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

Bản án số: 77/2026/DS-PT
Ngày 05 – 02– 2026
V/v: Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

NHÂN DANHNƯỚC 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: ông Nguyễn Quang Hòa;

Các Thẩm phán: ông Phạm Văn Tú và bà Nguyễn Thị Hằng;

- Thư ký phiên tòa: bà Hoàng Thị Ngọc Bích - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà: ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 13 tháng 01 và ngày 05 tháng 02 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm trực tiếp công khai vụ án thụ lý số: 347/2025/TLPT- DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về "*Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu"* do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 123/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2025/DS-PT ngày 19 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2025/DS – PT ngày 13/01/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1983 (có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Đại Lãm, xã Tam Dị, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Nay là thôn Đại Lãm, xã Bảo Đài, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1991(có mặt).

Nơi tạm trú: Số A, TDP S, TT. P, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là số A,thôn S, xã L, tỉnh Bắc Ninh).

Nơi thường trú: Phòng 304, số F, L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là Phòng 304, số F, L, phường H, thành phố Hà Nội).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982 (vắng mặt).

2. Chị Mai Thị Q, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Nơi cư trú : TDP Đ, thị trấn. Đồi Ngô, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh).

3. Ông Nguyễn Xuân G, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh).

4. Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Phòng 304, số F, L, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là Phòng 304, số F, L, phường H, thành phố Hà Nội).

5. Công ty Cổ phần V.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quang T1 - Tổng Giám đốc(Vắng mặt).

Trụ sở: Số D đường L, phường X, thành phố B (nay là Số D đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh).

Người kháng cáo: Bị đơn – chị Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải đối chất và phiên tòa, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 18/01/2022, tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang, chị Nguyễn Thị H1 và chị Nguyễn Thị H ký nhận Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022. Nội dung biên bản thỏa thuận giữa chị H1 và chị H là chị H đặt cọc 100.000.000 đồng/1 lô đất dự án tại khu dân cư Đ giai đoạn 2, địa chỉ tại Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Chị H đặt cọc 02 lô số 8 và 9 tổng cộng là 200.000.000 đồng/ 02 lô và tiền kênh 610.000.000 đồng, số tiền đặt cọc tổng cộng 810.000.000 đồng chị H đã trả đủ bằng tiền mặt cho chị H1 cùng ngày và chị H1 ký nhận đủ 810.000.000 đồng, đồng thời chị H1 đưa cho chị H 10 tài liệu liên quan gồm cả Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022.

Trước đó ngày 14/01/2022, anh Nguyễn Văn T và chị H có lập Hợp đồng đặt cọc 02 lô số 8 và 9 tổng cộng là 200.000.000 đồng, anh T nhận 200.000.000 đồng, đến ngày 18/01/2022 khi lập Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 thì chị H và anh T đưa 810.000.000 đồng tiền mặt cho chị H1(Trong đó gồm cả 200.000.000 đồng anh T nhận của chị H, chị H đưa thêm 610.000.000 đồng). Sau khi chị H1 nhận đủ tiền 810.000.000 đồng tiền mặt trên thì chị H1 mới ký kết Biên bản xác nhận giao dịch.Mục đích chị H đặt tiền cho chị H1 để được nhận chuyển nhượng 02 thửa 8 và 9-L5A để gia đình sinh sống. Lúc ký kết Biên bản xác nhận giao dịch thì chị H1 nói khoảng 06 tháng đến 01 năm từ ngày ký thì 02 thửa 8 và 9-L5A có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị H ký được hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa 8 và 9-L5A với chủ đầu tư là Công ty V.

Khi thực hiện Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 trên thì chị H1 không nói cho chị H biết là 02 thửa 8 và 9-L5A không được chuyển nhượng, đồng thời chị H1 cũng không có quyền lợi gì đối với các thửa đất trên. Đến khoảng giữa năm 2023 thì chị H1 mới biết 02 thửa 8 và 9-L5A trên không được chuyển nhượng do Công ty V chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Sau khi biết 02 thửa 8 và 9 không được chuyển nhượng thì chị H đã nhiều lần thông báo cho chị H1 biết và yêu cầu chị H1 cung cấp cơ sở pháp lý để chị H ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa 8 và 9-L5A với chủ đầu tư là Công ty V nhưng chị H1 không cung cấp gì và chị H cũng vẫn không ký được hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa 8 và 9-L5A. Do không ký được hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất nên chị H đã nhiều lần yêu cầu chị H1 trả 810.000.000 đồng tiền đặt chỗ và tiền kênh như đã thỏa thuận tại Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 thì chị H1 không trả đồng nào, đồng thời đến nay chị H vẫn không ký được Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa 8 và 9-L5A trên.

