TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 164/2026/DS-PT
Ngày: 06 tháng 5 năm 2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Chuyền

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 Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 06 tháng 5 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 416/2025/TLPT- DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 216/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1964; HKTT: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh; Cư trú tại: thôn B, xã H, tỉnh Bắc Ninh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1962;

2. Bà Dương Thị L1, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, *bà* L1*:* bà Võ Thị An B, sinh năm 1982; địa chỉ: Số I đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông D, *bà* L1: luật sư Hoàng Thị Bích L2, Văn phòng L6 - thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; địa chỉ: Số I đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1952;

4. Bà Trịnh Thị Thanh T, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: thôn Đ, Q, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Trịnh Thị Thanh T, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn Đ, Q, tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang;

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

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện T *và* Ủy ban nhân dân xã L: Ủy ban nhân dân xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân T1 – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T2 - Trưởng phòng kinh tế UBND xã Q.

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1944; địa chỉ: thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1948; địa chỉ: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

5. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1950; địa chỉ: thôn K, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: Số nhà D, đường P, tổ C, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

7. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn T, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

8. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn T, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

9. Bà Kiều Thị T4, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

10. Chị Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

11. Anh Nguyễn Quang T6, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn B, xã H, tỉnh Bắc Ninh.

12. Bà Kiều Thị T4, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

13. Chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1993; địa chỉ: thôn C, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

14. Cháu Nguyễn Thị Khánh L3, sinh ngày 26/6/2011; địa chỉ: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu L3*:* chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1993 (mẹ đẻ); địa chỉ: thôn C, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

(Ông Nguyễn Quang L, bà Võ Thị An B, bà Trịnh Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị Y, bà Hoàng Thị Bích L2 có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Quang L

2. Bị đơn ông Hoàng Văn D

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/7/2024, các lời khai trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quang L ***trình bày:***

Bố mẹ đẻ ông là ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 kết hôn với nhau khoảng năm 1942 (cụ H2 chết ngày 12/11/2003, cụ V1 chết ngày 27/4/2017), có 09 người con, gồm: 1. Nguyễn Thị H1; 2. Nguyễn Thị C; 3. Nguyễn Thị T3; 4. Nguyễn Quang H; 5. Nguyễn Thị N; 6. Nguyễn Thị V; 7. Nguyễn Thị Y; 8. Nguyễn Quang L; 9. Nguyễn Quang T7 (ông T7 đã chết ngày 13 tháng 4 năm 2005), có vợ và có 3 con (Nguyễn Quang T8 – chết ngày 06/92014 có vợ là Nguyễn Thị Vân A và có 01 con là Nguyễn Khánh L3, sinh ngày 26/6/2011), Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Quang T6), cháu Nguyễn Quang T8 (chết ngày 06/9/2014). Thời điểm ông H2, bà V1 chết đều không để lại di chúc.

Quá trình chung sống: Vào khoảng những năm 1980, ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 có khai hoang, san lấp vùng thùng vũng và tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc với diện tích 1637,9m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất nông nghiệp theo bản đồ đo đạc năm 1978, chỉnh lý năm 1984 diện tích đất này được thể hiện tại các thửa 105, 101, 102 và một phần thửa 100, tờ bản đồ số 34; tại quyển bản đồ giải thửa thể hiện các thửa 299, 302, một phần thửa 298 và thửa đất không có ký hiệu thửa (Theo số liệu đo đạc mới hiện nay là thửa đất số 424, tờ bản đồ số 38 xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang) được phân chia theo định suất của hộ gia đình với diện tích là 264m^2 tại thửa 298, tờ bản đồ số 26, thửa số 298 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Quang H2 ngày 24 tháng 12 năm 2001; địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang, nay là thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

Ông H2, bà V1 sử dụng từ đó cho đến khi chết, không có tranh chấp với ai. Theo ông được biết, theo bản đồ đo đạc qua các thời kỳ có sự thay đổi về thửa đất là phù hợp với luật đất đai. Năm 2003 ông Nguyễn Quang H2 bị bệnh nặng không may qua đời, đến năm 2017 bà V1 do tuổi cao sức yếu nên cũng đã chết. Khi chết ông H2, bà V1 không để lại di chúc định đoạt các tài sản trên. Vì vậy quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất nói trên là di sản thừa kế do bố, mẹ ông để lại cho 9 anh chị em ông là con đẻ và là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố mẹ ông. Trước khi chết bố mẹ ông ở cùng gia đình ông, vì vậy

sau khi bố mẹ ông qua đời, mỗi người con sử dụng diện tích đất này một thời gian, sau cùng ông H tiếp tục quản lý diện tích đất này.

Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn D là nguyên đơn và ông Nguyễn Quang H là bị đơn. Qua quá trình giải quyết vụ án, các anh chị em ông mới được biết ngày 07/05/2020 và ngày 09/10/2022, ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích 2.000m^2 đất tại thửa 424, TBĐ số 38 là tài sản thừa kế của các anh chị em ông là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bố mẹ ông cho ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1. Hiện diện tích đất này ông D và bà L1 đang chiếm giữ, sử dụng trái quy định của pháp luật. Bản thân ông là cháu gọi ông Hoàng Văn D là cậu ruột. Việc ông H và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng 2.000m^2 đất ao nói trên cho ông D và bà L1 là vi phạm pháp luật về đất đai và thừa kế, xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh chị em ông là hàng thừa kế thứ nhất của bố mẹ ông.

Vợ chồng ông H và ông D tự ý thực hiện việc chuyển nhượng đất gia đình ông và các anh chị em trong gia đình không ai hay biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 17/9/2023, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn D đối với ông Nguyễn Quang H và bà Trịnh Thị Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

"Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H *và bà* Trịnh Thị Thanh T *với ông* Hoàng Văn D *và bà* Dương Thị L1 *có hiệu lực pháp luật đối với diện tích .....*

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H *và bà* Trịnh Thị Thanh T *với ông* Hoàng Văn D *và bà* Dương Thị L1 *đối với diện tích 2000m^2 đất ao tại thửa 424, tờ bản đồ số 38".*

Sau khi sự việc xảy ra, giữa hai gia đình không có tiếng nói chung, chính quyền thôn, xã đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Do các bên đang có tranh chấp về quyền sử dụng diện tích đất này không tự thỏa thuận được. Ông làm đơn này khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (cũ), nay là Tòa án nhân dân khu vực 3- Bắc Ninh để yêu cầu như sau:

- Tuyên Hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 đối với diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp), theo kết quả đo hiện trạng có diện tích là 1909,1m^2 tại thửa 439, tờ bản đồ số 38, trong đó có 1637,9m^2

phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh là vô hiệu. Theo đơn khởi kiện là tạm giao cho ông, nay ông có ý kiến nhất trí tài sản của ông H2, bà V1 trả cho những người thừa kế của ông H2, bà V1.

