

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10-HẢI PHÒNG**

Bản án số: 06/2026/DS-ST

Ngày: 09- 02 -2026

*V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, thực
hiện nghĩa vụ do người chết để lại,
giải quyết hậu quả của hợp đồng vô
hiệu”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – HẢI PHÒNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Văn Phúc.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bình và bà Nguyễn Thị Lựu
- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Tiến Đạt- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10-
Hải Phòng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Hải Phòng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hương- Kiểm sát viên.

Ngày 09/02/2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2024/TLST-DS ngày 16/12/2024 về việc
“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ do
người chết để lại, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 20/2025/QĐXXST-DS ngày 16/6/2025, Quyết định hoãn phiên
tòa và Thông báo mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Trần Thị T**, sinh năm 1984; CCCD số 030184013931,
địa chỉ: **TDP C, phường T, thành phố Hải Phòng**. Có mặt.

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1977; CCCD số 030177007530, địa
chỉ: **TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng**. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị **Nguyễn Thị H**: Luật sư **Lã
Thùy D – Văn phòng L2 – Đoàn Luật sư tỉnh Q**; địa chỉ: **Tổ D khu T, phường U,
tỉnh Quảng Ninh**. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **Trần Thị Diệu L**, sinh năm
2002; CCCD số 030302000550; địa chỉ: **TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng**.
Người đại diện theo ủy quyền của chị **Trần Thị Diệu L**: Chị **Nguyễn Thị H**, sinh
năm 1977, địa chỉ: **TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng**. Giấy ủy quyền ngày
09/01/2026. Chị **L** có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 10/12/2024, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong
quá trình tố tụng, nguyên đơn – chị **T1** bày:

Bố chị là ông **Trần Văn N**, sinh năm 1952, mẹ chị là bà **Nguyễn Thị V**, sinh
năm 1952. Bố mẹ chị sinh được 3 người con gồm: Anh **Trần Văn C**, sinh năm 1976;
anh **Trần Văn C1**, sinh 1981 và chị là **Trần Thị T**. Ngoài ra, bố mẹ chị không còn
người con nuôi, con riêng nào khác.

Khoảng năm 1991, bố mẹ chị mua mảnh đất diện tích 184m² của ông G1, bà H3. Khoảng năm 1996, bố mẹ chị xây nhà 2 tầng trên thửa đất này và xây nhà phụ phía sau vào năm 1997. Ngày 12/10/2015, mẹ chị – bà Nguyễn Thị V được UBND huyện K Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², địa chỉ thửa đất: TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng.

Năm 2001, anh C1 kết hôn với chị H, sinh sống tại nhà và đất cùng mẹ chị. Chị ở cùng mẹ chị, đến năm 2002 chị lấy chồng là anh Đinh Văn L1 (anh L1 đã chết từ tháng 12/2022).

Bố chị - ông Trần Văn N, chết ngày 21/12/2014, mẹ chị - bà Nguyễn Thị V, chết ngày 09/5/2020. Anh Trần Văn C, chết ngày 14/7/2009. Anh C có vợ là chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977, có 1 con tên là Trần Thị Thu H2, sinh năm 1999. Bố mẹ đẻ của ông N đều chết trước ông N; Bố mẹ đẻ của bà V đều chết trước bà V.

Khi còn sống mẹ chị có nói chuyện sau này chỉ cho riêng anh C1 thừa đất nêu trên. Mẹ chị chết, không để lại di chúc. Thực hiện ý nguyện của mẹ chị, khoảng đầu tháng 12/2020, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố, mẹ chị (trừ anh C1) đã đến Văn phòng công chứng thống nhất tự nguyện làm thủ tục từ chối nhận di sản, để anh Công khai nhận di sản thừa kế là toàn bộ thửa đất của bố mẹ chị để lại.

