

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 57/2026/DS-PT

Ngày: 28 tháng 01 năm 2026

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên văn bản công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của văn bản bị tuyên vô hiệu theo pháp luật; yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo pháp luật; yêu cầu tuyên hủy đăng ký biến động trang 4 GCNQSDĐ; kiện đòi tài sản.

**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 Phạm Văn Tú

Bà Nguyễn Thị Hằng

- 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 Việt Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, 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 339/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên văn bản công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của văn bản bị tuyên vô hiệu theo pháp luật; yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo pháp luật; yêu cầu tuyên hủy đăng ký biến động trang 4 GCNQSDĐ; kiện đòi tài sản*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4- Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 96/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Thân Đức L, sinh năm 1960. Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

- *Bị đơn:*

1. Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1934. Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của cụ T: ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1974; địa chỉ: thôn H, xã K, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Thân Thị N, sinh năm 1973. Địa chỉ: khu Đ, đường số E, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Bà Hoàng Thị X, sinh năm 1960.

2. Bà Thân Thị L1, sinh năm 1967.

3. Chị Bùi Thị L2, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Bà Thân Thị L3, sinh năm 1963. Địa chỉ: phố T, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

5. Anh Thân Thế M, sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp B, xã X, tỉnh Đồng Nai.

6. Anh Thân Đức C, sinh năm 1987. địa chỉ: thôn P, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

7. Chị Thân Thị Kim C1, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp T, xã X, tỉnh Đồng Nai.

8. Văn phòng C2. Địa chỉ: Số A C, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Hữu H – Trưởng văn phòng.

9. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã L.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Vũ Đ - Giám đốc.

10. Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn L4 - Chủ tịch.

(Ông L, ông V và bà X có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Thân Đức L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

* **Nguyên đơn ông** Thân Đức L **trình bày:** Ông có bố Thân Ngọc L5, sinh năm 1930 (chết năm 1994) và mẹ là Nguyễn Thị T, sinh năm 1934. Quá trình chung sống bố mẹ ông sinh được sáu người con gồm: Thân Đức L, sinh năm 1960; Thân Thị L3, sinh năm 1963; Thân Thị L1, sinh năm 1967; Thân Thị V1, sinh năm 1970

(đã chết năm 1981); Thân Thị T1, sinh năm 1971 (đã chết năm 1973); Thân Thị N, sinh năm 1973. Ngoài những người con trên bố mẹ ông không có con chung, con riêng nào khác; bố mẹ của bố ông là cụ Thân Ngọc O (đã chết năm 1950) và cụ Nguyễn Thị T2 (đã chết năm 1983).

Trước năm 1986, do ông đi công tác nên vợ chồng ông sinh sống tại thành phố B. Năm 1986 vợ chồng ông chuyển về sống cùng nhà với cụ T tại thôn T, xã M. Khi chuyển về ông xác định có nhập khẩu vào hộ khẩu nhà cụ Nguyễn Thị T nhưng hiện nay ông không có tài liệu chứng cứ nào để cung cấp giao nộp cho Tòa án về việc đã nhập hộ khẩu này.

Theo ông khoảng năm 1991, hộ cụ Nguyễn Thị T được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) lần đầu số 01473, tờ bản đồ số 13, thửa số 379, diện tích 360m², địa chỉ tại thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Tại thời điểm năm 1991, hộ gia đình cụ T có 07 thành viên gồm: cụ Nguyễn Thị T, cụ Thân Ngọc L5, ông Thân Đức L, bà Hoàng Thị X (vợ ông), anh Thân Thế M (con trai ông), anh Thân Đức C (con trai ông), chị Thân Thị Kim C1 (con gái ông).

Tháng 9 năm 1994, cụ Nguyễn Thị T đã bán diện tích khoảng 150m² đất trong cùng thửa đất trên cho vợ chồng anh Thân Ngọc T3 ở cùng thôn, ông không có ý kiến gì đối với việc mẹ ông đã bán phần diện tích đất này.

Ngày 13/8/2001, hộ gia đình cụ Nguyễn Thị T được UBND huyện L cấp đổi GCNQSDĐ diện tích còn lại là 238.1m², (trong đó 206m² đất ở và 32.1m² đất trồng cây lâu năm). Tại thời điểm năm 2001, hộ gia đình cụ Nguyễn Thị T gồm có 06 thành viên: cụ T, ông L, bà X, anh M, anh C và chị C1. Tuy nhiên, về chứng cứ tài liệu xác định gia đình ông cùng hộ khẩu với cụ T ông không có giấy tờ, tài liệu chứng cứ gì để chứng minh giao nộp cho Tòa án.

Ngày 10/12/2010, UBND huyện L cấp đổi GCNQSDĐ số BĐ 218627, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00516 đối với thửa đất trên mang tên hộ bà Nguyễn Thị T. Tại thời điểm năm 2010, hộ gia đình cụ T có 06 thành viên gồm: cụ T, ông L, bà X, anh M, anh C và chị C1.

Từ năm 1993 đến năm 2012, vợ chồng ông đi làm ăn kinh tế ở tỉnh Đồng Nai và có đăng ký tạm trú tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (thời điểm đó hộ khẩu vẫn thuộc hộ cụ Nguyễn Thị T). Vợ chồng ông vẫn thường xuyên về nhà tại thôn T, xã M (nay là xã T).

Ngày 02/06/1994, cụ Thân Ngọc L5 là bố ông chết không để lại di chúc, không để lại khoản nợ nào. Từ sau khi cụ L5 chết đến nay, các thành viên trong gia đình ông chưa thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ L5 để lại là một phần thửa đất nêu trên.

