

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 92/2026/DS-PT

Ngày 04 - 03 - 2026

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, chia tài sản  
chung, chia thừa kế tài sản”*

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

**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 Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Thanh Hảo; 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 3 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 327/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia tài sản chung, chia thừa kế tài sản”* do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 25 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: 108/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2026; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 30/TB-TA ngày 23 tháng 01 năm 2026, số 57/TB-TA ngày 10 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Chu Văn H, sinh năm 1958; Nơi thường trú: Tổ dân phố N, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Giáp Thị V - Luật sư Cộng tác viên Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B; địa chỉ: Tầng A, số D đường X, phường N, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

2. Đồng bị đơn: Anh Chu Văn H1, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1958 (có mặt)

Cùng thường trú: Tổ dân phố Đ, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Chu Văn H1: Bà Cao Thị N, sinh năm 1976; nơi thường trú: Thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh

Người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Đình B- Phó Trưởng phòng Kinh tế xã T (vắng mặt).

- Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1960 (vắng mặt);

- Ông Đặng Văn B1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Cùng nơi thường trú: Thôn T, xã P, tỉnh Bắc Ninh.

- Bà Đặng Thị Đ1, sinh năm 1969; nơi thường trú: Thôn C, xã T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Anh Chu Bá H2, sinh năm 1986 (Có mặt);

- Bà Tống Thị H3, sinh năm 1971 (vắng mặt);

- Anh Chu Văn T, sinh năm 2002 (vắng mặt);

- Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1972 (vắng mặt);

- Chị Nguyễn Thị O, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng nơi thường trú: Tổ dân phố N, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Chu Văn H1, bà Nguyễn Thị X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh, nội dung vụ án như sau:

- Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Chu Văn H trình bày: Năm 1981, ông kết hôn bà Đặng Thị V1, sinh được hai người con là Chu Văn H4 và Chu Bá H2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: A 381749, ngày 30 tháng 7 năm 1991, UBND huyện T công nhận hộ gia đình ông được quyền sử dụng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 06, diện tích 469 m<sup>2</sup>, đất ở là 300 m<sup>2</sup>, đất vườn 169 m<sup>2</sup>; địa chỉ đất thuộc khu N, xã C. Nguồn gốc thửa đất được Nhà nước giao năm 1982. Ngày 13 tháng 10 năm 1993, bà V1 chết không để lại di chúc. Năm 1994, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị X, sinh ra anh Chu Văn H1. Năm 1999, ông ly hôn với bà X. Năm 2000, ông kết hôn với bà Tống Thị H3, năm 2002 bà H3 sinh anh Chu Văn T. Theo GCNQSDĐ cấp năm 2003 cho hộ gia đình ông Chu Văn H là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23 với diện tích 554,5 m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> đất ở, 254,5m<sup>2</sup> đất vườn). Khi đó hộ gia đình ông có 05 thành viên gồm ông, bà H3 và 03 người con, ông xác định bà H3 và anh T không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Năm 2004, ông thỏa thuận với bà X cho anh H1 150m<sup>2</sup> nhưng bà X lừa ông ký vào giấy trắng để làm hợp đồng với nội dung ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho anh Chu Văn H1. Trên thực tế, 03 bố con ông vẫn sử dụng thửa đất từ đó

đến nay. Năm 2022, ông mới biết anh H1, bà X chuyển nhượng một phần thửa đất cho anh L, chị O và gần đây ông được biết anh H1 đã tách diện tích đất còn lại 254,5m<sup>2</sup> đất thành 02 thửa. Ông yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2004 giữa ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị X với anh Chu Văn H1 đối với thửa số 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 551,5m<sup>2</sup>, địa chỉ đất tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu; yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình ông Chu Văn H đối với diện tích đất 244,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23 (sau khi tách thửa là thửa số 90 và thửa số 92, tờ bản đồ số 19) thành 04 phần cho ông H, bà V1, anh H2, anh H4; chia thừa kế tài sản của bà V1 và anh H4 theo pháp luật. Ông H yêu cầu được nhận bằng hiện vật là 127,5m<sup>2</sup> đất, chia cho anh H2 phần diện tích đất còn lại, ông không yêu cầu anh H2 phải có trách nhiệm trích chia cho ông bằng tiền. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh H1 và bà X với vợ chồng anh L, chị O và không tranh chấp diện tích 300m<sup>2</sup> mà vợ chồng anh L đang sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình ông Chu Văn H và chia thừa kế tài sản của bà Đặng Thị V1 và anh Chu Văn H4, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với phần diện tích đất còn lại.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu áp dụng thời hiệu của đại diện bị đơn vì theo quy định tại khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không áp dụng thời hiệu của hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm. Việc nguyên đơn xin rút yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế tài sản là tự nguyện đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết 02 yêu cầu này của nguyên đơn.