Ngày 30/12/2020, anh C1 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 450233, thửa số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², địa chỉ: Thôn Đ, xã H, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là TDP Đ, phường T, thành phố Hải Phòng), tên chủ sử dụng: Ông Trần Văn C1 (Sau đây gọi tắt là thửa đất số 140). Chị xác định thửa đất này là tài sản riêng của anh C1 vì anh C1 được thừa kế riêng. Khoảng năm 2021, anh C1 có vay vốn Ngân hàng để làm kinh doanh, chở vật liệu xây dựng. Khoảng tháng 7/2023 thì anh C1 có hỏi vay tiền chị để trả nợ Ngân hàng. Theo anh C1 nói, chị H cầm hết tiền không đưa nên anh không có tiền trả nợ, chị H ép anh C1 nếu chị H trả tiền vào Ngân hàng thì phải sang sổ đỏ tên chị H hoặc tên con gái là cháu Diệu L thì chị H mới đưa tiền để anh trả vào Ngân hàng. Anh C1 nói đất của bố mẹ để lại, không muốn sang tên cho chị H, vì chị H đã nhiều lần chửi, đuổi anh C1, đuổi mẹ chị khi bà còn sống. Do đó, chị phải giúp, cho anh C1 vay tiền, chị và anh C1 cùng đến Văn phòng công chứng để lập vi bằng, cùng thỏa thuận, chị đồng ý cho anh C1 vay 870.000.000 đồng để trả vào Ngân hàng, anh C1 hứa nếu làm ăn tốt sẽ trả dần chị số tiền này, còn nếu xảy ra trường hợp xấu nhất thì anh C1 sẽ sang tên đất cho chị. Chị giao ngay số tiền 870.000.000 đồng cho anh C1 cùng ngày lập vi bằng (ngày 12/10/2023) tại Văn phòng thừa phát lại để anh C1 có tiền trả Ngân hàng. Chị và anh C1 thống nhất, sau khi xóa thế chấp quyền sử dụng đất thì anh C1 sẽ ủy quyền cho chị để chị làm các thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang mẫu mới. Sau đó, anh C1 có trách nhiệm ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, sang tên chủ sử dụng đất cho chị. Nếu anh C1 cố tình không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thì anh C1 phải hoàn trả cho chị một lần số tiền 870.000.000 đồng và chịu phạt số tiền 500.000.000 đồng.

Sau khi anh C1 trả tiền vào Ngân hàng, ngày 17/10/2023, C2 nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã K xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 19/3/2021. Cùng ngày 17/10/2023, anh C1 làm Hợp đồng ủy quyền cho chị toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất số 140 (Hợp đồng được công chứng).

Về chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 140 và một ngôi nhà 02 tầng có diện tích khoảng 80 m² trên đất giữa chị và anh C1 mới chỉ nói với nhau bằng lời được ghi nhận trong vi bằng, chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản.

Đến ngày 21/7/2024, anh C1 chết. Chị đã nhiều lần yêu cầu chị H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chị H cố tình không hợp tác. Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị và anh Trần Văn C1 là có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu chị Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho chị, bàn giao quyền sử dụng đất và nhà ở cho chị theo đúng quy định của pháp luật.

2. Trong trường hợp chị H không thực hiện các nghĩa vụ nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho chị số tiền 870.000.000 đồng mà chị đã thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

Quá trình xét xử tại phiên tòa ngày 30/9/2025, chị Thúy đã rút yêu cầu buộc chị H trả 870.000.000 đồng, nhưng nay chị vẫn giữ nguyên cả 2 yêu cầu trên. Thỏa thuận giữa chị và anh C1 về bồi thường 500.000.000 đồng tại vi bằng, chị cũng tự nguyện không yêu cầu giải quyết.

Tòa án đã giải thích cho chị về giải quyết hậu quả nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Chị xác định, nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, chị cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản tự khai, biên bản lấy lời khai, chị Nguyễn Thị H trình bày: Bố chồng chị là ông Trần Văn N, mẹ chồng là bà Nguyễn Thị V và các thành viên trong gia đình nhà chồng như chị T nêu trên.

Chồng chị là anh Trần Văn C1, sinh 1981, chết ngày 21/7/2024, anh chị có 2 người con là cháu Trần Thị Diệu L, sinh năm 2002 và cháu thứ 2 đã chết năm 2019.

Bố mẹ chồng chị có mua thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m² của ông G1, bà H3, hiện mẹ con chị đang sử dụng. Ông bà mua đất và xây nhà năm nào chị không nắm được, vì chị kết hôn với anh C1 vào năm 2001, thì bố mẹ chồng chị đã ở trên nhà đất này. Chị nghe nói nhà ở do bố mẹ chị xây từ khoảng 4 đến 5 năm trước khi chị kết hôn với anh C1 và khoảng từ năm 1998, ông N không ở cùng bà V. Sau khi anh chị kết hôn, ở cùng nhà với bà V, chị và anh C1 có xây coi nói nhà và làm thêm một số công trình phụ.