Năm 2012, vợ chồng ông đã xây ngôi nhà 2 tầng, diện tích khoảng 120m² trên thửa đất trên, trị giá ngôi nhà tại thời điểm ông xây dựng khoảng 600.000.000 đồng. Khi xây nhà ông xác nhận bà N có hỗ trợ 30.000.000 đồng, bà L3 có hỗ trợ 20.000.000 đồng, còn lại là tiền của vợ chồng ông bỏ ra xây ngôi nhà trên, cụ T khi đó đã già yếu và bà L1 không đóng góp gì vào việc xây ngôi nhà này.

Năm 2013, ông cùng vợ và các con chính thức cắt khẩu ở thôn T, xã M để chuyển khẩu vào xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai sinh sống.

Đến năm 2019, vợ chồng ông và con trai là Thân Đức C chuyển khẩu từ Đồng Nai về sống tại ngôi nhà hai tầng nêu trên tại thôn T, xã M. Quá trình sinh sống từ năm 2019 đến nay, gia đình ông không phát sinh tranh chấp với ai. Hiện trạng thửa đất trên có ông, bà X, cụ T và bà L1 sinh sống, quản lý sử dụng.

Tháng 8/2024, ông phát hiện thửa đất nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đính chính trang 4 GCNQSDĐ sang tên bà Thân Thị N. Ông đã tìm hiểu thì được biết ngày 14/09/2023, cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị L1 và chị Bùi Thị L2 đã lập “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình” đối với thửa đất số 246 và được Văn phòng C2 công chứng. Tại Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trên, cụ T, bà L1 và bà L2 đã thỏa thuận giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 246 cho bà Thân Thị L1. Ngày 05/10/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã đính chính sang tên bà Thân Thị L1 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 05/10/2023, bà Thân Thị L1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Thân Thị N và được Văn phòng C2 công chứng. Ngày 24/10/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã đính chính sang tên bà Thân Thị N tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Việc cụ T, bà L1 và chị L2 lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình đối với thửa đất trên khi chưa được sự đồng ý của ông là vi phạm, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tuy nhiên, đối với việc phân chia tài sản chung của hộ gia đình cụ Nguyễn Thị T đối với thửa đất trên tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2001 và phần di sản thừa kế do cụ Thân Ngọc L5 là bố ông để lại, ông không tự xác định kỷ phần ông được hưởng, cũng không đề nghị Tòa án xác định kỷ phần tài sản ông được hưởng và không đề nghị Tòa án giải quyết chia tài sản chung hộ gia đình, chia di sản thừa kế của cụ L5 để lại, vì thời hiệu chia di sản thừa kế của cụ L5 đã hết.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình” giữa cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị L1 và chị Bùi Thị L2 lập ngày 14/09/2023, do Văn phòng C2, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2023 là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của văn bản vô hiệu theo quy định của pháp luật; Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 218627, số vào sổ cấp GCN: CH 00516 do UBND huyện L cấp ngày 10/12/2010 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T; ngày 05/10/2023 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận về việc “Phân chia tài sản chung cho bà Thân Thị L1, sinh năm 1967, CCCD số 024167002686, địa chỉ tại thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Theo hồ sơ số 07402 TQ 080 ngày 05/10/2023”.

Yêu cầu tuyên “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N lập ngày 05/10/2023, do Văn phòng C2, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2023 là vô hiệu, yêu cầu giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 218627, số vào sổ cấp GCN: CH 00516 do UBND huyện L cấp ngày 10/12/2010 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T; ngày 24/10/2023 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận về việc “Tặng cho bà Thân Thị N, sinh năm 1973, CCCD số: 024173001776, địa chỉ tại phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Theo hồ sơ số 07402, TA 090 ngày 24/10/2023”.

Ông đề nghị công nhận ngôi nhà hai tầng và tài sản trên đất do vợ chồng ông xây dựng tháng 8/2012 là hợp pháp, giao cho ông thừa đất số 246 để làm nơi thờ cúng tổ tiên, vì lý do vì ông là con trai trưởng của cụ L5 và cụ T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2025, ông Thân Đức L thay đổi một phần lời khai trình bày: trường hợp Tòa án xác nhận ngôi nhà hai tầng và tài sản trên thửa đất trên là của cụ Nguyễn Thị T, và giao nhà cho cụ T quản lý, sử dụng, ông yêu cầu cụ T phải trả lại cho vợ chồng ông giá trị công sức tương ứng khoảng 12 cây vàng thời điểm năm 2012, tính ra giá vàng hiện nay là 1.572.000.000 đồng và tiền giá trị đất và tài sản phần ông được hưởng, bằng tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Ông yêu cầu cụ T phải thực hiện trả ngay cho vợ chồng ông trong vòng từ 01 đến 03 tháng thì ông đồng ý dọn đi nơi khác ở, trả lại nhà đất cho cụ T. Ông không yêu cầu Tòa án tuyên “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình” giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Thân Thị L1 là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của văn bản vô hiệu. Cũng không yêu cầu tuyên “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N là vô hiệu và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; ông không yêu cầu tuyên hủy đăng ký biến động trang 4 GCNQSDĐ trong vụ án này nữa.

Tại phiên tòa ngày 22/9/2025, ông Thân Đức L vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày nêu trên và có nguyện vọng đề nghị được giao nhà và đất cho ông quản lý sử dụng làm nơi thờ cúng tổ tiên.