Nay chị H yêu cầu tuyên bố Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 vô hiệu và yêu cầu chị H1 trả lại 810.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường và chị H trả lại chị H1 10 tài liệu chị H1 đã đưa cho chị H. Số tiền 810.000.000 đồng trên là tài sản riêng của chị H.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị H1 tại Biên bản ghi lời khai, hòa giải, đối chất và phiên tòa trình bày: Ngày 18/01/2022, tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang , chị H1 và chị Nguyễn Thị H ký nhận Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022, nội dung đúng như Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 trong hồ sơ vụ án. Nội dung thỏa thuận giữa chị H1 và chị H là chị H đặt cọc là 100.000.000 đồng/1 lô đất dự án tại Dân cư Đồng Cửa giai đoạn 2, địa chỉ tại Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh bắc Giang. Chị H đặt cọc 02 lô số 8 và 9 tổng cộng là 200.000.000 đồng/ 02 lô và tiền kênh 610.000.000 đồng là tiền tự nguyện trả chứ không liên quan đến tiền mua 02 lô đất trên. Nếu không có 02 lô đất trên thì chị H1 phải trả lại chị H tiền đặt cọc 02 lô số 8 và 9 tổng cộng là 200.000.000 đồng/ 02 lô và tiền kênh 610.000.000 đồng, tổng cộng 810.000.000 đồng. Số tiền 200.000.000 đồng/ 02 lô và tiền kênh 610.000.000 đồng, tổng cộng 810.000.000 đồng trên chị H chuyển khoản cho anh Nguyễn Văn T khi ký Hợp đồng đặt cọc với chị H ngày 14/01/2022. Chị H1 thừa nhận Hợp đồng đặt cọc 200.000.000 đồng giữa anh T và chị H liên quan đến việc chuyển nhượng các thửa đất số 8 và 9-L5A, chị H1 chỉ là người ký nhận Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 trên hộ anh T và có trách nhiệm như thỏa thuận trong Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 trong hồ sơ vụ án nhưng chị H1 không được nhận đồng nào trong số 810.000.000 đồng trên mà anh T là người nhận tiền. Khi ký Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 thì chị H1 và chị H có thỏa thuận tại thời điểm hiện tại nếu chị H không mua 02 lô đất trên thì chị H1 có trách nhiệm mang hồ sơ Biên bản xác nhận giao dịch của chị H và hỗ trợ chị H nhận lại 100.000.000 đồng/1 lô, còn tiền kênh 610.000.000 đồng thì không được nhận lại vì khi ký kết thì chị H tự nguyện ký nhận và đã đọc kỹ Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 và chị H trả tiền cũng tự nguyện. Chị H1 cũng đã đọc kỹ Biên bản xác nhận giao

dịch ngày 18/01/2022 trên và có trách nhiệm như thỏa thuận trong Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 trong hồ sơ vụ án. Chị H1 không liên quan đến Công ty V, cũng không được ủy quyền, không có quyền đặt chỗ để chuyển nhượng đất nhưng lý do chị H1 ký nhận Biên bản xác nhận giao dịch trên vì khi nào chuyển nhượng được đất thì Công ty V sẽ trả phí môi giới cho chị H1.

Nay chị H1 xác định chỉ tư vấn cho chị H để mua đất nên không đồng ý toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của chị H, không đồng ý trả lại chị H 810.000.000 đồng. Giao dịch dân sự trên do một mình chị H1 thực hiện nên chị H1 tự chịu trách nhiệm, không liên quan đến chồng chị H1 là ông Nguyễn Xuân Đ.