Do còn nợ tiền xây nhà, ngày 25/6/2002, bà V bán mảnh đất này cho bà X, ông A nhưng rồi chuộc lại. Sau đó mẹ chồng chị cậy nhà của bà, đã chửi bới, đuổi anh chị đi. Để giữ lại mảnh đất này, ngày 04/7/2002 (do mẹ chị mắt kém nên đã ghi là 4-7-202), mẹ chị viết giấy nhượng quyền sử dụng đất và giao khoản nợ cho vợ chồng chị phải trả là 15.000.000 đồng (tức nhượng lại đất cho vợ chồng chị với số tiền mười lăm triệu đồng). Chữ viết và chữ ký Nguyễn Thị V trong Biên bản nhượng quyền sử dụng đất ngày 4-7-202 là chữ viết và chữ ký của bà Nguyễn Thị V. Vợ chồng chị phải đưa 15.000.000 đồng để mẹ chồng chị trả nợ. Sau đó, vợ chồng chị bỏ tiền ra làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị V vào năm 2015. Chị xác định bằng Biên bản nhượng quyền sử dụng đất này, mẹ chị đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị thửa đất số 140. Những ngày tháng sau đó bà V

cùng anh chị vẫn ở trên mảnh đất này. Anh chị cũng không làm các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất, đất vẫn đứng tên mẹ chồng chị là bà **Nguyễn Thị V**.

Đến năm 2020, bà **V** chết, vợ chồng và con anh chị vẫn ở trên nhà và thửa đất này. Tháng 4/2023 thì anh **C1** muốn vay vốn để làm kinh doanh vật liệu xây dựng, nên vợ chồng chị thế chấp mảnh đất này để anh **C1** vay vốn tại **Ngân hàng C7**. Khi đó chị mới biết sổ đỏ chỉ có tên một mình anh **Trần Văn C1**. Chị có nói đây là mảnh đất vợ chồng mua lại để sử dụng tại sao trên sổ lại chỉ có tên một mình anh **C1**, thì anh **C1** giải thích là anh đứng tên một mình nhưng vẫn là tài sản chung của vợ chồng, cũng không tự bán đi được. Số tiền anh **C1** vay là 1 tỷ, đã trả được 150.000.000 đồng, còn lại 850.000.000 đồng. Khi anh **C1** còn sống thì anh **C1** bảo anh đã có tiền trả hết nợ Ngân hàng.

Ngày 21/7/2024, anh **C1** bị tai nạn chết. Đến khi chị nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án về vụ án này chị mới biết là anh **C1** đã nói chuyển nhượng mảnh đất này cho chị **T**. Việc chuyển nhượng giữa anh **C1** và chị **T** như thế nào chị không nắm được. Chị xác định đây là tài sản chung của chị và anh **C1**, một trong hai người chị hoặc anh **C1** không có quyền định đoạt. Nhà và đất này hiện chị và con chị là cháu **L** vẫn đang quản lý sử dụng. Việc anh **C1** tự ý thỏa thuận bán mảnh đất là tài sản chung của vợ chồng cho chị **Trần Thị T** (em gái anh **C1**) không được sự đồng ý của chị, nên nay chị **T** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thì chị không chấp nhận. Chị đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa anh **C1** và chị **T** (tại Văn phòng thừa phát lại được ghi trong vi bằng) đối với thửa đất số 140 nêu trên là vô hiệu, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với số tiền chị **T** yêu cầu trả 870.000.000 đồng, chị xét thấy mặc dù mẹ con chị không biết, nhưng nay chồng chị đã chết nên chị đã đồng ý trả cho chị **T** nhưng với điều kiện chị **T** phải trả lại chị **G** chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh ngày 06/6/2026, cán bộ địa chính phường T cung cấp: Theo bản đồ 299 (đo vẽ năm 1986), thửa đất số 140, tờ bản đồ số 6, là một phần của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 14, diện tích 413m², tên chủ sử dụng theo sổ mục kê là ông **Nguyễn Văn G1**, địa chỉ thửa đất: **Thôn Đ, xã H, thị xã K, Hải Dương**.