*** Bị đơn ông cụ Nguyễn Thị T do ông Nguyễn Ngọc V đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Cụ T xác nhận một phần lời khai của ông L đã trình bày về quan hệ nhân thân, các con của cụ T và cụ L5 như ông L đã trình bày là đúng.

Cụ Nguyễn Thị T trước đây là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 246 mà ông L đang khởi kiện. Diện tích đất này là do cụ T khai hoang năm 1994 để sử dụng. Năm 2001, cụ T là người đề nghị UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên.

Tại thời điểm 2001, hộ gia đình cụ T chỉ gồm 03 khẩu gồm: Nguyễn Thị T (chủ hộ), bà Thân Thị L1 (là con gái) và chị Bùi Thị L2 (là cháu). Việc này đã được Công an xã M xác nhận dựa trên hệ thống đăng ký hộ khẩu và Sổ đăng ký hộ khẩu xóm T (Quyển 2, trang 121) cũng ghi nhận sự chuyển đi của bà Thân Thị L1 (là con gái) và chị Bùi Thị L2 (là cháu) đến nhà cụ Nguyễn Thị T vào ngày 15/7/2000. Thời

điểm cụ T làm đơn xin cấp GCNQSDĐ khi đó ông L và gia đình ông L đều không cư trú tại thửa đất trên. Ông L và gia đình vợ con ông L đang ở trong miền N.

Ngày 13/8/2001, hộ gia đình cụ Nguyễn Thị T đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ lần đầu số vào sổ 01473 đối với thửa đất trên.

Ngày 10/12/2010, UBND huyện L cấp đổi GCNQSDĐ số BD 218627, số vào sổ cấp GCN: CH 00516 đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ 41, diện tích 238,1m² (trong đó đất ở tại nông thôn 206m², đất trồng cây lâu năm 32,1m²). Địa chỉ thửa đất: thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang mang tên hộ bà Nguyễn Thị T.

Năm 2023, hộ cụ T đã thực hiện phân chia tài sản chung là thửa đất trên cho con gái là Thân Thị L1, sau đó bà Thân Thị L1 tặng cho em gái là bà Thân Thị N đối với thửa đất trên.

Cụ T khẳng định trước khi phân chia tài sản chung, diện tích đất trên và tài sản trên đất là của cụ T. Do cụ T khai phá và đã sử dụng ổn định và là người trực tiếp làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ lần đầu năm 2001, cấp đổi năm 2010 là đúng quy định của pháp luật. Việc phân chia tài sản chung hộ gia đình và tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T và bà L1, chị L2; giữa bà L1 và bà N là đúng quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng xây dựng năm 2012 và các công trình trên đất do các con cùng đóng góp tiền cho cụ T xây nhà để ở. Trong đó người đóng góp nhiều nhất là bà N, góp khoảng 300.000.000 đồng, bà L3 góp khoảng 20.000.000 đồng, bà L1 góp khoảng 5.000.000, ông L có đóng góp vào 20.000.000 đồng, cụ T có khoảng 30.000.000 đồng. Khi đóng góp tiền cho cụ T xây nhà, các con đều nói rằng đóng góp cho cụ T để xây nhà mới khang trang để ở, và mong muốn cuộc sống tốt hơn. Khi xây nhà năm 2012, ông L cũng không sinh sống trực tiếp tại thửa đất mà ông L cùng vợ con đang sinh sống ở trong miền N thỉnh thoảng mới về.

Nay ông L khởi kiện đối với cụ T, cụ T không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện mà ông L đưa ra. Bởi vì, thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất là tài sản hợp pháp của cụ Nguyễn Thị T. Tài sản này năm 2023 đã được định đoạt phân chia tặng cho bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị L1 đã tặng cho lại bà Thân Thị N theo quy định của pháp luật.

Cụ T không đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế của cụ Thân Ngọc L5 (chết ngày 02/6/1994) đối với thửa đất trên. Bởi vì, cụ L5 khi chết không có tài sản chung là thửa đất trên với cụ T và cụ L5 không để lại di sản thừa kế để phân chia (Nếu có di sản thì thời hiệu khởi kiện cũng đã hết).

Đối với ngôi nhà 2 tầng xây dựng trên đất và các tài sản gắn liền với đất, cụ T đề nghị Tòa án xác nhận đây là tài sản của cụ Nguyễn Thị T. Cụ T đã thực hiện phân chia tài sản chung tặng cho con gái Thân Thị L1. Sau đó Thân Thị L1 tặng cho Thân Thị N và ngôi nhà này con gái N đang giao cho cụ T sử dụng để ở lúc tuổi già. Cụ T đồng ý trích chia công sức đóng góp xây dựng ngôi nhà và tài sản trên đất cho ông L bằng tiền là 20.000.000 đồng nếu ông L có yêu cầu nhận bằng tiền.

Trường hợp ông L, bà X không có yêu cầu chia công sức xây dựng ngôi nhà và tài sản trên đất mà chỉ yêu cầu Tòa án xác nhận ngôi là tài sản của ông L, bà X và giao cho ông L làm nơi thờ cúng tổ tiên, quan điểm của cụ T không đồng ý. Vì ngôi nhà là tài sản hợp pháp của cụ T đã thực hiện phân chia tài sản chung cho con gái là bà Thân Thị L1, sau đó bà Thân Thị L1 tặng cho em là bà Thân Thị N. Đây không phải là tài sản của ông L, bà X như lời khai ông L, bà X trình bày là không có căn cứ.

