

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 105/2026/DSPT

Ngày 12/3/2026

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ; Kiện đòi tài sản; Yêu
cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân
chia di sản thừa kế vô hiệu”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình

Ông Đỗ Thế Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Như Ý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông
Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 12/3/2026, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 478/2025/TLPT-DS, ngày 12/12/2025 về
“*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi tài sản; Yêu
cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án
nhân dân Khu vực 7 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2026/QĐXXPT-DS, ngày
13/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2026/QĐ-PT ngày 30/01/ 2026;
Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 41/2026/QĐ-PT ngày 12/02/2026 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Y,
tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn D:

Luật sư Phạm Tiến Q, Công ty L8, Đoàn Luật sư tỉnh B; Địa chỉ: Số F, N,
phường K, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

- *Bị đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964. Vắng mặt;

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1990. Vắng mặt;

3. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 2001. Vắng mặt;
4. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1986. Vắng mặt;
(Bà T, chị H và chị T1 đều ủy quyền cho anh L)
Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của đồng bị đơn: Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1983 và chị Đặng Thị H1, sinh năm 1984; Cùng địa chỉ: Số A N, phường K, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

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

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1955. Vắng mặt;
2. Anh Nguyễn Văn D1, sinh năm 1990. Vắng mặt;
3. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1991. Vắng mặt;
(Bà V, anh D1 và chị N đều uỷ quyền cho ông D)
Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

4. Văn phòng C; Địa chỉ: Số A, đường L, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cáp Trọng H2 - Trưởng văn phòng. Vắng mặt;

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Y, tỉnh Bắc Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L1 - Phó giám đốc. Vắng mặt;

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Đức L2, sinh năm 1970. Vắng mặt;
2. Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1969. Có mặt;
3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962. Có mặt;
4. Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1972. Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D trình bày:* Ông Nguyễn Văn T3 (sinh năm 1964, chết năm 2019) là em ruột ông. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 là vợ ông T3.

Thửa đất số 135, diện tích 575m² tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là QSDĐ*) ngày 17/5/2001 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3 (*viết tắt là thửa đất số 135*). Nguồn gốc đất là do các cụ để lại.

Năm 2012, hoàn cảnh vợ chồng ông T3 khó khăn, bà T mắc bệnh nan y không có tiền chữa nên gia đình ông T3 muốn bán cho ông 150m² đất (chiều rộng

là 5m, chiều dài là 30m) trong tổng số 575m² của thửa đất số 135 (theo hồ sơ kỹ thuật là thửa số 170, tờ bản đồ số 18, diện tích 600m²).

Ông T3 có viết 01 Đơn xin đề nghị gửi UBND xã L với nội dung: “*Từ năm 2012, vì hoàn cảnh gia đình tôi khó khăn, vợ tôi là Nguyễn Thị T bị bệnh nan y, không có tiền chạy chữa. Nay vợ chồng tôi và các con tôi nhất trí chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D là anh ruột tôi ở cùng thôn một mảnh đất ở phía Đông giáp nhà ông L5, Đ giáp ông L5 sang Tây rộng 5m, Bắc sang Nam dài 30 m, cụ thể là 150m², với số tiền là 250.000.000đ. Đất của gia đình tôi do cha mẹ để lại, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình tôi sẽ có trách nhiệm làm sổ đỏ tách mảnh đất tôi giao cho ông D khi mọi thủ tục đã xong...*”. (viết tắt là **Đơn xin đề nghị**).

Đơn xin đề nghị có chữ ký của ông T3, bà T, anh L (con trai ông T3), chị H1 (vợ anh L), chị T1 (con gái ông T3). Có chữ ký của anh Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Văn B và xác nhận của ông Nguyễn Đức L2 là trưởng thôn Đại Chu .