- Buộc ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 liên đới có trách nhiệm trả diện tích 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh cho hàng thừa kế của ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 gồm có: Ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Y, bà Kiều Thị T4, chị Nguyễn Thị Thanh T5, anh Nguyễn Quang T6, chị Nguyễn Thị Vân A, cháu Nguyễn Thị Khánh L3, do chị Nguyễn Thị Vân A là mẹ đẻ đại diện theo pháp luật.

- Trả lại diện tích đất 1637,9m^2, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh cho hàng thừa kế của ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 gồm có: Ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Y, bà Kiều Thị T4, chị Nguyễn Thị Thanh T5, anh Nguyễn Quang T6, chị Nguyễn Thị Vân A, cháu Nguyễn Thị Khánh L3, do chị Nguyễn Thị Vân A là mẹ đẻ đại diện theo pháp luật.

Ông khẳng định vị trí, khu vực đất tranh chấp mà ông khởi kiện là đúng, không phải nằm ở vị trí khác. Đối với việc giao tiền mua bán đất giữa vợ chồng ông H và ông D, ông không có ý kiến gì, ông không liên quan. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản: ông không có ý kiến gì. Về chi phí xem xét thẩm định thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Hoàng Văn D***, bà*** Hoàng Thị L4 ***do bà*** Võ Thị An B ***đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Bà đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông D, bà L4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đã nêu trong Đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 7/5/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 9/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D, bà Dương Thị L1 (Sau đây gọi tắt là: *"HĐ 7/5/2020 và HĐ 9/10/2022")* có hiệu lực pháp luật. Theo kết quả đo hiện trạng diện tích 1909,4m^2 tại thửa 424, tờ bản đồ 38 chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất là đất ao do ông H, bà T khai hoang, lấn chiếm đã chuyển nhượng cho ông D, bà L1. Diện tích 264m^2 tại Thửa số 26, tờ bản đồ số 298 cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2 không

nằm trong diện tích đất ao nhà ông bà Hữu T9 chuyển nhượng cho ông bà Duyệt L5.

Ông D, bà L5 không đồng ý trả cho hàng thừa kế thứ nhất của ông H2, bà V1 diện tích 2.000m^2 đất ao (theo kết quả đo hiện trạng …) cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H2, bà V1 theo yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn vì toàn bộ diện tích đất này là tài sản riêng của ông H, bà T9 đã chuyển nhượng cho ông bà D Liên theo "HĐ 7/5/2020 và HĐ 9/10/2022".

Đồng thời, ông D, bà L5 đề nghị Tòa án: Công nhận "HĐ 7/5/2020 và HĐ 9/10/2022" đối với diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp), theo kết quả đo hiện trạng có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ chứng minh: Gia đình ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T là chủ sử dụng Thửa đất tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Ngày 24/12/2001, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số seri U 900768 cấp cho hộ ông Nguyễn Quang H diện tích 1.410m^2 đất thổ cư và đất vườn thuộc Thửa đất 74, tờ bản đồ số 34, tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Diện tích còn lại hộ nhà ông H đang sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận. Bản đồ địa chính đo đạc năm 2009 thể hiện Thửa đất hộ ông H đang sử dụng tại tại Thửa 424, tờ bản đồ 38, diện tích 5.958.2m^2 đất (bao gồm cả đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất ao). Năm 2020, biết vợ chồng gia đình ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T có nhu cầu chuyển nhượng đất ở, đất canh tác nên ông Hoàng Hữu D1, bà Dương Thị L1 đã thoả thuận, thiết lập giao dịch chuyển nhượng mua một phần đất ở, một phần đất vườn và đất ao tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang của ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T. Sau khi bàn bạc thống nhất, hai bên đã cùng nhau lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 7/5/2020. Nội dung hợp đồng thể hiện: Ông H, bà T chuyển nhượng cho ông D1, bà L1: Quyền sử dụng đất có tổng diện tích là: 2.440m^2 đất (bao gồm: 90m^2 đất ở, diện tích 2350m^2 đất vườn + đất ao) nằm trong diện tích 5.958.2m^2 đất (bao gồm cả đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất ao) tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang; Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là: 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Số tiền này ông D1, bà L1 đã thanh toán đầy đủ cho ông H, bà T và hai bên đã cùng nhau ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, hai bên đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa. Khi đó, diện tích đất ông D1, bà L1 nhận chuyển nhượng là đất thùng vũng. Sau khi mua, ông D1, bà L1 đã để lại 11 thước trong diện tích đất nhận chuyển nhượng để làm ao. Ông D1, bà L1 đổ đất, san lấp làm nhà, làm xưởng cơ khí trên diện tích đất rộng 180m^2, xây một phần tường bao, một phần vây tôn, chôn tre làm cống… Ông D1, bà L1 đã thuê máy múc, làm cống, đổ đất và cải tạo đất hết số tiền 300.000.000 đồng.

Ngày 30/6/2022, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số seri DG 479416 cấp cho hộ ông Nguyễn Quang H diện tích 2568,7m^2 đất thổ cư và đất vườn thuộc Thửa đất 424, tờ bản đồ số 38, tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Diện tích còn lại khoảng 2.400m^2 đất nông nghiệp hộ nhà ông H đang sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, trên thực tế hộ ông D1 bà L1 quản lý sử dụng diện tích là 363,2m^2 (trong đó diện tích đất ở 90m^2, đất trồng cây lâu năm 273,2m^2) nằm trong tổng diện tích 2568,7 m^2 đất thổ cư và đất vườn thuộc Thửa đất 424, tờ bản đồ số 38 cùng toàn bộ diện tích đất còn lại khoảng 2.108.22m^2 đất ao (đất nông nhiệp) nhà ông D1, bà L1 đã quản lý sử dụng từ năm 2020.

