

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 184/2025/DS- PT

Ngày 24-11-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
giao dịch dân sự

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Triệu Thị Luyện.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình, ông Nguyễn Việt Hùng

-Thư ký phiên tòa:Bà Trần Thị Ngọc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc
Ninh

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang–
Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/11/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2025/TLPT-DS ngày 15/10/2025 về việc
“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng
đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2025 của
Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu
vực 1- Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2025/QĐ-PT ngày
30/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐ-PT ngày 11/11/2025 giữa:

Nguyên đơn:

1. Ông Triệu Hạnh H, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Số I, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường
B, tỉnh Bắc Ninh).

2. Bà Đoàn Thị T, sinh ngày 09/7/1965 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng B, tầng F, Chung cư G, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị T: Ông Triệu Hạnh H, sinh năm
1954; địa chỉ: Số I, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường
B, tỉnh Bắc Ninh).

Bị đơn:

1. Anh Nguyễn Minh H1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

2. Ông Không Văn K, sinh năm 1962 (có mặt)

3. Bà Khổng Thị C, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khổng Văn K và bà Khổng Thị C: Ông Chu Văn H2, sinh năm 1981; Địa chỉ: P, tòa N ngõ A, phố T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (nay là phường C, thành phố Hà Nội - vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2. UBND phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân thành phố B, Ủy ban nhân dân xã Đ: UBND phường T, tỉnh Bắc Ninh.

3. Anh Nguyễn Tiên D - sinh năm 1988 (vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị D1 - sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh)

5. Bà Trình Thị S, sinh năm 1933 (đã chết năm 2022);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trình Thị S:

5.1. Ông Trình Đức T1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

5.2. Ông Trình Văn L, sinh năm 1959 (vắng mặt)

5.3. Ông Trình Văn T2, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh)

5.4. Bà Trình Thị T3, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, tỉnh Lâm Đồng.

5.5. Bà Trình Thị N, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà B, ngõ F, đường T, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường K, tỉnh Bắc Ninh)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3, bà N: Ông Trình Văn T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Tiên Phong, tỉnh Bắc Ninh -vắng mặt).

5.6. Ông Khổng Văn L1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

5.7. Anh Khổng Văn Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt).

5.8. Bà Khổng Thị N1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh)

5.9. Ông Khổng Văn T4, sinh năm 1968 (vắng mặt)

5.10. Ông Trình Văn O, sinh năm 1967 (vắng mặt)

5.11. Ông Trình Xuân H3 (tên khác Trình Văn H4), sinh năm 1955 (vắng mặt);

5.12. Bà Hà Thị T5, sinh năm 1963 (vắng mặt)

5.13. Ông Nguyễn Quang C1, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: [Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang \(nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh\)](#)

6. Bà [Trần Thị M](#), sinh năm 1960 (vắng mặt)

7. Anh [Trịnh Văn L2](#), sinh năm 1989 (vắng mặt)

8. Anh [Trịnh Đức T6](#), sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: [Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang \(nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh\)](#)

9. Chị [Trịnh Thị P](#), sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: [Số C, ngách B, ngõ L, phố K, quận Đ, thành phố Hà Nội \(nay là phường V- Q, thành phố Hà Nội\)](#)

10. Bà [Trịnh Thị H5](#), sinh năm 1938 (vắng mặt)

11. Bà [Nguyễn Thị C2](#), sinh năm 1960 (vắng mặt).

12. Anh [Nguyễn Văn T7](#), sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: [Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang \(nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh\)](#)

13. Chị [Nguyễn Thị C3](#), sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: [Thôn X, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh \(nay là phường K, tỉnh Bắc Ninh\)](#)

14. Chị [Nguyễn Thị T8](#), sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: [Thôn T, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang \(nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh\)](#)

15. Bà [Khổng Thị C4](#), sinh năm 1967 (vắng mặt).

16. Anh [Trịnh Văn P1](#), sinh năm 1988 (vắng mặt).

17. Anh [Trịnh Thiên C5](#), sinh năm 1990 (vắng mặt).

18. Ông [Khổng Văn M1](#), sinh năm 1959 (vắng mặt).

19. Bà [Trịnh Thị C6](#), sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: [Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang \(nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh\)](#)

20. Cụ [Hoàng Thị T9](#), sinh năm 1945 (vắng mặt).

21. Bà [Hoàng Thị B](#), sinh năm 1974 (vắng mặt).

Đều địa chỉ: [Thôn K, xã C, huyện G, tỉnh Bắc Ninh \(nay là xã C, tỉnh Bắc Ninh\)](#)

*Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông [Triều Hạnh H](#) và bà [Nguyễn Thị T10](#) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20/6/2025, tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông [Triều Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) (người đại diện theo ủy quyền của bà [Đoàn Thị T](#) là ông [Triều Hạnh H](#)) thống nhất trình bày:

Ngày 30/11/2004, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN với ông [Không Văn K](#) và bà [Không Thị C](#) thửa đất có diện tích 2809m² tại [thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang \(nay là tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Bắc Ninh\)](#). Nguồn gốc đất ông [K](#), bà [C](#) có nói lại là do ông [K](#) bà [C](#) khai hoang mà có từ lâu, đến khoảng năm 1991-1992 thì ông [K](#), bà [C](#) làm nhà trên đất. Toàn bộ diện tích 2809m² đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là đến hết năm 2013. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên diện tích 2809m² đất có 01 căn nhà cấp 4 lợp tôn, 01 nhà bếp, 02 bể nuôi thủy sản, 01 dãy nhà chăn nuôi lợn, và khoảng 20 cây trồng và cây ăn quả (khoảng 5-10 năm tuổi).

Hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng là 2809m² đất, giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán cho ông [K](#), bà [C](#) 250.000.000 đồng (thanh toán làm 3 lần: lần 1 ngày 30/11/2004 thanh toán 50.000.000 đồng, lần 2 ngày 28/01/2005 thanh toán 120.000.000 đồng, lần 3 ngày 17/04/2005 thanh toán 80.000.000 đồng), còn lại 15.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán. Số tiền 250.000.000 đồng mà ông bà đã thanh toán cho ông [K](#), bà [C](#) là tài sản riêng của ông bà, không liên quan gì đến ai khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN giữa ông bà với ông [K](#), bà [C](#) được ký ngày 30/11/2004 tại nhà ông [K](#). Ông [H](#) là người trực tiếp soạn thảo nội dung của hợp đồng. Các chữ viết tay trong hợp đồng là chữ viết của ông [H](#). Sau khi soạn thảo hợp đồng, ông [K](#), bà [C](#) và bà [T](#) đều được đọc lại ký nội dung hợp đồng và thống nhất ký kết. Tuy nhiên, vì nhiều lý do khách quan nên ngày 23/7/2007 các bên mới đến UBND xã để xác nhận hợp đồng. Các giấy tờ để chứng minh nguồn gốc đất đủ điều kiện chuyển nhượng do ông [K](#) cung cấp cho UBND xã. Khi đó ông [K](#) có xuất trình 01 Giấy chứng nhận trang trại (bìa màu xanh) do [Phòng Nông nghiệp huyện Y](#) cấp.

Ông bà biết toàn bộ diện tích 2809 m² đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông [K](#) có nói với ông bà toàn bộ diện tích 2809 m² đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận trang trại do Phòng Nông nghiệp [huyện Y](#) cấp nên đủ điều kiện chuyển nhượng. Ông [K](#) không nói gì với ông bà về việc nguồn gốc diện tích 2809 m² đất chuyển nhượng là do đi thuê lại hay do đổi ruộng với một số hộ gia đình khác. Ông bà không biết và cũng chưa bao giờ nhìn thấy các hợp đồng thuê, hợp đồng chuyển đổi đất ruộng giữa hộ ông [K](#) với hộ gia đình khác trong thôn. Ngày 04/4/2005, ông bà và ông [K](#), bà [C](#) có lập một Văn bản thỏa thuận khác (ngoài hợp đồng). Nội dung là ông bà sẽ bớt lại (cho) cho ông [K](#), bà [C](#) 1 phần đất diện tích có cạnh giáp [đê sông T](#) 5m cuối đất (phía nam) kéo dài ra đến ngòi (diện tích khoảng 125m²) để ông [K](#) bà [C](#) làm nhà và cho ông [K](#), bà [C](#) thời hạn 6 tháng kể từ ngày 4/4/2005 để làm nhà. Hết thời hạn 6 tháng trên thì ông [K](#), bà [C](#) có nghĩa vụ bàn giao đất, khi đó ông bà có nghĩa vụ thanh toán nốt 15.000.000 đồng cho ông [K](#), bà [C](#).

Sau khi thanh toán cho ông K, bà C tổng số tiền là 250.000.000 đồng, ông K, bà C đã để bà T xây dựng móng trại lợn diện tích khoảng 1200m² (xây năm 2007) để thực hiện dự án trang trại. Nhưng sau đó vợ chồng ông K, bà C không bàn giao nhà ở, xin ở lại để chờ làm nhà mới thì bàn giao. Sau đó ông K bà C không làm nhà mới, cũng không bàn giao lại đất cho ông bà. Hiện gia đình ông K, bà C, anh H1 vẫn quản lý, sử dụng 2809m² đất trên.