*Bị đơn anh Chu Văn H1 và đại diện theo ủy quyền bà Cao Thị N trình bày:* Anh H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đúng quy định của pháp luật, hợp đồng đã được UBND thị trấn C và cơ quan nhà nước cấp huyện xác nhận ngày 14/6/2004, được UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ mang tên anh Chu Văn H1 ngày 22/11/2005. Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/5/2004. Thửa đất đang tranh chấp là quyền sử dụng của cá nhân anh H1, đã được cấp Giấy CNQSDĐ cho anh H1, không phải tài sản chung và di sản thừa kế như ông H đã trình bày và khởi kiện.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:* Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Việc mua bán là có thật, bà đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Anh Chu Văn H5 trình bày:* thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 551,5m<sup>2</sup>, địa chỉ tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang là tài sản chung của hộ gia đình ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị V2 cùng 02 anh em anh

là Chu Văn H4 và Chu Văn H5. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chia cho anh một nửa diện tích đất còn lại là 127m<sup>2</sup>.

- Ông Đặng Văn D, ông Đặng Văn B1 và bà Đặng Thị D1 trình bày: Các ông bà đều xác định không có quyền lợi, không có yêu cầu gì đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc chia tài sản chung và chia thừa kế đối với diện tích đất 254,5m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố N, xã T, tỉnh Bắc Ninh. Nếu thuộc diện được nhận thừa kế thì từ chối nhận di sản.

- Bà Tống Thị H3 trình bày: Nguồn gốc tài sản có từ trước khi bà kết hôn với ông Chu Văn H vào năm 2000, bà không có quyền lợi gì trong vụ án.

- Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị O trình bày: Việc ông Chu Văn H khởi kiện anh Chu Văn H1 không liên quan đến quyền lợi của anh chị, anh chị từ chối tham gia tố tụng.

- UBND xã T do người đại diện trình bày: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 551,5m<sup>2</sup>, địa chỉ tại tổ dân phố N, xã T, tỉnh Bắc Ninh có nguồn gốc là đất do Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ ông Chu Văn H, bà Đặng Thị V1 sử dụng ổn định từ những năm 1990. Đây là tài sản chung hợp pháp của vợ chồng ông H trong thời kỳ hôn nhân. Sau khi bà V1 qua đời (năm 1993), ông H vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên. Ngày 14/6/2004, ông Chu Văn H có ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho anh Chu Văn H1. Trình tự cấp GCNQSDĐ cho anh Chu Văn H1 không đảm bảo quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với đất có nguồn gốc sử dụng ổn định lâu dài và đất có tranh chấp. UBND xã T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Kết quả xác minh được UBND xã T cung cấp: Căn cứ vào sổ đăng ký ruộng đất, bản đồ địa chính, sổ địa chính có căn cứ để xác định thửa đất này thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông H từ năm 1991; diện tích đất tăng theo kết quả đo đạc 3,3m<sup>2</sup> là tăng tự nhiên, đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T cung cấp: Qua kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSDĐ không thấy hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 1991 đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 06, diện tích 469 m<sup>2</sup>, đất ở là 300 m<sup>2</sup>, đất vườn 169 m<sup>2</sup>; địa chỉ đất khu N, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- Kết quả thẩm định và định giá tài sản: Thửa đất có diện tích thực tế là 247,8m<sup>2</sup>, giá đất ở là 3.000.000đồng/m<sup>2</sup>, giá đất vườn là 1.500.000đồng/m<sup>2</sup>, trên đất có nhà cấp 04 diện tích 40,52m<sup>2</sup> và một số tài sản khác gắn liền với đất nhưng các đương sự không yêu cầu định giá và cũng không yêu cầu phân chia.