Theo bản đồ đo vẽ năm 1991, thửa đất nêu trên là một phần của thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08, diện tích 380m², tên chủ sử dụng đất theo sổ mục kê: ông **Nguyễn Văn G1**, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002.

Theo bản đồ hiện trạng đo vẽ năm 2010 thì thửa đất của ông **G1**, bà **H3** nói trên được tách làm 2 là thửa 139, diện tích 234m² mang tên ông **Nguyễn Văn G1** và thửa 140 diện tích 184m² mang tên bà **Nguyễn Thị V**.

Hồ sơ về việc tách từ 01 thửa thành 2 thửa hiện chưa tìm thấy nên không thể cung cấp cho tòa án.

Tại Biên bản lấy lời khai của ông Bùi Văn Á và bà Nguyễn Thị X, trình bày: Vào khoảng năm 2006, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của bà **V** (thửa đất này bà **V** mua của ông **G1**), với giá 30.000.000 đồng, mới đặt cọc 20.000.000 đồng, sau khoảng 1 năm bà **V** và anh **C1** đến chuộc lại để cho anh **C1** sử dụng thửa đất này. Ông bà đồng ý cho chuộc lại và hiện không tranh chấp với thửa đất này.

Tại biên bản lấy lời khai, bà Phạm Thị H3 trình bày: Năm 1991, bà và ông **G1** (chồng bà) có chuyển nhượng cho bà **V** một phần diện tích đất, phần còn lại ông bà

vẫn sử dụng. Nay bà không có tranh chấp gì đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà V.

Tại Biên bản nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/7/2002 do bà V viết có nội dung: Nhượng quyền sử dụng đất cho các con là **Trần Văn C1 + H** và giao khoản nợ 15.000.000 đồng làm nhà còn nợ cho anh **C1**, chị **H**.

Tại Vi bằng do Văn phòng T2 lập ngày 12/10/2023 có nội dung thể hiện: Chị **T** và anh Công lập vi bằng, ghi nhận ý kiến anh **C1** chuyển nhượng thửa đất số 140 (Quyền sử dụng thửa đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng) và ngôi nhà 02 tầng là tài sản riêng của anh **C5** chị **Trần Thị T** với giá 870.000.000 đồng để anh **C1** tất toán khoản nợ với Ngân hàng. Sau khi xóa thế chấp, anh **C1** có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị **T**. Nếu anh **C1** không thực hiện sẽ phải trả 870.000.000 đồng và chịu phạt 500.000.000 đồng.

Tại Giấy giao nhận tiền ngày 12/10/2023 thể hiện: Bên giao tiền bà **Trần Thị T** (bên A), bên nhận tiền ông **Trần Văn C1** (bên B), nội dung: Bằng Giấy giao nhận tiền này xác nhận Bên A đã giao cho Bên B và Bên B đã nhận đủ số tiền là 870.000.000 đồng để thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thông tin cụ thể: Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66 có diện tích 184,0 m² tại địa chỉ **thôn Đ, xã H, thị xã K, tỉnh Hải Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 450233, số vào sổ cấp GCN: CH01167 do Ủy ban nhân dân **thị xã K** cấp ngày 30/12/2020.

Tại Hợp đồng ủy quyền ngày 17 tháng 10 năm 2023 (được công chứng), anh Trần Văn Công ủy quyền cho chị Trần Thị T có nội dung:

- Chị **T** có toàn quyền quản lý, sử dụng; tặng cho, chuyển nhượng (hoặc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ Hợp đồng tặng cho, Hợp đồng chuyển nhượng) trong phạm vi Ủy quyền bên B được quyền nộp hồ sơ, nhận kết quả; được quyền lập, ký tên trên các: Hợp đồng và các giấy tờ liên quan khác đến thủ tục tặng cho, chuyển nhượng; đóng các khoản thuế, phí (bao gồm cả thuế phi nông nghiệp nếu có) để thực hiện công việc được ủy quyền;

