tục hợp thửa số 160 với thửa số 264 thành thửa đất số 432. Tháng 08 năm 2020, ông T1 thực hiện tách thửa đất số 432 thành thửa số 440 và thửa số 441. Sau đó ông T1 tặng cho thửa số 441 cho bà Nguyễn Thị Thùy L (TDP T, phường Q), còn thửa đất số 440 cấp đổi GCN QSD đất mang tên ông T1.

- *Kết quả kiểm tra hồ sơ phân chia thừa kế của hộ ông C1, bà H4*

Kiểm tra hồ sơ phân chia thừa kế từ hộ ông Nguyễn Huy C1 (do ông C1 chết năm 2001) sang cá nhân bà H4 thấy người thừa kế của ông C1 gồm: bà H4 (vợ ông C1) và 5 con (ông Đ, ông T1, bà H1, bà H2, bà H).

Tuy nhiên theo kết quả xác minh của TAND thị xã thì ông C1 và bà H4 có 6 người con (5 người nêu trên trong văn bản phân chia và bà T2).

Như vậy hồ sơ phân chia thừa kế bỏ sót người thừa kế là bà T2 (con gái ông C1) nên không đảm bảo tính đầy đủ, tính chính xác theo quy định của pháp luật.

- *Quan điểm đối với việc cấp và việc thu hồi, hủy GCN QSD đất:*

Việc chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất trang 4 GCN QSD đất để phân chia thừa kế quyền sử dụng đất từ hộ ông Nguyễn Huy C1 sang cá nhân bà Nguyễn Thị H4 là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên GCN QSD đất này đã tách thửa, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, theo quy định tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì không thu hồi GCN QSD đất đối với các trường hợp này.

Xác minh tại Công an xã Q, Công an xã Q cung cấp: bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1973, nơi cư trú cuối cùng: Thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang, không có tên trong sổ hộ khẩu của thôn T, xã Q mà Công an xã Q đang quản lý và không có tên trên hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.

Về thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Huy C1 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998: đối với sổ hộ khẩu năm 1998 hiện Công an phường không còn lưu trữ được. Hiện Công an phường còn lưu trữ được sổ hộ khẩu năm 2003 của thôn T, cụ thể: tại sổ đăng ký hộ khẩu quyển số 01, bắt đầu từ ngày 03/11/2003, số tờ 20 thể hiện hộ ông Nguyễn Huy C1 có 02 thành viên gồm: ông Nguyễn Huy C1 sinh năm 1937- chủ hộ, tại mục chuyên đi ghi chú “chết do bệnh tuổi già ngày 22/7/2014”, bà Nguyễn Thị H4 sinh năm 1945- vợ. Ngoài ra không còn thành viên nào khác.

Xác minh với ông Nguyễn Bá Đ6- **sinh năm 1963, địa chỉ:** T - Q - V - Bắc Giang, ông Đ6 cung cấp: ông là chồng của bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968 ở T - Q - V - Bắc Giang, bà H2 hiện đang ở nước ngoài, cụ thể là ở Ma Cao – Trung Quốc làm việc từ năm 2023 đến nay, địa chỉ cụ thể ông không nắm được, do ông và bà H2 chỉ liên hệ qua Z và bà H2 cũng không biết địa chỉ cụ thể của bà H2 là ở đâu nên ông không có thông tin để cung cấp cho Tòa án, đối với các văn bản tố tụng và diễn biến các phiên tòa do Tòa án gửi và tiến hành ông đều nhận được, nắm được thông tin và thông báo lại nội dung cho bà H2 biết.

Tại Công văn số 56/2024/CV-HDB ngày 24/6/2024 của Ngân hàng TMCP P **có nội dung** “bà Nguyễn Thị Thùy L thực hiện vay 1.000.000.000 đồng với thời hạn 84 tháng kể từ ngày 22/9/2020, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa số 441, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: T - Q - V - Bắc Giang, nguồn gốc đất nhận tặng cho từ bố đẻ ông Nguyễn Huy T1. Ngày 23/5/2022, bà L đã thực hiện tất toán khoản vay và nhận lại sổ đỏ vào ngày 24/5/2022. Ngân hàng nhận thấy Ngân hàng không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên đề nghị không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị D.

