

Bản án số: 155/2025/DS-PT

Ngày: 08/9/2025

*V/v: Tranh chấp thừa kế, tranh chấp  
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý và bà Lý Thị Thuý

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:* Ông Mai Duy Định; Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2025/DS-PT ngày 26/6/2025 về việc kiện Tranh chấp thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2025/QĐ-PT ngày 13/8/2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn T, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên); có mặt

*Bị đơn:* Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1955 và bà Lương Thị Bích Q, sinh năm 1959; nơi đăng ký thường trú: Xóm Đ, xã P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; địa chỉ hiện nay: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; uỷ quyền cho anh Vũ Vinh Q1, sinh năm 1990; địa chỉ: Xóm Đ, xã P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Văn bản uỷ quyền ngày 04/02/2021); địa chỉ: Tổ A, phường G, tỉnh Thái Nguyên; nơi làm việc: Bệnh viện Q4; số C, đường L, phường P, tỉnh Thái Nguyên; đều vắng mặt.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Vũ Văn M, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

2. Bà Vũ Kim P, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P:* Luật sư Đồng Huy H; Trung tâm T7, V và Pháp luật; có mặt.

3. Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1961; uỷ quyền cho anh Vũ Tiến Đình B, sinh năm 1996; địa chỉ: Số nhà G, tổ I, phường H, TP T, tỉnh Thái Nguyên; xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1966, nơi đăng ký thường trú: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; hiện đang cải tạo tại P, Trại giam P1 Bộ C2; vắng mặt; uỷ quyền cho bà Vũ Kim P, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

5. Anh Nguyễn Minh C1, sinh năm 1991; nơi đăng ký thường trú: Tổ I, phường H, TP T, tỉnh Thái Nguyên; nơi ở hiện nay: Số nhà B, ngách C L, ngõ L, phường L, TP Hà Nội; uỷ quyền cho bà Vũ Kim P; có mặt

6. Anh Nguyễn Anh D, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên; xin vắng mặt.

7. Chị Vũ Thị Phương T3, sinh năm 1984; địa chỉ hiện nay: Tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên); vắng mặt.

8. Anh Vũ Vinh Q1, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ A, phường G, tỉnh Thái Nguyên; nơi làm việc: Bệnh viện Q4; số C, đường L, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

9. Văn phòng C3; đại diện bà Bùi Thị H1 - Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Đường H, phường P, tỉnh Thái Nguyên; xin vắng mặt.

10. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T; địa chỉ: Số A đường H, phường P, tỉnh Thái Nguyên; đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Văn T4 - Phó Giám đốc văn phòng Đ2; xin vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân thành phố T; địa chỉ: Số A đường N, phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND phường P, tỉnh Thái Nguyên; đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Kim T5; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; xin vắng mặt.

12. Phòng C4; Sở Tư pháp tỉnh Thái Nguyên; địa chỉ: Đường C, phường P, tỉnh Thái Nguyên; đại diện: Bà Nguyễn Thị Thùy L; Trưởng phòng; xin vắng mặt

13. Bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1971 (vợ ông M); địa chỉ: Tổ A, phường P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

***Người làm chứng:***

1. Ông Nguyễn Mạnh D1, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm N, phường Q, tỉnh Thái Nguyên; xin vắng mặt.

3. Anh Hoàng Hữu B1, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm S, phường Q, tỉnh Thái Nguyên; xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Vũ Văn T trình bày:*

Cụ Vũ Văn N (chết năm 1966) và cụ Nguyễn Thị Đ1 (chết năm 2010) sinh được 6 người con là Vũ Văn T, Vũ Văn T1, Vũ Văn M, Vũ Kim P, Vũ Văn T2, Vũ Văn C. Cụ Điều có thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup>, loại đất T tại tổ B cũ (nay là tổ A) phường H, thành phố T, UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2001 mang tên Nguyễn Thị Đ1, tài sản gắn liền với đất là 02 ngôi nhà cấp 4 cũ do cụ Đ1 xây dựng từ năm 1981.

Ngày 17/12/2002, cụ Đ1 gọi 6 anh em về để thông qua Bản di chúc có nội dung chia mảnh đất tại thửa số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> tại phường H, thành phố T cho 4 người con là: T, M, T2, C, còn T1 và P đã được bố mẹ chia cho mảnh đất khác từ năm 1986.

Tháng 4/2007, ông Vũ Văn T1 có đặt vấn đề với cụ Đ1 muốn xây nhà 2 tầng trên mảnh đất có diện tích 296m<sup>2</sup> mà mẹ đã lập di chúc chia cho 4 người con để mẹ và các em ở tầng 1, còn tầng 2 để kinh doanh nhà trọ. Ông T1 cam kết, sau khi cụ Đ1 chết, khối di sản của cụ Đ1 sẽ chia theo ý nguyện của cụ trong di chúc lập ngày 17/12/2002. Ông T1 nói với cụ Đ1 phải chuyển quyền sử dụng đất cho T1 thì mới xin được giấy phép xây dựng, nên cụ Đ1 đồng ý. Ý kiến đề nghị của ông T1 đã được cụ Đ1 và 06 người con đồng ý và lập “*Biên bản họp gia đình*”, sau đó cụ Đ1 và ông T1 xin xác nhận của ông Nguyễn Văn Q2 tổ phó tổ 28 H vào ngày 09/4/2007 và xin xác nhận của UBND phường H ngày 27/4/2007. Nội dung “*Biên bản họp gia đình*” như sau: T1 làm nhà trên đất cho mẹ và các anh em ở và kinh doanh nhà trọ, khi nào mẹ mất thì phải chia đất theo di chúc của mẹ đã lập ngày 17/12/2002. Sau đó, cụ Đ1 ký Hợp đồng tặng cho QSD đất cho ông Vũ Văn T1 và bà Lương Thị Bích Q vào ngày 20/4/2007, có chữ ký của 4 người được hưởng di chúc. Tuy nhiên, sau khi ông T1, bà Q được cấp bìa đỏ vào ngày 16/5/2007, đã không thực hiện đúng cam kết xây nhà như thỏa thuận mà đem đi thế chấp vay 300.000.000 đồng của ông Nguyễn Tiến K và bà Nguyễn Thị M1. Sau 01 năm, lãi và gốc là 750.000.000 đồng, ông T1 không có khả năng trả nợ nên ngày 08/9/2009, vợ chồng T1, Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông K, bà M1. Ông K, bà M1 sau đó đã được cấp GCNQSD đất và mang thế chấp tại Ngân hàng N2, chi nhánh tỉnh T để vay tiền, nhưng không thực hiện được nghĩa vụ của bên vay, do đó đã bị ngân hàng khởi kiện. Tại bản án số 02/2018/KDTM-PT ngày 11/9/2018 của TAND tỉnh Thái Nguyên đã nhận định: “*ngôi nhà trên thửa đất số 35 là tài sản của ông T, ông M, ông T2, ông C việc ngân hàng thực hiện thủ tục thế chấp tài sản thửa đất 35... đăng ký bảo đảm ngày 09/10/2008 Ngân hàng không xuống thực địa do đó không có căn cứ xác định ngân hàng ngay tình*”. Vì vậy, bản án phúc thẩm đã tuyên hợp đồng thế chấp tài sản thửa đất số 35 vô hiệu; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông T1, bà Q cho ông K, bà M1 là vô hiệu.