Ngày 09/10/2022, ông D1, bà L1 ký lại Hợp đồng chuyển nhượng với nội dung tương tự như Hợp đồng ngày 7/5/2020 nhưng có thêm phần tài sản ông D1, bà L1 mới xây dựng trên đất với nội dung: *"Sau khi nhận bàn giao Bên B đã đổ đất, san lấp làm nhà, làm xưởng cơ khí trên diện tích 180m^2, xây tường vây bao xung quanh toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng 2440m^2. Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất là tài sản do Bên B xây dựng, phát triển sau khi nhận bàn giao đất từ Bên A".*

Ông D1, bà L1 khẳng định: việc mua bán chuyển nhượng tổng diện tích là: 2.440m^2 đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 7/5/2020 và Hợp đồng ngày 09/10/2022 là hoàn toàn hợp pháp. Bên mua đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền và nhận tài sản; Bên bán đã nhận tiền và chuyển giao tài sản. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích 2440m^2 không có tranh chấp, không bị cầm cố, thế chấp hay bị cưỡng chế, kê biên để thi hành án.

Tuy nhiên, ông H, bà T không hợp tác để ông D1 bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2470.42 m^2 trên thực tế. Vì thế ông D1 bà L1 đã khởi kiện vụ án Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà T. Ngày 17/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã tuyên Bản án số: 65/2023/DS-ST, nội dung:

"*Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 7/5/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 9/10/2022 giữa ông* Hoàng Văn D*, bà* Dương Thị L1 *và ông* Nguyễn Quang H*, bà* Trịnh Thị T *có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm tại Thửa 424, tờ bản đồ 38.*

Ông Hoàng Văn D*, bà* Dương Thị L1 *được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 363,2m^2 (trong đó diện tích đất ở 90m^2, đất trồng cây lâu năm 273,2m^2) tại Thửa 424, tờ bản đồ 38; địa chỉ:* thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang*".*

Hiện nay, ông Hoàng Văn D, bà Dương Thị L1 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất số seri: DQ 652885 diện tích là 363,2m^2 (trong đó diện tích đất ở 90m^2, đất trồng cây lâu năm 273,2m^2), thửa đất số: 605 tờ bản đồ số: 38 địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Còn lại diện tích khoảng 2.000m^2 ông Hoàng Văn D, bà Dương Thị L1 đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị T *"HĐ 7/5/2020 và HĐ 9/10/2022"* thì bị ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị T gây khó khăn, không phối hợp hoàn thiện hồ sơ, thủ tục để ông H, bà T được cấp Giấy chứng nhận; đồng thời ông Nguyễn Quang L (là con của cụ H3, cụ V1) đã tranh chấp, kiện đòi

diện tích đất nông nghiệp có diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp, theo kết quả đo hiện trạng diện tích 1909,4m^2 tại thửa 424, tờ bản đồ 38 chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và diện tích 264m^2 tại Thửa số 26, tờ bản đồ số 298 cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2.

UBND xã L và UBND huyện T, nay là xã Q có văn bản trình bày, nội dung: Theo Bản đồ đo đạc năm 1978, chỉnh lý năm 1984 thì diện tích đất ao được thể hiện tại các thửa 105, 101,102 và một phần thửa 100; tờ bản đồ 34. Tại quyển bản đồ giải thửa thể hiện tại các thửa 299, 302 và một phần thửa 298 và thửa đất không có số ký hiệu thửa. Nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất trên là do hộ cụ H2 được giao định xuất lúa với diện tích 264m^2 tại thửa 298, tờ bản đồ 26 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Quang H2, cụ Hoàng Thị V1 (là bố mẹ của ông H). Diện tích đất còn lại là đất thùng vũng do hộ ông H tự ý sử dụng từ nhiều năm nay, chưa được Nhà nước cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, chứng tỏ: Diện tích đất ông Lý K đòi không phải là định xuất ruộng của cụ H2, cụ V1 mà là đất do vợ chồng ông H khai hoang và sử dụng ổn định từ khoảng năm 1990 đã được xác lập số thửa trên bản đồ địa chính và Sổ địa chính mang tên ông H từ năm 2009, đồng thời ông H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà L1 sử dụng ổn định từ năm 2019. Ông D, bà L1 đã cải tạo thành ao và sử dụng công khai, liên tục trong thời gian dài những người thừa kế của cụ H2, cụ V1 không hề có ý kiến gì; không tranh chấp, khiếu kiện gì cho đến khoảng năm 2023 khi các bên phát sinh tranh chấp đất.

Không những thế, ông Nguyễn Quang L kiện đòi ông D, bà L1 diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp, theo kết quả đo hiện trạng diện tích 1909,4m^2 tại thửa 424, tờ bản đồ 38 chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và diện tích 264m^2 tại Thửa số 26, tờ bản đồ số 298 cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2) nhưng ông không đưa ra được Giấy chứng nhận QSD đất hoặc một trong các giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và điều 45 Luật đất đai năm 2024.

Mặt khác, ông Nguyễn Quang L kiện đòi ông D, bà L1 toàn bộ diện tích 264m^2 tại thửa 298, tờ bản đồ 26 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Quang H2, cụ Hoàng Thị V1 cũng không có căn cứ. Bởi vì: trong diện tích 2.000m^2 ông D, bà L1 đang trực tiếp quản lý sử dụng không bao gồm diện tích 264m^2 thửa 298, tờ bản đồ 26. Còn lại toàn bộ diện tích ông D, bà L1 đang sử dụng là do hộ ông H khai hoang, sử dụng phần đất thùng vũng từ nhiều năm nay. Ông H, bà L1 và con gái là chị H4 đều công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 7/5/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 9/10/2022 là đúng sự thật. Vì thế, toàn bộ diện tích khoảng 2.000m^2 ông D, bà L1 đang trực tiếp quản lý sử dụng là của ông D, bà L1.

Ông, bà không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Vị trí đất tranh chấp không nằm ở vị trí ông L khởi kiện.

Bị đơn bà Trịnh Thị Thanh T ***trình bày:***

Nguồn gốc đất tranh chấp: Đất tranh chấp có nguồn gốc là do cha ông để lại cho ông Nguyễn Quang H2, bà V1.