Cụ T đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L. Do tuổi cao sức yếu đi lại khó khăn, cụ T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V2 đại diện theo ủy quyền tham gia toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án, mọi ý kiến của ông V2 trình bày tại Tòa là ý kiến của cụ.

*** Bị đơn bà Thân Thị N trình bày:** Bà N nhất trí với lời khai của cụ Nguyễn Thị T đã trình bày và lời khai do ông Trần Văn V3 đại diện theo ủy quyền của cụ T trình bày, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, bà Thân Thị N không đề nghị Tòa án chia tài sản chung của hộ gia đình cụ Nguyễn Thị T đối với thửa đất trên. Bà N không đề nghị Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế của cụ Thân Ngọc L5 (chết năm 1994) đối với thửa đất nêu trên.

Đối với ngôi nhà 2 tầng xây dựng trên đất năm 2012 và tài sản gắn liền với đất, bà N đề nghị Tòa án xác nhận đây là tài sản của cụ Nguyễn Thị T. Bà N đề nghị giao nhà và tài sản gắn liền với đất cho cụ T tiếp tục quản lý, sử dụng. Cụ T có trách nhiệm trả ông Thân Đức L số tiền công sức đã đóng góp là 20.000.000 đồng. Trường hợp ông L, bà X không có yêu cầu chia giá trị công sức xây dựng ngôi nhà và tài sản trên đất mà chỉ yêu cầu Tòa án xác nhận ngôi xây dựng trên đất là tài sản của ông L, bà X để giao cho ông L làm nơi thờ cúng tổ tiên bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thân Thị L1, bà Thân Thị L3 thống nhất quan điểm trình bày:** Bà L1, bà L3 xác nhận một phần lời khai của ông Thân Đức L đã trình bày về quan hệ nhân thân, các con của cụ Nguyễn Thị T và cụ Thân Ngọc L5 là đúng.

Trước đây cụ T là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất đang có tranh chấp nêu trên. Diện tích đất này là do cụ T khai hoang để sử dụng. Năm 2001, cụ T là người đề nghị UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên, khi đó ông L và vợ con đều không cư trú tại thửa đất này mà đang ở trong miền N. Tại thời điểm năm 2001, hộ gia đình cụ T có 03 khẩu là: Nguyễn Thị T (chủ hộ) và các thành viên là bà Thân Thị L1 (con gái) và Bùi Thị L2 (cháu ngoại).

Ngày 13/8/2001, thửa đất số 246 nêu trên đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số vào sổ 01473, mang tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị T. Ngày 10/12/2010, UBND huyện L cấp đổi GCNQSDĐ số BĐ218627, số vào sổ cấp GCN: CH 00516 đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 41, diện tích 238.1m² (trong đó 206m² đất ở và 32.1m² đất trồng cây lâu năm) mang tên hộ bà Nguyễn Thị T.

Năm 2023, cụ T đã họp gia đình gọi các con thống nhất thỏa thuận thực hiện lập văn bản phân chia tài sản chung hộ gia đình là thửa đất trên để tặng cho bà L1 là con gái. Ngày 14/9/2023, cụ Nguyễn Thị T lập văn bản về việc “Phân chia tài sản chung cho bà Thân Thị L1, sinh năm 1967, CCCD số 024167002686, địa chỉ tại: thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được Văn phòng C2 công chứng chứng thực. Ngày 05/10/2023 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo hồ sơ số 07402 TQ 080 ngày 05/10/2023” đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 05/10/2023 bà Thân Thị L1 đã làm thủ tục về việc “Tặng cho bà Thân Thị N, sinh năm 1973, CCCD số: 024173001776, địa chỉ tại phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ngày 24/10/2023 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo hồ sơ số 07402, TA 090 ngày 24/10/2023” đối với thửa đất nêu trên.

Các bà khẳng định trước khi phân chia tài sản chung, diện tích đất trên là của cụ Nguyễn Thị T do chính cụ T khai phá và sử dụng ổn định, là người trực tiếp làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ là đúng quy định. Việc phân chia tài sản chung hộ gia đình và tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Về tài sản trên đất là ngôi nhà 02 tầng xây dựng năm 2012 do anh chị em trong gia đình đóng góp xây dựng nhà cho cụ T ở. Trong đó, bà N góp khoảng 300.000.000 đồng, bà L3 góp 20.000.000 đồng, bà L1 góp 5.000.000 đồng mua chèn nước, ông L góp 20.000.000 đồng, cụ T góp khoảng 30.000.000 đồng. Khi đóng góp tiền cho mẹ xây nhà, các anh chị em đều nói rằng đóng góp cho mẹ để xây nhà mới khang trang để ở, và mong muốn mẹ có cuộc sống tốt hơn. Tại thời điểm đó ông L cũng không cư trú trực tiếp tại thửa đất mà ở trong miền N thỉnh thoảng đi về. Các bà xác định thời điểm xây nhà năm 2012, mọi đóng góp cho căn nhà trên của các bà đều là tự nguyện cho mẹ nên không lập văn bản giấy tờ gì. Các bà đề nghị Toà án xác nhận phân công sức này theo pháp luật, giao cho cụ T được hưởng. Các bà không đề nghị Toà án giải quyết phần đóng góp công sức của các bà trong vụ án này.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L các bà không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông L.