Sau khi bản án có hiệu lực, ngày 16/3/2019 vợ chồng ông T1, bà Q đã có tình chuyển nhượng thửa đất số 35 của cụ Đ1 di chúc cho 4 anh em ông sang cho anh Nguyễn Minh C1 con trai bà Vũ Kim P, hợp đồng được công chứng tại Văn

phòng C3 Anh C1 được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Anh D, được Sở tài nguyên môi trường cấp GCNQSD đất ngày 24/11/2020 mang tên Nguyễn Anh D.

Kết quả giám định của phòng K1 Công an tỉnh T số 1026/KL-KTHS ngày 25/9/2024, kết luận chữ viết “*Nguyễn Minh C1*” trên hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/2019 được ký giữa ông T1, bà Q, chị T3, anh Q2, anh C1 và hợp đồng ngày 16/7/2019 không phải do một người viết ra. Như vậy, có sự giả mạo chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng của gia đình ông T1 cho anh C1 với sự tiếp tay của Văn phòng C3 Vì vậy, việc anh C1 và anh D ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 35 là không ngay tình. Căn cứ khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 và mục 1 phần II Công văn 64/TAND TC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì hai hợp đồng này vô hiệu.

Về Bản di chúc do cụ Đ1 lập ngày 18/4/2007 tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Thái Nguyên do bà Vũ Kim P giao nộp có nội dung sau khi cụ Đ1 chết ông T1 được thừa kế QSD thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10 tại tổ B, phường H, thành phố T (*tài sản này cụ Đ1 đã lập di chúc ngày 17/12/2002 tặng cho ông T, ông T2, ông M, ông C*). Ông T cho rằng di chúc này không hợp pháp vì bản thân cụ Đ1 không biết chữ, hai người làm chứng trong di chúc là ông Hoàng Hữu B1 và ông Nguyễn Mạnh D1 đều khai không biết cụ Đ1, không đến Phòng C5 để làm chứng cho di chúc của cụ Đ1, không rõ lý do gì lại có chữ ký của hai ông trong trang hai Bản di chúc của cụ Đ1 lập tại Phòng C5. Ý chí của cụ Đ1 trong Bản di chúc này mâu thuẫn với ý chí của cụ thể hiện trong đơn đề nghị ngày 21/4/2006, biên bản họp gia đình ngày 08/4/2007 và nội dung bút phê của ông Trần Đức L1 ngày 27/4/2007 trong biên bản họp gia đình. Nếu ông T1 có Bản di chúc này thì tại sao trong vụ tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N2 với ông K, bà M1 ông T1 không xuất trình.

Ông T đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 20/4/2007 giữa bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q vô hiệu. Hủy GCNQSD đất UBND thành phố T cấp ngày 16/5/2007 mang tên hộ ông Vũ Văn T1 và bà Lương Thị Bích Q; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất ngày 16/3/2019 giữa ông T1, bà Q, chị T3, anh Q2 với anh C1; Hủy GCNQSD đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/5/2019 mang tên Nguyễn Minh C1; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất ngày 16/7/2019 giữa anh C1 với anh D1; Hủy GCNQSD đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/11/2020 mang tên Nguyễn Anh D; Xác định di sản của cụ Đ1 là QSD thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> tại tổ A, phường H, thành phố T. Đề nghị chia di sản thừa kế của cụ Đ1 bằng hiện vật cho ông M, ông T, ông T2, ông C theo di chúc ngày 17/12/2002; Tuyên bố 02 di chúc của cụ Nguyễn Thị Đ1 lập ngày 18/4/2007 và ngày 05/4/2007 tại Phòng C4 tỉnh Thái Nguyên vô hiệu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà Q đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Vũ Vinh Q1) trong Bản tự khai ngày 11/12/2024 trình bày:*

Do đây là vụ tranh chấp nội bộ gia đình nên anh không khai báo gì đề nghị quý Tòa căn cứ các hồ sơ tài liệu chứng cứ hợp pháp trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn ông Vũ Văn T1 tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/4/2007 trình bày:*

Ông có biết về nội dung Bản di chúc của cụ Đ1 lập năm 2007 tại Phòng C4. Tuy nhiên, ông không phải là người giữ di chúc này mà do bà Vũ Kim P cầm. Nội dung di chúc, cụ Đ1 tặng cho ông thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> tại tổ 28 cũ (nay là tổ A) phường H, thành phố T. Sau đó cụ Đ1 lập hợp đồng tặng cho ông toàn bộ thửa đất 35, theo ý kiến của cụ là để sau này các con không tranh chấp. Đối với ông Nguyễn Mạnh D1 và ông Hoàng Hữu B1 thì ông có quen biết vì cùng trong hội cây cảnh với nhau. Việc tại sao ông D1, ông B1 lại có tên là người làm chứng trong di chúc của cụ Điều năm 2007 lập tại Phòng công chứng số 01 thì ông không nhớ do thời gian đã lâu. Việc ông D1, ông B1 cho rằng không làm chứng cho di chúc của cụ Đ1 có thể do thời gian đã lâu nên hai người này không nhớ hoặc có thể sợ trách nhiệm không muốn khai báo hoặc có thể chịu tác động bị mua chuộc bên ngoài nên không dám khai thực tế là đã làm chứng cho di chúc của cụ Đ1. Bản thân vợ chồng ông và con gái đều đã nhận được các văn bản tổng đạt quyết định xét xử, hoãn phiên tòa của Tòa nhưng vì lý do sức khỏe của ông và chị T3 bận công việc nên không đến phiên tòa.