Ngày 14/1/2014, giữa ông và ông T3 có viết giấy biên nhận giao tiền với nội dung: “*Ông D đã trả số tiền 150.000.000đ, còn lại số tiền 100.000.000đ bao giờ có việc đột xuất thì thanh toán nốt*”. Ông ký vào mục Người giao tiền, ông T3 ký vào mục Người nhận tiền, anh Nguyễn Văn L3 ký vào mục Người làm chứng. Sau đó, ông đã trả cho ông T3 tổng số tiền 80.000.000đ. Khi ông D đưa giấy biên nhận ông T3 đã viết với nội dung: Ông T3 có nhận của ông D số tiền 30.000.000đ, còn nợ số tiền 40.000.000đ bao giờ có sổ đỏ mới trả hết thì ông T3 cầm bút gạch đi vào giấy này.

Hiện nay ông còn lưu giữ các giấy tờ thể hiện sau ngày 14/1/2014, ông đã trả thêm cho ông T3 là 20.000.000đ, ông T3 vay của cô Liên T4 số tiền 10.000.000đ (chị L6 là con gái ông), số tiền 10.000.000đ chị L6 cho ông T3 vay là tiền của ông D.

Gia đình ông T3 bàn giao thửa đất có diện tích 150m² cho ông từ ngay sau khi gia đình ông T3 bán đất cho ông là năm 2012. Ông đã quản lý sử dụng thửa đất từ năm 2012 đến nay, năm 2014 ông xây dựng lán tôn để sử dụng làm xưởng mộc. Hiện nay ông cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn Văn D1, chị Nguyễn Thị N làm xưởng mộc. Gia đình ông nhiều lần yêu cầu gia đình bà T làm thủ tục để tách 150m² đã chuyển nhượng cho ông g nhưng gia đình bà T không đồng ý.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với gia đình ông T3. Buộc bà T, chị T1, chị H1, anh L phải trả lại 150m² đất tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh và số tiền 80.000.000đ. Sau đó ông thay đổi yêu cầu khởi kiện: Ông rút yêu cầu bà T, anh L, chị H1, chị T1 phải trả số

tiền 80.000.000đ. Chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D với gia đình ông T3, ông được quyền sử dụng 150m² đất tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh).

Số tiền mua đất, xây dựng lán tôn trên đất là của vợ chồng ông, không có sự đóng góp của ai khác. Vợ ông D là bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1955.

Ngày 04/6/2025, ông khởi kiện bổ sung, yêu cầu tuyên hủy bỏ Văn bản công chứng khai nhận di sản thừa kế số 1090, quyền số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng (viết tắt là VPCC) Cấp Trọng H2 chứng nhận ngày 10/5/2023 liên quan đến việc khai nhận di sản của ông Nguyễn Văn T3. Tại phiên tòa, ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/5/2023 được công chứng tại VPCC Cấp Trọng Huỳnh, số công chứng 1090, quyền số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD (viết tắt là **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế**) vô hiệu đối với phần đất có diện tích 150m² nằm trong thửa đất thừa đất số 135.

** Bị đơn là:*

1. Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn T3 (sinh năm 1964, chết năm 2019). Ông T3 và bà sinh được 01 người con là anh Nguyễn Văn L, còn chị Nguyễn Thị T1 là do vợ chồng nhận nuôi từ tháng 5/2001, có làm thủ tục khai sinh ghi tên bố, mẹ là ông T3, bà T.

Thửa đất số 135 có nguồn gốc là do cha ông để lại cho vợ chồng bà. Ngày 17/5/2001 thửa đất được UBND huyện Y, tỉnh Bắc Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3. Hộ gia đình ông T3 ngày 17/5/2001 gồm 3 thành viên là ông T3, bà T và anh L còn chị T1 sinh ngày 26/5/2001.

Ông T3 chết ngày 13/02/2019, không để lại di chúc. Ngày 22/5/2023, thửa đất trên đã làm thủ tục thừa kế cho bà T (có xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y). Do đó thửa đất hiện mang tên bà Nguyễn Thị T.