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DSST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 184, Điều 185, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2

Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 22, 131, 136, 137, 140, khoản 2 Điều 145, 146, 233, 237 của Bộ luật Dân sự 1995; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2004 giữa ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị X với anh Chu Văn H1 đối với diện tích đất 551,5m<sup>2</sup> tại thửa số 33 tờ bản đồ số 23, được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số Đ 789396 ngày 31/12/2003 cho hộ ông Chu Văn H, địa chỉ đất tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh) là vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung của hộ ông Chu Văn H đối với 244,5m<sup>2</sup> đất (247,8m<sup>2</sup> theo kết quả đo) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23 (sau khi tách thửa là thửa số 90 và thửa số 92, tờ bản đồ số 19), địa chỉ đất: thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia thừa kế tài sản của bà Đặng Thị V1 và anh Chu Văn H4.

4. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định định giá là 5.950.000 đồng (năm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí: Anh Chu Văn H1 phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 09/10/2025, bà Nguyễn Thị X, anh Chu Văn H1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DSST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận tài sản của bà X và anh H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Quá trình xét xử phúc thẩm, Tòa án đã có công văn yêu cầu Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh B cho biết ý kiến về việc tách thửa, cấp GCNQSDĐ cho anh Chu Văn H1, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về Hồ sơ tách thửa đất tại GCNQSDĐ số AD 009078, số vào sổ 00780 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2005 thành 03 thửa đất tại 03 GCNQSDĐ số CV 911956, số CV 911957 và số CV 911958.

Ngày 06/10/2020, Hộ ông Chu Văn H1 nộp hồ sơ tách thửa tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 554,5 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại Khu N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (cũ) tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T, thành phần hồ sơ gồm: Bản gốc GCNQSDĐ số AD 009078, số vào sổ 00780, do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2005, GCNQSDĐ mang tên Hộ ông Chu Văn H1 (thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 554,5 m<sup>2</sup>, gồm 300m<sup>2</sup> đất ở và

254.5 m<sup>2</sup> đất vườn); Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo mẫu số 11/ĐK; Bản vẽ tách thửa đất; Đơn đề nghị xin rút hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ theo dự án của ông Chu Văn H1 (được bổ sung vào ngày 29/10/2020); Bản cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình đã cũ sau khi tách thửa; Biên bản xác minh nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, ranh giới, diện tích thửa đất, tình trạng tranh chấp đất đai của UBND thị trấn C. Ngày 22/10/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T có phiếu trả lại hồ sơ, yêu cầu hộ ông Chu Văn H1 bổ sung bản cam kết thửa đất chưa được cấp đổi theo dự án bản đồ đo đạc năm 2017. Ngày 29/10/2020, hộ ông Chu Văn H1 nộp lại hồ sơ trong đó đã bổ sung Đơn đề nghị xin rút hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ mà gia đình đã kê khai và được UBND thị trấn C xác nhận. Sau khi thẩm định thấy hồ sơ đầy đủ hợp lệ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T đã trình hồ sơ lên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh. Ngày 10/11/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (theo uỷ quyền của Sở T1) đã ký cấp cho hộ ông Chu Văn H1 03 GCNQSDĐ, cụ thể như sau: GCNQSDĐ số CV 911956, số vào sổ CS 05705, cấp tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19, diện tích 300.0m<sup>2</sup> (gồm 150.0m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 150.0m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; GCNQSDĐ số CV 911957, số vào sổ CS 05706, cấp tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 19, diện tích 120.0m<sup>2</sup> (gồm 75.0m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 45.0m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; GCNQSDĐ số CV 911958, số vào sổ CS 05707, cấp tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 19, diện tích 124.5m<sup>2</sup> (gồm 75.0m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 49.5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (nay là Văn phòng Đ) thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Chu Văn H1 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật cụ thể:

- *Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận*: Đảm bảo đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Quyết định số 609/2015/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND tỉnh B ban hành Quy chế phối hợp giữa Sở T1 với UBND các huyện, thành phố, UBND các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức liên quan trong hoạt động của Văn phòng Đ; Quyết định số 313/QĐ-TNMT ngày 29/5/2019 của Sở T1 về việc ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- *Về trình tự, thủ tục giải quyết*: Đảm bảo quy định tại Điều 75, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

- *Về thành phần hồ sơ*: Hồ sơ đăng ký biến động do tách thửa đất đảm bảo quy định tại khoản 11, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2 quy định về hồ sơ địa chính.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X, anh H1 giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà X, anh H1 vì lý do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2004 bị vô hiệu do đã vi phạm điều cấm của pháp luật như bản án sơ thẩm đã nêu, ông H không có quyền đại diện định đoạt đối với toàn bộ tài sản là thửa đất 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 554,5m<sup>2</sup> để chuyển nhượng cho anh H1, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng bà X không phải là vợ ông H, không có quyền về tài sản nên không được ký hợp đồng chuyển nhượng, anh H1 khi đó chưa đủ tuổi được tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trên thực tế ông H vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất từ trước cho đến nay; việc ông H ký hợp đồng chuyển nhượng là do bà X đã lừa dối ông, do đó ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà X và anh H1 lập ngày 27/5/2004 vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên quá trình xét xử sơ thẩm ông H đã biết anh H1 tách thửa đất của ông H thành ba thửa và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có một thửa anh H1 đã chuyển nhượng cho anh L, chị O, do vậy ông H không yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1 và vợ chồng anh L, chị O, không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho anh L, chị O. Đề nghị HĐXX chỉ xem xét tuyên bố vô hiệu đối với phần diện tích đất còn lại anh H1 chưa chuyển nhượng là 247,5m<sup>2</sup> theo đo đạc hiện trạng. Đối với việc bà X khai bà X đã mua đất của ông H nhưng ông xác định không đúng, còn việc bà X khai có đưa số tiền 5.000.000 đồng cho ông để trả nợ Ngân hàng ông thừa nhận là có, nhưng đây là ông vay tiền của bà X, không phải là tiền chuyển nhượng đất.

Bà X trình bày, tranh luận: Bà xác định bà đã mua đất của ông H, số tiền mua là 15.000.000 đồng, trong đó có khoản tiền bà đã đưa cho ông H đi chuộc sổ tại Ngân hàng, tiền cấp dưỡng ông H phải trả nuôi anh H1 và tiền mặt bà đưa, tuy nhiên do lúc đó không hiểu biết, bà đã đồng ý ghi người nhận chuyển nhượng là anh H1. Nội dung này đã được ông H viết tại đơn đề nghị của ông H gửi Ủy ban nhân dân xã, đến nay bà chỉ có bản phô tô. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị HĐXX xem xét bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bà N đại diện theo uỷ quyền của anh H1 trình bày, tranh luận: Đề nghị HĐXX phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đưa thiếu người tham gia tố tụng, không xem xét đầy đủ, toàn bộ tài liệu, chứng cứ. Anh H1 đã nhận chuyển nhượng đất, đến nay đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Toà án bảo vệ người thứ ba ngay tình. Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với việc anh H1 đã được cấp GCNQSDĐ, không đưa cơ quan cấp giấy tham gia tố tụng là thiếu sót.

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, HĐXX, thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định. Sau khi xem xét kháng cáo của bà X, anh H1 và các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát xác định không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà X, anh H1. Tuy nhiên đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308, điều 309, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đối với nội dung tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2004 giữa ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị X với anh Chu Văn H1 bị vô hiệu đối với phần diện tích đất còn lại anh H1 chưa chuyển nhượng; Tuyên bố nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả giải quyết của Toà án huỷ biến động về quyền sử dụng đất sang tên anh Chu Văn H1 tại GCNQSDĐ số CV911958 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 19, diện tích 124,5m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số CV911957 đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 19, diện tích 120m<sup>2</sup> và các đương sự có quyền kê khai, xin cấp lại GCNQSDĐ theo quy định. Anh H1, bà X được miễn 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông H, bị đơn bà X, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Chu Văn H1 là bà Cao Thị N và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Các đương sự kháng cáo trong thời hạn, bà X được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, anh H1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Toà án, đúng thời hạn, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo của các đương sự trên theo quy định.