*Chị Vũ Thị Phương T3 trong Bản tự khai trình bày:* Do đây là vụ tranh chấp nội bộ gia đình nên chị không khai báo gì đề nghị quý Tòa căn cứ các hồ sơ tài liệu chứng cứ hợp pháp trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ông Vũ Văn M, đại diện theo ủy quyền anh Vũ Tiến Đình B trình bày:*

Ông M, ông T2 giữ nguyên ý kiến như trong đơn yêu cầu độc lập, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và ý kiến tại phiên tòa của ông T, anh B đề nghị Hội đồng xét xử:

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 20/4/2007 giữa bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q vô hiệu; Hủy GCNQSD đất UBND thành phố T cấp ngày 16/5/2007 mang tên hộ ông Vũ Văn T1 và bà Lương Thị Bích Q; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất ngày 16/3/2019 giữa ông T1, bà Q, chị T3, anh Q1 và anh C1; Hủy GCNQSD đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/5/2019 mang tên Nguyễn Minh C1; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất ngày 16/7/2019 giữa anh C1 và anh D1. Hủy GCNQSD đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/11/2020 mang tên Nguyễn Anh D; Xác định di sản của cụ Đ1 là QSD thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> tại tổ A, phường H, thành phố T, xác định Bản di chúc do cụ Đ1 lập ngày 17/12/2002 có hiệu lực; Đề nghị chia di sản thừa kế của cụ Đ1 bằng hiện vật cho ông M, ông T, ông T2 và ông C theo di chúc ngày 17/12/2002; Tuyên bố 02 di chúc của cụ Nguyễn Thị Đ1 lập ngày 18/4/2007 và ngày 5/4/2007 tại Phòng C4 tỉnh Thái Nguyên vô hiệu.

*Ông Vũ Văn C trong Biên bản lấy lời khai ngày 27/12/2019 và Bản tự khai ngày 20/7/2023 trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông xác định toàn bộ diện tích 296m<sup>2</sup> trước đây khi cụ Đ1 còn sống có nói cho ông và ông T2. Sau đó đến năm 2006 - 2007 có nói ủy quyền cho ông T1 xây nhà để mọi người cùng ở, còn lại cho thuê khi nào thu hồi vốn thì trả lại nhà cho các ông. Việc ông T1 làm thủ tục chuyển toàn bộ QSD đất sang tên ông T1 là không đúng. Ông C xác định toàn bộ diện tích đất 296m<sup>2</sup> trên đất có 4 ngôi nhà trong đó có một nhà cụ Đ1 xây năm 1981 hiện ông C đang ở (ông làm một dãy nhà trọ trên đất) còn lại 03 ngôi nhà đều do ông xây dựng từ trước năm 2000 và các ông sinh sống từ đó đến nay không tranh chấp gì. Toàn bộ diện tích đất và nhà cụ Đ1 cho 2 con ông là Vũ Diệp L2, sinh năm 1991 và Vũ Thanh H2, sinh năm 2001 hiện ở cùng vợ cũ ông C là Vũ Thanh H3 ly hôn năm 2007. Thửa đất ông T khởi kiện có nằm trên đất của ông hay không thì ông không rõ.

Trong Bản tự khai ngày 20/7/2023, do trại giam P1 gửi cho Tòa án ông C khai: Thửa số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> thuộc tổ B, phường H, TP T, tỉnh Thái Nguyên là do bà Nguyễn Thị Đ1 di chúc lại cho các con. Việc ông Vũ Văn T khởi kiện tranh chấp phần di sản thừa kế và yêu cầu hủy bỏ GCNQSD đất ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Anh Nguyễn Anh D trình bày:*

Ngày 16/7/2019, anh D và anh C1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> tại tổ A, phường H, thành phố T tại Văn phòng C3 Ngày 24/11/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất mang tên Nguyễn Anh D. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu độc lập của ông T2, ông M đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C1 với anh là vô hiệu và hủy GCNQSD đất đã cấp cho anh vì việc chuyển nhượng giữa anh và anh C1 là hợp pháp.

Tuy nhiên, do kết quả giám định thể hiện chữ ký của anh C1 trong hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông T1 và anh C1 là giả, nếu Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/7/2019 giữa anh C1 với anh vô hiệu, đề nghị anh C1, bà P và Văn phòng C3 có trách nhiệm bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu cho anh theo giá thị trường của thửa số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296 m<sup>2</sup> đã được Chi nhánh thẩm định giá và đấu giá Việt Bắc định giá là 4.400.000.000 đồng. Trong phiên hòa giải, anh yêu cầu mỗi bên bồi thường 2.200.000.000 đồng vì bà P đã thừa nhận việc gây ra thiệt hại và đồng ý thỏa thuận bồi thường, chính vì vậy anh đã nhận của bà P 1.643.000.000 đồng tiền bồi thường, số tiền còn thiếu bà P cam kết trả hết. Tại phiên tòa do bà P thay đổi lời khai, bà P và bà H1 đều không thừa nhận việc gây ra thiệt hại cho anh và không thỏa thuận được việc bồi thường nên anh đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Bà Vũ Kim P trình bày:*

Thửa đất 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> là của mẹ bà cụ Điều cho ông Vũ Văn T1, bà P không có tên trong di chúc năm 2002. Bà đại diện cho ông C, anh C1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu độc lập của ông M, ông T2 về yêu cầu chia di sản thừa kế theo di chúc năm 2002 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông T1 với anh C1, giữa anh C1 với anh D. Việc cụ Đ1 đã tặng cho ông T1, ông T1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh C1 con trai bà đúng quy định. Ngày 18/4/2007, tại Phòng công chứng số A tỉnh Thái Nguyên, cụ Đ1 lập Bản di chúc tặng cho ông T1 toàn bộ thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, sau đó cụ Đ1 làm văn bản tặng cho ông T1, ông T1 đã được cấp GCNQSD đất sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho anh C1. Ngày 07/5/2025, bà đã nộp cho Tòa án di chúc của cụ Đ1 lập ngày 05/4/2007 tại Phòng C5, di chúc này cụ Đ1 cho các con là C, T1, M, T2 thửa đất số 35, hai di chúc này đều hợp pháp.