Gia đình bà là chủ sử dụng thửa đất tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Ngày 24/12/2001, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSD đất seri số U 900768 cấp cho hộ ông Nguyễn Quang H diện tích 1.410m^2 đất thổ cư và đất vườn thuộc thửa đất 74, tờ bản đồ số 34, tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Vợ chồng bà có nhu cầu chuyển nhượng đất ở, đất canh tác nên ông Hoàng Hữu D1, bà Dương Thị L1 đã thoả thuận, thiết lập giao dịch chuyển nhượng mua một phần đất ở, một phần đất vườn và đất ao tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang của ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T. Sau khi bàn bạc thống nhất, hai bên đã cùng nhau lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 7/5/2020 và ngày 09/10/2022.

Nội dung hợp đồng thể hiện: Vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông D1, bà L1: Quyền sử dụng đất có tổng diện tích là: 2.440m^2 đất (bao gồm: 90m^2 đất ở, diện tích 2350m^2 đất vườn + đất ao) nằm trong diện tích 5.958.2m^2 đất (bao gồm cả đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất ao) tại thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Trong đó có cả phần đất của gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần đất của ông H2, bà V1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là: 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2 và một phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm liền thửa cùng nhau, phần đất chưa được cấp gia đình đã đào ao và sử dụng. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là: 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Số tiền này ông D1, bà L1 đã thanh toán đầy đủ cho vợ chồng bà. Ông H2, bà V1 có thời điểm về ở cùng vợ chồng bà. Bà khẳng định phần đất của vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H. Ngày 17/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã tuyên Bản án số: 65/2023/DS-ST, nội dung:

"*Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 7/5/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 9/10/2022 giữa ông* Hoàng Văn D, *bà* Dương Thị L1 *và ông* Nguyễn Quang H, *bà* Trịnh Thị T *có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất ở, đất trồng cây lâu năm tại Thửa 424, tờ bản đồ 38.*

Ông Hoàng Văn D, *bà* Dương Thị L1 *được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 363,2m^2 (trong đó diện tích đất ở 90m^2, đất trồng cây lâu năm 273,2m^2) tại Thửa 424, tờ bản đồ 38; địa chỉ:* thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang*".*

Theo bà được biết ông Hoàng Văn D, bà Dương Thị L1 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất seri số: DQ 652885 diện tích là 363,2m^2 (trong đó diện tích đất ở 90m^2, đất trồng cây lâu năm 273,2m^2), thửa đất số: 605 tờ bản đồ số: 38 địa chỉ: thôn Đ, xã L, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Còn lại diện tích khoảng 2.000m^2 ông Hoàng Văn D, bà Dương Thị L1 đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà theo "HĐ 7/5/2020 và HĐ 9/10/2022" thì có nguồn gốc của ông H2, bà V1 theo kết quả đo hiện trạng diện tích 1909,4m^2 tại thửa 424, tờ bản đồ 38 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 tại Thửa số 26, tờ bản đồ số: 298 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2.

Nguồn gốc đất tranh chấp ông H2, bà V1 và các con thường xuyên canh tác thửa đất này, ông H2 bà V1 chưa cho con nào phần đất tranh chấp này, vợ chồng bà ở gần thửa đất thì các anh chị em trong nhà để cho vợ chồng bà canh tác, thời điểm vợ chồng bà chuyển nhượng toàn bộ đất cho vợ chồng ông D, bà L1 thì không ai biết và gia đình bà không nói cho biết. Vì các anh chị đều ở xa không thể biết được. Đến khi ông D khởi kiện và Tòa án giải quyết vụ án thì các anh chị mới biết.

Ông Nguyễn Quang H2 chết ngày 12/11/2003, bà Hoàng Thị V1 chết ngày 27/4/2017, khi chết ông H2, bà V1 không để lại di chúc.

Gia đình bà biết việc chuyển đất của ông H2, bà V1 khi chưa được sự đồng ý của hàng thừa kế thứ nhất là không đúng. Thời điểm vợ chồng bà chuyển nhượng cả đất gia đình bà và phần đất ông H2, bà V1 với giá là: 280.000.000đ, phần đất ông H2, bà V1 hơn 5 sào đất nông nghiệp. Bà đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên hợp đồng vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết. Bà khẳng định vị trí, khu vực đất tranh chấp tại phần đất mà ông L khởi kiện là đúng, không phải nằm ở vị trí khác. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về chi phí xem xét thẩm định thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Quang H ***do bà*** Trịnh Thị Thanh T ***đại diện theo ủy quyền trình bày:*** Ông H cùng quan điểm và đồng ý với lời trình bày của bà, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Q***, do ông*** Nguyễn Trọng T2 **– *đại diện hợp pháp trình bày:***

Về hồ sơ địa chính:

+ Qua kiểm tra bản đồ địa chính đo đạc năm 2009 (đã được chỉnh lý năm 2011) thì thửa đất liên quan nêu trên được thể hiện tại thửa đất số 439, tờ bản đồ số 38, diện tích 2514,6 m, loại đất là đất nuôi trồng thủy sản. Theo bản đo đạc chỉnh lý của đơn vị đo đạc được thể hiện tại thửa 424, tờ bản đồ số 38.

Theo tờ bản đồ giải thửa cũ thì diện tích trên thể hiện tại thửa số 105, 101, 102 và một phần thửa 100 tờ bản đồ 34; tại quyển bản đồ giải thửa thôn Đ được thể hiện tại thửa số 299, 302, một phần thửa 298 và thửa đất không có số ký hiệu thửa.

