

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 75/2026/DS-PT

Ngày 04 - 02 - 2026

“Yêu cầu tuyên bố văn bản phân
chia thừa kế và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

**NHÂN DÂN 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 Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Như Hiền

Ông Nguyễn Việt Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 02 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 445/2025/TLPT- DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia thừa kế và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 237/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 187/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Chị Lưu Thị V, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: Bản Đ, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị V: Luật sư Nguyễn Đức T – Công ty L, Địa chỉ: Số E đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)

*** Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Bản La Xa, xã Đồng Kỳ, tỉnh Bắc Ninh

2. Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1955 (có mặt)

3. Bà Đoàn Thị P, sinh năm 1957 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Anh Lưu Văn M, sinh năm 1990 (vắng mặt)

2. Chị Lương Thị H, sinh năm 1991 (vắng mặt)
3. Cụ Bế Thị C, sinh năm 1938 (vắng mặt)
4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1966 (vắng mặt)
5. Chị Lưu Thị T3, sinh năm 1993 (vắng mặt)
6. Chị Lưu Thị Huệ P1, sinh năm 1995 (vắng mặt)
7. Anh Lưu Duy N, sinh ngày 15/8/2006 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Bản L, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh.

8. Chị Lưu Thị T4, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu Đồi Đỏ, xã Tân Yên, tỉnh Bắc Ninh

9. Chị Lưu Thị Y, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T, phường N, thành phố Hải Phòng (thôn T, xã M, huyện K, Hải Dương cũ).

10. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Bắc Ninh - do ông Nguyễn Quốc O – Chuyên viên Phòng Kinh tế xã Đ đại diện theo ủy quyền. (vắng mặt)

11. Ngân hàng N2 – Chi nhánh Y1 - B, Địa chỉ: Số A H, xã Y, tỉnh Bắc Giang do Giám đốc Chi nhánh đại diện (vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn chị Lưu Thị V trình bày:

Bố của chị là ông Lưu Văn N1 chết năm 2012, khi chết ông N1 không để lại di chúc. Tài sản ông N1 nằm trong khối tài sản chung của gia đình gồm thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21 diện tích 1.299m² mang tên chủ sử dụng hộ ông Lưu Văn N1, trong đó, có 400 m² đất ở và 899 m² đất vườn, địa chỉ: Bản X, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là Bản Đ, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh), được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Y, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BR 375562 cấp ngày 21/02/2014.

Sau khi ông N1 chết, mẹ và em trai chị là bà Nguyễn Thị T1, anh Lưu Văn M quản lý, sử dụng thửa đất cho đến nay. Đầu năm 2022, các anh, chị, em trong gia đình phân chia di sản thừa kế của ông N1 để lại mới biết bà T1 đã chuyển nhượng cho ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị P 350m² đất ở và 899 m² đất vườn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2014 tại UBND xã Đ, số vào sổ 12, quyền số 01/CT- SCT/HĐCN. Bà T1 có nói chỉ chuyển nhượng phần đất có chiều rộng là 20m, chiều dài kéo đến hết đất, việc chuyển nhượng không báo cho các con và cụ Bế Thị C (mẹ của ông N1) biết. Việc bán đất để gán trừ 200.000.000 đồng tiền mua cám chăn nuôi còn nợ ông Đ, bà P. Chị đến UBND xã Đ xin sao tài liệu về việc chuyển nhượng đất mới được

biết có văn bản phân chia di sản thừa kế không đề ngày, tháng, đề năm 2013 và được UBND xã Đ chứng thực vào ngày 04/11/2013. Trong văn bản phân chia di sản thừa kế thì chữ ký Lưu Văn M, Lưu Thị Y và Lưu Thị V không phải là chữ ký của chị V, anh M và chị Y, đã có người giả mạo chữ ký của ba người và không có chữ ký của cụ Bé Thị C. Bà T1 nói với chị việc làm hồ sơ do gia đình bà P, ông Đ và cán bộ địa chính xã làm, bà T1 chỉ lên ký giấy tờ và về nhà mà không biết diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà P, ông Đ là 1.249m². Chị xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và vợ chồng ông Đ, bà P ngày 12/03/2014 vô hiệu, không có giá trị pháp lý vì nó xuất phát từ văn bản phân chia di sản thừa kế xác định thiếu người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất cụ Bé Thị C là mẹ đẻ ông N1 và có sự giả mạo chữ ký của 03 người con của ông N1. Tại hợp đồng cũng có sự nhầm lẫn, sai sót nghiêm trọng, bà T1 là bên chuyển nhượng nhưng lại ký vào bên nhận chuyển nhượng, ông Đ, bà P là bên nhận chuyển nhượng nhưng ký vào bên chuyển nhượng. Mặt khác tại Điều 2 của hợp đồng quy định về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán có ghi *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại điều 1 của hợp đồng này là: 200.000.00 đồng, thanh toán bằng tiền mặt. Việc thanh toán nêu tại khoản 1 này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật nhưng thực tế bà T1 không được nhận tiền mặt mà số tiền 200.000.000 đồng bị ông Đ, bà P trừ luôn vào tiền mà bà T1, ông N1 nợ tiền mua cám chăn nuôi của vợ chồng ông Đ, bà P. Chị cho rằng việc nợ tiền hàng là một quan hệ dân sự khác không liên quan đến việc mua bán đất, do đó việc trừ nợ tiền mua cám vào tiền bán đất bà T1 là không đúng pháp luật (vì bà T1 cũng không đồng ý việc này) nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2014 là vô hiệu do giả tạo, vì nó che cho một giao dịch khác. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa các bên vẫn chưa tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất, bà T1 và ông M vẫn ở trên đất, quản lý, sử dụng thửa đất và tài sản trên đất, chưa bao giờ vợ chồng ông Đ, bà P quản lý và sử dụng thửa đất này. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết:*