Vì quan hệ quen biết nhiều năm nên ông bà kiên trì thuyết phục đòi đất nhiều lần nhưng ông K, bà C, anh H1 không thực hiện. Không còn cách nào khác, ông bà phải khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 1754/CN ngày 30/11/2004 và buộc gia đình ông K bàn giao đất cho ông bà. Hợp đồng chuyển nhượng số 1754/CN đã được thực hiện từ 20 năm trước (bên bán đã trả tiền và bên bán bàn giao đất cho bên mua xây dựng công trình), được UBND xã xác nhận, đảm bảo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 127 và các quy định có liên quan của Luật đất đai 2003 và tiểu mục b3, mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP là phù hợp pháp luật. Ông bà đề nghị Tòa công nhận hợp đồng số 1754/CN là có căn cứ. Tại thời điểm chuyển nhượng, các con của ông K đều còn nhỏ, không có tài sản và bản chất diện tích đất trên là của vợ chồng ông K nên không cần thiết phải có chữ ký của các con.

Đến nay khi giá trị đất tăng cao, gia đình ông K đưa ra yêu cầu phản tố hợp đồng số 1754/CN vô lý, xây dựng các công trình để ở và kinh doanh. Ông bà phản đối vì yêu cầu phản tố ông K đưa ra là không có căn cứ, bởi:

Ông K đưa ra 08 bản photo hợp đồng (có nội dung ông K thuê, đổi đất của 08 hộ dân thôn Đ (nay là phường Đ): Hợp đồng thuê 1611m² đất ngày 30/4/2004 giữa bà Trinh Thị S và ông Khổng Văn K; Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng cùng ngày 30/11/2004 giữa ông K với: ông Trinh Văn C7: 150m²; ông Khổng Văn T4: 100m²; ông Nguyễn Văn P2: 78m²; ông Trinh Văn O: 150m²; ông Trinh Văn H4: 288m²; bà Hà Thị T5: 72m²; ông Nguyễn Quang C1: 360m² để làm căn cứ không bàn giao đất cho ông bà. Ông bà cho rằng 08 bản photo hợp đồng này đều vô hiệu theo Điều 129, khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự vì:

- Khi thoả thuận chuyển nhượng đất cho ông bà, vợ chồng ông K đều đã cam kết rõ tại Hợp đồng là đất của ông K, bà C sau đó được UBND xã Đ (nay là phường Đ) xác nhận vợ chồng ông K là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đã chuyển nhượng.

- Năm 2007, vợ chồng ông K đã giao đất cho ông bà xây dựng, khi bà T đến xây dựng một số công trình thì cũng không thấy ai đến ngăn cản gì. Tòa án nhân dân thành phố đã nhiều lần tổ chức đối thoại, mở phiên tòa nhưng 8 hộ gia đình này đều không có mặt đặc biệt không hộ nào đưa ra yêu cầu đòi quyền lợi về đất với ông K, bà C (nếu họ còn quyền lợi về đất thật thì điều đó không thể xảy ra với cả 8 hộ).

- Đặc biệt cả 8 hộ này đều không có căn cứ pháp lý gì chứng minh mình có quyền sử dụng đối với một diện tích đất nào trong 3663m² đang tranh chấp, không xác định có đất ở đâu.

Do đó đủ cơ sở khẳng định rằng 08 photo này đều là giả mạo, không có giá trị chứng cứ, là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 129 và khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự. 08 hợp đồng photo giả tạo không phát sinh quyền lợi, nghĩa vụ với các bên.

Đối với ý kiến xác nhận của lãnh đạo UBND xã, thôn và các ý kiến về 8 hợp đồng trên là trái với sự thật (đã được chứng minh bằng chính hồ sơ địa chính và các chứng cứ khác tại hồ sơ).

Từ tháng 9/2022 vợ chồng ông [K](#) cùng các con đã đổ hàng nghìn mét bê tông lên đất nông nghiệp, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép và xây dựng công trình trên đất tranh chấp gồm: Chuồng nuôi gà diện tích xây dựng 232m²; Sân bê tông khối lượng 59,4m³; Nhà chế biến thức ăn chăn nuôi diện tích 79,8m²; Nhà vệ sinh loại B, diện tích 12m²; Bán mái lợp tôn áp bán mái loại 2, diện tích 67,2m², diện tích 67,2m²; Nhà ăn lợp mái tôn áp kiot loại B, diện tích 33,4m².

Theo quy định tại khoản 25 Điều 3, Điều 57 Luật đất đai năm 2013, việc xây dựng trái pháp luật trên thuộc trường hợp bị xử phạt hành chính theo khoản 2 Điều 11 về hành vi sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 15 Nghị định 91/2019/NĐ-CP đồng thời phải chịu hình phạt bổ sung là “Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm” là tháo dỡ đi. Ngoài việc cần phải xử lý vi phạm theo Luật đất đai, vợ chồng ông [K](#) và các con (anh [D](#)) còn vi phạm hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/11/2004 với ông bà. Do đó ông bà đề nghị Tòa buộc vợ chồng ông [K](#) và các con có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên ra khỏi diện tích 3663m² đất đã chuyển nhượng để trả lại đất cho ông bà là có căn cứ.

Gia đình ông [K](#) đã phá hoại một số tài sản của ông bà ở trên đất gây thiệt hại về tài sản cho ông bà nên gia đình ông [K](#) phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông bà khoảng 11.000.000 đồng theo quy định tại các Điều 584, 585, 587, 589 Bộ luật dân sự năm 2015, cụ thể: 01 bể nuôi ba ba diện tích 5m x 5m x 2,5m, trị giá khoảng 2.000.000 đồng; Công trình trại chăn nuôi đang xây dựng, chuồng trại cũ, lấp ao, trị giá khoảng 1.000.000 đồng; phá 02 gian nhà bếp còn giá trị sử dụng gây thiệt hại 2.000.000 đồng; chặt 03 cây (02 cây xoài và 01 cây nhãn) trị giá khoảng 6.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết, ông [H](#), bà [T](#) có yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 175/CN ngày 30/11/2004 giữa ông [Triệu Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) là hợp pháp.

- Yêu cầu ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#), anh [Nguyễn Minh H1](#), anh [Nguyễn Văn D2](#)

phải trả ông H, bà T 3.663m² đất (theo sơ đồ đo đạc ngày 18/11/2022) tại thôn Đ, xã Đ (nay là tổ dân phố Đ, phường Đ), thành phố B, tỉnh Bắc Giang và tháo dỡ, di dời các tài sản đều xây dựng năm 2022 gồm: chuồng nuôi gà diện tích xây dựng 232m², sân đổ bê tông khối lượng 59,4m³, nhà chế biến thức ăn chăn nuôi diện tích 79,8m², nhà vệ sinh diện tích 12m², bán mái tôn diện tích 67,2m², nhà ăn lợn mái tôn diện tích 33,4m².

- Yêu cầu tuyên 08 bản phô tô hợp đồng do ông K cung cấp vô hiệu gồm: Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 150m² giữa ông Không Văn K với ông Trình Văn C7; Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 100m² giữa ông Không Văn K với ông Không Văn T4; Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 78m² giữa ông Không Văn K với ông Nguyễn Văn P2; Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 150m² giữa ông Không Văn K với ông Trình Văn O; Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 288m² giữa ông Không Văn K với ông Trình Văn H4; Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 72m² giữa ông Không Văn K với bà Hà Thị T5; Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 360m² giữa ông Không Văn K với ông Nguyễn Quang C1; Bản hợp đồng đề ngày 30/4/2004 có nội dung thuê đất diện tích 1611m² giữa ông Không Văn K với bà Trình Thị S.

- Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông K, bà C phải bồi thường thiệt hại cho ông H và bà T tổng số tiền 506.250.000 đồng do chậm nghĩa vụ giao tài sản khiến ông H và bà T không sử dụng được đất từ năm 2007 đến nay, mỗi năm khoảng 33.750.000 đồng.

- Yêu cầu ông Không Văn K, bà Không Thị C, anh Nguyễn Minh H1 phải bồi thường thiệt hại cho ông H, bà T tổng số tiền 11.000.000 đồng do có hành vi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng các công trình trái phép phá hoại các tài sản của ông H, bà T trên đất gồm: 01 bể nuôi ba ba diện tích 5mx5mx2,4m trị giá khoảng 2.000.000 đồng; công trình trại chăn nuôi đang xây, chuồng trại cũ, lấp ao...trị giá khoảng 1.000.000 đồng; 02 gian nhà bếp còn giá trị sử dụng trị giá khoảng 2.000.000 đồng; 02 xây xoài và 01 cây nhãn trị giá khoảng 6.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

-Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

+ Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 giữa ông Triệu Hanh H, bà Đoàn Thị T với ông Không Văn K, bà Không Thị C vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc ông K bà C trả lại ông H, bà T 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tổng số tiền

1.653.908.000 đồng (bao gồm 612.000.000 đồng là tiền mất thu nhập do không sử dụng được đất nông nghiệp trong 18 năm và 1.041.908 đồng là tiền mất thu nhập do không thực hiện được dự án trang trại lợn).

+ Yêu cầu ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#), anh [Nguyễn Minh H1](#) phải bồi thường thiệt hại cho ông [H](#), bà [T](#) tổng số tiền 10.975.000 đồng do có hành vi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng các công trình trái phép phá hoại các tài sản của ông [H](#), bà [T](#) trên đất gồm: 02 bể nuôi ba ba xây gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích mỗi bể 25m²/bể, xây năm 2002, phá dỡ năm 2022 trị giá 4.100.000 đồng; 01 dãy chuồng lợn xây tường lửng gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích 50m², xây năm 2002, phá dỡ năm 2022 trị giá 4.100.000 đồng; 01 gian nhà bếp cấp 4, xây tường gạch chỉ, mái lợp ngói, diện tích khoảng 15m² xây năm 2002, phá dỡ năm 2022, trị giá năm 2022 là 1.275.000 đồng; 02 cây xoài, đường kính gốc >40cm, trị giá 2.320.000 đồng; 01 cây nhãn, đường kính tán 2,5m trị giá 455.000 đồng.