+ Địa chỉ thửa đất thuộc thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh, vị trí thửa đất bám đường trục bờ bên Kênh chính.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất:

Năm 1992, khi thực hiện chủ trương xóa bỏ hợp tác xã và giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình. Hộ ông Nguyễn Quang H2 đã được giao theo định xuất đất trồng lúa và đã được cấp giấy chứng nhận với diện tích 264m^2 tại thửa 298, tờ bản đồ số 26, cấp tại Quyết định số 07/QĐ-CT(H) năm 2001 mang tên hộ ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 (là bố mẹ đẻ của ông Nguyễn Quang H và ông Nguyễn Quang L..., hiện nay ông H2 và bà V1 đã chết). *Vị trí đối với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất này xác định nằm trong thửa đất số 439, tờ bản đồ số 38 (bản đồ địa chính đo đạc năm 2009, chỉnh lý 2011); theo bản đo đạc của đơn vị đo đạc được thể hiện tại thửa 424, tờ bản đồ số 38.* Diện tích còn lại đối với thửa đất nêu trên một phần thuộc hành lang đê phần diện tích còn lại có nguồn gốc cũ là các thửa đất thùng vũng hoang hóa liền kề với đất thổ cư cũ của hộ. Trong quá trình sử dụng đất, hộ ông Nguyễn Quang H2 (bố đẻ của ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang L...) đã tự sử dụng các thửa đất thùng vũng hoang hóa này để trồng lúa. Qua nhiều năm sử dụng, do khu đất lầy trũng, hộ đã tự cải tạo toàn bộ diện tích 264m^2 đất Lúa đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và diện tích tự sử dụng thùng vũng hoang hóa này thành ao nuôi trồng thủy sản. Phần diện tích tự sử dụng đất thùng vũng hoang hóa chưa được Nhà nước cấp giấy QSD đất. Về sau ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 để lại cho ông Nguyễn Quang H tiếp tục cải tạo sử dụng toàn bộ diện tích này, tuy nhiên đến nay ông H không nhớ từ năm nào và không có bất cứ giấy tờ gì về việc tặng cho ông H. Đến năm 2020, ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Thanh T10 chuyển nhượng dân sự đối với toàn bộ diện tích đang sử dụng của thửa đất nêu trên cho ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1. Kể từ thời điểm đó, ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị Liên tiếp T11 cải tạo thửa đất ao nuôi trồng thủy sản cho đến nay.

Về tình trạng biến động thửa đất:

+ Thửa đất liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng của vụ án dân sự nêu trên bao gồm cả diện tích đất nông nghiệp định xuất của hộ và đất hộ tự khai hoang sử dụng.

+ Đối với diện tích 264m^2 đất nông nghiệp định xuất đã được giao và cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1: Đến nay xác định chưa thực hiện thủ tục hành chính về chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào. Diện tích này xác định thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Quang H2, bà Hoàng Thị V1 theo định suất chia ruộng theo nhân khẩu thời điểm năm 1992.

+ Đối với diện tích còn lại hộ tự khai hoang sử dụng: Đến thời điểm hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất đối với bất cứ tổ chức, cá nhân nào. Không thuộc quỹ đất công ích của thôn, xã quản lý. Chủ sử dụng đất tự khai hoang sử dụng đầu tiên là hộ gia đình ông Nguyễn Quang H2, bà Hoàng Thị V1 sử dụng từ lâu đời, xác định từ trước năm 1992.

- Về quan điểm của UBND xã: Từ những căn cứ nêu trên, xác định quyền sở hữu tài sản chung đối với thửa đất. Ông Nguyễn Quang H và bà Hoàng Thị V1 đã chết không để lại di chúc.

Ông Nguyễn Quang L ***đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà*** Nguyễn Thị H1***, bà*** Nguyễn Thị C***, bà*** Nguyễn Thị T3***, bà*** Nguyễn Thị N***, bà*** Nguyễn Thị V***, bà*** Nguyễn Thị Y***, ông*** Nguyễn Quang T7 ***(đã chết) - do người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà*** Kiều Thị T4***, chị*** Nguyễn Thị Thanh T5***, anh*** Nguyễn Quang T6 ***trình bày:*** ông giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trên.

Ông khẳng định vị trí, khu vực đất tranh chấp tại phần đất mà ông L khởi kiện là đúng, không phải nằm ở vị trí khác. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông không có ý kiến gì. Về chi phí xem xét thẩm định thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Vân A***, cháu*** Nguyễn Thị Khánh L3 ***do chị*** Vân A ***đại diện theo pháp luật trình bày:***

Chị là vợ của anh Nguyễn Quang T8, là con dâu của ông Nguyễn Quang T7, bà Kiều Thị T4, anh T8 đã chết năm 2014. Chị và anh T8 kết hôn năm 2010 có 01 con chung là cháu Nguyễn Thị Khánh L3, sinh ngày 26/06/2011. Vợ chồng chị không có con nuôi, anh T8 không có con riêng. Hiện nay cháu L3 đang ở cùng với ông bà nội. Sau khi anh T8 chết thì đến năm 2019, chị lấy chồng khác và hiện nay đang sinh sống tại nhà chồng mới ở thôn C, xã T, tỉnh Bắc Ninh. Liên quan đến diện tích 2.000m^2 đất tại thửa 424, TBĐ số 38 mà ông H, bà Trịnh Thị Thanh T bán cho ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 có nguồn gốc như thế nào thì chị không rõ vì chị không sinh sống trên mảnh đất đó, không biết gì về mảnh đất đó. Chị không có công sức, tôn tạo gì trên mảnh đất này. Khi chị về làm dâu nhà ông T7, bà T4 thì vợ chồng chị sinh sống trên mảnh đất khác của ông T7, bà T4, không có liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, chị không có yêu cầu gì khác trong vụ án này. Mọi văn bản giấy tờ của Tòa án chị đề nghị gửi về cho bà Kiều Thị T4, ngoài ra chị không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang L về việc:

- Tuyên Hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2000, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 đối với diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp), theo kết quả đo hiện trạng có diện tích là 1909,1m^2 tại thửa 439, tờ bản đồ số 38, trong đó có 1637,9m^2 phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay

là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh là vô hiệu.

- Buộc ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 liên đới có trách nhiệm trả diện tích 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh cho hàng thừa kế của ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 gồm có: Ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Y, bà Kiều Thị T4, chị Nguyễn Thị Thanh T5, anh Nguyễn Quang T6, chị Nguyễn Thị Vân A, cháu Nguyễn Thị Khánh L3, do chị Nguyễn Thị Vân A là mẹ đẻ đại diện theo pháp luật, theo các điểm 1, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13.

- Tạm giao: Diện tích đất 1637,9m^2, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh cho hàng thừa kế của ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 gồm có: Ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Y, bà Kiều Thị T4, chị Nguyễn Thị Thanh T5, anh Nguyễn Quang T6, chị Nguyễn Thị Vân A, cháu Nguyễn Thị Khánh L3, do chị Nguyễn Thị Vân A là mẹ đẻ đại diện theo pháp luật, theo các điểm 6,7,8,9,10,11,12,13, 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23.