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế được UBND xã Đ chứng thực ngày 04/11/2013, Số chứng thực 98, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và vợ chồng ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị P2 ngày 12/03/2014 tại UBND xã Đ, số vào sổ 12, quyền số 01/CT SCT/HĐCN. Chị không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Văn bản chia di sản thừa kế được chứng thực trái pháp luật do thiếu thành phần là cụ C, chị V, anh M và chị Y, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền, lợi ích của người thừa kế. Việc UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho ông Đ, bà P2 năm 2014 đối với thửa số: 05; tờ bản đồ số 21, diện tích 1249,0m² (350 m² đất ở, 899m² đất vườn) cũng có sự sai sót nghiêm trọng trong việc xác định vị trí thửa đất, sơ đồ thửa đất và chiều rộng giáp ranh của thửa đất. Phần phía trước thửa đất số 05 tiếp giáp mặt đường của được UBND huyện Y cấp năm 2000 cho hộ ông Lưu Văn M có chiều

rộng là 34m; phía sau thửa đất có chiều rộng là 22m, nhưng khi đo vẽ tách thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/03/2014 giữa bà T1 và vợ chồng ông Đ, bà P2 để cấp lại GCNQSDĐ, cán bộ địa chính đã đo vẽ sơ đồ thửa đất có sự sai sót nghiêm trọng về xác định vị trí thửa đất, cạnh tiếp giáp của thửa đất. Chiều rộng phía sau thửa đất sau khi đo vẽ lại có độ dài là 30m - tăng lên 8m so với sơ đồ đo vẽ thửa đất năm 2000 đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lưu Văn M là không đúng với thỏa thuận nên ông Đ bà P2 không phải là người ngay tình. Việc áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án phải áp dụng Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 chứ không áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông Đ bà P2 vô hiệu. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà thông nhất với lời khai của chị V và chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của chị V.

Bị đơn là ông Dương Văn Đ trình bày:

Ngày 12/3/2014, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 diện tích 1.249 m² đất thuộc thửa đất số 05¹, tờ bản đồ số 21. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực cùng ngày tại UBND xã Đ. Diện tích 1.249 m² đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà T1 bao gồm 350 m² đất ở và 899 m² đất cây lâu năm. Tài sản này đã được UBND huyện Y công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho bà T1 tại GCNQSDĐ số BR 376562 ngày 21/02/2014. Việc chuyển nhượng giữa bà T1 đối với vợ chồng ông đã hoàn thành, vợ chồng ông đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số BR 375780 ngày 07/4/2014. Như vậy, tài sản bà T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông là tài sản riêng của bà T1, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 05¹, tờ bản đồ số 21 đã được cấp GCNQSDĐ. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Đất vẫn đang trong hạn sử dụng nên đảm bảo đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Việc chuyển quyền sử dụng đất đã hoàn thành, đất đã được đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền, vợ chồng ông là bên nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ nên việc chuyển quyền sử dụng đất đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 BLDS năm 2005. Do vậy, chị V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2014 giữa bà T1 với vợ chồng ông vô hiệu là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của chị V.

Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế được UBND xã Đ chứng thực ngày 04/11/2013 vô hiệu: Nguồn gốc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21 là tài sản của hộ gia đình bà T1 đã được cấp GCNQSDĐ số Q104585 ngày 18/12/2000 cho chủ sử dụng đất là hộ ông Lưu Văn N1. Ông N1 là chồng bà T1 đã chết ngày 05/02/2012 không để lại di chúc nên bà T1 và các con là M, V và Y đã thống nhất thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế. Theo nội dung thỏa thuận thì cả 03 con của bà T1 đều đồng ý để bà T1 được sở hữu, sử dụng tài sản thừa kế nêu trên. Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đã được chứng thực tại UBND