- Nguyên đơn đề nghị: Tòa án thu thập bổ sung Giấy chứng nhận trang trại cấp cho gia đình ông [K](#) tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì đây là căn cứ chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN hợp pháp. Đề nghị Tòa án chuyển vụ án đến Cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền để xem xét bị đơn có dấu hiệu hình sự vì hành vi làm giả tài liệu (8 hợp đồng) có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản hoặc lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Trường hợp Hội đồng xét xử không chuyển vụ án đến Cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền thì đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ vụ án các lý do sau: Chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Tổng cục trưởng tổng cục thi hành án dân sự đối với khiếu nại liên quan đến xử phạt hành chính vi phạm biện pháp khẩn cấp tạm thời có biện pháp xử phạt bổ sung là buộc tháo dỡ công trình vi phạm-ảnh hưởng đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Đề nghị việc xác định lại tư cách tham gia tố tụng đối với 8 hộ dân [thôn Đ](#); đề nghị xem xét địa vị tố tụng đối với hàng thừa kế của bà [Trịnh Thị S](#), ông [Trịnh Văn C7](#) không đảm bảo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 57 Luật Công chứng năm 2014, Điều 5, khoản 4 Điều 24 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP và khoản 2 Điều 14 Thông tư 01/2020/TT-BTP; Xác định lại tư cách tham gia tố tụng của anh [Nguyễn Tiến D](#); đưa ông [Bùi Đức T11](#) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án; đối chất giữa các đương sự do lời khai các đương sự trong vụ án có mâu thuẫn; đề nghị Tòa án ban hành quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ (thu thập tài liệu chứng cứ là bản gốc các hợp đồng thuê, đổi đất của ông [K](#) với các hộ dân); thẩm định để xác định rõ vị trí đất mà ông [K](#) khai có thuê, đổi với 8 hộ dân [thôn Đ](#).

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” đối với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) và anh [Nguyễn Tiến D](#).

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) do người đại diện theo ủy quyền là ông [Chu Văn H2](#) trình bày:

Ngày 30/11/2004, ông K, bà C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Triệu Hạnh H, bà Đoàn Thị T diện tích 2809m² đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. (nay là tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Bắc Ninh). Trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng nhưng các bên thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng. Ngày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H, bà T đã đặt cọc cho ông K, bà C số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 28/01/2005, ông H, bà T thanh toán cho ông K, bà C số tiền 120.000.000 đồng. Ngày 17/04/2005, ông H, bà T thanh toán tiếp cho ông K, bà C số tiền 120.000.000 đồng. Tổng số tiền ông K, bà C đã nhận của ông H, bà T là 250.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng đến nay chưa thanh toán.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN giữa ông H, bà T với ông K, bà C được ký ngày 30/11/2004 tại nhà ông K. Ông H là người trực tiếp soạn thảo nội dung của hợp đồng. Các chữ viết tay trong hợp đồng là chữ viết của ông H. Sau khi soạn thảo hợp đồng, ông K, bà C và bà T đều được đọc lại ký nội dung hợp đồng và thống nhất ký kết. Hợp đồng sau khi được ký kết thì do ông H giữ bản gốc, ông H có phô tô 01 bản cho gia đình ông K giữ. Việc xác nhận Hợp đồng tại UBND xã Đ là do ông H trực tiếp đi làm, ông K và bà C không đến UBND xã vào ngày UBND xã xác nhận trong hợp đồng trên.

Ông K, bà C thỏa thuận bên ngoài với ông H, bà T là khi nào ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 2809 m² đứng tên ông K, bà C thì ông K, bà C sẽ bàn giao đất. Ngoài ra, giữa ông K, bà C và ông H, bà T còn có một thỏa thuận khác là khi nào ông H làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 2809 m² thì ông H, bà T sẽ bớt lại cho ông K bà C 1 phần đất diện tích có cạnh giáp đề sông T 5m cuối đất (phía nam) kéo dài ra đến ngòi (diện tích khoảng 125m²) để ông K bà C làm nhà.

Nguồn gốc 2809 m² đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2004 giữa ông K, bà C với ông H, bà T là đất nông nghiệp, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có bản đồ giải thửa. Trong đó có diện tích 1.611m² đất là do ông K, bà C thuê lại của gia đình bà Trình Thị S. Phần diện tích 1198 m² đất còn lại do ông K, bà C đổi ruộng, mượn, mua lại của một vài gia đình khác, cụ thể như sau:

- Mua lại của gia đình ông Trình Văn C7 150m² đất (ông C7 hiện đã chết). Thực tế, ban đầu gia đình ông K, bà C và gia đình ông C7 chỉ đổi ruộng cho nhau (ông K đổi cho ông C7 96m² đất ruộng tại xứ Đồng Trong lấy 150m² đất ruộng của nhà ông C7 tại Sườn Đ), nhưng sau đó ông C7 đã bán lại cho gia đình ông K, bà C phần đất ruộng đã đổi. Ông C7 và ông K là hai bên đứng ra thực hiện giao dịch mua bán. Ông K đã trả đủ cho ông C7 tiền mua 150m² đất ruộng tại Sườn Đ.
- Thuê của gia đình ông Khổng Văn T4 100m² đất tại Sườn Đ.

- Đổi cho gia đình ông [Nguyễn Văn P2](#) 78m² đất (ông [P2](#) hiện đã chết). Nhà ông đổi cho ông [P2](#) 96m² đất ruộng (tương đương 3 thước rưỡi) tại xứ đồng Quai Vạc lấy 78m² đất ruộng của nhà ông [P2](#) tại [Sườn Đ](#).

- Đổi cho gia đình ông [Trình Văn O](#) 150m² đất. Ông [K](#), bà [C](#) đổi cho ông [O](#) 180m² đất ruộng tại xứ đồng [Đ, phường M, thành phố B](#) lấy 150m² đất ruộng của nhà ông [O](#) tại [Sườn Đ](#).

- Đổi cho gia đình ông [Trình Văn H4](#) 288m² đất. Ông [K](#), bà [C](#) đổi cho ông [H4](#) tổng diện tích 360m² đất ruộng tại xứ đồng Dầu Dưới và xứ đồng Dọc [Má Đ1](#) (cụ thể đổi bao nhiêu mét tại xứ đồng Dầu Dưới và bao nhiêu mét xứ đồng Dọc Má Đồng thì không nhớ rõ, chỉ nhớ tổng là 360m²) lấy 288m² đất ruộng của nhà ông [H4](#) tại [Sườn Đ](#).

- Thuê của cho gia đình bà [Hà Thị T5](#) 72m² đất tại [Sườn Đ](#).

- Đổi cho gia đình ông [Nguyễn Quang C1](#) 360m² đất. Ông [K](#), bà [C](#) đổi cho ông [C1](#) tổng diện tích 336m² đất ruộng tại xứ đồng Mái Sau và xứ đồng [Dọc Á](#) (cụ thể đổi bao nhiêu mét tại xứ đồng Mái Sau và bao nhiêu mét xứ đồng Dọc Á thì không nhớ rõ, chỉ nhớ tổng là 336m²) lấy 360m² đất ruộng của nhà ông [C1](#) tại [Sườn Đ](#).

Khi gia đình ông [K](#), bà [C](#) đổi ruộng cho các gia đình ông bà có tên trên thì đều có Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và có xác nhận của [UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#) (nay là [UBND phường T, tỉnh Bắc Ninh](#)). Toàn bộ bản chính các Hợp đồng trên đều do ông [H](#) giữ nên ông [H](#) biết rất rõ nguồn gốc đất của ông [K](#), bà [C](#).

Nguồn gốc diện tích đất ruộng mà ông [K](#), bà [C](#) đổi cho các hộ ông [P2](#), ông [O](#), ông [H4](#), ông [C1](#) là đất nông nghiệp được cấp cho hộ gia đình ông mà bố đẻ ông [K](#) là cụ [Không Văn D3](#) là chủ hộ. Phần diện tích đất nông nghiệp trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993, sau đó đến năm 1999 thì được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do gia đình ông [K](#), bà [C](#) đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên không thể cung cấp cho Tòa án. Ông [K](#), bà [C](#) chỉ nhớ hộ gia đình cụ [D3](#) được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2116m² đất. Thời điểm hộ cụ [D3](#) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ [D3](#) đang sống cùng gia đình ông nên các thành viên trong hộ được cấp đất ruộng gồm có: cụ [D3](#) (đã chết), cụ [H6](#) (vợ cụ [D3](#)-đã chết), vợ chồng ông [K](#), bà [C](#) và các con ông là [Nguyễn Minh H1, Nguyễn Thị D1](#).

Đối với phần diện tích 1198 m² đất gia đình ông [K](#) và bà [C](#) đổi cho các gia đình trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo trong hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là đến hết năm 2013. Kể từ khi ký hợp đồng đến nay, gia đình ông [K](#), bà [C](#) vẫn quản lý, sử dụng 2809m² đất trên, chưa bàn giao gì cho ông [H](#), bà [T](#).

Ông [K](#) bà [C](#) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2809m² đất nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông [H](#), bà [T](#) vì khi đó ông [K](#), bà [C](#) không nắm được quy định của pháp luật, mọi thủ tục giấy tờ đều do ông [H](#) làm. Khi đó ông

H có hứa hẹn với ông K bà C là sẽ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K bà C tin tưởng và ký hợp đồng.

Sau khi ông K, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà T, đến năm 2009, ông H có sang nhà ông K bà C xây dựng 01 khu chuồng trại chăn nuôi lợn, diện tích khoảng 108 m² trên chính phần diện tích 2809m² đất trong hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm này ông K, bà C chưa bàn giao đất cho ông H, bà T và ông H, bà T cũng chưa giao nốt số tiền 15.000.000 đồng nhưng ông K, bà C vẫn đồng ý cho ông H làm khu chuồng trại. Toàn bộ số gạch này là của ông K, bà C (ông K bà C khi đó làm nghề đun lò gạch). Sau khi xây dựng xong khu chuồng trại, ông H không sử dụng gì khu chuồng trại.