(Những người thừa kế có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký đất đai theo quy định).

(sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 14/10/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Quang L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc bên bán là ông H, bà T phải trả lại tiền cho bên mua đất là ông D, bà L1.

Cùng ngày 14/10/2025, bị đơn ông Hoàng Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm do Bản án tuyên xử không khách quan, không công bằng, đánh giá chứng cứ không đúng với thực tế và áp dụng sai quy định của pháp luật; quá trình giải quyết vụ án vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng và việc điều tra, thu thập chứng cứ không đầy đủ dẫn đến xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn ông Nguyễn Quang L trình bày: Ông xin rút kháng cáo đối với bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất tranh chấp 2000m^2 đất ao (đất nông nghiệp), theo kết quả đo đạc hiện trạng có diện tích 1901,9m^2 tại thửa 439, tờ bản đồ số 38, trong đó có 1637,9m^2 phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2 tại địa chỉ thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh là vô hiệu. Ông xác định diện tích đất nông nghiệp 264m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2 nằm trong diện tích đất tranh chấp. Diện tích đất nông nghiệp được cấp theo định suất năm 1992, tại thời điểm đó hộ ông Nguyễn Quang H2 chỉ có ông Nguyễn Quang H2 là chủ hộ và bà Hoàng Thị V1 (vợ). Các con của ông H2, bà V1 thời điểm đó đều đã tách khẩu. Ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 sử dụng diện tích đất tranh chấp (diện tích đất ao) đến khoảng năm 1995 thì cho con trai là ông Nguyễn Quang T7 sử dụng; sau ông T7 thì bà Y, bà V tiếp tục sử dụng đến khoảng năm 2010 thì ông H sử dụng đến khi chuyển nhượng cho ông D bà L1. Còn diện tích đất nông nghiệp thì ông H2, bà V1 vẫn sử dụng để trồng rau; sau khi ông H quản lý diện tích đất ao (có chính sách chuyển đổi) thì múc cả diện tích đất nông nghiệp lên thành một thửa đất ao để sử dụng. Việc ông H đào thửa đất nông nghiệp thành ao thì cụ V1 cùng các anh chị em của ông không ai có ý kiến và không có tranh chấp gì. Ông cũng được cụ Vạn tặng cho một thửa đất nông nghiệp ở xứ đồng Đ, đã đăng ký biến động sang tên cho ông. Việc tặng cho không lập thành văn bản, các anh chị em cũng không ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Đề nghị sử dụng kết quả đo đạc hiện trạng ở cấp sơ thẩm. Ông không đồng ý với kháng cáo của ông D, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông là người cao tuổi nên đề nghị được miễn án phí dân sự.

- Bị đơn ông Hoàng Văn D do bà Võ Thị An B đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông D thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà L1 với ông H bà T đối với diện tích 1.901,9m^2 có hiệu lực pháp luật. Đề nghị sử dụng kết quả đo đạc hiện trạng ở cấp sơ thẩm. Khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông D bà L1 cũng không biết diện tích đất ao có bao gồm cả đất nông nghiệp. Chi phí thẩm định phát sinh ở cấp phúc thẩm thì ông D tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu xem xét giải quyết.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Y trình bày: Bà là con thứ bảy trong gia đình, bố là cụ ông Nguyễn Quang H2, sinh năm 1920 và mẹ là cụ bà Hoàng Thị V1, sinh năm 1922. Bà lấy chồng năm 1981, đến năm 1982 thì về làm nhà trên diện tích đất sát cạnh diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án để ở và canh tác (cấy lúa) trên diện tích đất nông nghiệp 264m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 298 và diện tích đất ao cạnh diện tích đất nông nghiệp (là diện tích đất đang tranh chấp trong vụ án này). Bà xác định diện tích đất nông nghiệp 264m^2

tại thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2 là một phần diện tích đất tranh chấp. Diện tích đất nông nghiệp được cấp theo định suất năm 1992, tại thời điểm đó hộ cụ Nguyễn Quang H2 chỉ có cụ Nguyễn Quang H2 là chủ hộ và cụ Hoàng Thị V1 (vợ). Ngoài diện tích đất trên, các cụ còn có các diện tích đất nông nghiệp (ở vị trí khác) đã cho các con trai đi làm ăn xa không được chia ruộng là ông Nguyễn Quang L và Nguyễn Quang H, cụ thể ông L được tặng cho thửa ở xứ đồng Đ, đã đăng ký biến động sang tên cho ông L năm 2021; ông H được tặng cho thửa ở xứ đồng Cổng Tuất đã đăng ký biến động sang tên ông H năm 2021. Việc tặng cho ông L và ông H không lập thành văn bản nhưng những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H2 và cụ V1 đều biết, đồng ý và không ai có ý kiến gì. Bà canh tác trên diện tích đất tranh chấp đến khoảng năm 1985 sau đó đến sinh sống ở nơi khác. Sau đó ai tiếp tục quản lý, sử dụng thì bà không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì bà nhất trí. Bà không được biết việc mua bán đất của ông H, bà T cho ông D, bà L1 và bà không đồng ý với việc mua bán trên. Diện tích đất ao gắn liền với diện tích đất nông nghiệp trên là của ông bà, chưa được phân chia theo quy định của pháp luật nên việc chuyển nhượng trên là trái quy định của pháp luật. Bà không đồng ý với kháng cáo của ông D.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị Thanh T trình bày: bà kết hôn với ông Nguyễn Quang H năm 1998. Bà xác định diện tích đất nông nghiệp 264m^2, thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ cụ Nguyễn Quang H2 nằm trong diện tích đất tranh chấp. Diện tích đất nông nghiệp được cấp theo định suất năm 1992, tại thời điểm đó hộ cụ Nguyễn Quang H2 chỉ có cụ Nguyễn Quang H2 là chủ hộ và cụ Hoàng Thị V1 (vợ). Thời điểm bà kết hôn với ông Nguyễn Quang H thì ông H đã tách khẩu, hộ gồm 3 thành viên là ông H, bà là vợ và con là chị Nguyễn Thị Việt H4.