xã Đ ngày 04/11/2013. Sau đó, bà T1 đã được cấp GCNQSDĐ. Chị V khởi kiện cho rằng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế vô hiệu vì lý do không phải chữ ký của anh M, chị V và chị Y, cũng không có ý kiến của cụ Bé Thị C là mẹ đẻ ông N1 thì đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để xem xét giải quyết. Trường hợp văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế ngày 04/11/2003 vô hiệu một phần hoặc toàn bộ nhưng bà T1 đã chuyển quyền về tài sản cho vợ chồng ông và việc chuyển giao đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/3/2014 không bị vô hiệu, thuộc trường hợp ngay tình theo quy định tại Điều 133 BLDS. Việc bà T1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông là đúng sự thật, cũng đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận. Số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng là do hai bên thống nhất thỏa thuận và được bù trừ vào số tiền mua cám mà bà T1 còn nợ của vợ chồng ông. Số cám mà bà T1 mua của vợ chồng ông để sử dụng vào việc chăn nuôi phát triển kinh tế của cả hộ gia đình. Ngoài ra, ông Đ, bà P2 yêu cầu chị V bồi thường danh dự và nhân phẩm đối với vợ chồng ông số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền theo vụ án cho đến khi kết thúc vụ án 300.000 đồng x 2 người/ngày = 600.000 đồng/ngày.

Bị đơn bà Đoàn Thị P trình bày thống nhất với lời khai của ông Đ.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Lưu Thị Y, anh Lưu Văn M, cụ Bé Thị C đều trình bày: nhất trí với trình bày và yêu cầu của chị V, không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

** Bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Chồng của bà là ông Lưu Văn T5, chết năm 2021, ông T5 là em ruột của ông N1, là con trai của cụ C. Nhà bà ở cùng bản La Xa với ông N1. Do thừa đất ở của gia đình bà ở giữa bản, diện tích nhỏ không có đất làm vườn nên ông N1 vừa bán vừa cho vợ chồng bà một phần đất xung quanh thửa đất số 05 hiện nay đang tranh chấp giữa gia đình bà T5 và ông bà Phúc Đ1, cụ thể: Ở phần đất giáp đường thôn, một cạnh giáp thửa 05, một cạnh giáp thửa đất của ông Trần Đức T6, vợ chồng bà mua của ông N1 với giá 60.000.000 đồng năm 2011, diện tích chuyển nhượng ở cạnh mặt đường rộng 10m, cạnh sau khoảng 05 m, do ranh giới với thửa đất của ông T6 không được thẳng, chiều sâu hết đất, diện tích không nói rõ, hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập văn bản. Hai bên chưa đo đạc, kê khai để cấp GCNQSDĐ. Trên phần đất này bà đã trồng bạch đàn từ năm 2011, đã thu hoạch được 2 chu kỳ, hiện nay vẫn còn gốc cây như hôm Tòa án thẩm định thấy. Ở phần phía sau thửa đất 05 (tính từ đường vào) cùng năm 2011 ông N1 cũng cho vợ chồng bà 1 phần đất có hai mặt giáp đất của ông T6, một mặt giáp thửa 05 và một mặt giáp thửa đất rừng của ông N1 bà T5. Ông N1 chỉ nói miệng cho vợ chồng bà chứ không lập giấy tờ, không rõ diện tích, kích thước là bao nhiêu. Trên phần đất này bà cũng đã trồng cây bạch đàn từ năm 2018. Ở phần đồi cây giữa thửa đất số 05 và thửa đất có ngôi nhà của anh M là đất rừng của ông N1, nay bà đang mượn trồng bạch đàn. Sau khi đã cho, đã chuyển nhượng đất cho bà rồi mà bà T5 vẫn làm GCNQSDĐ năm 2014 rồi chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà Phúc Đ1, trong đó diện tích, kích thước thửa đất chồng lên phần đất đã cho bà, đã chuyển nhượng cho bà thì bà không đồng ý. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị V về việc yêu cầu tuyên bố hợp*

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T5 cho ông Đ1 bà P vô hiệu. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

** Chị Lưu Thị Huệ P1, chị Lưu Thị T4, chị Lưu Thị T3 và anh Lưu Duy N trình bày:* Các anh, chị nhất trí với ý kiến của bà T2 và chị V, không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

** Đại diện UBND huyện Y (cũ) trình bày:*

Về trình tự thủ tục về cấp giấy chứng nhận: Năm 2000, thực hiện chủ trương cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình trên địa bàn huyện, UBND xã Đ đã triển khai công tác thực hiện các thủ tục lập hồ sơ để cấp GCNQSDĐ đồng loạt cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn xã. Hộ ông Lưu Văn N1 được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số Q 104585, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 2073 QSDĐ/511- QĐUB ngày 18/12/2000 được quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.299m² gồm 400m² đất ở và 899 m² đất vườn, địa chỉ thửa đất ở Bản L, xã Đ, huyện Y. Việc cấp GCNQSDĐ này theo trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình đang sử dụng đất kê khai đề nghị cấp GCNQSDĐ. UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Ngày 21/02/2014, UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số BR 375562, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 00800 theo Quyết định số 169/QĐ-UBND ngày 21/02/2014, cấp cho bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963, địa chỉ: Bản L, xã Đ, huyện Y được quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.299m² gồm 400m² đất ở và 899 m² đất vườn, địa chỉ thửa đất ở Bản L, xã Đ, huyện Y. Việc cấp giấy chứng nhận này là đảm bảo đúng theo trình tự thủ tục đăng ký biến động đất đai nhận thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất.