[3]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị X và anh Chu Văn H1, HĐXX thấy:

[4]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5]. Ông Chu Văn H xác định thửa đất số 474, tờ bản đồ số 6 tại tổ dân phố N, thị trấn C có nguồn gốc của hộ gia đình ông gồm các thành viên Chu Văn H, bà Đặng Thị V1, Chu Văn H4, Chu Văn H5. Ngoài ra, trên thửa đất có ngôi nhà cấp bốn và một số công trình phụ đều do ông H và bà V1 đã xây dựng. Năm 1993 bà V1 chết, năm 1994 ông Hòa kết H6 với bà Nguyễn Thị X, sinh được anh Chu Văn H1, sinh năm 1995, đến năm 1999 ông H và bà X ly hôn. Sau khi ly hôn, bà X và anh H1 đã chuyển đi nơi khác sinh sống. Năm 2000 ông Hòa kết H6 với bà Tống Thị H3, năm 2002 sinh được con chung Chu Văn T. Bà X, bà H3 đều xác nhận, các bà không cùng ông H tạo lập nên tài sản trên trong thời kỳ

hôn nhân, không có công sức đóng góp. Theo thông tin trong sổ Đăng ký ruộng đất năm 1991 của UBND xã C thì thửa đất số 474, tờ bản đồ số 06, diện tích 469m<sup>2</sup> tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang thuộc quyền sử dụng của hộ ông Chu Văn H, thời điểm này hộ ông H còn có vợ là bà Đặng Thị V1 cùng các con là Chu Văn H4 và Chu Văn H5. Theo xác minh tại Chi nhánh văn phòng Đ thì không có hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 1991 đối với thửa đất. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2003 thì UBND huyện T đã công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Chu Văn H đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 551,5m<sup>2</sup> (trước là thửa 474, ở bản đồ số 6) tại GCNQSDĐ số Đ 789396 cấp ngày 31/12/2003. Tại thời điểm năm 2003 hộ ông H có 05 thành viên gồm ông H, bà H3, anh H5, anh H4, anh T. Theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/5/2004 và phần xác nhận của UBND xã tại hợp đồng này có ghi thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số A381749 cấp ngày 30/7/1991. Như vậy, căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ cho thấy thửa đất số 474, tờ bản đồ số 6, diện tích 469m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Chu Văn H lần đầu năm 1991, tại thời điểm cấp giấy hộ gia đình có ông H, bà V1, anh H5, anh H4 và thửa đất là tài sản chung của các thành viên nêu trên.