Các con khác của cụ H2, cụ V1 thời điểm đó đều đã tách khẩu. Cụ Nguyễn Quang H2 và cụ Hoàng Thị V1 sử dụng diện tích đất tranh chấp (diện tích đất ao) đến khoảng năm 1995 thì cho con trai là ông Nguyễn Quang T7 sử dụng; sau ông T7 thì bà Y, bà V tiếp tục sử dụng đến khoảng năm 2010 thì vợ chồng bà sử dụng. Còn diện tích đất nông nghiệp thì cụ H2, cụ V1 vẫn sử dụng để trồng rau; sau khi vợ chồng bà quản lý diện tích đất ao đến khoảng năm 2012 (có chính sách chuyển đổi) thì múc cả diện tích đất nông nghiệp lên thành một thửa đất ao để sử dụng. Việc các con thay phiên nhau sử dụng chỉ xảy ra trên thực tế, không lập thành văn bản.

Việc chuyển nhượng đất cho ông D, bà L1 là do ông H khó khăn nên tự đứng ra chủ động mua bán. Bà chỉ đồng ý bán diện tích đất thổ cư, đã nói rõ với ông D, bà L1 là diện tích đất ao không phải của gia đình nhưng ông D, bà L1 vẫn đồng ý mua và nói sẽ làm được thủ tục chuyển nhượng. Do đó bà cũng đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng để cùng ông H bán cho ông D, bà L1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì bà nhất trí, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D trình bày bản luận cứ, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Chi phí thẩm định phát sinh ở cấp phúc thẩm thì ông D tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

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 quy định tại Điều 289, Điều 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quang L.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 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. Chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn D; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang L về việc:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2000, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 đối với diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp), theo kết quả đo hiện trạng có diện tích là 1901,9m^2 tại thửa 439, tờ bản đồ số 38, trong đó có 1637,9m^2 phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Buộc ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 liên đới có trách nhiệm trả diện tích 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2 và Diện tích đất 1637,9m^2, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh cho hàng thừa kế của ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 gồm có: Ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Y, bà Kiều Thị T4, chị Nguyễn Thị Thanh T5, anh Nguyễn Quang T6, chị Nguyễn Thị Vân A, cháu Nguyễn Thị Khánh L3, do chị Nguyễn Thị Vân A là mẹ đẻ đại diện theo pháp luật.

2.2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2000, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày

09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 đối với diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp), theo kết quả đo hiện trạng có diện tích là 1901,9m^2 tại thửa 439, tờ bản đồ số 38, trong đó có 1637,9m^2 phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quang L phải chịu 12.860.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí dân sự:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang L được miễn.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

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, được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Quang L rút yêu cầu kháng cáo. Việc rút kháng cáo của ông Nguyễn Quang L là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ quy định tại Điều 289, Điều 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Quang L.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách của những người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Nội dung vụ án:

[4.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất 439: Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu thể hiện trong hồ sơ vụ án thì xác định thửa đất có diện tích hiện trạng theo kết quả đo đạc là 1901,9m^2, một phần của thửa đất là diện tích đất nông nghiệp là thửa đất số 298 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Nguyễn Quang H2 và một phần là đất trũng thùng vũng do gia đình tự cải tạo để sử dụng. Theo cung cấp của trưởng thôn Đ thì xác định phần diện tích đất ao do gia đình cụ H2 và ông H sử dụng không có tranh chấp gì. Và cũng theo địa phương cung cấp và lời trình bày của ông H trong vụ án dân sự thụ lý số 03/2023/TLST-DS ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3- Bắc Ninh) thì xác định ông là người sử dụng và không xác định được ông H sử dụng đất ao từ khi nào. Tại

phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày về thời gian sử dụng đất ao không thống nhất, do đó cũng không xác định được chính xác gia đình bà T, ông H sử dụng diện tích đất ao từ khi nào.

Tại bản đồ đo đạc năm 2009 thì toàn bộ diện tích 1.901,9 m^2 đất (theo kết quả đo đạc hiện trạng ở cấp sơ thẩm) mang tên Nguyễn Quang H được xác lập trên bản đồ địa chính năm 2009 là thửa số 439. Năm 2003, cụ H2 chết, năm 2017 cụ V1 chết nhưng trên bản đồ năm 2009 không có bất kỳ thửa đất nào tên cụ H2 hay cụ V1. Không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện cụ V1 và cụ H2 có quyền sử dụng đối với diện tích đất ao. Tính đến thời điểm năm 1993, cụ V1 và cụ H2 đã trên 70 tuổi, các cụ hết tuổi lao động, không thể canh tác sản xuất trên diện tích ao thùng vũng. Tuy nhiên, theo bản đồ giải thửa qua các thời kỳ thì xác định được trong tổng diện tích đất ao đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Quang H có một phần là đất nông nghiệp diện tích 264m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Nguyễn Quang H2 đã được hộ ông H cải tạo, đào ao để nuôi trồng thủy sản; đến nay không xác định được ranh giới mốc giới của diện tích đất nông nghiệp 264m^2 này. Đồng thời, theo bản đồ chính quy năm 2009 thì không còn thể hiện thửa đất nông nghiệp có diện tích 264m^2 nữa. Do đó không có căn cứ xác định diện tích đất ao (không bao gồm diện tích đất nông nghiệp 264m^2) là di sản của cụ H2 và cụ V1.

Ngày 07/5/2020, giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông D, bà L1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung vợ chồng ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông D 90m^2 đất ở, 350m^2 đất vườn tại thửa 74, tờ bản đồ số 34 và 2000m^2 đất ao, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã L, huyện T cũ, giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng; vợ chồng ông H và vợ chồng ông D đều ký vào hợp đồng. Ngày 09/10/2022, các bên lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng 90m^2 đất ở, 350m^2 đất vườn tại thửa 74, tờ bản đồ số 34 và 2.000m^2 đất ao tại thửa 424, tờ bản đồ số 38. Phần đất ở và đất vườn đã được giải quyết tại bản án số 63/2023/DS-ST ngày 17/9/2023, đối với phần đất ao chưa được giải quyết. Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu đối với phần diện tích đất ao. Ông D bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng có hiệu lực đối với phần diện tích đất ao.