Ngày 07/4/2014, UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số BR 375780, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 01146 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 12/TP/CC-SCT HĐCN ngày 12/3/2014, cấp cho ông Dương Văn Đ, sinh năm 1955 và bà Đoàn Thị P, sinh năm 1957, địa chỉ: Phố T, thị trấn N, huyện T, tỉnh Bắc Giang được quyền sử dụng thửa đất số 05¹, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.249m² gồm 350m² đất ở và 899m² đất CLN, địa chỉ thửa đất ở Bản L, xã Đ, huyện Y. Việc cấp giấy chứng nhận này là đảm bảo đúng theo trình tự thủ tục đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc bà Lưu Thị V yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản phân chia thừa kế lập ngày 04/11/2013 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2014 đều được UBND xã Đ chứng thực là vô hiệu, vì bà V cho rằng chữ ký trong Văn bản phân chia thừa kế để bà T1 được cấp GCNQSDĐ năm 2014 nêu trên là giả mạo chữ ký của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N1, cần giám định chữ ký trong văn bản phân chia thừa kế để có căn cứ giải quyết nội dung mà bà V yêu cầu và căn cứ bà V đưa ra.

Về việc cấp GCNQSDĐ không đo đạc là không đúng quy định của pháp luật. Việc cấp GCNQSDĐ cấp cho hộ ông N1, bà T1 năm 2014 có cạnh sau là 22m nhưng khi chuyển nhượng cho ông Đ, bà P được cấp GCNQSDĐ với cạnh

sau là 30m là không có căn cứ, cấp không đúng. Chủ sử dụng đất chuyển nhượng phần đất đã được công nhận quyền sử dụng đất ở cạnh sau là 22m. Việc cấp GCNQSDĐ cho bà T1, ông Đ, bà P không tiến hành đo đạc thực địa mà chỉ thực hiện trích lục thửa đất trên GCNQSDĐ của ông N1, bà T1 để ra sơ đồ thửa đất. Tuy nhiên, trích lục đã được chủ sử dụng đất, các bên đồng ý và được Phòng T7 kiểm tra thực địa thẩm định sau đó mới cấp GCNQSDĐ.

* *Đại diện UBND xã Đ (nay là UBND xã Đ) trình bày:* Hồ sơ chứng thực Văn bản phân chia thừa kế thửa đất số 05 của ông N1 tại UBND chỉ có bản đã cung cấp cho Tòa án giám định, ngoài ra không có văn bản nào khác. Khi chứng thực văn bản không có cụ C tham gia, còn chị V, anh M và chị Y có tham gia hay không thì không rõ. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà T1 và ông Đ, bà P năm 2014 không đo đạc thực địa.

* *Ngân hàng N2 – Chi nhánh Y1 - Bắc Giang II trình bày:* Hiện nay GCNQSDĐ cấp cho bà T1 năm 2014 đang được tín chấp để vay vốn tại Ngân hàng. Do không phải là cho vay thế chấp mà Ngân hàng chỉ giữ GCNQSDĐ của bà T1 nên Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, khoản 3 Điều 200, điểm b khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 108, Điều 109, Điều 122, Điều 127, Điều 128, khoản 2 Điều 138, Điều 676 và Điều 685 Bộ luật dân sự 2005; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị V đối với bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị P.

- Tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế được UBND xã Đ chứng thực số 98, quyển số 01 ngày 04/11/2013 vô hiệu phần phân chia thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.299m² cho bà Nguyễn Thị T1.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị P ngày 12/3/2014 chuyển nhượng thửa đất số 5¹, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.249m² gồm 350m² đất ở và 899m² đất trồng cây lâu năm, chứng thực tại UBND xã Đ, sổ vào sổ 12, quyển số 01/CT-SCT/HĐCN vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng: Chị Lưu Thị V phải chịu 5.520.000đồng chi phí tố tụng. Xác nhận chị V đã nộp đủ chi phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo,.