Mãi đến năm 2018, ông H mới sang đòi đất nhưng do ông H không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 2809 m² cho ông K, bà C như đã thỏa thuận, cũng không trả nốt 15.000.000 đồng nên ông K, bà C không bàn giao đất.

Ông K, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T vì: Đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có một phần là đang thuê của người khác. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T chỉ có ông K, bà C ký vào hợp đồng, không có chữ ký của cả 3 con ông K, bà C là anh Nguyễn Minh H1, anh Nguyễn Tiến D, chị Nguyễn Thị D1 là vi phạm pháp luật. Việc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã cũng chỉ là xác nhận chữ ký các bên tham gia, không xác nhận nội dung hợp đồng. Tại thời điểm xác nhận, các bên không trực tiếp ký trước mặt ông T11. Diện tích đất chuyển nhượng là do ông K đổi và thuê của 8 hộ trong thôn, thời hạn đổi và thuê đến năm 2013, đến nay các hợp đồng này đều đã không còn giá trị và hiệu lực nữa .

Thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận và ông H, bà T không có hộ khẩu thường trú, không trực tiếp tham gia sản xuất nông nghiệp tại địa phương nên không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông H, bà T biết diện tích đất này chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn chuyển nhượng nên xác định lỗi dẫn đến vô hiệu là của hai bên. Cuối cùng, đến nay đối tượng hợp đồng cũng không thể thực hiện được.

Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, bà C, ông H có hứa sẽ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2809m² đất nhưng sau khi ký hợp đồng thì ông H không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không trả nốt số tiền 15.000.000 đồng, để mặc một thời gian dài không sang nhận đất. Ông H bà T không bị thiệt hại gì vì không được sử dụng đất từ năm 2007 đến nay.

Ông K, bà C yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN đề ngày 30/11/2004 giữa ông Triệu Hanh H, bà Đoàn Thị T với ông Không Văn K, bà Không Thị C vô hiệu; đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Ông K, bà C sẽ phải trả cho ông H, bà T số tiền 250.000.000 đồng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của ông H, bà T, quan điểm của ông bà là không đồng ý.

Bị đơn anh Nguyễn Minh H1 trình bày:

Ngày 30/11/2004, bố mẹ anh là ông Khổng Văn K và bà Khổng Thị C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Triệu Hanh H, bà Đoàn Thị T diện tích 2809m² đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố Đ, phường T, tỉnh Bắc Ninh). Thời điểm bố mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà T, anh không có nhà, đang đi bộ đội. Do vậy, anh không biết giữa bố mẹ anh và ông H, bà T thỏa thuận như thế nào. Tháng 8/2006, sau khi giải ngũ, anh trở về địa phương tiếp tục chung sống cùng bố mẹ anh tại thôn Đ (nay là tổ dân phố Đ). Đến năm 2012, bố mẹ anh vào thành phố Đ làm ăn, kinh tế.

Về nguồn gốc 2809m² đất là đất nông nghiệp trong đó có 1.611m² đất là do bố mẹ anh thuê lại của gia đình bà Trình Thị S, thời hạn thuê là 8 năm, kể từ ngày 02/01/2004 đến 31/12/2013. Khi bố mẹ anh thuê đất của gia đình bà Trình Thị S có lập hợp đồng thuê khoán. Hai bên thống nhất thỏa thuận bố mẹ anh có trách nhiệm trả tiền thuê 1 lần. Bố mẹ anh đã thanh toán đủ số tiền thuê theo hợp đồng thuê khoán trên. Diện tích đất còn lại là do bố mẹ anh đổi ruộng cho một vài gia đình khác như bố mẹ anh đã trình bày. Khi gia đình bố mẹ anh đổi ruộng cho các gia đình ông bà có tên trên thì đều có Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và có xác nhận của UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh).

Đối với phần diện tích 1198m² đất trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là đến hết năm 2013. Tuy nhiên, không chỉ hộ gia đình anh mà tất cả các hộ gia đình tại thôn Đ thuộc vùng ven đê sông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn sử dụng liên tục đến bây giờ.

Trên diện tích đất tranh chấp mà hiện nay ông K, bà C đang sử dụng, anh có lắp đặt 01 nhà container để bố mẹ anh có nơi ở tạm thời (lý do: căn nhà cấp 4 mà ông K, bà C đang sử dụng bị hư hỏng, có nguy cơ sụp bất kỳ lúc nào; Tòa án có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang có tranh chấp nên ông K, bà C không thể nào tháo dỡ nhà đi hay xây mới nhà khác). Trường hợp nếu Tòa án giải quyết buộc ông K, bà C phải trả đất cho ông H, bà T, anh đồng ý tháo dỡ di dời nhà container này đi vì đây là loại nhà di động, có thể di dời bất kỳ lúc nào mà không ảnh hưởng đến hiện trạng đất.

Anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T vì đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có 1611 m² đất là đang thuê của người khác; khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà T chỉ có bố mẹ anh ký vào hợp đồng, không có sự đồng ý của cả 3 người con là anh và anh Nguyễn Tiến D, chị Nguyễn Thị D1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến D trình bày:

Năm 2004, khi ông [Triệu Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN thì cả gia đình anh không được ai thông báo, không được ký bất kỳ văn bản hay giấy tờ gì. Sau này, ông [K](#) bà [C](#) cũng không thông báo cho anh biết về việc ký Hợp đồng trên.

Anh Dũng thống nhất với lời khai của ông [K](#), bà [C](#), anh [H1](#) về nguồn gốc 2809 m² đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2004 giữa ông [K](#), bà [C](#) với ông [H](#), bà [T](#) và xác định 2809 m² đất là đất nông nghiệp.

Đối với các tài sản trên diện tích 2809m² đất thì có các tài sản sau là do anh xây dựng: 01 nhà ăn lợp mái tôn, diện tích 33,4m²; 01 bán mái tôn, cột kèo sắt, lát nền gạch, diện tích 67,2m²; Sân bê tông, diện tích 593,8m²; Chuồng nuôi gà, vịt (bán tôn 1 mái, cột kèo sắt, nền bê tông), diện tích 232m²; Nhà chế biến thức ăn chăn nuôi, diện tích 79,8m²; Công trình nhà vệ sinh, nhà tắm, diện tích 12,0m². Đây đều là các tài sản do anh xây dựng năm 2022. Khi xây dựng các tài sản trên anh không làm đơn xin cấp phép xây dựng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi anh xây dựng các công trình trên, [UBND xã Đ](#) có đến lập biên bản, yêu cầu gia đình anh không được xây dựng thêm công trình nào khác.

Ngày 22/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng 2809 m² đất và tài sản trên đất tại [thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang](#). Sau khi nhận được quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, gia đình anh không xây dựng hay dỡ bỏ đi công trình nào khác. Đối với các công trình trên đất đều là do cá nhân anh xây dựng, không liên quan gì đến ai khác. Anh không có yêu cầu gì đối với các công trình mà anh đã xây dựng thêm.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN đề ngày 30/11/2004 giữa ông [Triệu Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) vô hiệu do khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông [K](#), bà [C](#) ký vào hợp đồng, không có sự đồng ý của anh, anh [H1](#), chị [D1](#). Khi đó, anh, anh [H1](#), chị [D1](#) thuộc diện được Nhà nước giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 nằm trong tổng diện tích đất nông nghiệp của gia đình mà ông [K](#), bà [C](#) đã chuyển nhượng cho ông [H](#), bà [T](#). Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của ông [H](#), bà [T](#), quan điểm của anh là không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị [Nguyễn Thị D1](#) trình bày:

Năm 2004, khi ông [Triệu Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN thì chị không được ai thông báo, không được ký bất kỳ văn bản hay giấy tờ gì. Sau này, ông [K](#) bà [C](#) cũng không thông báo cho chị biết về việc ký Hợp đồng trên.

Chị [Nguyễn Thị D1](#) thống nhất với lời khai của ông [K](#), bà [C](#), anh [H1](#), anh [D](#) về nguồn gốc 2809m² đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2004 giữa ông [K](#), bà [C](#) với ông [H](#), bà [T](#).