[4.2] Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 07/5/2020 giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông D, bà L1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung vợ chồng ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông D 90m^2 đất ở, 350m^2 đất vườn tại thửa 74, tờ bản đồ số 34 và 2000m^2 đất ao, địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã L, huyện T, giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng; vợ chồng ông H và vợ chồng ông D đều ký vào hợp đồng. Ngày 09/10/2022, các bên lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng 90m^2 đất ở, 350m^2 đất vườn tại thửa 74, tờ bản đồ số 34 và 2.000m^2 đất ao tại thửa 424, tờ bản đồ số 38. Tuy nhiên, diện tích 2.000m^2 đất ao tại thửa 424, tờ bản đồ số 38 đo lại với diện tích hiện trạng là 1901,9m^2 có 1637,9m^2 chưa được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và 264m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Nguyễn Quang H2 (diện tích 264m^2 đất nông nghiệp là di sản của cụ V1 và cụ H2).

Các bên tham gia ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc. Theo lời trình bày của các đương sự thì xác định các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, ông D bà L1 đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông H bà T; ông H bà T đã bàn giao đất cho ông D bà L1 và ông D bà L1 đã cải tạo và sử dụng đối với diện tích đất ao này. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự do không tuân thủ quy định về hình thức: "*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất ***hai phần ba nghĩa vụ*** *trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*."

Mặt khác theo Nghị quyết 02/2004 của Tòa án nhân dân tối cao thì tuy diện tích đất nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phù hợp với quy hoạch và đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng cũng không bị vô hiệu.

Mặc dù trong tổng diện tích đất ao có 264m^2 đất nông nghiệp là di sản của cụ H2 cụ V1 nhưng theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, ông H bà T cam kết: "*Việc bên A cam đoan việc chuyển nhượng đất trên đã được các thành viên trong gia đình hoàn toàn nhất trí. Sau này, bất cứ thành viên nào trong gia đình bên A có ý kiến thắc mắc, khiếu nại, đòi quyền lợi liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng cho bên B thì bên A cam kết tự đứng ra giải quyết và có trách nhiệm thanh toán phần quyền lợi cho thành viên trong gia đình mình từ số tiền chuyển nhượng đất mà bên A đã nhận của bên B*". Nên ông H, bà T phải chịu trách nhiệm đối với các hàng thừa kế thứ nhất của cụ H2, cụ V1 về việc đã chuyển nhượng diện tích 264m^2 đất nông nghiệp của cụ H2, vụ V1. Đồng thời theo hiện trạng thửa đất hiện nay thì không xác định được ranh giới, mốc giới của diện tích đất nông nghiệp. Khi nhận chuyển nhượng thì ông D bà L1 cũng không biết diện tích đất ao có bao gồm cả đất nông nghiệp. Quá trình ông H bà T đào ao để sử dụng thì các con của cụ V1 và cụ H2 không ai có ý kiến hay tranh chấp gì.

Việc ông L yêu cầu Tòa án tuyên Tuyên Hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2000, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 đối với diện tích 2.000m^2 đất ao (theo kết quả đo hiện trạng có diện tích là 1901,9m^2) tại thửa 439, tờ bản đồ số 38, bao gồm phần đất có diện tích 1637,9m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 thửa số 298, tờ bản đồ 26 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q,

tỉnh Bắc Ninh là vô hiệu là không có căn cứ và không được chấp nhận theo quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 502 của Bộ luật dân sự. Mà cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng này có hiệu lực theo yêu cầu của ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2000, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 không vô hiệu nên việc ông L yêu cầu ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 có trách nhiệm trả lại diện tích 264m^2 đất nông nghiệp đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; tạm giao diện tích đất 1637,9m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có cùng địa chỉ với thửa đất nông nghiệp nêu trên cho hàng thừa kế của ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[5] Đối với diện tích đất nông nghiệp 264m^2 nêu trên là di sản của cụ H2 và cụ V1 do ông H đã chuyển nhượng cho ông D bà L1 thì thấy: Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu chia thừa kế đối với diện tích đất này nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết. Sau này nếu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H2 và cụ V1 có tranh chấp và có yêu cầu thì sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[6] Xét kháng cáo của ông Hoàng Văn D:

Từ nhận định trên đây, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D bà L1. Ông D kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và cần được chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2000, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 đối với diện tích 2.000m^2 (Theo kết quả đo đạc hiện trạng là 1901,9m^2) như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản phát sinh ở cấp sơ thẩm theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phát sinh ở cấp phúc thẩm, ông D nhận chịu toàn bộ, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[8] Án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được miễn vì là người cao tuổi theo quy định tại Điều 147 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.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, Điều 295, khoản 2 Điều 308 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn D; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 502 của Bộ luật dân sự; Điều 167 và Điều 169 của Luật đất đai năm 2013.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang L về việc:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2000, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 đối với diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp), theo kết quả đo hiện trạng có diện tích là 1901,9m^2 tại thửa 439, tờ bản đồ số 38, trong đó có diện tích 1637,9m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 298 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Buộc ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 liên đới có trách nhiệm trả diện tích 264m^2 đất thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 298, đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2 và diện tích 1637,9m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh cho hàng thừa kế của ông Nguyễn Quang H2 và bà Hoàng Thị V1 gồm có: ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang L, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn

Thị C, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Y, bà Kiều Thị T4, chị Nguyễn Thị Thanh T5, anh Nguyễn Quang T6, chị Nguyễn Thị Vân A và cháu Nguyễn Thị Khánh L3 do chị Nguyễn Thị Vân A là mẹ đẻ đại diện theo pháp luật.

2.2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2000, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2022 giữa ông Nguyễn Quang H, bà Trịnh Thị Thanh T với ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 đối với diện tích 2.000m^2 đất ao (đất nông nghiệp) (Theo kết quả đo hiện trạng có diện tích 1901,9m^2) tại thửa 439, tờ bản đồ số 38, trong đó có diện tích 1637,9m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 264m^2 đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là: xã Q, tỉnh Bắc Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Quang H2; địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã Q, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Hoàng Văn D và bà Dương Thị L1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quang L phải chịu 12.860.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận ông Nguyễn Quang L đã nộp đủ số tiền này.

2.4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quang L được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Tú **Nguyễn Thị Hằng** **Phạm Thị Chuyền**