Bà T đã được Tòa án cho xem **Đơn xin đề nghị** có chữ viết Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T1. Tại thời điểm gia đình bà T ký vào **Đơn xin đề nghị**, gia đình bà T có bà T, ông T3, con dâu bà T là chị H còn con trai bà T là anh L, con gái bà T là chị T1 không có ở đó. Bà T, ông T3 và chị H có ký tên vào **Đơn xin đề nghị** trên. Chị H đã ký thay tên anh L. Có ông Nguyễn Văn B là em trai ông D, anh trai ông T3 và anh Nguyễn Văn L3 là cháu ruột của ông D và ông T3 có mặt ở đó chứng kiến.

Bà thừa nhận ông T3 có bán 150m² đất trong thửa đất số 135 cho ông D, việc ông T3 bán đất cho ông D thì bà đồng ý và không có ý kiến gì. Bà T không có ý kiến gì đối với số tiền bán đất ông D đã trả cho ông T3.

Ngay sau khi gia đình bà bán đất cho ông D, gia đình ông D đã yêu cầu gia đình bà phá chuồng lợn để bàn giao đất cho ông D. Do vậy, năm 2012 gia đình bà đã phá chuồng lợn để bàn giao đất cho ông D. Ông D có xây tường để ngăn đất, vài tháng sau ông D làm mái tôn trên đất. Bà đồng ý cho gia đình ông D sử dụng 150m² đất đã nhận chuyển nhượng, không phản đối gì.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/3/2025, bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T muốn hòa giải với ông D để hai gia đình đi đến thống nhất. Các lời khai tiếp theo về sau, bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

2. *Anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị H trình bày:* Xác nhận lời trình bày của bà T về nguồn gốc thửa đất số 135 là đúng. Thửa đất số 135 do cha ông để lại cho ông T3 và bà T, anh L và chị H không có đóng góp gì.

Đối với **Đơn xin đề nghị** có chữ viết của ông T3, bà T, anh L, chị H, chị T1. Tại thời điểm gia đình bà T ký vào **Đơn xin đề nghị**, anh L không có nhà nên chị H đã ký tên chị H và ký tên anh L vào mục Người làm đơn. Do vậy, chữ viết tại mục Người làm đơn của ông T3, bà T và chị H là đúng. Còn chữ viết của anh L, chị T1 là không đúng.

Ngay sau khi ông T3 bán đất cho ông D, thì gia đình anh đã phá chuồng lợn để bàn giao đất cho ông D. Ông D có xây tường để ngăn đất, vài tháng sau ông D làm mái tôn trên đất. Gia đình ông D sử dụng toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T3 từ năm 2012 đến nay. Anh, chị không có ý kiến gì đối với số tiền ông D đã trả cho ông T3. Anh, chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng (giao dịch) vô hiệu.

3. *Chị Nguyễn Thị T1 đồng ý với nội dung trình bày của anh L và trình bày:* Tại thời điểm gia đình ký vào **Đơn xin đề nghị**, không có mặt chị ở đó. Chữ viết Nguyễn Thị T1 trong **Đơn xin đề nghị** không phải chữ viết của chị nhưng chị không đề nghị giám định chữ viết này.

Nay ông D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D với ông T3 cùng vợ con của ông T3 là bà T, anh L, chị H, chị T1. Buộc gia đình chị phải trả lại cho ông D 150m² đất trong thửa đất số 135 thì chị đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D. Chị T1 và bà T muốn hòa giải với ông D để hai gia đình đi đến thống nhất.

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

1. *Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Y cung cấp hồ sơ để lại thừa kế cho bà T và cung cấp nội dung:* Thửa đất số 135 được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 17/5/2001 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3. Ngày

22/5/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y xác nhận trang 4 với nội dung: Để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị T theo hồ sơ số 001839.TK.1839 (Kèm theo **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế**).