Tuyên bố văn bản phân chia tài sản thừa kế ghi ngày 08/10/2015 có nội dung bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Huy T1, ông Nguyễn Huy Đ phân chia di sản của ông Nguyễn Huy C1 và tặng cho bà Nguyễn Thị H4 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 263, tờ bản đồ số 01 diện tích 494,9m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang giữa bà Nguyễn Thị H4 với ông Nguyễn Huy Đ ngày 05/7/2016 là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 360,2m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang giữa bà Nguyễn Thị H4 với ông Nguyễn Huy T1 là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 04, diện tích 220,0m² (trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 170,0m²) và tài sản gắn liền với đất, tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2020 giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn H3 đối với thửa số 412, tờ bản đồ số 4, diện tích 274,9m² (trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 224,9m²), tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa anh Nguyễn Huy Đ với vợ chồng anh Nguyễn Văn K và chị Lê Thị Đ1 đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

Đình chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2019, giữa anh Nguyễn Văn H3 với vợ chồng anh Nguyễn Văn K và chị Lê Thị Đ1 đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ 4 diện tích 220m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

Đình chỉ yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2020, giữa anh Nguyễn Văn H3 với anh Nguyễn Huy Đ đối với thửa đất số 412, tờ bản đồ 04 diện tích 274,9m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, thị xã V), tỉnh Bắc Giang.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H2 yêu cầu Tòa án: Tuyên bố văn bản phân chia tài sản thừa kế ghi ngày 08/10/2015 có nội dung bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Huy T1, ông Nguyễn Huy Đ phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Huy C1 và tặng cho bà Nguyễn Thị H4 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 263, tờ bản đồ số 01 diện tích 494,9m² tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang giữa cụ Nguyễn Thị H4 với ông Nguyễn Huy Đ ngày 05/7/2016 là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 360,2m² tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang giữa cụ Nguyễn Thị H4 với ông Nguyễn Huy T1 là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2019 giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 04, diện tích 220,0m² (trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 170,0m²) và tài sản gắn liền với đất, tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2020 giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn H3 đối với thửa số 412, tờ bản đồ số 4, diện tích 274,9m² (trong đó đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 224,9m²), tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/02/2025 và ngày 07/3/2025 bị đơn anh Nguyễn Văn H3 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23/01/2025 của TAND thị xã Việt Yên. Lý do kháng cáo, anh H3 cho rằng TAND thị xã Việt Yên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông Đ và anh K là chưa xem xét khách quan, toàn diện vụ án; chưa đánh giá hết các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết: Yêu cầu anh K và chị Đ1 phải bàn giao thửa đất số 411 diện tích 220m², yêu cầu anh Đ và chị D phải bàn giao thửa đất số 412 diện tích 274,9m² cho anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh H3. Dãy nhà trọ trên thửa đất 412 và 411 do vợ chồng bà xây dựng từ năm 2011-2012; bà không nhớ người xây nhà cho ông bà là ai. Bà D là người quản lý trông nom nhà trọ và trực tiếp thu tiền trọ.

+ Bị đơn anh Nguyễn Văn H3 do anh Thân Đức T đại diện trình bày: Từ sau khi anh H3 có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thì anh H3 không được nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nên không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm do đó đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh H3. Anh H3 không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới. Anh H3 thay đổi yêu cầu kháng cáo, do cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H3.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông không đồng ý với kháng cáo của anh Nguyễn Văn H3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử TAND tỉnh Bắc Ninh áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của anh

H3, huỷ Bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23/01/2025 của TAND thị xã Việt Yên, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: những người tham gia tố tụng không có kháng cáo được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/12/2023, anh Nguyễn Văn H3 yêu cầu anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1 bàn giao thửa đất số 411 và yêu cầu anh Nguyễn Huy Đ phải bàn giao thửa đất số 412, tờ bản đồ số 4 cho anh và yêu cầu anh K, anh Đ phải bồi thường số tiền 1.900.000.000 đồng; cụ thể anh yêu cầu anh K và anh Đ mỗi người trả 950.000.000 đồng.

Ngày 10/9/2024, anh Nguyễn Văn H3 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bản án sơ thẩm không căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự mà chỉ căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh H3 là thiếu sót.

[3] Bà Nguyễn Thị H2 trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã xuất cảnh ra khỏi lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do, Tòa án sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật TTDS, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H2 là có căn cứ.