Ngày 09 tháng 10 năm 2025, ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 vì lý do Bản án xét xử không khách quan, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà. Ông bà đã nhận chuyển nhượng đúng diện tích, đã được cấp GCNQSDĐ đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật, từ năm 2014 đến nay không tranh chấp gì. Toà án không xem xét về việc bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, ngày công và chi phí theo kiện của ông, bà từ khi bắt đầu đến khi kết thúc vụ án. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm công nhận văn bản phân chia thừa kế thừa đất số 5 cho bà T1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1 cho ông, bà để xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị V đối với bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ, bà P giữ nguyên kháng cáo, chị V không rút yêu cầu khởi kiện. Các bên không hoà giải, thoả thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Ông Đ, bà P trình bày, tranh luận: Ông, bà đã mua tài sản của bà T1 ngay tình, đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà T1 bằng hình thức đối trừ khoản tiền vợ chồng bà T1, ông N1 nợ tiền mua cám của ông bà. Số tiền mua cám ông N1, bà T1 nợ hơn 300 triệu đồng, do không có tiền trả nên bà T1 đề nghị ông bà lấy đất với giá 200.000.000 đồng. Khi đó với số tiền trên ông bà có thể mua được nhiều mảnh đất có giá trị hơn, nhưng do điều kiện khó khăn của bà T1 nên ông, bà mới đồng ý. Sau khi thoả thuận hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất tại UBND xã, có đo đạc đất nhưng chỉ đo bằng thước dây. Theo GCNQSDĐ thì gia đình bà T1 được cấp là 1299m² trong đó có 400m² đất ở và 899m² đất vườn, nhưng khi đó hai bên có thoả thuận để lại 50m² đất ở cho gia đình bà T1 ở cạnh giáp với diện tích đất rừng nhà bà T1 để bà T1 có đất ở, nên diện tích đất bà T1 chuyển nhượng cho ông, bà là 1.249m², gồm 350m² đất ở và 899m² đất vườn. Sau khi lập hợp đồng, đo đạc, bàn giao đất, các bên đã thực hiện thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Bà T1 đã bàn giao đất, khi đó trên đất không có bất cứ tài sản gì. Thửa đất cũng không xây tường bao để phân định ranh giới với các hộ xung quanh. Do nhà ông bà không ở gần nên chỉ thỉnh thoảng qua đất kiểm tra, xem xét. Sau khi chuyển nhượng đất, gia đình bà T1 cũng không sử dụng phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông, bà nữa, đến nay không có bất cứ công trình, tài sản gì xây dựng trên thửa đất đã chuyển nhượng cho ông, bà. Trên đất hiện có một số cây trồng nhưng là của một số người đã tự ý trồng trên đất của ông, bà. Việc bà T1 chuyển nhượng đất cho ông, bà, các con của bà T1 và các thành viên khác đều biết, chị V biết vì chị V cũng nợ tiền ông, bà. Ông, bà không biết bà T1 và các thành viên khác trong gia đình đã ký văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế như thế nào, chỉ biết khi nhận chuyển nhượng đất bà T1 đã được nhà nước công nhận có toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21 tại bản Đ, bà T1 chuyển nhượng đất cho ông, bà trên cơ sở tự nguyện, việc chuyển nhượng không phải trên cơ sở giả tạo, trái pháp luật. Vì vậy, đề nghị HĐXX xem xét bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông, bà, chấp nhận kháng cáo của ông bà và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị V.

Ông, bà có kháng cáo đề nghị xem xét về yêu cầu chị V bồi thường danh dự, nhân phẩm, công sức theo vụ kiện số tiền là 2 tỉ đồng, nay ông, bà xin rút kháng cáo về nội dung này. Ông Đ, bà P không tranh luận gì thêm.

Luật sư T trình bày, tranh luận: Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, căn cứ để không chấp nhận là vì ông N1 - chồng bà T1 chết không để lại di chúc, để lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích 1299 m² đã được cấp GCNQSDĐ. Gia đình chị V vẫn quản lý đất từ trước đến nay, có trồng cây trên đất, đến khi làm thủ tục để chia di sản của ông N1 để lại mới biết có văn bản phân chia di sản thừa kế có chữ ký ghi tên của mình tại UBND xã Đ. Bà C là mẹ ông N1, người kế thừa quyền của ông N1 không ký văn bản trên, Chị V cũng không ký văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 04/11/2013, do đó văn bản trên vô hiệu vì vi phạm Điều 109 Bộ luật dân sự 2005. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và vợ chồng ông Đ, bà P thì bà T1 khai bà T1 chỉ chuyển nhượng 1 phần diện tích đất, bà T1 chưa nhận được tiền mua bán đất từ người mua, không có việc trừ nợ của việc mua bán cam. Bà T1 đề nghị giải quyết tiền nợ mua bán cam ở một vụ án dân sự khác. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Đ, bà P cũng không đúng quy định pháp luật căn cứ văn bản trình bày ý kiến của UBND huyện Y, biên bản lấy lời khai của ông Q - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y thể hiện việc mua bán chỉ trên giấy, dẫn đến diện tích mua bán thực tế không đúng với diện tích chuyển nhượng. Về việc quản lý đất thì gia đình bà T1 vẫn quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, ông Đ, bà P không quản lý sử dụng đất, bà T2 là người nhà bà T1 có trồng cây trên đất nhưng ông Đ, bà P không biết, không rõ diện tích kích thước thật của diện tích đất tranh chấp, không chỉ đúng ranh giới đất khi thẩm định. Lời khai, chứng cứ bị đơn về thông tin mua bán chưa rõ ràng, số tiền mua bán chưa rõ, số tiền ghi tại sổ mua bán cam chưa rõ ràng, có việc ghi thêm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị V trình bày: Khi gia đình chị đi làm thủ tục phân chia di sản thừa kế của bố thì mới biết thừa đất của gia đình bà T1 đã chuyển nhượng và không còn đất thổ cư, chỉ còn lại 50m² đất và bà T1 đã thế chấp Ngân hàng. Chị xác định chị và các em không ký tại văn bản phân chia thừa kế quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2013 tại UBND xã Đ, không biết việc mẹ tự ý chuyển nhượng đất. Phần diện tích đất mẹ chị chuyển nhượng cho ông Đ, bà P hiện gia đình chị không xây dựng công trình hoặc trồng cây gì, trên đất có một số cây trồng là của gia đình bà T2, do bà T2 trồng trên phần đất đã mua của bố, mẹ chị và được bố, mẹ chị cho. Chị không biết bố, mẹ nợ tiền vợ chồng ông Đ, bà P. Do vậy, chị đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà P và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chị nhất trí với tranh luận của luật sư T.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt là: HĐXX) đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là: BLTTDS). Sau khi xem xét kháng cáo của ông Đ, bà P, nội dung tranh chấp và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập trong hồ