Các bà không đề nghị chia tài sản chung của hộ gia đình cụ Nguyễn Thị T đối với thửa đất trên và thống nhất không đề nghị Toà án giải quyết chia di sản thừa kế của cụ Thân Ngọc L5 (chết năm 1994). Bởi vì cụ L5 khi chết không có diện tích đất này và không để lại di sản thừa kế là thửa đất này.

Đề nghị Toà án xác nhận ngôi nhà 2 tầng và tài sản xây dựng trên đất là tài sản của cụ Nguyễn Thị T. Năm 2023, cụ T đã thực hiện phân chia tài sản chung cho bà Thân Thị L1, sau đó bà L1 tặng cho bà Thân Thị N, nhà đất này hiện nay vẫn do cụ T sử dụng để ở. Các bà đồng ý cụ T có trách nhiệm trích chia công sức đóng góp xây dựng ngôi nhà cho ông L, bà X bằng tiền theo quy định pháp luật (nếu ông L, bà X có yêu cầu chia tài sản chung là số tiền 20.000.000 đồng đã đóng góp vào xây

ngôi nhà này). Trường hợp ông L, bà X không yêu cầu chia công sức xây dựng ngôi nhà mà chỉ yêu cầu Toà án xác nhận ngôi là tài sản của ông L, bà X xây dựng để giao cho ông L làm nơi thờ cúng tổ tiên thì các bà không đồng ý. Vì ngôi nhà và tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của cụ Nguyễn Thị T. Đây không phải là tài sản của ông L, bà X như lời khai ông L, bà X trình bày là không có căn cứ. Các bà đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị** Bùi Thị L2 **trình bày:** Chị là con gái của bà Thân Thị L1. Chị hoàn toàn nhất trí với lời khai của bà Thân Thị L1 đã trình bày và không bổ sung gì thêm. Do bận công việc chị xin vắng mặt tất cả quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án. Mọi văn bản tố tụng chị đề nghị Tòa án giao cho mẹ là bà L1 nhận thay.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà** Hoàng Thị X **trình bày:** Bà hoàn toàn nhất trí với lời khai ông Thân Đức L đã trình bày tại đơn khởi kiện, các lời khai bà không bổ sung gì thêm.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh** Thân Thê M, **anh** Thân Đức C, **chị** Thân Thị Kim C1 **thống nhất quan điểm trình bày:** Anh, chị là con của ông Thân Đức L, bà Hoàng Thị X, là cháu nội của cụ Nguyễn Thị T. Các anh, chị nhất trí với nội dung đơn khởi kiện và thống nhất với lời khai của ông L đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

Quan điểm của các anh, chị thừa đất đang tranh chấp nêu trên có nguồn gốc do tổ tiên để lại làm nơi ở và là nơi thờ cúng tổ tiên ông bà, cha mẹ và hai người em của ông L. Anh, chị xác nhận ông L, bà X đã bỏ tiền ra làm nhà ở đồng thời làm nơi thờ cúng là đúng luân thường đạo lý, đúng với đạo đức xã hội.

Theo quan điểm của anh chị và Điều 645 của Bộ luật dân sự năm 2015 đất làm nơi thờ cúng, nay gọi là di sản thờ cúng thì không được chia, không được mua bán, không được chuyển nhượng, mà chỉ được chuyển giao từ người thờ cúng đời trước sang người thờ cúng đời sau. Theo Điều 651 luật thừa kế, kế vị thì ông L là con trai trưởng có quyền thay thế ông nội thờ cúng tổ tiên ông bà, cha mẹ và hai người em của ông L. Vì vậy anh, chị đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L.

*** Tại Văn bản số 08/VPCC ngày 06/8/2025 Văn phòng C2 do ông** Hoàng Hữu H - **Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật trình bày:** Ngày 14/9/2023, Văn phòng C2 có tiếp nhận và thực hiện công chứng “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung hộ gia đình” số công chứng 4631, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa cụ Nguyễn Thị T và bà Thân Thị L1, chị Bùi Thị L2. Ngày 05/10/2023, Văn phòng C2 có tiếp nhận và thực hiện công chứng “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 5051, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N. Người thực hiện công chứng hai văn bản nêu trên là công chứng viên Nguyễn Văn T4.

Khi thực hiện công chứng các văn bản nêu trên thì công chứng viên của Văn phòng đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục của pháp luật về việc công chứng hợp đồng giao dịch theo quy định của pháp luật.

Nay ông Thân Đức L có đơn gửi đến Tòa án đề nghị tuyên bố hai văn bản trên là vô hiệu. Văn phòng C2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Văn phòng đề nghị Tòa án khi tiến hành các thủ tục tố tụng vụ việc nêu trên cho phép công chứng viên Nguyễn Văn T4 được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, do công chứng viên phải có mặt tại Văn phòng để công chứng hợp đồng giao dịch, giấy tờ văn bản cho cá nhân, tổ chức có nhu cầu công chứng.

*** *Tại Văn bản số 192/UBND-KT ngày 13/8/2025 Ủy ban nhân dân xã T trình bày:***

Quá trình sử dụng, nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị T: Theo tờ bản đồ số 13 của xã M (nay là xã T) được chỉnh lý năm năm 1992, là thửa đất số 379, diện tích 206m², mục đích sử dụng là đất ở, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T. Thửa đất này được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 13/8/2001, được thể hiện tại Sổ địa chính, tại trang số 15 tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị T và Sổ cấp GCNQSDĐ tại số thứ tự 138 ghi chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị T được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 379, tờ bản đồ số 13, diện tích 206m², mục đích sử dụng là đất ở, số vào sổ cấp GCN: 01473.