Bà P thừa nhận chữ ký “C1- Nguyễn Minh C1” trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1, bà Q, anh Q1, chị T3 cho anh C1 là của bà ký và viết thay cho anh C1 vì anh C1 đau tay. Chữ ký “C1- Nguyễn Minh C1” trong hợp đồng chuyển nhượng cho anh D là của anh C1. Chữ viết trong di chúc năm 2002 của cụ Đ1 do ông T1 viết, còn chữ viết trong Bản di chúc ngày 5/4/2007 của cụ Đ1 lập tại Phòng C5 tỉnh Thái Nguyên thì bà không biết là của ai. Cả hai di chúc ngày 18/4/2007 và di chúc ngày 5/4/2007 bà tìm thấy sau khi cụ Đ1 mất và bà giữ hai di chúc này từ đó đến nay những anh chị em khác trong gia đình không biết. Bà P đề nghị Hội đồng xét xử công nhận di chúc ngày 18/4/2007 có hiệu lực pháp luật. Về tài sản trên thửa đất số 35 gồm 03 ngôi nhà cấp 4, theo bà đều là của ông C xây dựng mà không phải của ông M, ông T2 như lời khai của ông T, ông M, anh B.

Đối với yêu cầu độc lập của anh D, trong phiên hòa giải bà đồng ý bồi thường cho anh D 2.200.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà thay đổi lời khai đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C1 với anh D. Lý do anh C1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh D là để thế chấp cho khoản tiền 800.000.000 đồng bà đã vay của anh D. Số tiền 1.643.000.000 đồng bà đã trả cho anh D để anh D chuyển nhượng lại thửa đất cho bà hoặc anh C1 với giá thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng không phải tiền bồi thường, hiện còn thiếu 557.000.000 đồng. Về yêu cầu của anh D đề nghị Văn phòng C3 bồi thường 2.200.000.000 đồng thì bà không có ý kiến gì.

#### *Văn phòng C3 trình bày:*

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa gia đình ông T1 với anh C1 và hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C1 với anh D các bên đã đến Văn phòng C3 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất là đúng quy trình, trình tự Luật Công chứng. Do tại thời điểm đó, Văn phòng công chứng không biết việc lập hợp đồng chuyển nhượng để che giấu một giao dịch khác là giao dịch vay mượn tiền giữa gia đình anh Nguyễn Minh C1 (mẹ đẻ là bà Vũ Kim P) với anh D đã thỏa thuận trước đó

nên văn phòng C3 đã công chứng hợp đồng số 1554 quyền số 01 chứng nhận ngày 16/7/2019 tại văn phòng C3 theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, thụ lý bổ sung vụ án tranh chấp thừa kế và hủy quyết định cá biệt. Thông qua lời khai của các đương sự bà P có hình ảnh chuyển lãi hàng tháng cho anh D, văn phòng công chứng mới được biết việc chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất giữa anh C1 và anh D là giả tạo không phải ý chí chuyển nhượng của hai bên. Thực chất, việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C1 và ông D là hợp đồng giả cách, đề nghị Tòa án căn cứ Điều 124 BLDS để giải quyết theo hướng “Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo”. Trong quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng văn phòng công chứng không biết về giao dịch vay mượn tiền. Việc văn phòng công chứng thực hiện công chứng theo quy định pháp luật là do cả hai bên đã lừa dối văn phòng công chứng. Do vậy, yêu cầu bồi thường của anh D là không có căn cứ pháp luật. Bà P đã thừa nhận có việc vay mượn tiền và trả lãi hàng tháng thì đề nghị Tòa án xác minh nếu lãi suất vượt quá 20%/năm thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà đã cho bà P vay tiền để trả cho anh D một phần.

*Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố T (ông Đặng Quang N1) trong Công văn số 1642/ TNMT-CG ngày 26/11/2024 trình bày:*

Ngày 20/12/2001, hộ bà Nguyễn Thị Đ1 được UBND thành phố T cấp GCNQSD 296m<sup>2</sup> đất T tại thửa số 35, tờ bản đồ địa chính số 10 phường H, thành phố T. Năm 2007, bà Đ1 (phần hợp đồng tặng cho phần ghi có vợ chồng ông Vũ Văn N mất năm 1966) tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Vũ Văn T1 và bà Lương Thị Bích Q, hợp đồng được UBND phường H chứng thực ngày 20/4/2007. Ngày 08/5/2007, Phòng T8 đã có phiếu chuyển địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính giữa bà Đ1 và ông T1, bà Q gửi Chi cục Thuế thành phố T. Ngày 09/5/2007, C đã có thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất. Số tiền phải nộp được miễn. Ngày 26/5/2007, UBND thành phố T đã cấp GCNQSD đất mang tên ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q. Từ nội dung trên cho thấy GCNQSD đất UBND thành phố T cấp ngày 26/5/2007 mang tên ông T1 bà Q theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*Đại diện theo pháp luật của Phòng C4 tỉnh Thái Nguyên (bà Nguyễn Thị Thùy L) trong bản ý kiến số 51/CV-CC1 ngày 31/3/2025 trình bày:*

Căn cứ sổ công chứng hợp đồng giao dịch năm 2007 và hồ sơ lưu trữ tại Phòng Công chứng số A tỉnh Thái Nguyên được thể hiện như sau: Di chúc công chứng số 48, quyền số 01 ngày 18/4/2007 được lập bởi bà Nguyễn Thị Đ1 do Công chứng viên Bùi Thị H1 chứng nhận.