[6]. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 27/5/2004, giữa ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị X và ông Chu Văn H1 có nội dung thể hiện như sau: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ông Chu Văn H, nghề nghiệp làm ruộng, hộ khẩu thường trú khu N, thị trấn C; Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Chu Văn H1, nghề nghiệp: LR; Hộ khẩu thường trú: Khu Đ. Thửa đất chuyển nhượng: Diện tích 469, loại đất: ở + vườn; thửa số 474, tờ bản đồ 06 (nay được thể hiện tại tờ bản đồ 23, diện tích 554,5m<sup>2</sup>), thời hạn sử dụng đất lâu dài. GCNQSDĐ số A381749 do UBND huyện T cấp ngày 30/7/1991. Tài sản gắn liền đất: có nhà cấp bốn tạm. Giá chuyển nhượng: Bố chuyển cho con. Ngoài ra còn ghi quyền, nghĩa vụ của hai bên. Hợp đồng trên được lập tại khu N, thị trấn C ngày 27/5/2004; ngày 14/6/2004 được UBND thị trấn C xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng; cùng ngày 14/6/2004 được đại diện cơ quan địa chính cấp huyện xác nhận kết quả thẩm tra; ngày 15/6/2004 Phó Chủ tịch UBND huyện T ký xác nhận. Xét thấy: Hợp đồng lập bằng văn bản, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông H, bà X và bên nhận chuyển nhượng là anh H1, có xác nhận của UBND thị trấn C. Hình thức hợp đồng phù hợp quy định tại điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 74 Luật Đất đai năm 1993. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có anh Chu Văn H1, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh H1 mới 9 tuổi, theo quy định tại Điều 22 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì “Người từ đủ sáu tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi khi xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý, trừ giao dịch nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày phù hợp với lứa tuổi..”, Như vậy, tại thời điểm trên anh H1 chưa có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trong hợp đồng không thể hiện có người đại diện hợp pháp của anh H1, vì vậy anh H1 chưa đủ tuổi để tham gia giao kết hợp đồng này. Đối với bên chuyển nhượng đất ghi ông Chu Văn H, cuối hợp đồng có ghi chồng Chu Văn H, vợ Nguyễn Thị X và có chữ ký, ghi họ

tên của cả hai. Như đã phân tích, nguồn gốc thì tài sản nhà, đất trên là của ông H, bà V1, anh H4, anh H5, nhưng chỉ có ông H thực hiện việc ký kết hợp đồng mà không có chữ ký của anh H5, anh H4 và những người thừa kế của bà V1, cũng không có văn bản thể hiện những người này đồng ý cho ông H được toàn quyền ký kết hợp đồng, định đoạt đối với thửa đất trên. Tại thời điểm trên bà X đã ly hôn với ông H, không phải là người vợ hợp pháp hoặc có quyền sử dụng đối với thửa đất chuyển nhượng cho anh H1. Do đó, việc ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị X định đoạt toàn bộ khối tài sản chung của ông H, bà V1, anh H5, anh H4 để chuyển nhượng cho anh H1 đã vi phạm quy định của pháp luật được quy định tại Điều 232, Điều 233, Điều 237 của Bộ luật Dân sự 1995. Ngoài ra, theo GCNQSDĐ số Đ 789396 do UBND huyện T cấp ngày 31/12/2003 cho hộ ông Chu Văn H thì thửa đất 474, tờ bản đồ số 06 theo đo đạc mới là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23, diện tích 551,5m<sup>2</sup>. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H, bà X cho anh H1 ngày 27/5/2004 vẫn ghi theo GCNQSDĐ số A381749, cấp ngày 30/7/1991 là không phù hợp. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2004 giữa ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị X và anh Chu Văn H1 đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 6 (theo GCNQSDĐ số A381749 do UBND huyện T cấp ngày 30/7/1991) và là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23, diện tích đất 551,5m<sup>2</sup> (theo GCNQSDĐ số Đ 789396 do UBND huyện T cấp ngày 31/12/2003), địa chỉ tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 131, 137, 140 của Bộ luật dân sự năm 1995. HĐXX thấy cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 22, Điều 131, Điều 136, Điều 137, Điều 140, Điều 233, Điều 237 của Bộ luật Dân sự năm 1995 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[7]. Do hợp đồng vô hiệu nên theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký hợp đồng. Tuy nhiên, sau đó anh H1 đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 22/11/2005 đối với toàn bộ thửa đất số 33, tờ bản đồ 23, diện tích 554,5m<sup>2</sup>, đến năm 2020 anh H1 đã làm thủ tục tách thửa đất trên thành ba thửa gồm thửa đất số 92, tờ bản đồ số 19, diện tích 120m<sup>2</sup> theo CNQSDĐ số CV911957; thửa đất số 90, tờ bản đồ số 19, diện tích 124,5m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số CV911958; thửa đất số 91, tờ bản đồ 19, diện tích 300m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số CV 911956 do UBND huyện T cấp cùng ngày 10/11/2020. Ngày 28/12/2020 anh H1, bà X đã chuyển nhượng diện tích đất 300m<sup>2</sup> trong đó có 150m<sup>2</sup> đất ở và 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19 theo GCNQSDĐ số CV911956 cho anh Nguyễn Văn L, ngày 31/12/2020 anh L đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là chủ sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm, ông H đều xác nhận có một phần lỗi của ông khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H1 nên ông H không yêu cầu xem xét đối với diện tích đất anh H1, bà X đã chuyển nhượng cho anh L, ông chỉ yêu cầu xem xét đối với phần diện tích đất còn lại hiện ông đang quản lý, sử dụng theo kết quả đo đạc. Xét đây là ý chí tự nguyện, quyền tự định đoạt của ông H và cũng hoàn toàn phù hợp đối với việc đánh giá lỗi của ông H dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất là 247,8m<sup>2</sup>,