UBND xã T cung cấp các tài liệu chứng cứ liên quan gồm: Bản sao Tờ bản đồ số 13; Bản sao Sổ địa chính; Bản sao Sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ngoài các tài liệu chứng cứ nêu trên, UBND xã không còn lưu trữ tài liệu nào khác có liên quan. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

*** *Tại Văn bản số 143/CNVPĐKĐĐ ngày 12/9/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã L do ông Phạm Vũ Đ đại diện theo pháp luật trình bày:*** Thực hiện Quyết định số 57/2025/QĐ-CC TLCC ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Bắc Ninh), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã L đã bàn giao đầy đủ bản sao hồ sơ thửa đất số 246 cho Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Bắc Ninh.

- Về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục thực hiện hồ sơ thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ số 41, diện tích 238,1m²: Tháng 9 năm 2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tiếp nhận hồ sơ phân chia tài sản chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, địa chỉ: thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) sang cho bà Thân Thị L1 có cùng địa chỉ nêu trên.

Hồ sơ gồm: Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia lập ngày 14/9/2023, được Văn phòng C2, tỉnh Bắc Giang công chứng ngày 14/9/2023; Đơn đăng ký biến động đất đai do bà Thân Thị L1 kê khai và xác nhận ngày 14/9/2023; Bản gốc GCNQSDĐ số BĐ218627, do UBND huyện L cấp 10/12/2010; Giấy xác nhận hộ bà Nguyễn Thị T thời điểm ngày 13/8/2001, có xác nhận của Công an xã M; Bản sao giấy khai sinh của bà Bùi Thị L2, bà Thân Thị L1 và các văn bản liên quan đến hồ sơ phân chia.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã có phiếu chuyển thông tin đến Chi cục thuế L7 (Nay là Thuế cơ sở 4, tỉnh Bắc Ninh) để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Sau khi Chi cục thuế L7 có thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ và tiền thuế thu nhập cá nhân nhưng thuộc trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Vì vậy, ngày 05/10/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã chỉnh lý trang 4 GCNQSDĐ sang tên bà Thân Thị L1, đồng thời chuyển đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện L để trả kết quả cho công dân.

- Đối với hồ sơ tặng cho QSDĐ thửa đất số 246, tờ bản đồ số 41, diện tích 238,1m² từ bà Thân Thị L1 sang cho bà Thân Thị N: Sau khi bà Thân Thị L1 nhận phân chia tài sản chung của hộ gia đình nêu trên. Ngày 05/10/2023, bà Thân Thị L1 đã lập Hợp đồng tặng cho QSDĐ và Tài sản gắn liền với đất cho bà Thân Thị N. Hợp đồng đã được Văn phòng C2, tỉnh Bắc Giang công chứng ngày 05/10/2023. Sau khi nhận được hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đến ngày 24/10/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 218627 sang tên bà Thân Thị N theo quy định.

- Ý kiến của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã L đối với quá trình giải quyết các hồ sơ nêu trên: Thửa đất trên có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp; thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên, trong thời hạn sử dụng đất. Như vậy, người sử dụng thửa đất đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Về thành phần hồ sơ: Đủ và đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 được sửa đổi tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/NĐ-CP ngày 05/12/2017 của Chính Phủ;

Về trình tự, thủ tục: Thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2013.

Tại thời điểm tiếp nhận và trong quá trình giải quyết hồ sơ phân chia tài sản chung của hộ gia đình và hồ sơ tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đ không nhận được ý kiến phản ánh, đơn thư khiếu kiện, khiếu nại, đề nghị giải quyết tranh chấp của tổ chức, cá nhân nào liên quan đến thửa đất trên; không nhận được văn bản của cơ quan Thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định tại khoản 11 Điều 7, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T5.

Về việc tranh chấp tuyên Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình, Hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu, hủy nội dung đăng ký biến động trên GCNQSDĐ giữa ông Thân Đức L với cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị N đề nghị Tòa án xem xét, xét xử vụ việc theo luật định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu tuyên “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình” giữa cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị L1 và chị Bùi Thị L2 lập ngày 14/09/2023, do Văn phòng C2, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2023 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của Văn bản vô hiệu theo quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 218627, số vào sổ cấp GCN: CH 00516 do UBND huyện L cấp ngày 10/12/2010 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T. Ngày 05/10/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận về việc “Phân chia tài sản chung cho bà Thân Thị L1, sinh năm 1967, CCCD số 024167002686, địa chỉ tại thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Theo hồ sơ số 07402 TQ 080 ngày 05/10/2023”.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu tuyên “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N lập ngày 05/10/2023, do Văn phòng C2, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2023 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 218627, số vào sổ cấp GCN: CH 00516 do UBND huyện L cấp ngày 10/12/2010 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T. Ngày 24/10/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận về việc “Tặng cho bà Thân Thị N, sinh năm 1973, CCCD số: 024173001776, địa chỉ tại phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Theo hồ sơ số 07402, TA 090 ngày 24/10/2023”.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu công nhận ngôi nhà hai tầng do vợ chồng ông Thân Đức L xây dựng tháng 8/2012 là hợp pháp và giao cho ông L là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 246 để làm nơi thờ cúng tổ tiên.