Sau khi nghe giải thích quy định pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì chị H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và chị H1 không đồng ý trả lại chị H 810.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Anh Nguyễn Văn T tại Biên bản ghi lời khai trình bày:

Ngày 14/01/2022, tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang, do chị Nguyễn Thị H có nhu cầu mua đất ở tại Khu dân cư Đ nên anh T và chị Nguyễn Thị H ký Hợp đồng đặt cọc cùng ngày, nội dung anh T nhận 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc của chị H để đặt cọc mua 02 lô 8 và lô 9-L5A tại Khu dân cư Đ như Hợp đồng trong hồ sơ vụ án, dự án do Công ty V là chủ đầu tư. Anh T đã nhận đủ nhận 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc của chị H và đã giao lại cho chị Nguyễn Thị H1 (Bị đơn trong vụ án) bằng tiền mặt, chị H1 đã nhận đủ số tiền trên do hồ sơ giao dịch trong vụ án là của chị Nguyễn Thị H1 với chị H. Do vậy ngày 18/01/2022 chị H1 và chị H lập Biên bản xác nhận giao dịch đặt chỗ cho chị H mua 02 lô 8,9-L5A, trong đó số tiền kênh là 610.000.000 đồng (Tiền bán hồ sơ và chuyển quyền cho chị H được nhận chuyển nhượng 02 lô 8,9-L5A) và 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc của chị H.

Tại thời điểm ký kết các giao dịch thì Công ty V là chủ đầu tư dự án Khu Dân cư Đ cũng không có văn bản ủy quyền cho anh T, chị H1 chuyển nhượng hay thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến việc chuyển nhượng đất thuộc dự án khu dân cư Đ, thị trấn Đ Việc ký kết các giao dịch trên là do các bên tự thực hiện với nhau. Anh T xác định số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc của chị H thì anh T đã chuyển chị H1 để chị H1 ký "Biên bản xác nhận giao dịch" ngày 18/01/2022 và ký nhận 810.000.000 đồng với chị H.

Như vậy chị H yêu cầu tuyên bố Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 vô hiệu và yêu cầu chị H1 trả lại 810.000.000 đồng trên thì anh T không liên quan do không có quyền lợi, nghĩa vụ gì mà là giao dịch dân sự giữa chị H1 và chị H..

Sau khi nghe giải thích quy định pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì anh T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu .

Giao dịch trên là giao dịch riêng của anh T, không liên quan vợ anh T là Mai Thị Q, sinh năm 1984.

Ông Nguyễn Xuân G ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H tham gia tố tụng, tại phiên tòa người được ủy quyền trình bày: Số tiền 810.00.000 đồng trên là tài sản riêng của chị H, không liên quan đến ông G, không phải tài sản chung vợ chồng.

Chị Mai Thị Q tại biên bản tự khai trình bày: Giao dịch dân sự giữa anh T và chị H trong vụ án thì chị Q không biết, không được sử dụng tiền, không liên quan.

Ông Nguyễn Xuân Đ ủy quyền cho chị Nguyễn Thị H1 tham gia tố tụng, tại phiên tòa người được ủy quyền trình bày: Giao dịch dân sự giữa chị H1 và chị H trong vụ án thì ông Đ không biết, không được sử dụng tiền, không liên quan.

Công ty Cổ phần V, đại diện là bà Nguyễn Thị T2 - Phó tổng Giám đốc Công ty tại biên bản ghi lời khai ngày 20/12/2024 trình bày: Công ty V được giao đất và là chủ đầu tự thực hiện dự án Khu đô thị Đ, thi công từ năm 2021 nhưng đến nay chưa đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng do hạ tầng cơ sở chưa hoàn thiện, chưa được nghiệm thu. Thửa 8 và 9-L5A đều chưa đủ điều kiện chuyển nhượng.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh căn cứ các Điều 116, 122, 131, 407, 408, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 26, 35, 39, 227, 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 168,188 Luật Đất đai 2013; Điều 33 và khoản 3 Điều 45 Luật Hôn nhân và gia đình, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tuyên bố Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị H1 vô hiệu. Chị Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ trả lại chị Nguyễn Thị H 810.000.000 đồng (T3 trăm mười triệu đồng). Chị Nguyễn Thị H phải hoàn trả chị Nguyễn Thị H1: 01 Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 (Bản gốc) giữa chị H và chị H1.

- 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022(Bản gốc) giữa Bên bán là anh Nguyễn Văn T, Bên mua là chị Nguyễn Thị H.