2. *VPCC Cấp Trọng H2 gửi văn bản cho Tòa án với nội dung:* Ngày 10/5/2023, VPCC Cấp Trọng H2 có thực hiện công chứng **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** đối với di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 đồng thời thỏa thuận tài sản hộ gia đình ông Nguyễn Văn T3 đối thừa đất số 135 được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 17/5/2001 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3. Anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị T1 đã đồng ý tặng cho QSDĐ của mình trong khối tài sản chung của hộ gia đình nêu trên cho bà Nguyễn Thị T. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Do đó V1 thực hiện thủ tục công chứng theo đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Người làm chứng là:*

1. *Ông Nguyễn Văn L3 và ông Nguyễn Văn B trình bày:* Ông B là anh ruột của ông T3 và là em ruột của ông D. Ông L3 là cháu ruột của ông T3 và ông D.

Đối với **Đơn xin đề nghị** có chữ ký của anh Nguyễn Văn L3, ông Nguyễn Văn B và xác nhận của ông Nguyễn Đức L2 là trưởng thôn Đại Chu . Tại thời điểm viết **Đơn xin đề nghị** này, ông L3 và ông B có mặt và cùng ký, ghi họ tên vào mục người làm chứng và toàn bộ nội dung trong **Đơn xin đề nghị** là đúng sự thật. Gia đình ông T3 cùng thống nhất bán đất cho ông D với diện tích đất là 150m² trong tổng số 575m² đất tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất ông D mua của ông T3 có chiều rộng là 5m, chiều dài là 30m.

Ngoài ra, ngày 14/01/2014, ông D và ông T3 có viết Giấy biên nhận giao tiền với nội dung: Ông Nguyễn Văn D có mua đất của ông Nguyễn Văn T3 với số tiền 250.000.000đ, ông D đã trả 150.000.000đ, còn lại số tiền 100.000.000đ bao giờ có việc đột xuất thì thanh toán nốt. Ông Nguyễn Văn L3 có ký nhận vào mục Người làm chứng.

2. *Ông Nguyễn Văn L7 trình bày:* Ông có biết gia đình ông T3 có chuyển nhượng 150m² đất tại thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh cho ông D. Vì thời điểm này ông là trưởng thôn Đại Chu nên ông D và ông T3 có báo với ông về việc gia đình ông T3 chuyển nhượng đất cho ông D.

Ông L7 được Tòa án cho xem **Đơn xin đề nghị** do ông D giao nộp tại Tòa án. Trong **Đơn xin đề nghị** có chữ ký của ông T3, bà T, chị H, anh L3, ông B và có xác nhận của ông L7 - là trưởng thôn Đại Chu thời kỳ này. Chữ ký, chữ viết của ông L7 trong **Đơn xin đề nghị** là đúng.

3. Bà Nguyễn Thị L4 trình bày: Bà L4 là cháu ruột của ông T3. Ngày 10/8/2010 (âm lịch), bà cho ông T3 vay 16.600.000đ. Ngoài ra bà L4 có cho ông T3 nhiều lần nhưng vì là người nhà nên không viết giấy tờ. Tổng số tiền bà cho ông T3 vay là 80.000.000đ. Ông T3 có đưa cho bà giấy chứng nhận QSDĐ của ông T3 đối với thửa đất có diện tích 575m² tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh. Sau đó, bà L4 có đòi tiền nhiều lần nhưng ông T3 không trả. Đến ngày 13/12/2021, ông D đã trả cho bà L4 số tiền 80.000.000đ để bà L4 trả cho ông D giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất nêu trên của ông T3.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh L đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ viết Nguyễn Văn L trong **Đơn xin đề nghị**, anh L khẳng định chữ viết “Nguyễn Văn L” không phải chữ viết của anh.

Tại Kết luận giám định số 894/KL – KTHS, ngày 15/4/2025 của Phòng K Công an tỉnh B kết luận: *“Chữ viết Nguyễn Văn L dưới mục “Người làm đơn” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết Nguyễn Văn L trên mục tài liệu mẫu so sánh (mẫu M1, M2) không phải do cùng một người viết ra.*

Không đủ cơ sở kết luận chữ viết Nguyễn Văn L dưới mục Người làm đơn trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết của Nguyễn Thị H trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M3) có phải do cùng một người viết ra hay không”.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 47/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Bắc Ninh đã căn cứ Điều 117, 122, 129, 149, 386, 388, 398, 401, 500, 501, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 235, 244, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 7, Điều 57 Luật công chứng năm 2014; Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (tức **Đơn xin đề nghị**) giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất có diện tích 150m² (kích thước thửa đất: chiều rộng là 5m, chiều dài là 30m) tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh).