trên đất hiện vẫn còn ngôi nhà và các công trình do ông H, bà V1 xây dựng và từ năm 2004 đến nay, ông H, anh H5, anh H4 vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất này, không bàn giao đất cho anh H1, đây cũng là phần đất anh H1 đã được cấp GCNQSDĐ số CV911957 và GCNQSDĐ số CV911958 với diện tích là 244,5m<sup>2</sup>. Do đó, căn cứ ý kiến, yêu cầu của ông H, hiện trạng sử dụng đất và để đảm bảo quyền lợi của anh L là người thứ ba ngay tình, HĐXX xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2004 giữa ông H, bà X và anh H1 bị vô hiệu đối với phần diện tích đất 247,8m<sup>2</sup>, đối với phần diện tích đất anh H1, bà X đã chuyển nhượng cho anh L, do ông H không yêu cầu nên HĐXX không đặt ra xem xét. HĐXX thấy cần sửa đổi với nội dung này của Toà án cấp sơ thẩm.

[8]. Đối với GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV911958 (đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 19, diện tích 124,5m<sup>2</sup>) và số CV911957 (đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 19, diện tích 120m<sup>2</sup>), đều do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T1 cấp ngày 10/11/2020 người sử dụng là anh Chu Văn H1. Xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ cũng ý kiến, quan điểm của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T1, HĐXX thấy trình tự, thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất mặc dù được Cơ quan có thẩm quyền xác định đúng quy định của pháp luật, tại biên bản làm việc ngày 03/8/2020 xác định ông H1 là người đang sử dụng đất, tuy nhiên thực tế toàn bộ thửa đất vẫn do ông H quản lý, sử dụng. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T1 chưa xác định đúng chủ thể sử dụng đất. Ngoài ra, hợp đồng giữa ông H và anh H1 vô hiệu nên căn cứ điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, điều 133, 136, 152 Luật đất đai năm 2024; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về Điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 151/2015 ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, HĐXX thấy cấp sơ thẩm không xem xét đối với các GCNQSDĐ đã cấp cho anh H1 nêu trên là chưa giải quyết triệt để, do đó HĐXX thấy cần sửa theo hướng tuyên Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả giải quyết của Toà án, thực hiện việc thu hồi, huỷ GCNQSDĐ và cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án đối với diện tích 247,8m<sup>2</sup> (theo kết quả đo hiện trạng) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa số 90, 92 cùng tờ bản đồ số 19) địa chỉ tại Thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các đương sự có quyền đến cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục huỷ biên động về quyền sử dụng đất và đăng ký, xin cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

[9]. Đối với GCNQSDĐ số CV 911956 do UBND huyện T cấp ngày 10/11/2020 đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ 19, diện tích 300m<sup>2</sup> cấp ngày 10/11/2020, do các đương sự không yêu cầu xem xét đối với diện tích đất anh H1 chuyển nhượng cho anh L diện tích đất này, anh L đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận có quyền sử dụng đất nên HĐXX không xem xét. Đối với

GCNQSDĐ số AD009078 do UBND huyện T cấp ngày 22/11/2005 cho anh Chu Văn H1 là vi phạm quy định của pháp luật nhưng đã bị thu hồi khi anh H1 xin cấp đổi GCNQSDĐ năm 2020, do đó HĐXX không xem xét.