- 01 Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022(Bản gốc) giữa Bên bán là chị Nguyễn Thị H1, Bên mua là chị Nguyễn Thị H.

- 01 Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022(Bản gốc) giữa Bên bán là anh Nguyễn Đình T4, bên mua là anh Trịnh Văn D,

- 01 Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022(Bản gốc) giữa Bên bán là chị Nguyễn Thị Thùy D1, Bên mua là anh Nguyễn Đình T4.

- 01 Biên bản xác nhận giao dịch ngày 08/01/2022(Bản gốc) giữa Bên bán là chị Nguyễn Bích H2, Bên mua là chị Nguyễn Thị Thùy D1.

- 01 Giấy ủy quyền ngày 10/01/2022(Bản gốc) giữa Bên bán là anh Phạm Khanh T5, Bên mua là Nguyễn Bích H2.

- 01 Giấy ủy quyền ngày 16/3/2021(Bản gốc) giữa Bên bán là chị Ngô Thị Quỳnh N, Bên mua là anh Phạm Khanh T5.

- 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2021(Bản gốc) giữa Bên bán là anh Phạm Văn T6, Bên mua là chị Ngô Thị Quỳnh N.

- 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2021(Bản gốc) giữa Bên bán là chị Nguyễn Thị H3, Bên mua là anh Phạm Văn T6.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 10/9/2025, bị đơn – chị Nguyễn Thị H1 kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/02/2026, bản thân chị H1 đã xuất trình Bản tường trình (đánh máy) ngày 04/02/2026 có chữ ký tay ghi "*Nguyễn Văn T*" với nhiều nội dung mâu thuẫn với lời khai tại cấp sơ thẩm, Mặt khác anh T đã được Tòa án triệu tập hợp hợp lệ nhưng không có mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS).

Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị H1; Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tổ tụng dân sự, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị H1 HĐXX thấy:

[2.1] Giữa chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị H1 có lập Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 nội dung thể hiện xác nhận giao dịch để đặt mua lô 8 và 9 - L5A tại khu dân cư Đ, TT. Đ do chủ đầu tư là Công ty Cổ phần V đồng thời xác nhận chị H đã tiến hành bàn giao tổng số tiền là 810.000.000 đồng cho người nhận là chị H1, ngoài ra các bên có thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch. Số tiền giao nhận 810.000.000 đồng hoàn toàn trùng khớp với nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022 mà anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị H ký trước đó với nội dung anh T nhận 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc của chị H để đặt cọc mua 02 lô 8 và lô 9-L5A tại khu dân cư Đ, TT. Đ.

[2.2] Cả chị H1, anh T và chị H đều thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022 liên quan đến Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 và đều nhằm cùng mục đích là để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 08 và 09- L5A. Đồng thời đối tượng giao dịch tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022 và Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 đều được xác định là quyền sử dụng thửa đất 08 và 09- L5A. Như vậy_Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022 và Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 thực chất là 01 giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự.

[2.3]Về thời hạn thỏa thuận nghĩa vụ thực hiện giao dịch: Chị H trình bày khi ký kết chị H1 nói khoảng 06 tháng đến 01 năm từ ngày ký thì 02 thửa 8 và 9-L5A có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị H ký được hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa 8 và 9-L5A với chủ đầu tư là Công ty V. Do không được chuyển nhượng chị H đã nhiều lần thông báo cho chị H1 biết và yêu cầu chị H1 cung cấp cơ sở pháp lý để chị H ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa nhưng chị H1 không cung cấp gì và chị H cũng vẫn không ký được hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa 8 và 9-L5A đồng thời chị H đòi chị H1 trả tiền nhưng chị H1 không trả. Do vậy có căn cứ các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch trên theo quy định tại Điều 410 Bộ luật dân sự. Đồng thời cũng đủ căn cứ xác định chị H đã thông báo cho chị H1 biết việc yêu cầu giao dịch vô hiệu và đòi tiền.