Về hồ sơ yêu cầu công chứng gồm các giấy tờ sau: GCNQSD đất số U 787423 do UBND thành phố T cấp ngày 21/12/2001 mang tên Nguyễn Thị Đ1; Giấy tờ tùy thân bao gồm Chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Mạnh D1, ông Hoàng Hữu B1; Sổ hộ khẩu số 1617 (chủ hộ bà Nguyễn Thị Đ1). Về tài sản tham gia giao dịch theo quy định của Luật Đất đai 2003 tại thời điểm công chứng QSD đất không có tranh chấp không bị kê biên để bảo



đảm thi hành án. Về trình tự thủ tục công chứng, đã đảm bảo đúng hồ sơ, trình tự thủ tục Luật Công chứng năm 2006. Di chúc của bà Đ1 lập đã được công chứng. Như vậy, di chúc có hiệu lực đối với các bên. Nếu có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật thì một trong các bên có thể đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại Điều 45 Luật Công chứng 2006.

*Người làm chứng anh Hoàng Hữu B1 trong Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2025, Biên bản đối chất trình bày:*

Trước đây anh có mối quan hệ làm ăn với ông Vũ Văn T1, ông T1 mua cây cối của anh. Còn cụ Nguyễn Thị Đ1 thì anh không biết là ai và cũng chưa được gặp. Đối với chữ ký chữ viết “*Bắc – H*” dưới mục nhân chứng trên trang 02 của di chúc đề ngày 18/4/2007 là chữ ký chữ viết của anh nhưng anh khẳng định bản thân không quen biết gì với cụ Nguyễn Thị Đ1, mẹ đẻ của ông Vũ Văn T1, không biết gì về nội dung di chúc đề ngày 18/4/2007, cũng không đến Phòng công chứng số 01 để làm chứng cho di chúc của cụ Đ1, từ trước đến nay anh cũng không tham gia làm chứng cho bất cứ di chúc nào của cụ Nguyễn Thị Đ1, không biết lý do gì mà ông T1 có được chữ ký, chữ viết tên của anh trong Bản di chúc ngày 18/4/2007 lập tại Phòng C5.

Đối với Bản di chúc đề ngày 05/4/2007 của cụ Đ1 lập tại Phòng C5 mà Hội đồng xét xử cho anh xem tại phiên tòa, anh thấy nhiều điểm vô lý vì anh không quen biết cụ Đ1 chỉ biết ông T1, anh không làm chứng hay ký vào di chúc nào của cụ Đ1, không biết vì sao lại có chữ ký của anh trên di chúc và Chứng minh nhân dân phô tô của anh trong hồ sơ di chúc, có thể trước đây khi làm ăn với ông T1 anh đã từng phô tô đưa cho ông T1 còn ông T1 sử dụng vào mục đích gì anh không biết.

*Người làm chứng ông Nguyễn Mạnh D1 trong Biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2025, Biên bản đối chất và tại phiên tòa trình bày:*

Ông không quen biết cụ Nguyễn Thị Đ1 và chưa từng gặp cụ Đ1. Trước đây ông có quan hệ làm ăn với ông Vũ Văn T1. Theo ông, chữ ký chữ viết dưới mục nhân chứng “*Nguyễn Mạnh D1*” của di chúc đề ngày 18/4/2007 là chữ ký chữ viết của ông. Tuy nhiên, ông khẳng định bản thân không quen biết gì với cụ Nguyễn Thị Đ1, mẹ đẻ của ông T1, không biết gì về nội dung di chúc, ông cũng không đến Phòng C4 để làm chứng cho di chúc của cụ Điều ngày 18/4/2007. Ông không biết lý do gì mà ông T1 có được chữ ký, chữ viết tên của ông trong trang 2 Bản di chúc. Ông khẳng định từ trước đến nay ông không làm chứng cho bất cứ di chúc nào của cụ Nguyễn Thị Đ1 là mẹ đẻ ông T1.

Đối với Bản di chúc đề ngày 5/4/2007 của cụ Đ1 lập tại Phòng C5 Hội đồng xét xử cho ông xem tại phiên tòa, ông khẳng định không quen biết cụ Đ1 chỉ biết ông T1 nên không làm chứng hay ký vào di chúc nào của cụ Đ1, không biết vì sao lại có chữ ký của ông trên di chúc và Chứng minh nhân dân của ông trong hồ sơ di chúc này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T, yêu cầu độc lập của ông Vũ Văn M, Vũ Văn T2.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất đề ngày 20/4/2007 giữa bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q hết hiệu lực.

- Tuyên bố hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/3/2019 giữa ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q, chị Vũ Thị Phương T3, anh Vũ Vinh Q1 với anh Nguyễn Minh Công L3 tại Văn phòng C3 là vô hiệu. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các đương sự không có đơn yêu cầu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/7/2019 giữa anh Nguyễn Minh C1 với anh Nguyễn Anh D lập tại Văn phòng C3 vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Văn phòng C3 bồi thường cho anh Nguyễn Anh D số tiền là 1.146.667.000 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Buộc anh Nguyễn Minh C1 và bà Vũ Kim P phải hoàn trả và bồi thường cho anh D tổng cộng là 3.293.333.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 1.643.000.000 đồng đã bồi thường trước, anh C1 và bà P còn phải tiếp tục bồi thường 1.650.333.000 đồng, trong đó, phần mỗi người là 825.166.500 đồng (T6 trăm hai mươi lăm triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

Buộc bà P và anh D phải giao nộp GCNQSD đất số DA 121086 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 24/11/2020 mang tên Nguyễn Anh D cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T để làm thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định.

2. Tuyên bố Di chúc của cụ Nguyễn Thị Đ1 lập ngày 18/4/2007 và Di chúc của cụ Nguyễn Thị Đ1 lập ngày 05/4/2007 đều tại Phòng Công chứng số 01 tỉnh Thái Nguyên (hồ sơ công chứng số 48; 40) là vô hiệu.