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN đề ngày 30/11/2004 giữa ông [Triều Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) vô hiệu do khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có ông [K](#), bà [C](#) ký vào hợp đồng, không có sự đồng ý của anh [D](#), anh [H1](#) và chị. Khi đó, anh [D](#), anh [H1](#) và chị thuộc diện được Nhà nước giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 nằm trong tổng diện tích đất nông nghiệp của gia đình mà ông [K](#), bà [C](#) đã chuyển nhượng cho ông [H](#), bà [T](#). Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của ông [H](#), bà [T](#), quan điểm của chị là không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan [Ủy ban nhân dân thành phố B](#) trình bày:
Thửa đất hộ ông [Khổng Văn K](#) tại [xã Đ \(nay là phường Đ\)](#) hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, [UBND thành phố B](#) không lưu giữ được các loại giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên. Do vậy, không có đủ căn cứ để thể hiện quan điểm vụ việc tranh chấp. Đề nghị Tòa án căn cứ các giấy tờ hiện có do đương sự cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan [Ủy ban nhân dân xã Đ \(nay là phường Đ\), thành phố B](#) trình bày:

Đối với phần diện tích 2809m² đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2004 giữa ông [Triều Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) nay phần diện tích nêu trên thuộc các thửa 13,14,20 tờ bản đồ số 20, bản đồ đo đạc năm 2014 của [xã Đ, thành phố B](#). Các thửa đất nêu trên có nguồn gốc là đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Văn bản số 74/UBND-VP ngày 28/10/2020, [UBND xã Đ \(nay là phường Đ\)](#) cung cấp nguồn gốc sử dụng đất đối với phần diện tích 2809m² đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2004 giữa ông [Triều Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) là đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông [Khổng Văn K](#) đổi, mượn, thuê của một số hộ gia đình trong [thôn Đ](#) là căn cứ vào các biên bản làm việc giữa [UBND xã Đ \(nay là phường Đ\)](#) với lãnh đạo [thôn Đ](#) (trưởng thôn, bí thư chi bộ....) và đại diện các hộ gia đình ông [Khổng Văn K](#), ông [Trình Văn C7](#), ông [Khổng Văn T4](#), ông [Nguyễn Văn P2](#), ông [Trình Văn O](#), ông [Trình Văn H4](#), bà [Hà Thị T5](#), ông [Nguyễn Quang C1](#), bà [Trình Thị S](#). Thông tin về việc hộ ông [Khổng Văn K](#) đổi, mượn, thuê đất của một số hộ gia đình trong [thôn Đ](#) là do ông [K](#) và các hộ gia đình cung cấp, được lãnh đạo [thôn Đ](#) được xác nhận tại các Biên bản làm việc tại UBND xã.

Vị trí, diện tích đất đổi, cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng của các hộ ông [Trình Văn C7](#), ông [Khổng Văn T4](#), ông [Nguyễn Văn P2](#), ông [Trình Văn O](#), ông [Trình Văn](#)

H4, bà Hà Thị T5, ông Nguyễn Quang C1, bà Trình Thị S trong tổng diện tích 2809m² đất ông K, bà C chuyển nhượng cho ông H, bà T:

- Hộ gia đình ông Trình Xuân H3 đổi cho hộ gia đình ông Khổng Văn K diện tích 432m² đất nông nghiệp tại khu S đê, thôn Đ, xã Đ (nay là tổ dân phố Đ, phường Đ). Thửa đất có nguồn gốc là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do UBND xã quản lý. Sau khi đổi, gia đình ông H3 nhận của gia đình ông Khổng Văn K các thửa đất như sau:

+ Thửa đất tại xứ đồng M, thôn Đ, xã Đ (nay là tổ dân phố Đ, phường Đ) của hộ gia đình ông Khổng Văn K. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Khổng Văn D3 (bố ông K).

+ Thửa đất tại xứ đồng Dầu của hộ gia đình ông Khổng Văn K. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Trình Văn L3 (Chiên). Theo sổ địa chính lưu trữ tại UBND xã là thửa 380, tờ bản đồ số 01 diện tích 192m². Theo bản đồ địa chính năm 2014 là thửa đất số 259, tờ bản đồ số 24.

- Hộ gia đình ông Nguyễn Văn P2, bà Nguyễn Thị C2 đổi cho hộ gia đình ông Khổng Văn K diện tích là 78m² đất nông nghiệp tại khu S đê, thôn Đ, xã Đ (nay là tổ dân phố Đ, phường Đ). Phần diện tích này có nguồn gốc là đất nông nghiệp được giao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đổi, gia đình ông P2 bà C2 nhận thửa đất tại xứ đồng Quai Vạc của hộ gia đình ông Khổng Văn K thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Khổng Văn D3 (bố ông K). Theo bản đồ địa chính năm 2014 là thửa đất số 835, tờ bản đồ số 23. (Thửa đất đã bị thu hồi tại dự án xây dựng đường từ đường dẫn lên Cầu Á Lữ đến đường gom QL1A, đại diện là hộ gia đình ông Khổng Văn D3 đứng tên nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng).

- Hộ gia đình Ông Trình Văn O đổi cho hộ gia đình ông Khổng Văn K diện tích 150m² đất nông nghiệp tại khu S đê, thôn Đ, xã Đ. Phần diện tích này có nguồn gốc là đất nông nghiệp được giao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đổi, gia đình ông O nhận thửa đất tại xứ đồng Đ, phường M của hộ gia đình ông Khổng Văn K. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Khổng Văn D3 (bố ông K). Nay thuộc địa giới hành chính phường M.

- Hộ gia đình ông Nguyễn Quang C1 đổi cho hộ gia đình ông Khổng Văn K diện tích 360m² đất nông nghiệp tại khu S đê, thôn Đ, xã Đ. Phần diện tích này có nguồn gốc là đất nông nghiệp được giao chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đổi, gia đình ông C1 nhận của gia đình ông Khổng Văn K các thửa đất như sau:

+ Thửa đất tại xứ đồng Mái Sau của hộ gia đình ông Khổng Văn K. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Khổng Văn D3 (bố ông K). Theo sổ địa chính lưu trữ tại UBND xã là thửa 988, tờ bản đồ số 01,

diện tích 244m². Theo bản đồ địa chính năm 2014 là thửa đất số 359, tờ bản đồ số 22.

+ Thửa đất tại xứ đồng Dọc Ải của hộ gia đình ông [Khổng Văn K](#). Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông [Khổng Văn D3](#) (bố ông [K](#)). Theo sổ địa chính lưu trữ tại UBND xã là thửa 209, tờ bản đồ số 01 diện tích 244m². Theo bản đồ địa chính năm 2014 là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 25.

- Đối với diện tích 150m² ông [K](#), bà [C2](#) nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông [Trịnh Văn C7](#); diện tích 100m² ông [K](#), bà [C2](#) mượn của ông [Khổng Văn T4](#); diện tích 72m² ông [K](#), bà [C2](#) mượn của hộ [Hà Thị T5](#), diện tích 1611m² ông [K](#), bà [C2](#) thuê của bà [Nguyễn Thị S1](#) đều có nguồn gốc là đất nông nghiệp gia đình chưa được cấp giấy chứng nhận tại [khu S, thôn Đ, xã Đ](#).

Về vị trí thửa đất mà các hộ gia đình đã đổi, cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng cho ông [Khổng Văn K](#) tại [khu S đê, thôn Đ, xã Đ](#): Các hộ gia đình cho biết do quá trình đổi đã lâu nên hiện nay các hộ gia đình không nhớ và không xác định được vị trí cụ thể của từng thửa đất của hộ gia đình mình tại thực địa.

Việc UBND xã xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2004 là tại thời điểm đó diện tích 2809 m² đất nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đồng thời cũng do sự nhất trí thỏa thuận của hai bên và có chữ ký đầy đủ.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, tại UBND xã không lưu giữ các loại văn bản, giấy tờ gì có liên quan đến việc chuyển đổi, cho thuê, cho mượn năm 2005 giữa ông [Khổng Văn K](#) với các hộ dân nêu trên, không lưu trữ bản đồ địa chính và sổ mục kê từ trước năm 2007. Đối với diện tích đất 2809m² tranh chấp, hiện nay UBND xã chỉ còn lưu trữ bản đồ năm 2008, sổ mục kê năm 2008, bản đồ năm 2018, sổ mục kê năm 2018. Theo bản đồ năm 2008, sổ mục kê năm 2008, bản đồ năm 2018, sổ mục kê năm 2018, diện tích đất 2809m² tranh chấp thuộc các thửa đất 13, thửa số 14, thửa số 20 của tờ bản đồ số 20. Theo các sổ sách trên thì đều thể hiện tên người sử dụng, quản lý đất là [UBND xã Đ](#) (nay là [phường Đ](#)).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông [Trịnh Xuân H3](#) trình bày:

Gia đình ông có thửa đất ruộng diện tích 432m² (tương đương 1 sào 3 thước) tại khu xứ đồng [Sườn Đ, thôn Đ, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang \(nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh\)](#). Năm 2004, bà [Khổng Thị C](#) và ông [Khổng Văn K](#) có đề nghị đổi 432m² đất ruộng của gia đình ông lấy 360m² đất (tương đương 1 sào) tại khu xứ đồng Dầu Dưới và khu xứ đồng Dọc Má Đồng của hộ ông [K](#), bà [C](#). Thời điểm đó, bà [C](#) là người chủ động đề nghị đổi ruộng và cũng là người trực tiếp giao dịch. Vợ ông bà [Nguyễn Thị B1](#) là người đứng ra giao dịch với bà [C](#). Bà [B1](#) và bà [C](#) chỉ thỏa thuận, giao dịch miệng với nhau chứ không lập văn bản, giấy tờ gì. Sau khi đổi ruộng xong, gia đình ông có được thông báo lại, không ai có ý kiến gì.

Khi nhà ông và nhà ông [K](#) đổi ruộng với nhau thì cả hai hộ đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai hộ đổi sang ngang với nhau, không bên nào phải

chịu mất chi phí cho bên nào. Đối với bản phô tô Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 05 ngày 30/11/2004 mà hộ ông [K](#) cung cấp cho Tòa án, ông xác nhận chữ ký trong Hợp đồng đúng là của ông nhưng ông không ký hợp đồng trên bao giờ. Ông không biết tại sao ông [H3](#) lại xuất trình được Hợp đồng có chữ ký của ông. Đối với phần đất ruộng mà gia đình ông đã đổi cho gia đình ông [K](#), gia đình ông không có ý kiến gì. Nguồn gốc đất ruộng mà gia đình ông đổi cho gia đình ông [K](#) là do Hợp tác xã giao đất từ năm 1985, khi giao không có giấy tờ gì. Hai bên thỏa thuận miệng là nhà nào vẫn đóng sản đối với phần đất được nhà nước giao cho nhà đó, cụ thể gia đình ông vẫn đóng sản đối với diện tích đất 432m², còn gia đình ông [K](#) vẫn đóng sản đối với diện tích đất 360m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông [Trình Văn O](#) trình bày:

Gia đình ông có thửa đất ruộng diện tích 150m² (tương đương 6 thước 6 vuông) tại khu xứ đồng [Sườn Đ, thôn Đ, xã Đ, huyện Y \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B\), tỉnh Bắc Giang](#). Nguồn gốc đất là do Hợp tác xã giao năm 1985, không có giấy tờ gì, chỉ có 01 cuốn sổ thuê nông nghiệp gia đình.