- Liên hệ, làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký đo đạc, nộp hồ sơ đăng ký đo đạc, ký hợp đồng đo đạc, xin trích lục, trích đo địa chính; **X1** xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện đăng ký biến động thửa đất đối với thửa đất số: 140, tờ bản đồ số: 66, địa chỉ: **thôn Đ, xã H, thị xã K, tỉnh Hải Dương**, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 450233, số vào sổ cấp GCN: CH 01167 do Ủy ban nhân dân **thị xã K**, tỉnh Hải Dương cấp ngày 30/12/2020.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Nguyễn Đức V1 trình bày: Ông khẳng định chữ viết mục người làm bằng chứng trong Biên bản nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 4-7-202 ghi “**Nguyễn Đức V1**” không phải là chữ viết của ông. Ông cũng không chứng kiến nội dung bà **V** nhượng quyền sử dụng đất cho anh **C1**, chị **H**, còn ai viết chữ “**Nguyễn Đức V1**” vào mục người làm bằng chứng này thì ông không biết.

Ngày 20/10/2025, Chi nhánh **Văn phòng Đ** cung cấp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, trong đó có Văn bản từ chối nhận di sản của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **Trần Văn N** và bà **Nguyễn Thị V** (trừ anh **Trần Văn C1**) để anh Công khai nhận di sản thừa kế. Anh **Trần Văn C1** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY450233, thửa

đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², đại chỉ tại **thôn Đ, xã H, thị xã K, Hải Dương**.

Tại kết luận định giá thể hiện: Giá trị còn lại của nhà cửa, vật kiến trúc là 476.295.000 đồng; Đất tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 66, thuộc vị trí 2, đất ở tại đô thị có giá 8.050.000 đồng/m².

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 5.400.000 đồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn –chị **T** trình bày: Đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị và anh **Trần Văn C1** là có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu chị **Nguyễn Thị H** phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho chị, bàn giao quyền sử dụng đất và nhà ở cho chị theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp chị **H** không thực hiện các nghĩa vụ nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu chị **H** cùng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh **C1** phải có nghĩa vụ trả lại cho chị số tiền 870.000.000 đồng mà chị đã thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên. Trường hợp chị **H** trả chị số tiền 870.000.000 đồng thì chị sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 140 mà chị đang giữ cho chị **H**.

Bị đơn – chị **H** trình bày: Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu nguyên đơn trả lại chị **G** chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư **Lã Thùy D** trình bày: Nhất trí với ý kiến, quan điểm của chị **H** nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị **L** trình bày: Nhất trí với quan điểm của chị **H** nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10-Hải phòng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng theo Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của các đương sự cơ bản đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

* Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án:

Đề nghị Tòa án căn cứ các điều 129, 357, 468, 500, 502, 503, 613, 614, 615, 616, 617, 623, 649, 650, 651 của BLDS năm 2015; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị T**:

- Buộc chị **Nguyễn Thị H**, chị **Trần Thị Diệu L** là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh **Trần Văn C1**, phải trả chị **Trần Thị T** số tiền 870.000.000 đồng nhưng trong phạm vi di sản của anh **C1** để lại gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², số CY 450233 cấp ngày 30/12/2020, đứng tên anh **Trần Văn C1** và một phần di sản là công trình xây dựng nằm trong khối tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của anh **Trần Văn C1** và chị **Nguyễn Thị H** được xây dựng trên thửa đất số 140 nêu trên. Trường hợp người có nghĩa vụ chậm thi hành án thì phải chịu lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 BLDS.

- Không chấp nhận yêu cầu của chị **Trần Thị Thúy V2** cầu Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị và anh **Trần Văn C1** là có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu chị **Nguyễn Thị H** phải có nghĩa vụ tiếp

tục thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho chị, bàn giao quyền sử dụng đất và nhà ở cho chị.

- Buộc chị **Trần Thị T** trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², số CY 450233 cấp ngày 30/12/2020 mang tên chủ sử dụng đất ông **Trần Văn C1** cho chị **Nguyễn Thị H**.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị giải quyết về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng, xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng quyền sử dụng đất có hiệu lực, buộc bị đơn giao nhà và đất, yêu cầu bị đơn và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh **C3** lại tiền do anh **C1** đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, xác định là vụ án dân sự với quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND khu vực 10-Hải Phòng theo quy định tại các điều 26, 35, 39 BLTTDS

2. Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu Công nhận hợp đồng và buộc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của nguyên đơn:

2.1.1 Xét về nguồn gốc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m² số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CY 450233 cấp ngày 30/12/2020, đứng tên anh **Trần Văn C1** thì thấy: Thửa đất này do bà **V**, ông **N** mua của ông **G1**, bà **H3** năm 1991. Khoảng năm 1996, ông **N**, bà **V** xây nhà 2 tầng trên đất. Chị **H** và anh **C1** kết hôn năm 2001, ở cùng nhà bà **V**, sau đó có xây coi nói nhà và công trình phụ.