Ông Nguyễn Văn D được quản lý và sử dụng thửa đất có diện tích 150m² có chiều dài 30m, chiều rộng 5m, thuộc thửa đất số 135; ngày 22/5/2023 để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị T có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y.

Thửa đất có các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp đường đi có chiều rộng 5m. Cạnh phía Đông giáp ngõ đi có chiều dài 30m. Cạnh phía Nam giáp ao hồ có chiều rộng 5m. Cạnh phía Tây giáp thửa đất của bà T có chiều dài 30m.

1.2 Tuyên bố **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** về việc để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 135 vô hiệu đối với phần đất có diện tích 150m² nằm trong thửa đất số 135 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn D yêu cầu bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 phải trả số tiền 80.000.000đ. Ông Nguyễn Văn D có quyền khởi kiện lại vụ án khi có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

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

- Ngày 06/10/2025, bị đơn anh Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án:

Sửa bản án sơ thẩm số 47/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (tức **Đơn xin đề nghị**) giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất có diện tích 150m² (kích thước thửa đất: chiều rộng là 5m, chiều dài là 30m) tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh).

Ông Nguyễn Văn D được quản lý và sử dụng thửa đất có diện tích 150m² có chiều dài 30m, chiều rộng 5m, thuộc thửa đất số 135; ngày 22/5/2023 để lại thừa

kế cho bà Nguyễn Thị T có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y.

Thửa đất có các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp đường đi có chiều rộng 5m. Cạnh phía Đông giáp ngõ đi có chiều dài 30m. Cạnh phía Nam giáp ao hồ có chiều rộng 5m. Cạnh phía Tây giáp thửa đất của bà T có chiều dài 30m.

2. Tuyên bố **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** về việc để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 135 vô hiệu đối với phần đất có diện tích 150m² nằm trong thửa đất số 135 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

3. Ông Nguyễn Văn D trả cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 số tiền mua đất còn thiếu là 330.000.000đ (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*). Xác nhận ông Nguyễn Văn D đã trả đủ 330.000.000đ (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*) cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 (bao gồm: 80.000.000đ đã trả cho chị Nguyễn Thị L4 và 250.000.000đ trả tại phiên toà phúc thẩm).

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn L mỗi người phải chịu 10.000.000đ chi phí thẩm định và định giá tài sản. Do ông D đã nộp 20.000.000đ nên anh L phải trả ông D 10.000.000đ.

5. Án phí: Anh Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn D tự nguyện chịu 300.000đ án phí dân sự sơ 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:

[1] Thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn L nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung vụ án:

Thửa đất số 135 được UBND huyện Y, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 17/5/2001 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T3. Ông D, bà T, anh L, chị H, chị T1 đều thừa nhận nguồn gốc đất là do cha ông để lại cho ông T3, bà T. Anh L, chị H và chị T1 đều thừa nhận không có công sức đóng góp đối với thửa đất. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 135 là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T.

[2.1] Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (**Đơn xin đề nghị**) giữa ông D và ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 đối với 150m² đất thuộc thửa đất số 135. Đồng thời thoả thuận ông D trả cho gia đình bà T số tiền mua đất còn thiếu là 330.000.000đ (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*), được trừ đi 80.000.000đ ông D đã trả cho chị L4, ông D còn phải trả là 250.000.000đ.

Xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn D yêu cầu tuyên bố **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** liên quan đến việc khai nhận di sản của ông Nguyễn Văn T3 vô hiệu:

Thửa đất 135 đã làm thủ tục để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị T theo **Văn bản công chứng khai nhận di sản thừa kế**, số công chứng 1090, quyền số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD do VPCC Cấp Trọng Huỳnh công chứng ngày 10/5/2023 liên quan đến việc khai nhận di sản của ông Nguyễn Văn T3. Ngày 22/5/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y xác nhận để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị T.