sơ vụ án, đề nghị HĐXX phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 309 của BLTTDS chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị V về việc tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 98, quyền số 01 ngày 04/11/2013 vô hiệu đối với phần phân chia thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.299m² cho bà Nguyễn Thị T1; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị V về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị P ngày 12/3/2014 đối với thửa đất số 5¹, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.249m² (gồm 350m² đất ở và 899m² đất trồng cây lâu năm), được UBND xã Đ chứng thực, số vào sổ 12, quyền số 01/CT- SCT/HĐCN vô hiệu.

Về án phí DSST: Chị Lưu Thị V được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đ, bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa có mặt ông Đ, bà P, bà V, luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà V. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt, HĐXX căn cứ Điều 296 BLTTDS để xét xử vụ án.

[2]. Đơn kháng cáo của ông Đ, bà P đã nộp tại Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh trong thời hạn, đúng quy định, các đương sự đều được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Kháng cáo của ông Đ, bà P được HĐXX chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3]. Xét kháng cáo của ông Dương Văn Đ, bà Nguyễn Thị P2, yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị V, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên toà, HĐXX thấy:

[4]. Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.299m² gồm 400m² đất ở và 899 m² đất vườn, địa chỉ Bản L, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là Bản L, xã Đ, tỉnh Bắc Ninh) đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số Q 104585, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 2073 QSĐĐ/511-QĐUB ngày 18/12/2000 cho hộ Lưu Văn N1. Tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ thành viên hộ ông N1 gồm có ông Lưu Văn N1, bà Nguyễn Thị T1 (vợ) và các con là chị Lưu Thị V, anh Lưu Văn M, chị Lưu Thị Y. Ngày 05/02/2012 ông N1 chết, khi chết không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất của ông N1 tại thời điểm ông N1 chết có cụ Bé Thị C (mẹ ông N1), vợ con ông N1 là bà T1, Chị V, chị Y và anh M.

[5]. Đối với việc chị Lưu Thị V yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế được UBND xã Đ chứng thực ngày 04/11/2013, Số chứng thực 98, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu:

[6]. Tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế (không ghi ngày, tháng, năm 2013), được UBND xã Đ chứng thực số 98, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2013 thể hiện nội dung các ông, bà Nguyễn Thị T1, Lưu Văn M, Lưu