2.1.2. Chị **H** cho rằng ngày 04/7/2002, bà **V** đã chuyển nhượng thửa đất này cho chị và anh Công bằng giấy viết tay. Tại giấy viết tay ghi “*Biên bản nhượng quyền sử dụng đất ở cho các con là Trần Văn C1 + H*”. Trong văn bản này có nội dung giao cho anh **C1**, chị **H** trả số nợ làm nhà 15.000.000 đồng, không thể hiện cụ thể thửa đất nào, giá chuyển nhượng bao nhiêu, không có ý kiến của ông **N**, việc thanh toán tiền cụ thể như thế nào, người làm chứng trong biên bản ghi “**Nguyễn Đức V1**” (ông **Nguyễn Đức V1** xác định đây không phải chữ viết, chữ ký của ông, ông không chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng này), các bên không làm thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Thực tế, bà **V** vẫn ở trên thửa đất này. Đến năm 2015, UBND huyện **K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình bà **Nguyễn Thị V** (theo chị **H** khai, chị đã bỏ tiền ra để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **Nguyễn Thị V**). Như vậy, có thể xác định thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà **Nguyễn Thị V**.

2.1.3. Ông **N** chết năm 2014, bà **V** chết tháng 5/2020, ông bà chết không để lại di chúc. Tháng 10/2020, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông **N**, bà **V** gồm: Chị **Trần Thị T** và người thừa kế thế vị là chị **Trần Thị Thu H2** từ chối nhận di sản để anh **Trần Văn Công K** nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất và được UBND thị xã **K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 450233 ngày 30/12/2020, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², tại **Đ, H, K, Hải Dương**

là phù hợp. Do đó, xác định quyền sử dụng thửa đất số 140 là anh **C1** được thừa kế riêng.

2.1.4. Quyền sử dụng đất này đang được anh **C1** thế chấp Ngân hàng để vay vốn. Ngày 12/10/2023, tại Văn phòng T2, chị **T** và anh Công lập vi bằng, ghi nhận ý kiến anh **C1** chuyển nhượng thửa đất số 140 nêu trên cho chị **Trần Thị T** với giá 870.000.000 đồng để anh **C1** tắt toán khoản nợ với Ngân hàng. Sau khi xóa nội dung đăng ký thế chấp, anh **C1** có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị **T**. Tuy nhiên, sau khi anh **C1** trả tiền vào ngân hàng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã xóa nội dung thế chấp quyền sử dụng đất, giữa anh **C1** và chị **T** chỉ lập văn bản ủy quyền ngày 17/10/2023. Theo đó, anh **C1** ủy quyền cho chị **T** được toàn quyền quản lý, sử dụng, tặng cho, chuyển nhượng ... thửa đất nêu trên. Mặt khác, bản chất của việc chị **T** giao số tiền 870.000.000 đồng là chị cho anh **C1** vay để trả nợ Ngân hàng, là chị **T** giúp anh **C1** giữ lại thửa đất, tránh bị Ngân hàng phát mại thu nợ. Chị **T** còn cho biết, anh **C1** hứa nếu làm ăn tốt sẽ trả dần chị số tiền này, còn nếu xảy ra trường hợp xấu nhất thì anh **C1** sẽ sang tên đất cho chị. Như vậy, giữa anh **C1** và chị **T** chưa có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản. Do đó, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **T** và anh **C1** là vô hiệu nên yêu cầu của chị **T** về Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc chị **Nguyễn Thị H4** phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho chị, bàn giao quyền sử dụng đất và nhà ở cho chị là không có căn cứ chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu của chị **T** về buộc chị **H4** cùng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh **C1** trả chị số tiền 870.000.000 đồng, thấy rằng: Tại giấy giao nhận tiền ngày 12/10/2023, cá nhân anh **C1** đã nhận 870.000.000 đồng từ chị **T**, chị **H4** không cùng anh Công nhận số tiền này. Không có căn cứ anh **C1** đã trả tiền chị **T**. Do đó, có căn cứ xác định anh **C1** vay và còn nợ số tiền 870.000.000 đồng của chị **T**. Anh **C1** chết ngày 21/7/2024, di sản của anh **C1** chưa được chia. Do đó, chị **T** yêu cầu chị **H4** cùng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh **C1** phải trả chị số tiền 870.000.000 đồng là còn thời hiệu và có căn cứ. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh **C1** gồm chị **H4** và chị **L**, nên buộc chị **H4**, chị **L** có nghĩa vụ trả chị **T** số tiền 870.000.000 đồng nhưng trong phạm vi di sản của anh **C1** để lại. Chị **T** không yêu cầu trả lãi nên không xem xét. Kể từ ngày bản có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ chậm thi hành thì phải chịu lãi tương ứng với thời gian chậm trả.