- Về hình thức: **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** đối với di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 đồng thời thỏa thuận tài sản hộ gia đình ông Nguyễn Văn T3 đối thừa đất số 135 được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do vậy **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** đối với di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 đồng thời thỏa thuận tài sản hộ gia đình ông Nguyễn Văn T3 không vi phạm quy định về hình thức của văn bản.

- Về nội dung: Ngày 10/5/2023, VPCC Cấp Trọng H2 thực hiện công chứng **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** đối với di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 đồng thời thỏa thuận tài sản hộ gia đình ông Nguyễn Văn T3 đối thừa đất số 135. Tuy nhiên, năm 2012 gia đình ông T3, bà T đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn D đối với phần đất có diện tích 150m² nằm trong thửa đất số 135. Trong quá trình xác lập **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** và thỏa thuận tài sản chung của hộ gia đình, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị T1 không cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng 150m² đất trên cho ông D. Việc cung cấp thông tin của bà T, anh L, chị T1 là sai sự thật, vi phạm điều cấm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 Luật công chứng năm 2014. Do vậy, **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** vi phạm điều cấm của pháp luật. **Việc xác lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** đã định đoạt 150m² đất đã chuyển nhượng cho

ông D. Đây là tài sản hợp pháp của ông D nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Do đó, cấp sơ thẩm đã tuyên tuyên bố **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** vô hiệu đối với phần đất có diện tích 150m² nằm trong thửa đất số 135 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn L, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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

[5] Án phí: Do sửa án sơ thẩm nên anh Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn D được miễn án phí do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn L. Sửa bản án sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (tức **Đơn xin đề nghị**) giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 đối với thửa đất có diện tích 150m² (kích thước thửa đất: chiều rộng là 5m, chiều dài là 30m) tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh).

Ông Nguyễn Văn D được quản lý và sử dụng thửa đất có diện tích 150m² (chiều dài 30m, chiều rộng 5m), thuộc thửa đất số 135, diện tích 575m² tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh); ngày 22/5/2023 để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị T có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y.

Thửa đất có các cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp đường đi có chiều rộng 5m, cạnh phía Đông giáp ngõ đi có chiều dài 30m, cạnh phía Nam giáp ao hồ có chiều rộng 5m, cạnh phía Tây giáp thửa đất của bà T có chiều dài 30m; thửa đất được giới hạn bởi các điểm 5-6-7-8-5 (có sơ đồ kèm theo bản án).

- Ông Nguyễn Văn D trả cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 số tiền mua đất còn thiếu là 330.000.000đ (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*). Xác nhận ông Nguyễn Văn D đã trả đủ 330.000.000đ

(Ba trăm ba mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1 (bao gồm: 80.000.000đ đã trả cho chị Nguyễn Thị L4 và 250.000.000đ trả tại phiên toà phúc thẩm).

2. Tuyên bố **Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế** về việc để lại thừa kế cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 135, diện tích 575m² tại thôn Đ, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu đối với phần đất 150m² nằm trong thửa đất số 135 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước và thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước (nếu có) để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí giám định chữ viết: Ông Nguyễn Văn D tự nguyện chịu 3.000.000 đồng chi phí giám định chữ viết. Xác nhận anh Nguyễn Văn L đã nộp 3.000.000 đồng tạm ứng giám định, ông Nguyễn Văn D phải trả lại cho anh Nguyễn Văn L số tiền 3.000.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn L mỗi người phải chịu 10.000.000đ chi phí thẩm định và định giá tài sản. Do ông D đã nộp 20.000.000đ nên anh L phải trả ông D 10.000.000đ (xác nhận anh L đã trả ông D 10.000.000đ tại phiên toà phúc thẩm).

5. Án phí: Anh Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Văn L 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0001229 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Ông Nguyễn Văn D tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 7-Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 7-Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tuyết Mai