Thị V, Lưu Thị Y là những người thừa kế của ông Lưu Văn N1 thỏa thuận việc phân chia tài sản thừa kế của ông Lưu Văn N1 để lại là phần đất có diện tích 37000m² đất sản xuất lâm nghiệp tại số thửa đất LN, XXXV-35, tờ bản đồ 01 LN và 1299m² đất ở, đất trồng cây lâu năm tại thửa đất 05, tờ bản đồ 21 địa chỉ tại thôn L, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang, cụ thể phân chia toàn bộ các diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị T1 quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Về hình thức của văn bản được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật dân sự, có chứng thực của UBND xã Đ là cơ quan có thẩm quyền. Tại văn bản có các chữ ký bà Nguyễn Thị T1, chị Lưu Thị V, chị Lưu Thị Y và anh Lưu Văn M. Tuy nhiên, chỉ có bà T1 đã thừa nhận đây đúng là chữ ký của bà. Đối với các chữ ký còn lại, chị V, anh M, chị Y đều khẳng định chữ ký, chữ viết Lưu Thị V, Lưu Thị Y và Lưu Văn M trong văn bản phân chia là giả mạo, không phải do các anh, chị viết. Tòa án đã tiến hành thu thập văn bản phân chia tài sản thừa kế lập ngày 04/11/2013 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y và UBND xã Đ để trưng cầu giám định chữ ký của chị V, anh M và chị Y nhưng các bản thu thập được đều là bản phô tô, UBND xã Đ chứng thực vào bản phô tô này nên Cơ quan giám định không giám định được. Do đó không có căn cứ để xác định chị V, chị Y và anh M có ký văn bản này hay không. Tuy nhiên, trong 02 văn bản phân chia thừa kế này đều không có chữ ký của cụ Bế Thị C cũng không có văn bản hay tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện cụ C từ chối di sản, hoặc đồng ý cho các đồng thừa kế là và T1, chị V, chị Y, anh M được toàn quyền định đoạt phân chia di sản thừa kế của ông N1 để lại. Như vậy văn bản phân chia tài sản thừa kế được UBND xã Đ chứng thực ngày 04/11/2013 để phân chia cho bà Nguyễn Thị T1 có toàn quyền sử dụng đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21 đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác, vi phạm quy định tại Điều 109; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó Văn bản phân chia tài sản thừa kế (không ghi ngày, tháng, năm 2013), được UBND xã Đ chứng thực số 98, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2013 bị vô hiệu theo Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Trong các tài sản phân chia theo văn bản này có thửa đất số 05, tờ Bản đồ số 21, diện tích 1299m² gồm đất ở 400m² và đất trồng cây lâu năm 899m² và thửa đất có diện tích 37000m² đất sản xuất lâm nghiệp tại số thửa đất LN, XXXV-35, tờ bản đồ 01 LN. Tuy nhiên, đối với diện tích đất lâm nghiệp các đương sự không yêu cầu nên HĐXX cấp sơ thẩm chỉ xem xét tuyên vô hiệu đối với diện tích đất tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21 là có căn cứ.

[7]. Đối với việc chị Lưu Thị V yêu cầu Tòa án tuyên bố kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2014 vô hiệu:

[8]. Ngày 21/02/2014 bà Nguyễn Thị T1 được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số BR375562, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH00800, Quyết định số 169 ngày 21/02/2014 đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 1299m² trong đó có 400m² đất ở và 899m² đất trồng cây lâu năm. Tại GCNQSDĐ ghi nguồn gốc sử dụng là nhận thừa kế quyền sử dụng đất, sơ đồ thửa đất thể hiện cạnh phía Bắc dài 34m; cạnh phía Đông dài 52m, cạnh phía Nam dài 22m; cạnh phía Tây dài 42m. Như vậy, theo GCNQSDĐ trên thì bà T1 là chủ sử dụng đối

với thửa đất trên. Ngày 12/3/2014 bà Nguyễn Thị T1 và ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung của hợp đồng thể hiện Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1 là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 21, diện tích 1299m² (trong đó có 400m² đất ở và 899m² đất vườn) tại Bản L, xã Đ, huyện Y theo GCNQSDĐ số BR 375562 được chuyển nhượng cho ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P phần diện tích gồm đất ở 350m² và đất trồng cây lâu năm 899m², tổng diện tích là 1249m² tại thửa đất 5¹, tờ bản đồ số 21. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hợp đồng trên được lập tại UBND xã Đ và được chủ tịch UBND xã chứng thực số 12, quyền số 01/CT-SCT/HĐCN ngày 12/3/2014. Cùng ngày 12/3/2014 bà Nguyễn Thị T1 đã có đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất với nội dung sau khi biến động là: Dương Văn Đ; Đoàn Thị P thửa đất số 5¹, tờ bản đồ 21, tổng diện tích 1249m², trong đó 350m² đất ONT; 899m² đất CLN; Diện tích đất còn lại: 50m² ONT. Lý do biến động: chuyển nhượng diện tích 1249m² đất ONT+CLN cho ông Dương Văn Đ, đúng quy định của pháp luật. Ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P đã có đơn xin đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T1 nêu trên. Ngày 07/4/2014, ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ số BR 575780 đối với thửa đất số 5¹, tờ bản đồ số 21, diện tích 1249m², trong đó có 350m² đất ở và 899m² đất trồng cây lâu năm theo đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2014. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị P nêu trên được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND xã Đ là đảm bảo về điều kiện hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điều 124, Điều 688, 689 BLDS năm 2005. Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng gồm bà T1, ông Đ, bà P đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, bà T1 đã được cấp GCNQSDĐ với tư cách cá nhân, do đó có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất, diện tích đất được nêu trong hợp đồng. Số tiền chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, chỉ V và luật sư cho rằng bà T1 chưa được thanh toán, tuy nhiên lời khai của bà T1 trong quá trình xét xử đã thừa nhận lời khai của ông Đ, bà P về việc đối trừ tiền mua đất vào tiền ông N1, bà T1 còn nợ tiền cám. Ông Đ, bà P đã cung cấp giấy tờ đối chiếu, ghi nợ của bà T1, trong đó có ghi nội dung “đã trả ngày 12/3/2014, 200 triệu vào tiền trả đất 1249m²”, bà T1 không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh việc bị ép buộc khi ký vào xác nhận này, cũng không có yêu cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của bà T1 tại văn bản, do đó xác định bà T1 đã đồng ý bù trừ số tiền nợ mua cám 200.000.000 đồng vào tiền mua đất khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà P. Sau khi ký hợp đồng trên, các chủ thể có quyền đã thực hiện việc đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được chỉnh lý và được cấp GCNQSDĐ đất theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, cụ thể ông Đ, bà P đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, bà T1 được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất thổ cư còn lại 50m². Như vậy, hợp đồng trên đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 121; 122, 124; 688, 689 BLDS 2005; Điều 105, 106, 127 Luật đất đai năm 2003.