[4] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 2401,7m² tại thôn T, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Nay là tổ dân phố T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh) là của cha ông cụ Nguyễn Huy C1 để lại. Cụ C1 và cụ Nguyễn Thị H4 kết hôn năm 1963 và sinh sống trên thửa đất từ khi kết hôn cho đến khi cụ C1 chết năm 2014, hiện cụ H4 vẫn sinh sống trên thửa đất. Quá trình sinh sống cụ C1 và cụ H4 đã xây dựng nhà gỗ 04 gian và công trình phụ trên đất, tuy nhiên nhà gỗ và các công trình phụ đã hư hỏng và bị phá dỡ năm 2015, hiện chỉ còn ngôi nhà cấp 4 diện tích 54m² (xây dựng năm 2009, nay thuộc thửa số 412, tờ bản đồ số 4 do bà Nguyễn Thị H1 đang quản lý, sử dụng). Ngày 27/12/2001, thửa đất đã được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ số B262486 cho hộ ông Nguyễn Huy C1, tại thời điểm cấp giấy thành viên hộ ông Nguyễn Huy C1 gồm ông Nguyễn Huy C1 và bà Nguyễn Thị H4. Ngày 19/7/2014, cụ C1 chết không để lại di chúc. Ngày 08/10/2015, cụ H4 làm văn bản phân chia thừa kế tài sản có tên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Huy C1 là bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Huy T1, ông Nguyễn Huy Đ - thỏa thuận phân di sản thừa kế của cụ Nguyễn Huy C1, văn bản này được chứng thực tại UBND xã Q số 154/2015, quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/11/2015. Trên cơ sở văn bản phân chia

thừa kế tài sản, cụ Nguyễn Thị H4 đã làm thủ tục chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất và ngày 30/11/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã chỉnh lý biến động tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H4 tại trang 4 của GCNQSDĐ. Sau khi được chỉnh lý biến động, cụ H4 đã làm thủ tục tách thửa và tặng cho QSDĐ, cụ thể: thửa đất số 160 thành 03 thửa gồm thửa 160, tờ bản đồ số 01 diện tích 1546,6m² mang tên bà Nguyễn Thị H4; thửa số 264, tờ bản đồ số 01, diện tích 360,2m² mang tên ông Nguyễn Huy T1; thửa số 263, tờ bản đồ số 01, diện tích 494,9m² mang tên ông Nguyễn Huy Đ. Hợp đồng tặng cho đất được lập ngày 05/7/2016.

[5] Ngày 11/4/2019, ông Nguyễn Huy Đ làm thủ tục tách thửa đất số 263 thành 02 thửa là thửa số 411, tờ bản đồ số 4 diện tích 220m² và thửa số 412, tờ bản đồ số 4 diện tích 274,9m². Ngày 13/11/2019, ông Nguyễn Huy Đ chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1 QSDĐ thửa số 411, tờ bản đồ số 4 (không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất). Ngày 28/4/2020, ông Nguyễn Huy Đ chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H3 QSDĐ thửa số 412, tờ bản đồ số 4 (không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất).

[6] Xét văn bản phân chia tài sản thừa kế ghi ngày 08/10/2015: Cụ Nguyễn Huy C1 và cụ Nguyễn Thị H4 có 06 người con đẻ gồm: bà H, bà H2, bà H1, bà T2, ông T1, ông Đ; cụ C1 và cụ H4 không có con nuôi. Tại văn bản phân chia tài sản thừa kế chỉ có tên cụ H4 và 05 người con đẻ, không có tên người con đẻ là bà Nguyễn Thị T2. Các đương sự đều xác định không có buổi họp gia đình ngày 08/10/2015 để phân chia thừa kế, tại thời điểm ngày 08/10/2015, bà H2 đã xuất cảnh ra nước ngoài không có mặt ở Việt Nam (xuất cảnh ngày 01/8/2014, nhập cảnh ngày 01/11/2015), bà T2 không có tên và chữ ký trong văn bản phân chia tài sản thừa kế. Bà H2, bà T2 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Huy C1 nhưng không được tham gia thỏa thuận, định đoạt phần di sản thừa kế cũng như không có văn bản từ chối di sản thừa kế làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 và bà T2 là vi phạm quy định Điều 632 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 613 Bộ luật dân sự năm 2015. Nên văn bản phân chia tài sản thừa kế ghi ngày 08/10/2015 phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Huy C1 và thống nhất tặng cho bà Nguyễn Thị H4 là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

[7] Xét các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị H4 với ông Nguyễn Huy T1 và ông Nguyễn Huy Đ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn H3 thì Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì xác định thửa đất số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 2401,7m² tại thôn T, xã Q, huyện V (nay là tổ dân phố T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh) là tài sản chung của cụ C1 và cụ H4. Cụ H4 căn cứ văn bản phân chia di sản thừa kế để tặng cho ông Nguyễn Huy T1 diện tích 360,2m² (thửa 264) và tặng cho ông Nguyễn Huy Đ diện tích 494,9m² (thửa 263). Sau khi ông Đ được tặng cho đất đã làm thủ tục tách

thửa đất số 263 thành 02 thửa là thửa số 411, tờ bản đồ số 4 diện tích 220m² và thửa số 412, tờ bản đồ số 4 diện tích 274,9m². Ngày 13/11/2019, ông Nguyễn Huy Đ chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1 QSDĐ thửa số 411, tờ bản đồ số 4 và ngày 28/4/2020, ông Nguyễn Huy Đ chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H3 QSDĐ thửa số 412, tờ bản đồ số 4 (cả hai đều không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất)