Năm 2004, hộ ông [Khổng Văn K](#) có đề nghị đổi đất ruộng với gia đình ông. Do diện tích đất ruộng trên của gia đình ông ở [khu S](#), khó canh tác, hay bị trâu bò phá mùa màng nên ông đồng ý. Cụ thể, nhà ông đổi 150m² lấy 180m² của hộ ông [K](#) tại xứ đồng Đò, [làng M \(nay là phường M\), thành phố B](#). Thời điểm hai hộ gia đình đổi ruộng cho nhau thì chỉ giao dịch miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Hai bên thỏa thuận miệng đổi ruộng dứt điểm nhưng do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc đóng sản với địa phương vẫn đóng theo ruộng cũ của hai nhà (ông vẫn đóng sản đối với 150m² đất ruộng tại xứ đồng Sườn Đò còn nhà ông [K](#) vẫn đóng sản đối với 180m² của hộ ông [K](#) tại xứ đồng Đò). Đối với bản phô tô Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 04 ngày 30/11/2004 mà ông [K](#) cung cấp cho Tòa án, ông xác nhận chữ ký trong Hợp đồng không phải là của ông, ông chưa thấy và không ký hợp đồng trên bao giờ. Đối với phần đất ruộng mà gia đình ông đã đổi cho gia đình ông [K](#), gia đình ông không có ý kiến gì. Sau này, nếu ông với ông [K](#) có tranh chấp thì sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết sau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị C2](#) trình bày:

Gia đình bà có thửa đất ruộng diện tích 84m² (tương đương 6 thước rưỡi) tại khu xứ đồng [Sườn Đ, thôn Đ, xã Đ, huyện Y \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B\), tỉnh Bắc Giang](#). Nguồn gốc đất là do Hợp tác xã giao năm 1985, không có giấy tờ gì, chỉ có 01 cuốn sổ theo dõi việc đóng sản với địa phương.

Năm 2004, gia đình bà và gia đình ông [Khổng Văn K](#) có thỏa thuận đổi đất ruộng của hai gia đình với nhau. Cụ thể, nhà bà đổi 84m² lấy 96m² của hộ ông [K](#) tại xứ đồng Còi Vạc, [thôn Đ, xã Đ \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ\)](#). Thời điểm hai hộ gia đình đổi ruộng cho nhau thì chỉ giao dịch miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Phía gia đình bà, bà là người đứng ra thực hiện giao dịch, phía gia đình ông [K](#) là bà [C2](#) đứng ra thực hiện giao dịch. Hai bên thỏa thuận về việc đổi ruộng như sau: Hai bên

thỏa thuận miệng đổi ruộng nhưng không phải đổi dứt điểm, khi bên nào cần đổi lại thì hai bên lại trả lại ruộng cho nhau. Trong thời gian đổi ruộng thì việc đóng sản với địa phương vẫn đóng theo ruộng cũ của hai nhà. Đối với bản phô tô Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 03 ngày 30/11/2004 mà ông K cung cấp cho Tòa án, chữ ký “P2” “Nguyễn Văn P2” trong Hợp đồng không phải là của chồng bà, bà chưa thấy và không được chồng bà cho xem hợp đồng trên bao giờ. Đối với phần đất ruộng mà gia đình bà đã đổi cho gia đình ông K, gia đình bà không có ý kiến gì, không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này. Gia đình bà và gia đình ông K sẽ tự thỏa thuận, giải quyết sau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Khổng Văn T4 trình bày:

Gia đình ông có thửa đất ruộng diện tích 104m² (tương đương 4 thước 4 vuông) tại khu xú đồng Sườn Đ, thôn Đ, xã Đ, huyện Y (nay là tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc đất là do Hợp tác xã giao từ trước năm 1985. Năm 2004, hộ ông Khổng Văn K có đề nghị mượn đất ruộng với gia đình ông. Do diện tích đất ruộng trên của gia đình cũng không canh tác được nên gia đình ông đồng ý cho ông K mượn. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng là ông cho ông K mượn 104m² đất ruộng trên đến khi nào ông cần thì ông K phải trả lại đất. Ông K không phải thanh toán cho ông bất kỳ chi phí nào, cũng không lập văn bản giấy tờ gì.

Đối với bản phô tô Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 02 ngày 30/11/2004 mà ông K cung cấp cho Tòa án, ông xác nhận chữ ký “Tuyên-Khổng Văn T4” trong Hợp đồng không phải là của ông, ông chưa thấy và không ký hợp đồng trên bao giờ. Đối với phần đất ruộng mà gia đình ông đã đổi cho gia đình ông khỏe, gia đình ông không có ý kiến gì, không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này. Hiện gia đình ông K vẫn đang sử dụng 104m² đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang C1 trình bày:

Gia đình ông có thửa đất ruộng diện tích 384m² (tương đương 4 thước 4 vuông) tại khu xú đồng Sườn Đ, thôn Đ, xã Đ, huyện Y (nay là tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B), tỉnh Bắc Giang. Nguồn gốc đất là do Hợp tác xã giao khoảng năm 1985. Năm 2004, vợ ông là bà Khổng Thị C8 có gánh gạch thuê cho nhà ông K, bà C2. Khi đó, bà C2 có đề nghị đổi ruộng với nhà ông, cụ thể là đổi 384m² đất ruộng của nhà ông lấy 336m² đất ruộng tại khu xú đồng Mái Sau và khu xú đồng Dọc Ải của hộ ông K, bà C2. Thời điểm hai bên đổi ruộng chỉ giao dịch miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Vợ ông là người trực tiếp đứng ra thực hiện giao dịch đổi ruộng và đã thông báo lại cho gia đình ông, được gia đình ông nhất trí, không có ý kiến gì. Diện tích đất ruộng mà ông đổi với ông K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận chỉ đổi ruộng đến hết năm 2013, sau năm 2013 thì phải trả lại ruộng cho nhau. Trong thời gian đổi ruộng, việc đóng sản vẫn đóng theo ruộng cũ của hai nhà.

Đối với bản phô tô Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 07 ngày 30/11/2004 mà ông K cung cấp cho Tòa án, ông xác nhận chữ ký “Cảnh-Nguyễn Quang C1”

trong Hợp đồng đúng là của ông nhưng ông chưa ký hợp đồng trên bao giờ. Ông nhớ khoảng năm 2004 ông [K](#) có nhờ ông ký vào một tờ giấy trắng và nói với ông là nhờ ông ký giúp để làm thủ tục xin xác nhận tại địa phương về việc đổi đất ruộng của hai gia đình. Vì nề ông [K](#) là hàng xóm và là họ hàng bên ngoại của ông nên ông đã ký. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Đối với phần đất ruộng mà gia đình ông đã đổi cho gia đình ông [K](#), gia đình ông không có ý kiến gì, không đề nghị xem xét giải quyết trong vụ án này. Gia đình ông và gia đình ông [K](#) sẽ tự thỏa thuận về việc đổi ruộng của hai gia đình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trần Thị M](#) trình bày:

Bà là vợ ông [Trình Văn C7](#) (sinh năm 1961, chết năm 2017). Gia đình bà có thửa đất ruộng diện tích 150m² (tương đương 6 thước 6 vuông) tại khu xứ đồng [Sườn Đ, thôn Đ, xã Đ, huyện Y \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B\), tỉnh Bắc Giang](#). Nguồn gốc đất là do Hợp tác xã giao năm 1985.

Năm 2004, chồng bà và ông [K](#) có thỏa thuận đổi ruộng của hai đình với nhau, cụ thể là đổi 150m² đất ruộng của gia đình bà lấy 96m² đất ruộng tại khu xứ đồng Trong, [thôn Đ, xã Đ \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ\)](#) của hộ ông [K](#), bà [C2](#). Thời điểm hai bên đổi ruộng với nhau chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Phần đất ruộng mà nhà bà đổi cho nhà ông [K](#) vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chồng bà là người trực tiếp đứng ra thực hiện giao dịch đổi ruộng và đã thông báo lại cho gia đình bà, được gia đình bà nhất trí, không có ý kiến gì. Hai bên thỏa thuận chỉ đổi ruộng đến hết năm 2013, sau năm 2013 thì phải trả lại ruộng cho nhau. Trong thời gian đổi ruộng, việc đóng sản vẫn đóng theo ruộng cũ của hai nhà. Đối với bản phô tô Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 01 ngày 30/11/2004 mà ông [K](#) cung cấp cho Tòa án, chữ ký “Chết-[Trình Văn C7](#)” trong Hợp đồng không phải là của chồng bà, bà chưa thấy và không được chồng bà cho xem hợp đồng trên bao giờ. Đối với phần đất ruộng mà gia đình bà đã đổi cho gia đình ông [K](#), gia đình bà không có ý kiến gì, không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này. Gia đình bà và gia đình ông [K](#) sẽ tự thỏa thuận, giải quyết sau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Hà Thị T5](#), ông [Khổng Văn L1](#), anh [Khổng Văn Đ](#) thống nhất trình bày:

Gia đình ông bà có thửa đất ruộng diện tích 72m² (tương đương 3 thước) tại khu xứ đồng [Sườn Đ, thôn Đ, xã Đ, huyện Y \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố B\), tỉnh Bắc Giang](#). Nguồn gốc đất là do Hợp tác xã giao khoảng năm 1992.