Xác nhận ngôi nhà hai tầng xây dựng năm 2012, thuộc nhà cấp 3 loại 2, diện tích 66,74m² và các tài sản gắn liền với đất là của cụ Nguyễn Thị T. Buộc cụ Nguyễn Thị T phải trả ông Thân Đức L giá trị công sức bằng số tiền là **100.007.200** đồng (Một trăm triệu, không trăm linh bảy nghìn, hai trăm đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2025, nguyên đơn ông Thân Đức L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

+ Nguyên đơn ông Thân Đức L rút yêu cầu trích chia công sức đóng góp, không yêu cầu cụ T trả lại ông công sức tương đương 12 cây vàng đối với nhà và công trình trên đất do ông xây dựng; ông giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông. Ông không nộp tài liệu chứng cứ mới.

+ Ông V3 đại diện cho bị đơn cụ Nguyễn Thị T trình bày: Nhất trí với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, không đồng ý với kháng cáo của ông L, không nộp tài liệu chứng cứ mới.

+ Bà X trình bày: bà nhất trí với quan điểm, yêu cầu của ông L.

+ Tại công văn số 16/CV-CAX ngày 16/01/2025 của Công an xã T, tỉnh Bắc Ninh cung cấp: Tại sổ đăng ký hộ khẩu Công an xã còn lưu trữ thông tin ngày 12/10/2002 của hộ cụ Nguyễn Thị T gồm những thành viên: Nguyễn Thị T, sinh tháng 02/1934; Thân Thị L1, sinh ngày 15/5/1967 và Bùi Thị L2, sinh ngày 08/11/1985. Ngoài những thành viên này thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị T không còn thành viên nào khác.

Đối với trường hợp ông Thân Đức L, sinh năm 1960 thì qua tra cứu tại sổ đăng ký hộ khẩu Công an xã còn lưu trữ không có thông tin của ông Thân Đức L.

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:

1. Căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4-Bắc Ninh và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu trích chia công sức đóng góp xây dựng ngôi nhà trên thửa đất số 379, tờ bản đồ số 13 (Nay là thửa đất số 246, tờ bản đồ số 41) tại địa chỉ: thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Đức L, giữ nguyên phần còn lại của Bản án sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Thân Đức L được miễn.

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: một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ theo quy định tại 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 phúc thẩm: nguyên đơn ông Thân Đức L rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu trích chia công sức đóng góp xây dựng ngôi nhà trên đất. Bị đơn là cụ Nguyễn Thị T do ông Nguyễn Ngọc V đại diện theo ủy quyền đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của ông L nên căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện này của ông Thân Đức L.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Cụ Thân Ngọc L5 (chết ngày 02/6/1994) và cụ Nguyễn Thị T là vợ chồng. Quá trình chung sống có sáu người con gồm: ông Thân Đức L, bà Thân Thị L3; bà Thân Thị L1, bà Thân Thị V1 (đã chết năm 1981); bà Thân Thị T1 (đã chết năm 1973) và bà Thân Thị N. Ngoài những người con trên, cụ L5 và cụ T không có con nuôi, con riêng nào khác. Cụ Thân Ngọc L5 có bố, mẹ đẻ là cụ Thân Ngọc O (đã chết năm 1950) và cụ Nguyễn Thị T2 (đã chết năm 1983).

[3.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 379, tờ bản đồ số 13, diện tích 206m², mục đích sử dụng là đất ở, sổ vào sổ cấp GCN: 01473 (nay là thửa đất số 246, tờ bản đồ số 41 (gọi tắt là thửa 246), diện tích 238.1m² (trong đó có 206 m² là đất ở và 32,1m² là đất trồng cây lâu năm) đã được UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 13/8/2001, được thể hiện tại Sổ địa chính, tại trang số 15 tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị T và Sổ cấp GCNQSDĐ số thứ tự 138 ghi chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị T; địa chỉ thửa đất: thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

Lời khai của cụ T và bà N, bà L1, bà L3 xác nhận: nguồn gốc thửa đất có tranh chấp nêu trên là do khai hoang sau năm 1994 khi cụ L5 chết mà có. Lời khai của ông L, bà X và anh M, anh C, chị C1 xác nhận nguồn gốc đất do cụ T2 và cụ O để lại cho cụ L5 và cụ T ở.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy: Tại bản sao “Hợp đồng mua bán tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/9/1999” giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T (vợ), ông Thân Ngọc L5 (đã mất) và bên nhận chuyển nhượng bà Thân Thị Vân A và ông Thân Ngọc O1. Nội dung thỏa thuận bán một phần diện tích đất là 150m² hiện trạng mua bán nhà là 01 gian buồng hai vì kèo cột, một cổng, một bụi tre cuối vườn, nguồn gốc đất trong hợp đồng trên có ghi đất do ông cha để lại. Tại phần xác nhận của UBND xã M do chủ tịch UBND xã ông Bùi Văn L6 xác nhận: “UBND xã M xác nhận hợp đồng mua bán tài sản chuyển

nhượng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị T và chị Thân Thị Vân A là đúng đất của bà Nguyễn Thị T có trước năm 1960. Kính chuyển cấp có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng”. Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 246, tờ bản đồ 41, diện tích 238,1m² đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T đang có tranh chấp nêu trên có nguồn gốc do ông cha để lại.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án mà Tòa án đã thu thập xác định hiện tại sổ đăng ký hộ khẩu, Công an xã không còn lưu trữ thông tin của ông Thân Đức L, không có tài liệu nào thể hiện về việc năm 1986, ông L cùng vợ con của ông L đã nhập khẩu vào hộ gia đình cụ Nguyễn Thị T.