3. Xác định di sản của cụ Nguyễn Thị Đ1 là quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế còn lại là 292,4m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư tại tổ A, phường H, thành phố T (theo GCNQSD đất số U 787423 do UBND thành phố T cấp ngày 21/12/2001 mang tên Nguyễn Thị Đ1). Vị trí thửa đất số 35 theo sơ đồ từ 1, 2, B, C, D, E, 6, 1. Chia di sản thừa kế theo di chúc của cụ Đ1 lập ngày 17/12/2002 có chứng thực của UBND phường H, cho ông Vũ Văn T, Vũ Văn C, Vũ Văn T2 và Vũ Văn M, cụ thể như sau:

+ Phần đất của ông C được thừa kế theo di chúc là một phần thửa 35, tờ bản đồ số 10, có diện tích là 109,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, trị giá 1.644.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm bốn mươi bốn triệu đồng). Vị trí theo các điểm 8,9,10,11,8

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 35 chia cho ông T

Phía Nam giáp đường giao thông đi vào xóm

Phía Đông giáp thửa 123

Phía Tây giáp đường giao thông đi vào nhà bà P, ông T

- Trên đất có một nhà cấp 4 một tầng diện tích 65,5m<sup>2</sup> đã cũ nát, không có mái, hết khấu hao không còn giá trị sử dụng, không ai ở.

+ Phần đất của ông T được thừa kế theo di chúc là một phần thửa 35, tờ bản đồ số 10, có diện tích là 54,9m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, trị giá 823.500.000 đồng (T6 trăm hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng). Vị trí theo các điểm 6,7,8,9,6

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 35 chia cho ông M

Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 35 chia cho ông C

Phía Đông giáp thửa 123

Phía Tây giáp đường giao thông đi vào nhà bà P, ông T

- Trên đất có một nhà trọ cấp 4 một tầng diện tích 15,6m<sup>2</sup>, mái lợp proximi măng đã cũ nát, hết khấu hao trước đây là của cụ Đ1 xây dựng hiện không ai ở.

+ Phần đất của ông M được thừa kế theo di chúc là một phần thửa 35, tờ bản đồ số 10, có diện tích là 54,9m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, trị giá 823.500.000 đồng (T6 trăm hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng). Vị trí theo các điểm 4,5,6,7,4

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 35 chia cho ông T2

Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 35 chia cho ông T

Phía Đông giáp thửa 36

Phía Tây giáp đường giao thông đi vào nhà bà P, ông T

- Trên đất có một phần nhà cấp 4 một tầng diện tích 25,7m<sup>2</sup> đã cũ nát do ông C xây dựng, hiện ông T2 đang ở và một phần nhà cấp 4 của ông M xây dựng diện tích 8,2m<sup>2</sup>

+ Phần đất của ông T2 được thừa kế theo di chúc là một phần thửa 35, tờ bản đồ số 10, có diện tích là 73m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, trị giá 1.095.000.000 đồng (Một tỷ không trăm chín mươi lăm triệu đồng). Vị trí theo các điểm 1,2,3,4,5,1

Phía Bắc giáp thửa 118 của bà P

Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 35 chia cho ông M

Phía Đông giáp thửa 36

Phía Tây giáp đường giao thông đi vào nhà bà P, ông T

- Trên đất có một phần nhà cấp 4 một tầng diện tích 34,6m<sup>2</sup> của ông M xây dựng đã cũ nát hiện đang do anh B sử dụng.

(Kèm theo trích đo hiện trạng của Công ty TNHH H4 và sơ đồ thửa đất được phân chia).

- Ông T, ông M, ông T2, ông C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSD đất.

Các tài sản trên đất đã cũ nát, xuống cấp, hết khấu hao nên các đương sự được quyền phá bỏ để thực hiện việc chia thừa kế theo di chúc mà không phải bồi thường.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 03/6/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Kim P, anh Nguyễn Minh C1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 05/6/2025, bị đơn ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn C, đại diện theo uỷ quyền bà Vũ Kim P; anh Vũ Vinh Q1, chị Vũ Thị Phương T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo, những người kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên để giải quyết lại.

Ngày 04/6/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh D, văn phòng C3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo anh D cho rằng, giữa anh D, bà P, văn phòng C3 đang thoả thuận với nhau về vấn đề bồi thường, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận thoả thuận về bồi thường giữa các đương sự. Nội dung kháng cáo văn phòng C3 đề nghị xem xét lại mức bồi thường.

Ngày 19/8/2025, văn phòng C3 và anh Nguyễn Anh D rút đơn kháng cáo và xin vắng mặt.

Tại phiên toà phúc thẩm, những người kháng cáo gồm: Ông T1, bà Q, anh Q1, chị T3 vắng mặt; bà P, anh C1, ông C, đại diện theo uỷ quyền là bà P giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và giữ nguyên quan điểm trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của văn phòng C3 và anh Nguyễn Anh D do rút đơn kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với những người kháng cáo được triệu tập hợp lệ lần thứ 02 nhưng vắng mặt; không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông C, anh C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

*Về thủ tục tố tụng:*

[1] Ngày 19/8/2025, Văn phòng C3 và anh Nguyễn Anh D có đơn rút đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của của văn phòng C3 và anh Nguyễn Anh D. Phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên về

giải quyết hợp đồng vô hiệu giữa văn phòng C3 với anh Nguyễn Anh D có hiệu lực pháp luật.

[2] Bị đơn ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Vinh Q1, chị Vũ Thị Phương T3 có đơn kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Ông T1 có đơn xin hoãn phiên toà, lý do phải nhập viện điều trị. Tuy nhiên, ông T1, bà Q đã uỷ quyền cho anh Q1 tham gia tố tụng, anh Q1 vắng mặt lần 02 không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T1, bà Q, anh Q1, chị T3.