Năm 2004, vợ chồng ông [K](#) bà [C2](#) có đề nghị gia đình ông bà cho gia đình ông [K](#) thuê lại diện tích 72m² đất ruộng trên. Do nhà ông bà không có nhu cầu sử dụng đổi với phần đất ruộng trên nên đồng ý cho ông [K](#) thuê đất. Gia đình ông bà cho gia đình ông [K](#) thuê 72m² đất ruộng trên, mỗi năm gia đình ông [K](#) trả gia đình bà 100.000 đồng, thời gian thuê đất đến hết năm 2012, việc đóng sản với địa phương thì nhà ông bà vẫn đóng. Do diện tích đất ruộng gia đình ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập văn bản gì.

Đối với bản phô tô Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 06 ngày 30/11/2004 mà ông [K](#) cung cấp cho Tòa án, chữ ký “[T5-Hà Thi T5](#)” trong Hợp đồng đúng là của bà [T5](#), nhưng bà chưa nhìn thấy hợp đồng trên bao giờ. Bà [T5](#) nhớ có lần ông [K](#) nhờ bà ký vào 01 văn bản và nói là để xin xác nhận của địa phương, tránh trường hợp địa phương cho rằng nhà ông bà với nhà ông [K](#) tranh chấp đất. Do đã lâu nên bà [T5](#) không nhớ đó là văn bản gì, nhưng bà [T5](#) khẳng định không phải là Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất trên.

Bà [T5](#), ông [L1](#), anh [Đ](#) đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Đối với phần đất ruộng mà gia đình ông bà đã cho gia đình ông [K](#) thuê, gia đình ông bà không có ý kiến gì, không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này. Gia đình bà và gia đình ông [K](#) sẽ tự thỏa thuận, giải quyết sau. Hiện gia đình ông [K](#) vẫn đang sử dụng 72m² đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh [Trình Văn T12](#) và [Trình Văn L2](#) thống nhất trình bày:

Hai anh là con ông [Trình Văn C7](#) (sinh năm 1961, chết năm 2017) và bà [Trần Thị M](#). Hai anh có nghe bố mẹ anh nói lại năm 2004 bố các anh có đứng ra giao dịch đổi ruộng với hộ ông [Khổng Văn K](#). Bố các anh và ông [K](#) là người đại diện của hai hộ gia đình đứng ra thực hiện giao dịch, nhưng chỉ giao dịch miệng chứ không có văn bản giấy tờ gì.

Hai bên thỏa thuận đổi 150m² tại khu xứ đồng [Sườn Đ, thôn Đ \(nay là tổ dân phố Đ\)](#) lấy 96m² đất ruộng tại khu xứ đồng Trong, [thôn Đ, xã Đ \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ\)](#) của hộ ông [K](#), bà [C2](#). Hai bên thỏa thuận chỉ đổi ruộng đến hết năm 2013, sau năm 2013 thì phải trả lại ruộng cho nhau. Trong thời gian đổi ruộng, việc đóng sản vẫn đóng theo ruộng cũ của hai nhà. Đến nay, diện tích đất 150m² trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Đối với phần đất ruộng mà gia đình các anh đã đổi cho gia đình ông [K](#), các anh không có ý kiến gì, không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này. Sau này nếu gia đình các anh và gia đình ông [K](#) có tranh chấp thì sẽ đề nghị Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị [Trình Thị Phương trình B2](#):

Chị đã được mẹ chị là bà [Trần Thị M](#) thông báo về việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T13](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) và anh [Nguyễn Minh H1](#). Từ nhỏ, chị được bố mẹ nuôi ăn học. Khi trưởng thành, chị làm việc, lấy chồng và sinh sống tại thành phố Hà Nội. Chị không biết việc bố mẹ chị bán ruộng hay đổi ruộng như thế nào với gia đình ông [K](#), bà [C](#). Chị không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh [Nguyễn Văn T7](#), chị [Nguyễn Thị T8](#), chị [Nguyễn Thị C3](#) thống nhất trình bày:

Các anh chị chỉ nghe mẹ các anh chị là bà [Nguyễn Thị C2](#) nói lại gia đình có đổi ruộng với gia đình ông [K](#), bà [C2](#) nhưng cụ thể là đổi như thế nào thì không biết. Các anh chị không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trinh Thị H5](#): nhất trí với ý kiến trình bày của bà [Nguyễn Thị C2](#), không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Không Thị C4](#) trình bày:

Gia đình bà có thửa đất nông nghiệp diện tích 192m² tại xứ đồng Dầu, [thôn Đ, xã Đ \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ\)](#). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp khoảng năm 1992-1993. Năm 2004, gia đình bà có đổi thửa đất 192m² trên cho gia đình ông [K](#), bà [C2](#) để lấy diện tích 192m² đất của ông [K](#), bà [C2](#) tại xứ đồng Mái Sau, [thôn Đ, xã Đ \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ\)](#). Việc đổi ruộng chỉ là thỏa thuận miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Hai bên thống nhất việc đóng thuế nông nghiệp với địa phương vẫn đóng theo ruộng cũ của hai nhà. Sau khi nhà bà đổi đất với gia đình ông [K](#), gia đình bà có biết ông [K](#), bà [C2](#) đã đổi diện tích 192m² đất tại xứ đồng Dầu cho một số hộ dân ở trong thôn. Gia đình bà không ai có ý kiến gì về việc đổi ruộng của ông [K](#), bà [C2](#). Bà không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh [Trinh Văn P1](#), anh [Trinh Thiện C5](#) nhất trí với ý kiến trình bày của bà [Không Thị C4](#), không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông [Trinh Văn T2](#) trình bày:

Ông là con cụ [Trinh Thị S](#). Cụ [S](#) mất ngày 14/4/2022. Khi cụ [S](#) còn sống, ông có được cụ [S](#) cho biết khoảng năm 2000-2001, cụ [S](#) có cho vợ chồng ông [K](#), bà [C2](#) thuê thửa đất nông nghiệp diện tích 1611m² tại [khu S, thôn Đ, xã Đ \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ\)](#). Nguồn gốc diện tích đất 1611m² này do bố mẹ ông khai hoang mà có. Sau này, do tuổi cao, không canh tác được nên đã cho ông [K](#), bà [C2](#) thuê. Kể từ khi cho ông [K](#), bà [C2](#) thuê đất đến nay, diện tích đất 1611m² này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông chỉ biết cụ [S](#) cho ông [K](#), bà [C2](#) thuê đất đến năm 2013, còn cụ thể thỏa thuận giữa cụ [S](#) và ông [K](#), bà [C2](#) như thế nào thì ông không rõ. Đối với Hợp đồng thuê đất mà ông [K](#) cung cấp, ông xác định chữ ký [S-Trinh Thị S](#) đúng là chữ ký của cụ [S](#) mẹ ông. Ông không có yêu cầu độc lập gì, ông có ý kiến gì về việc cho thuê đất giữa cụ [S](#) và ông [K](#), bà [C2](#), không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông [Trinh Văn L](#), ông [Trinh Đức T1](#): Nhất trí với ý kiến trình bày của ông [Trinh Văn T2](#), không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ [Hoàng Thị T9](#) và bà [Hoàng Thị B](#) thống nhất trình bày: Đối với diện tích đất ruộng mang tên hộ ông [Không Văn D3](#) mà ông

K mang đi đổi với một số hộ khác trong thôn là đất của ông D3. Cụ T9 và bà B không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Khổng Văn M1 và bà Khổng Thị C9 không đến Tòa án làm việc, không cung cấp văn bản trình bày quan điểm.

**Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập một số tài liệu, chứng cứ như sau:*

-Ngày 11/4/2023, ngày 29/5/2023, ngày 20/10/2023, ngày 28/11/2024, ngày 20/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau:

- Kết quả thẩm định:

Diện tích đất tranh chấp do các đương sự tự xác định theo hiện trạng là diện tích 3.663 m² có các cạnh: HI=4,8m+2,4m+13,3m+2,7m+9,2m+7,1m+2,5m; ID=17,9m+9,0m+6,6m+19,8m+19,4m+23,4m+5m; DB=21,8m+6,9m+7,2m; BH=5,0m+35,8m+18,1m+13,8m+16,2m.

Các tài sản trên đất gồm có: 01 nhà bếp, diện tích=2,7m x 4,7m=12,7m²;

01 nhà ở cấp 4, diện tích=9,2m x 4,7m=43,2m²; 01 nhà ăn lợp mái tôn, diện tích=7,2m x 4,7m=33,4m²; 01 bán mái tôn, cột kèo sắt, lát nền gạch, diện tích=4,2m x 16m=67,2m²; Sân bê tông, diện tích=593,8m²; 01 nhà kho không lợp mái, diện tích=4,9m x 3,5m=17,2m²; Chuồng nuôi gà, vịt (bán tôn 1 mái, cột kèo sắt, nền bê tông), diện tích=14,5m x 16m=232m²; Nhà chế biến thức ăn chăn nuôi, diện tích=13,3m x 6,0m=79,8m²; Công trình nhà vệ sinh, nhà tắm, diện tích=6,0m x 2,0m=12,0m²; trên đất có nhiều cây ăn quả: cây xoài, cây nhãn, cây bưởi, cây khế, cây còng, cây bạch đàn.

Diện tích đất theo thỏa thuận nguyên đơn trừ lại cho bị đơn: Là diện tích 183,4 m² có các cạnh: AB=5,0m; BC=7,2m+6,9m; CD=21,8m; DE=5,0m; EF=21,8m; FA=13,9m.