Tại thời điểm Nhà nước cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 13/8/2001, hộ gia đình cụ Nguyễn Thị T được giao quyền sử dụng đất số vào sổ 01473, đối với thửa đất số 246, tờ bản đồ 41, diện tích 238,1m² đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị khiếu kiện gì. Căn cứ hệ thống sổ Đăng ký hộ khẩu NK3 được lưu tại Công an xã M (mẫu sổ năm 2000, việc chốt Sổ đăng ký hộ khẩu theo thời điểm đăng ký ngày 10/10/2002, Sổ đăng ký hộ khẩu xóm T (tại quyền 02, trang 121) ghi nhận việc chuyển đi của bà Thân Thị L1 và bà Bùi Thị L2 ngày 15/7/2000 đến nhà mẹ đẻ bà L1). Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, hộ cụ T có 03 thành viên gồm cụ T, bà L1 và chị L2, do cụ T là chủ hộ. Tuy nhiên, bà L1 xác định cụ T là chủ sử dụng thửa đất đang có tranh chấp. Do đó xác định thửa đất là tài sản chung của cụ T và cụ L5.

[3.3] Cụ Thân Ngọc L5 chết ngày 02/6/1994. Ngày 08/4/2025, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất nêu trên. Đến thời điểm hiện tại thì không có đương sự nào yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ L5 để lại. Theo quy định khoản 1 Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó...”*

Người thừa kế đang quản lý di sản sau khi cụ L5 chết là cụ T trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất trên, nên di sản thừa kế do cụ L5 để lại thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó là cụ Nguyễn Thị T.

[3.4] Ngày 14/09/2023, giữa cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị L1 và chị Bùi Thị L2 lập “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình”, do Văn phòng C2, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2023. Do cụ T có quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất số 246 nên cụ T có quyền cùng bà L1, chị L2 lập “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình”.

Việc văn phòng C2 công chứng đối với việc phân chia thửa đất nêu trên là thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 29 Điều 3; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 10 Luật cư trú năm 2020; khoản 1 Điều 2, khoản 4 Điều 4, điểm c khoản 1 Điều 17 Luật công chứng năm 2014; Khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số tiền của Luật đất đai, là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, ông Thân Đức L yêu cầu tuyên “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình” giữa cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị L1 và chị Bùi Thị L2 lập ngày 14/09/2023, được Văn phòng C2, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2023 là vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Xét hiệu lực của “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N lập ngày 05/10/2023, do Văn phòng C2 công chứng số 5051, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2023 thì thấy: Do “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình” giữa cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị L1 và chị Bùi Thị L2 không vô hiệu nên bà L1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 246. Bà L1 có quyền chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất. Hợp đồng tặng cho giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N do các bên lập được công chứng tại Văn phòng C2 là thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 2, khoản 4 Điều 4, điểm c khoản 1 Điều 17 Luật công chứng năm 2014; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, ông Thân Đức L yêu cầu tuyên “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N lập ngày 05/10/2023” vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[3.6] Do “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình” giữa cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị L1 và chị Bùi Thị L2 lập ngày 14/09/2023 và “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N lập ngày 05/10/2023 không bị vô hiệu nên việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận về việc “Phân chia tài sản chung cho bà Thân Thị L1, sinh năm 1967, CCCD số 024167002686, địa chỉ tại thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang” và về việc “Tặng cho bà Thân Thị N, sinh năm 1973, CCCD số: 024173001776, địa chỉ tại phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang” là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ông Thân Đức L yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động nêu trên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã L) là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của ông Thân Đức L:

Từ nhận định trên đây, Hội đồng xét xử thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ. Ông L kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên phần còn lại của Bản án sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi theo 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.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu trích chia công sức đóng góp xây dựng ngôi nhà trên thửa đất số 379, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 246, tờ bản đồ số 41) tại địa chỉ: thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự, 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Đức L, giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh, đối với các nội dung:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu tuyên “Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình” giữa cụ Nguyễn Thị T, bà Thân Thị L1 và chị Bùi Thị L2 lập ngày 14/09/2023, do Văn phòng C2, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/09/2023 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của Văn bản vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 218627, số vào sổ cấp GCN: CH 00516 do UBND huyện L cấp ngày 10/12/2010 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T. Ngày 05/10/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận về việc “Phân chia tài sản chung cho bà Thân Thị L1, sinh năm 1967, CCCD số 024167002686, địa chỉ tại thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Theo hồ sơ số 07402 TQ 080 ngày 05/10/2023”.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu tuyên “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Thân Thị L1 và bà Thân Thị N lập ngày 05/10/2023, do Văn phòng C2, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2023 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu tuyên hủy nội dung đăng ký biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 218627, số vào sổ cấp GCN: CH 00516 do UBND huyện L cấp ngày 10/12/2010 mang tên hộ bà

Nguyễn Thị T. Ngày 24/10/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận về việc “Tặng cho bà Thân Thị N, sinh năm 1973, CCCD số: 024173001776, địa chỉ tại phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Theo hồ sơ số 07402, TA 090 ngày 24/10/2023”.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Đức L về việc yêu cầu công nhận ngôi nhà hai tầng do vợ chồng ông Thân Đức L xây dựng tháng 8/2012 là hợp pháp và giao cho ông L là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 246 để làm nơi thờ cúng tổ tiên.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc cụ Nguyễn Thị T phải hoàn trả ông Thân Đức L 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Thân Đức L, cụ Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Thân Đức L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Tú

Nguyễn Thị Hằng

Phạm Thị Chuyên