[3] Bà Vũ Kim P, ông Vũ Văn C, đại diện theo uỷ quyền bà Vũ Kim P, anh Nguyễn Minh C1 kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

#### *Về nội dung:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

[4] Ngày 21/12/2001, cụ Nguyễn Thị Đ1 được UBND thành phố T cấp GCNQSD thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> tại phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Theo biên bản họp gia đình ngày 08/4/2007, được Tổ dân phố xác nhận ngày 09/4/2007, UBND phường H xác nhận ngày 27/4/2007, nội dung, cụ Đ1 và tất cả các con gồm T1, P, T2, C đã thống nhất sang tên thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10 cho ông Vũ Văn T1, mục đích để ông T1 xây thành nhà chung cho các anh em cùng ở và để kinh doanh, sau khi cụ Đ1 chết sẽ chia phần tài sản trên theo đúng ý nguyện của cụ Đ1. Ngày 20/4/2007, cụ Đ1 ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho ông T1, bà Q, ngày 16/5/2007 UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà Q. Thời điểm cấp GCNQSD đất cho ông T1, bà Q trên thửa đất số 35 có các ngôi nhà của ông C, ông M, ông T2 xây dựng. UBND thành phố T cấp GCNQSD đất cho ông T1, bà Q đối với thửa đất thửa 35, tờ bản đồ số 10 trong khi trên đất có tài sản là nhà ở của ông C, T2, M đã tạo dựng từ trước là chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 bà Q đã chuyển nhượng thửa đất số 35 cho ông Nguyễn Tiến K, bà Nguyễn Thị M1, ông K, bà M1 đã thế chấp thửa đất số 35 cho Ngân hàng N2, Chi nhánh T để vay tiền.

[5] Quá trình giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, quyền sở hữu nhà, giữa nguyên đơn Ngân hàng N2 với bị đơn ông Nguyễn Tiến K, bà Nguyễn Thị M1, ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q, đại diện theo uỷ quyền ông Vũ Vinh Q1 trình bày:

Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296 m<sup>2</sup>, thuộc tổ B, phường H, thành phố T có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị Đ1, mẹ đẻ ông T1. Tại biên bản họp gia đình ngày 08/4/2007, cụ Đ1 và tất cả các con cụ Đ1 đã thống nhất sang tên thửa đất nêu trên cho con trai là ông Vũ Văn T1, để xây thành nhà chung cho

các anh em cùng ở và để kinh doanh, đồng thời sau khi cụ Đ1 mất sẽ chia phần tài sản trên theo đúng ý nguyện của cụ Đ1. Ngày 16/5/2007, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vũ Văn T1 bà Lương Thị Bích Q thửa đất nêu trên. Về tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 mái ngói do cụ Đ1 và các con xây dựng năm 1981, một dãy nhà trọ 03 phòng và bếp do ông Vũ Văn C, em trai ông T1 xây năm 1996, 01 căn nhà cấp 4 mái lợp Proxi măng do ông Vũ Văn M xây năm 2002.

[6] Tại Bản án số 02/2028/KDTM-ST ngày 22/5/2018 của TAND thành phố Thái Nguyên và Bản án 02/2018/KDTM-PT ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, quyền sở hữu nhà giữa nguyên đơn Ngân hàng N2 và bị đơn ông Nguyễn Tiến K, bà Nguyễn Thị M1 đã nhận định:

Hợp đồng tặng cho tài sản giữa cụ Đ1 cho ông T1, bà Q đối với thửa đất 35, tờ bản đồ số 10 là hợp đồng có điều kiện, ông T1 bà Q chỉ là người đứng tên trên GCNQSD đất mà không có quyền chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Vì vậy, quyết định của bản án đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1, bà Q với ông K, bà M1 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của luật, xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 35 giữa ông K, bà M1 cho Ngân hàng vô hiệu do không ngay tình và hủy GCNQSD đất UBND thành phố T cấp cho ông K, bà M1.

[7] Lời khai của ông T1, bà Q, đại diện theo uỷ quyền là anh Q1 đã khai nhận và Bản án đã quyết định như nêu trên, tuy nhiên ngày 16/3/2019, ông T1, bà Q, chị T3, anh Q1 vẫn tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 35 cho anh C1 là vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngày 16/7/2019, anh C1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho anh D, trong khi tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của người khác là vô hiệu, không ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 35 giữa ông T1, bà Q với anh C1 và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 35 giữa anh C1 với anh D vô hiệu là có căn cứ.

*Về yêu cầu khởi kiện thừa kế theo di chúc của nguyên đơn:*

[8] Di chúc của cụ Đ1 lập ngày 17/12/2002, nội dung di chúc thể hiện: “Di chúc được lập tại gia đình ngày 17/12/2002”, phần trang 2 di chúc có chữ ký, chữ viết “Điều – Nguyễn Thị Đ1” dưới mục ngày 17/12/2002, có xác nhận của ông Dương B2 là tổ trưởng tổ 28 phường H vào ngày 17/12/2002, nội dung “số đất của cụ Đ1 sử dụng đã lâu năm và đã hợp thức hóa trên bìa đỏ gia đình... di chúc này do cụ Đ1 làm tại gia đình”, phần trang 3 có sơ đồ, chữ ký cụ Đ1 và nội dung chứng thực của UBND phường H, thành phố T vào ngày 17/12/2002. Về nội dung di chúc có ghi: “Phần đất cho các con tôi là Vũ Văn T1 và Vũ Kim P từ trước là hợp pháp không tính ở đây... III, phần đất trong bìa sẽ chia như sau và theo các điều kiện sau: Nếu trường hợp có đứa con nào không lấy hoặc không đồng ý với di nguyện của tôi thì sẽ truất quyền thừa kế của chúng và sẽ sang tên cho cháu nội tôi là Vũ Vinh Q1 để làm nơi thờ cúng của gia đình... phần của ba

*con là Vũ Văn T, Vũ Văn C, Vũ Văn T2 chỉ được phép bán sau khi tôi chết tối thiểu là 5 năm, chia như sau: Cho con út Vũ Văn C 10m chiều ngang cùng toàn bộ nhà cửa trên đất; cho con Vũ Văn T 5m chiều ngang cùng toàn bộ nhà cửa trên đất; cho con thứ 5 Vũ Văn Tuấn 5m chiều ngang cùng toàn bộ nhà cửa trên đất; Phần còn lại cho con thứ 3 là Vũ Văn M”.*

Bà P, ông T, ông M, ông T2 đều thừa nhận chữ viết nội dung di chúc là của ông T1, cụ Đ1 là người ký vào di chúc, tại thời điểm làm di chúc ông T1 không phải là người hưởng di sản nên việc viết hộ di chúc không vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự. Giữa các trang đều có chữ ký của cụ Đ1, cụ Đ1 là người mang di chúc đến UBND phường H và trực tiếp ký tại trang sổ Ủy ban sau khi nghe đọc lại, vì vậy tại thời điểm lập di chúc cụ Đ1 hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, thể hiện ý chí của cụ. Các đương sự đều thừa nhận (*phần đất trong bì*) ghi trong phần III di chúc phân chia cho ông T, ông T2, ông C, ông M là thừa 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> tại phường H mà cụ Đ1 đã được cấp GCNQSD đất. Như vậy, di chúc của cụ Đ1 lập ngày 17/12/2002 về hình thức và nội dung đều đảm bảo theo quy định tại Điều 655 đến 661 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 50 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính Phủ về công chứng, chứng thực, nên di chúc này là hợp pháp.