Ông T1 trình bày: năm 2019, ông tiếp tục nhận tặng cho thửa đất số 160, tờ bản đồ số 01, diện tích 1546,6m² từ cụ Nguyễn Thị H4. Năm 2020, ông đã nhập hai thửa 160 và 264 thành một thửa là thửa số 432, tờ bản đồ số 4 diện tích 1906,8m². Ngày 10/8/2020, ông tặng cho con gái là Nguyễn Thị Thùy L một phần thửa đất có diện tích 638,6m² (đã làm thủ tục tách thửa đất, thửa đất của chị L là thửa 441, tờ bản đồ số 04, đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị L ngày 13/8/2020), Hiện nay ông đang sử dụng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 4, diện tích 1268,2m², diện tích đất này hiện ông đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần V1.

Bản án sơ thẩm không xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1 với anh Nguyễn Văn H3; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ H4 với ông T1; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T1 với chị Nguyễn Thị Thùy L mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bà H1 và bà D, tuyên các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị H4 với ông Nguyễn Huy T1 và ông Nguyễn Huy Đ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn K, chị Lê Thị Đ1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy Đ với anh Nguyễn Văn H3 là chưa có căn cứ vững chắc, không toàn diện, triệt để.

[8] Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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 biên động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án là không thực hiện được. Bởi lẽ: Văn bản phân chia tài sản thừa kế ghi ngày 08/10/2015, phân chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Huy C1 và thống nhất tặng cho cụ Nguyễn Thị H4 QSDĐ thửa 160 là vô hiệu, việc chỉnh lý biến động tại trang 4 giấy CNQSDĐ cấp ngày 27/12/2001 cho hộ ông C1 sang cá nhân cụ H4 không đúng quy định pháp luật nên tháng 6/2016 cụ H4 tách thửa đất số 160 thành 03 thửa gồm thửa 160 diện tích 1546,6m² mang tên Nguyễn Thị H4; thửa số 264 diện tích 360,2m² tặng cho ông Nguyễn Huy T1; thửa số 263 diện tích 494,9m² tặng cho ông Nguyễn Huy Đ là không đúng với quy định của pháp luật. Các GCNQSDĐ cấp ngày 08/7/2016 đối với ba thửa 160, 264 và 263 chưa đảm bảo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm căn cứ hướng dẫn tại mục 2 phần II về dân sự của Công văn số 64/2019/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao xác định không cần tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không đúng với quy định tại Điều 47 của Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính Phủ; Điều 133, khoản 2, khoản 3 Điều 152 của Luật đất đai năm 2024.

[9] Đối với thửa đất số 440 ông T1 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP V1, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng TMCP V1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên trong hồ sơ vụ án không thể hiện rõ Tòa án sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Quyết định tạm ngừng phiên tòa, quyết định hoãn phiên tòa cho Ngân hàng là vi phạm khoản 1 Điều 196, khoản 3 Điều 233 và khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự; không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đối với Ngân hàng là vi phạm khoản 15 Điều 70, Điều 205, Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thân Đức T là đại diện cho ông H3 trình bày từ sau khi ông H3 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thì ông H3 không biết có việc Tòa án thay đổi địa vị tố tụng, ông H3 không nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án như các quyết định hoãn phiên tòa, quyết định tạm ngừng phiên tòa nên ông H3 không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm; do đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H3. Trong hồ sơ không có tài liệu thể hiện việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ quyết định tạm ngừng phiên tòa, quyết định hoãn phiên tòa cho ông H3 do ông T đại diện theo ủy quyền là vi phạm khoản 3 Điều 233, khoản 2 Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Từ những nhận định trên đây, xác định bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn H3, căn cứ khoản 3 Điều 308 của BLTTDS, hủy Bản án bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của TAND thị xã Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- Bắc Ninh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên tòa.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: do hủy án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: do hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại nên bị đơn anh Nguyễn Văn H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Việt Yên (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Bắc Ninh, chuyển hồ sơ vụ

án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Bắc Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: sẽ được xác định lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Văn H3 không phải chịu; hoàn trả anh Nguyễn Văn H3 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001746 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Việt Yên (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Bắc Ninh).

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Bình

Triệu Thị Luyện

Phạm Thị Chuyên