[3]. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị **T** không được chấp nhận (như đã phân tích trên). Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 140 thuộc quyền sở hữu của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh **C1**, chị **T** hiện đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này. Do đó, yêu cầu của chị **H4** cũng như ý kiến của Luật sư buộc chị **T** phải trả lại cho chị **H4** Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², số CY 450233 cấp ngày 30/12/2020, đứng tên anh **Trần Văn C4** có căn cứ chấp nhận.

[4]. Căn cứ pháp luật: Các điều 129, 357, 468, 500, 502, 503, 613; 614; 615; 616; 617; 623, 649; 650; 651 của BLDS năm 2015.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số chi phí tố tụng là 5.400.000 đồng, chị **T** không được chấp nhận yêu cầu Công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải chịu số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 BLTTDS. Chị **T** đã nộp đủ.

[6]. Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại của chị **T** được chấp nhận nên chị **H4**, chị **L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Chị **T** phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 BLTTDS, Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[7]. Quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Đề xuất của đại diện VKS phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 235, 271, 273 của BLTTDS; các điều 129, 357, 468, 500, 502, 503, 613, 614, 615, 616, 617, 623, 649, 650, 651 của BLDS năm 2015; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị T**:

1.1. Buộc chị **Nguyễn Thị H**, chị **Trần Thị Diệu L** là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của anh **Trần Văn C1**, phải trả chị **Trần Thị T** số tiền 870.000.000 đồng (*Tám trăm bảy mươi triệu đồng*) nhưng trong phạm vi di sản của anh **C1** để lại là quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², số CY 450233 cấp ngày 30/12/2020, đứng tên anh **Trần Văn C1** và một phần di sản là công trình xây dựng nằm trong khối tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của anh **Trần Văn C1** và chị **Nguyễn Thị H** được xây dựng trên thửa đất số 140 nêu trên (Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại. Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác).

1.2. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ: Kể từ ngày bản có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ chậm thi hành thì phải chịu lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 BLDS.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu của chị **Trần Thị T** đối với: Yêu cầu Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị và anh **Trần Văn C1** là có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu chị **Nguyễn Thị H** phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho chị, bàn giao quyền sử dụng đất và nhà ở cho chị.

1.4. Buộc chị **Trần Thị T** trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 140, tờ bản đồ số 66, diện tích 184m², số CY 450233 cấp ngày 30/12/2020 mang tên chủ sử dụng đất ông **Trần Văn C5** chị **Nguyễn Thị H**.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Buộc chị **T** phải chịu chi phí tố tụng là 5.400.000 đồng, chị **T** đã nộp đủ.

3. Về án phí: Buộc chị **Huệ**, chị **L** chịu án phí dân sự sơ thẩm là 38.100.000 đồng. Chia theo phần, mỗi người (chị **H**, chị **L**) chịu 19.050.000 đồng. Buộc chị **Trần**

Thị Thúy C6 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí chị T đã nộp theo biên lai số 0007114 do Chi cục THADS thị xã K (nay là Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng) phát hành ngày 11/12/2024. Chị T đã thực hiện xong nghĩa vụ về án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan;
- VKSND khu vực 10- Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Văn Phúc