[9] Về 02 bản di chúc lập ngày 05/4/2007 và ngày 18/4/2007 tại Phòng C4 tỉnh Thái Nguyên do bà P xuất trình:

Ngày 12/3/2025, bà Vũ Kim P giao nộp cho Tòa án Bản di chúc của cụ Đ1 đề ngày 18/4/2007 được lập tại Phòng C4 do Công chứng viên Bùi Thị H1 thực hiện. Nội dung di chúc thể hiện: cụ Nguyễn Thị Đ1 di chúc để lại cho con trai thứ hai là ông Vũ Văn T1 toàn bộ thừa đất số 35, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m<sup>2</sup> loại đất thổ cư tại tổ B, phường H, thành phố T theo GCNQSD đất số U 787423 do UBND thành phố T cấp ngày 21/12/2001 mang tên Nguyễn Thị Đ1.

Ngày 07/5/2025, bà P lại tiếp tục nộp Bản di chúc đề ngày 05/4/2007 được lập tại Phòng C4 do Công chứng viên Bùi Thị H1 thực hiện. Di chúc được viết trên giấy kẻ ngang, gồm 4 trang, trang 1, 2, 3, được viết tay bằng hai nét chữ khác nhau, trang 4 là lời chứng Công chứng viên. Trang 1 và một phần trang 2 là nội dung di chúc thể hiện: Cụ Điều để lại thừa kế QSD đất số U787423, diện tích 296m<sup>2</sup> tại tổ B, phường H cho ông C, ông T1, ông T2, ông M.

[10] Hội đồng xét xử thấy, tại Biên bản họp gia đình ngày 08/4/2007, được Tổ dân phố xác nhận ngày 09/4/2007, UBND phường H xác nhận ngày 27/4/2007, ngày 20/4/2007 UBND phường H chứng thực hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ Đ1 với ông T1, bà Q, nội dung cụ Đ1 và tất cả các con gồm T1, P, T2, C thống nhất sang tên thừa đất số 35, tờ bản đồ số 10 cho ông Vũ Văn T1, mục đích để ông T1 xây thành nhà chung cho các anh em cùng ở và để kinh doanh, sau khi cụ Đ1 chết sẽ chia phần tài sản trên theo đúng ý nguyện của cụ Đ1. Nhưng 02 bản di chúc do bà P xuất trình được công chứng ngày 18/4/2007 và ngày 05/4/2007 đều trước thời điểm UBND phường xác nhận vào biên bản họp gia đình và trước thời điểm cụ Đ1 ký hợp đồng tặng cho ông T1, bà Q. Vì vậy, 02 bản di chúc này không có giá trị, vì tài sản sau đó đã được cụ Đ1 tặng

cho ông T1 có điều kiện theo Biên bản họp gia đình ngày 08/4/2007. Toà án cấp sơ thẩm công nhận bản Di chúc của cụ Đ1 lập ngày 17/12/2002, nội dung phù hợp với Biên bản họp gia đình ngày 08/4/2007 để chia di sản thừa kế của cụ Đ1 là quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 10 theo di chúc là có căn cứ.

*Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

[11] Ông T1, bà Q, bà P đều biết thửa đất số 35 là di sản của cụ Đ1, phải thực hiện theo di chúc của cụ Đ1 lập ngày 17/12/2002 và Biên bản họp gia đình ngày 08/4/2007, cũng như quyết định của bản án Kinh doanh thương mại về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo đơn khởi kiện của Ngân hàng, nhưng ông T1, bà Q, bà P vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho anh C1 là con trai bà P, bà P là người ký thay tên anh C1 trong hợp đồng. Sau đó, bà P, anh C1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho anh Nguyễn Anh D. Toà án cấp sơ thẩm xác định Văn phòng C3 phải chịu 1/3 lỗi tương ứng với 1.146.667.000 đồng (bà H1 rút đơn kháng cáo, Hội đồng xét xử không xem xét); bà P, anh C1 phải trả số tiền 01 tỷ đồng và chịu 2/3 lỗi, tổng cộng là 3.293.333.000 đồng, trừ đi số tiền 1.643.000.000 đồng đã bồi thường, còn phải bồi thường tiếp 1.650.333.000 đồng là phù hợp, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà P, anh C1.

[12] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo các đương sự; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

*Về án phí:*

[13] Án phí phúc thẩm: Văn phòng C3, anh Nguyễn Anh D rút đơn kháng cáo trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, phải chịu ½ án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả ½ tạm ứng án phí; Các đương sự là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự phúc thẩm; các đương sự khác phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Từ những phân tích nêu trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của văn phòng C3 và anh Nguyễn Anh D. Phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa văn phòng C3 với anh Nguyễn Anh D có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q, anh Vũ Vinh Q1, chị Vũ Thị Phương T3.

3. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Kim P, ông Vũ Văn C (đại diện theo uỷ quyền bà Vũ Kim P), anh Nguyễn Minh C1; giữ nguyên bản án dân



sự sơ thẩm số 30/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

4. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Văn phòng C3 và anh Nguyễn Anh D, mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả Văn phòng C3, anh Nguyễn Anh D mỗi người 150.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001195 ngày 06/6/2025 và số 0001192 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Văn T1, bà Lương Thị Bích Q, bà Vũ Kim P;

- Ông Vũ Văn C, anh Nguyễn Minh C1, anh Vũ Vinh Q1, chị Vũ Thị Phương T3, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0001177 ngày 06/6/2025; 0001176 ngày 06/6/2025; 0001229 ngày 12/6/2025; 0001238 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 1- Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Hoàng Quý Sửu**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Thủy Lý Thị Thúy Hoàng Q3 Sửu**

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 1- Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Hoàng Quý Sửu**