[2.4] Do mục đích của chị H khi ký Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 là để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa số 8 và số 9-L5A, tuy nhiên từ thời điểm ngày 18/01/2022 đến thời điểm chị H khởi kiện thì Công ty V vẫn chưa đủ điều kiện chuyển nhượng các thửa đất trên. Mặt khác căn cứ thông báo 23/TB – DA ngày 01/4/2024 của Công ty CP V xác định tại thời

điểm chị H, anh T, chị H1 thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất trên, chị H1 và anh T không liên quan đến Công ty V, cũng không được ủy quyền, không có quyền đặt chỗ để chuyển nhượng đất. Đồng thời khi ký kết Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 chị H1 biết các thửa đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Như vậy xác định ngay từ khi ký kết Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 đến nay thì đối tượng của giao dịch trên là quyền sử dụng thửa đất số 8 và 9-L5A không thực hiện được. Do vậy xác định Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 giữa chị H chị H1 vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự.

[2.5] Về việc xác nhận số tiền 810.000.000 đồng tại Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022: Tại biên bản ghi lời khai và các biên bản đối chất, chị H1 đều trình bày số tiền 200.000.000 đồng/02 lô và tiền kênh 610.000.000 đồng, tổng cộng 810.000.000 đồng trên chị H chuyển khoản cho anh Nguyễn Văn T. Chị H1 chỉ là người ký nhận hộ anh T nhưng không được nhận đồng nào trong số 810.000.000 đồng trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H1 đề nghị cấp phúc thẩm tiến hành thu thập sao kê lịch sử giao dịch tài khoản ngân hàng của anh T để làm căn cứ chứng minh cho lời khai của minh. Tuy nhiên căn cứ Bản sao kê tài khoản của anh Nguyễn Văn T tại Ngân hàng C chi nhánh B ngày 26/01/2026 và công văn cung cấp thông tin của ngân hàng Q1 chi nhánh B ngày 23/02/2026 đều không thể hiện bất kỳ giao dịch chuyển khoản nào giữa chị H và anh T có số tiền trùng khớp với như lời khai chị H1 trình bày. Như vậy, không đủ căn cứ xác định anh T là người nhận toàn bộ số tiền 810.000.000 đồng từ chị H như chị H1 trình bày.

[2.6] Tại cấp sơ thẩm, anh T xác nhận anh đã nhận 200.000.000 đồng tiền cọc từ chị H theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2022 giữa anh và chị H cùng ký. Sau khi nhận cọc thì theo anh T trình bày anh đã giao 200.000.000 đồng tiền cọc này cho chị H1 bằng tiền mặt, chị H1 đã nhận đủ số tiền trên và đã ký tên xác nhận nội dung này tại Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022. Cụ thể tại Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 ghi rõ bên B (tức chị H) đã giao đủ 810.000.000 đồng cho bên A (tức chị H1) và chị H1 ký nhận, gồm số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc ngày 14/01/2022 (do anh T chuyển cho chị H1) và 610.000.000 đồng tiền chênh lệch là phù hợp với thực tế khách quan, phù hợp với nội dung các giao dịch theo trên giấy tờ thỏa thuận của các bên và như nguyên đơn đã trình bày. Tại cấp xét xử phúc thẩm anh T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/02/2026, bản thân chị H1 đã xuất trình Bản tường trình (đánh máy) ngày 04/02/2026 có chữ ký tay ghi "*Nguyễn Văn T*" với nhiều nội dung mâu thuẫn với lời khai tại cấp sơ thẩm. Anh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ vào Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022 và tại phiên tòa chị H1

xác nhận đúng là có giao dịch như nội dung đã ghi tại biên bản, chữ ký tại Biên bản xác nhận giao dịch trên là của chị và chị H. Như vậy có đủ căn cứ chị H1 nhận đủ 810.000.000 đồng trên của chị H.

[2.7] Tại Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022, chị H và chị H1 đã thỏa thuận: Trường hợp bên A (tức chị H1) không bàn giao đất được cho bên B (tức chị H) thì phải trả lại số tiền chị H đã đặt cọc là 100.000.000 đồng/lô và 610.000.000 đồng. Như vậy chị H yêu cầu chị H1 hoàn trả 810.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Biên bản xác nhận giao dịch ngày 18/01/2022, không yêu cầu bồi thường là có căn cứ theo quy đnh tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[2.8] Từ những nhận định nêu trên, HĐXX thấy: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ như phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã phát biểu tại phiên tòa.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị H1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc chị Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000611 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND, Chi cục THADS cấp sơ thẩm;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, PHCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Quang Hòa