[10]. Tại phiên toà bà X cung cấp tài liệu, chứng cứ là bản phô tô “Đơn xin bán đất nhà ở” ngày 08/4/2004 của ông Chu Văn H để chứng minh việc ông H đã bán toàn bộ thửa đất tranh chấp cho bà X, bà X xác định đây là giấy do ông H viết và bà đã nộp cho cán bộ UBND xã khi ông H làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh H1. Tuy nhiên, ông H không thừa nhận. Ngoài lời khai và bản phô tô trên, bà X không có tài liệu, chứng cứ (bản gốc) để chứng minh, bà X cũng không chứng minh được đã nộp tài liệu trên cho ai. Tại hồ sơ cấp GCNQSDĐ do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được tại cơ quan có thẩm quyền thì không có tài liệu nào như bà X trình bày. Do đó, HĐXX thấy không có căn cứ để thu thập tài liệu, chứng cứ và không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của bà X. Đối với việc bà X cung cấp tài liệu xác định đã đưa cho ông H số tiền 5.500.000 đồng để đi rút sổ đỏ ngân hàng và xác định đây là tiền mua đất, ông H có thừa nhận vay của bà X số tiền này, nhưng không phải là nhận tiền chuyển nhượng đất, xem xét nội dung giấy không thể hiện có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông H và anh H1 ghi ngày 27/5/2004, do đó, HĐXX thấy không có căn cứ để xem xét ý kiến của bà X. Trường hợp giữa bà X và ông H có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[11]. Từ đánh giá trên, HĐXX phúc thẩm nhất trí ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà, không chấp nhận kháng cáo của bà X về việc sửa bản án sơ thẩm và kháng cáo của anh H1 về việc huỷ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với nhận định đánh giá của HĐXX tại mục [7], [8] nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định.

[12]. Về án phí: Căn cứ điều 147, điều 148 BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/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. Do sửa bản án sơ thẩm nên bà X, anh H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[13]. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 309, điều 313; Điều 147, 148 BLTTDS; Các Điều 22, 131, 136, 137, 140, khoản 2 Điều 145, 146, 233, 237 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 133, điều 136, điều 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 26, điều 27; khoản 2 Điều 29; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, anh Chu Văn H1.

- Sửa bản án sơ thẩm số 54/2025/DSST ngày 25/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – Bắc Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2004 giữa ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị X và anh Chu Văn H1 bị vô hiệu đối với diện tích đất 247,8m<sup>2</sup> tại thửa số 33, tờ bản đồ số 23 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số Đ 789396 ngày 31/12/2003 cho hộ ông Chu Văn H, (nay là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 19 theo GCNQSDĐ số CV911958 và thửa đất số 92, tờ bản đồ 19 theo GCNQSDĐ số CV911957 đều do UBND huyện T cấp ngày 10/11/2020 cho anh Chu Văn H1), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai căn cứ kết quả giải quyết của Toà án thực hiện việc thu hồi, huỷ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất sang tên anh Chu Văn H1 (tại GCNQSDĐ số CV911958 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 19, diện tích 124,5m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số CV911957 đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 19, diện tích 120m<sup>2</sup> đều do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T1 cấp ngày 10/11/2020) và cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với diện tích 247,8m<sup>2</sup> (theo kết quả đo hiện trạng) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23 (nay là thửa số 90, 92 cùng tờ bản đồ số 19) tổ dân phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh) theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Các đương sự có quyền đến cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục huỷ biến động về quyền sử dụng đất và đăng ký, xin cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia tài sản chung của hộ ông Chu Văn H đối với 244,5m<sup>2</sup> đất (247,8m<sup>2</sup> theo kết quả đo hiện trạng) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23 (sau khi tách thửa là thửa số 90 và thửa số 92, tờ bản đồ số 19), địa chỉ tổ dân phố N, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia thừa kế tài sản của bà Đặng Thị V1 và anh Chu Văn H4.

4. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định định giá là 5.950.000 đồng (năm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Chu Văn H1 phải chịu 150.000đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà X, anh H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh H1 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000

đồng đã nộp tại biên lai thu số 0001600 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Thị Hằng**