[9]. Mặc dù việc lập văn bản phân chia tài sản thừa kế đối với phần di sản của ông N1 để lại trong khối tài sản chung của hộ gia đình thiếu thành phần người thừa kế theo pháp luật khiến văn bản trên bị vô hiệu, tuy nhiên, thực tế bà T1 là người đã được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ thửa đất số 05, tờ bản đồ 21 và thửa đất lâm nghiệp của gia đình, bà T1 đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P, ông Đ trên cơ sở thoả thuận, tự nguyện, đến nay không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông Đ, bà P buộc bà T1 phải lập biên bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21 tại Bản L, xã Đ, huyện Y để bà T1 được cấp GCNQSDĐ và sau đó chuyển nhượng cho ông Đ, bà P một phần thửa đất như đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2014. Như vậy, ông Đ, bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1 từ năm 2014 và đã được cấp GCNQSDĐ do đó ông Đ, bà P được bảo vệ quyền lợi vì là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, trên thực tế, bà T1 và các con của bà T1 cũng không sử dụng, xây dựng bất cứ công trình hay trồng cây gì trên đất kể từ thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà P cho đến nay. Chị V cũng khai khi anh M xây nhà cũng không xây vào khu đất chuyển nhượng cho ông Đ, bà P, điều đó cho thấy việc bà T1 chuyển nhượng thửa đất 5¹, tờ bản đồ số 21 là có thật, các thành viên trong gia đình bà T1 đều biết, không ai phản đối. Chị V, bà T1, mẹ con bà T2 khai thửa đất số 5, tờ bản đồ 21 trước đó ông N1 đã tặng cho và chuyển nhượng một phần cho vợ chồng ông T1, bà T2 (là em ông N1), tuy nhiên, ngoài lời khai các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Như vậy, có cơ sở xác định việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P ngày 12/3/2014 vô hiệu là không có căn cứ.

[10]. Chị V và các đồng thừa kế khác xác định bà T1 đã tự định đoạt tài sản chung, tài sản thừa kế dẫn đến xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của chị V và các đồng thừa kế, trường hợp có tranh chấp thì chị V và các đồng thừa kế có quyền khởi kiện đối với bà T1 để yêu cầu hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Đối với các tài sản cây trồng trên đất chuyển nhượng cho ông Đ, bà P, do các đương sự không ai có yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét, trường hợp các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[11]. Đối với việc ông Đ, bà P kháng cáo yêu cầu xem xét việc chị V phải bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng. Tại phiên toà ông Đ, bà P đã rút nội dung kháng cáo này, do đó HĐXX không xem xét.

[12]. Từ những căn cứ trên, HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị V như ý kiến, đề nghị của kiểm sát viên tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà.

[13]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ điều 157 BLTTDS, chị V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, số tiền là 5.520.000 đồng.

[14]. Về án phí: Căn cứ điều 147, Điều 148 BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; Điều 27; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 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.

+ Chị Lưu Thị V là người dân tộc thiểu số, sinh sống vùng kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm,

[15]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 147; Điều 148; Điều 157 BLTTDS; Các Điều: 108, 109, 121, 122, 124, 688, 689, 692 BLDS năm 2005; Các Điều: 133; 500, 501, 502, 503 BLDS năm 2015; Điều 105; 106; 127 Luật đất đai năm 2003; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26; Điều 27; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 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.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị V về việc tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 98, quyền số 01 ngày 04/11/2013 vô hiệu đối với phần phân chia thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.299m² cho bà Nguyễn Thị T1.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị V về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Dương Văn Đ và bà Đoàn Thị P ngày 12/3/2014 đối với thửa đất số 5¹, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.249m² (gồm 350m² đất ở và 899m² đất trồng cây lâu năm), được UBND xã Đ chứng thực, số vào sổ 12, quyền số 01/CT-SCT/HĐCN vô hiệu.

+ Về chi phí tố tụng: Chị Lưu Thị V phải chịu 5.520.000 đồng chi phí tố tụng. Xác nhận chị V đã nộp đủ chi phí.

+ Về án phí: Chị Lưu Thị V được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Dương Văn Đ, bà Đoàn Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 3 – Bắc Ninh
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hằng