- Kết quả định giá ngày 11/4/2023 và ngày 29/5/2023:

+Thửa đất số 13,14, 20, tờ bản đồ số 20 tại Thôn Đ, xã Đ, thành phố B áp dụng bảng giá đất nông nghiệp, trị giá 60.000 đồng/m². Trị giá chuyển nhượng tại địa phương là 60.000 đồng/m².

+Nhà bếp loại B, xây năm 2008, còn 25%= 12,7m² x 1.090.000đ/m² x 25%=3.460.750đ;

+Nhà ở cấp 4 loại 1, xây năm 2002, còn 10%= 43,2m² x 3.400.000đ/m² x 10%=14.688.000đ;

+Nhà ăn lợp tôn áp ki ốt loại B, xây năm 2022, còn 90%= 33,4m² x 530.000đ/m² x 90%=15.931.800đ;

+ Bán mái lợp tôn áp bán mái loại 2, xây năm 2022, còn 90% = 67,2m² x 335.000đ/m² x 90%= 20.260.800đ. Sân bê tông áp khối bê tông đổ 2022, còn 90%=59,4m³ x 2.110.000đ/m³ x 90%=112.800.600đ.

+T14 xây 220, xây 2002, còn 10%=7m² x 2.580.000đ/m² x 10%=406.000đ.

+Tường xây 110 bể trụ, xây 2002, còn 10%= $10,5\text{m}^2 \times 430.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 10\%=451.000\text{đ}$.

+Tường xây 110 bể trụ, xây 2002, còn 10%= $15\text{m}^2 \times 430.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 10\%= 645.000\text{đ}$.

+Chuồng nuôi gà, áp khu chăn nuôi loại A, xây năm 2022, tính 90%= $232\text{m}^2 \times 1.100.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 90\%=229.680.000\text{đ}$.

+Nhà chế biến thức ăn chăn nuôi loại A, xây năm 2022, tính 90%= $79,8\text{m}^2 \times 1.100.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 90\%=10.152.000\text{đ}$.

+Nhà vệ sinh loại B, xây năm 2022, tính 90%= $12\text{m}^2 \times 940.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 90\%=79.000.000\text{đ}$.

+11 cây xoài đường kính gốc >40cm= $1.160.000\text{đ}/\text{c} \times 11 \text{ cây}=12.760.000\text{đ}$.

+14 cây xoài đường kính gốc >32cm= $1.055.000\text{đ}/\text{c} \times 14 \text{ cây}=14.770.000\text{đ}$.

+3 cây xoài đường kính gốc 29-32cm= $950.000\text{đ}/\text{c} \times 3 \text{ cây}=2.850.000\text{đ}$

+1 cây xoài đường kính gốc 25-29cm=845.000đ.

+1 cây hồng đường kính gốc 20,7cm=902.000đ.

+1 cây hồng đường kính gốc 14,3cm=510.000đ.

+1 cây nhãn đường kính gốc 25,7cm tán $4\text{m}^2=1.364.000\text{đ}$.

+1 cây bưởi đường kính gốc 14cm=2.306.000đ.

+1 cây bưởi đường kính gốc 25,5cm=3.143.000đ.

+2 cây khế đường kính gốc 9,6cm= $214.000\text{đ}/\text{c} \times 2 \text{ cây}=428.000\text{đ}$.

+1 cây bạch đàn đường kính gốc 12,7cm=123.000đ.

+1 cây sung đường kính gốc >30cm=550.000đ.

+Nhà bếp xây năm 2002 không còn, đã hết giá trị khấu hao.

+Dãy chuồng lợn xây gạch chỉ 2002 không còn, đã hết giá trị khấu hao.

+Móng công trình nhà chế biến thức ăn chăn nuôi và nhà vệ sinh đã được tính vào giá trị nhà chế biến thức ăn chăn nuôi loại A, xây năm 2022, tính 90%. Trị giá nhà chế biến thức ăn chăn nuôi loại A=10.152.000đ.

+6 cây hồng đường kính gốc 16cm= $682.000\text{đ}/\text{c} \times 6 \text{ cây}=4.092.000\text{đ}$

- Kết quả định giá ngày 28/11/2024:

Về trị giá đất: Các thửa đất hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không định giá được giá trị của thửa đất.

Về tài sản đã được xây dựng trên diện tích đất 3663m^2 nhưng hiện không còn: 02 bể nuôi ba ba xây gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích mỗi bể $25\text{m}^2/\text{bể}$;

01 gian nhà bếp cấp 4, xây tường gạch chỉ, mái lợp ngói, diện tích khoảng 20m^2 ;

02 cây xoài, đường kính gốc >40cm; 01 cây nhãn, đường kính gốc >25cm. Do các tài sản này không còn nên Hội đồng định giá không có cơ sở định giá.

Đối với 01 dãy chuồng lợn xây tường lửng gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích 50m^2 đã hết giá trị khấu hao.

Về tài sản phát sinh:

+01 bán mái nhà, diện tích $86,4\text{m}^2$, xây dựng năm 2024, trị giá $240.000\text{đ}/\text{m}^2=240.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 86,4\text{m}^2=20.736.000\text{đ}$.

+01 bán mái nhà container, diện tích 96m², xây dựng năm 2024, trị giá 240.000đ/m²=240.000đ/m²x96m²=23.040.000đ.

+01 nhà container dài 10m, rộng 3,5m, cao 2,9m, khung thép mạ kẽm, bên trong lót xốp, lắp đặt năm 2024, trị giá khoảng 119.000.000đ.

- Kết quả định giá ngày 20/3/2025:

Về trị giá đất: Căn cứ Bản đồ địa chính và hiện trạng các loại đất cần định giá theo Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 27/11/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của [UBND tỉnh B](#) ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024, Hội đồng định giá xác định đất ở thuộc khu vực 2, vị trí 2, có giá theo bảng giá là 7.200.000 đồng/m², giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương có vị trí tương đồng là 10.500.000 đồng/m². Đất thương mại dịch vụ theo Bảng giá đất là 3.200.000 đồng/m². Đất trồng cây lâu năm là 65.000 đồng/m². Đất nuôi trồng thủy sản là 60.000 đồng/m². Qua làm việc với nguyên đơn và bị đơn không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan đến quyền sử dụng đất nên Hội đồng định giá không xác định giá của các thửa đất, không có cơ sở để xác định giá trị của các thửa đất.

Về tài sản đã được xây dựng trên diện tích đất 3663m² nhưng hiện không còn:

+ 02 bể nuôi ba ba xây gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích mỗi bể 25m²/bể, xây năm 2002, phá dỡ năm 2022; Tài sản đã hết giá trị khấu hao, giá trị sử dụng là 10%; Đơn giá theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 = 820.000đồng/m² x 10% x 50m² = 4.100.000 đồng. Đơn giá năm 2022 theo Quyết định số 46/SXD-KT&VLXD ngày 06/01/2022 = 730.000đồng/m² x 10% x 50m² = 3.650.000 đồng.

+ 01 dãy chuồng lợn xây tường lửng gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích 50m², xây năm 2002, phá dỡ năm 2022; đã hết giá trị khấu hao, giá trị sử dụng 10%. Đơn giá theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 = 820.000 đồng/m² x 10% x 50m² = 4.100.000 đồng. Đơn giá năm 2022 theo Quyết định số 46/SXD-KT&VLXD ngày 06/01/2022 là 730.000 đồng/m² x 10% x 50m² = 3.650.000đồng.

+ 01 gian nhà bếp cấp 4, xây tường gạch chỉ, mái lợp ngói, diện tích khoảng 15m²; xây năm 2002, phá dỡ năm 2022; đã hết giá trị khấu hao, giá trị sử dụng 10%. Đơn giá theo Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 = 970.000đồng/m² x 10% x 15m² = 1.455.000 đồng. Đơn giá năm 2022 theo Quyết định số 46/SXD-KT&VLXD ngày 06/01/2022 là 850.000đồng/m² x 10% x 15m² = 1.275.000 đồng.

+ 02 cây xoài, đường kính gốc >40cm, trị giá 1.160.000 đồng/cây x 2cây = 2.320.000 đồng.

+ 01 cây nhãn, đường kính tán 2,5m trị giá 455.000 đồng.

**Tại biên bản làm việc ngày 22/11/2023, ông [Bùi Đức T11](#) trình bày:* Từ năm 2004 đến tháng 7/2015, ông công tác tại [UBND xã Đ](#). Ông là Phó Chủ tịch [UBND xã Đ](#) (nay [phường Đ](#)) từ năm 2004 đến tháng 07/2015 thì nghỉ hưu. Trong thời gian công tác tại [UBND xã Đ](#) (nay [phường Đ](#)), ông có xác nhận cho ông [Khổng Văn K](#) tại [thôn Đ, xã Đ](#) vào các hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, hợp đồng

thuê đất giữa hộ ông K với một số hộ dân trong thôn Đ (nay là tổ dân phố Đ). Ông đã được Toà án cho xem các bản phôi tờ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, hợp đồng thuê đất mà ông K cung cấp cho Toà án. Ông xác nhận chữ ký tại các hợp đồng này đúng là chữ ký của ông. Khi ông ký xác nhận các hợp đồng trên cho ông K thì ông có kiểm tra hồ sơ xin chuyển đổi, có đầy đủ chữ ký của cả hai bên, có xác nhận của trưởng thôn thì ông mới ký xác nhận trong hợp đồng. Thời điểm đó, sau khi ký xác nhận các hợp đồng cho ông K, ông có chuyển lại cho ông Trịnh Văn Q (cán bộ địa chính xã Đ). Hiện nay ông Q đã chết, còn ông Q có lưu trữ lại các hợp đồng đó hay không thì ông không rõ, nhưng ông có yêu cầu ông Q phải lưu trữ lại 01 bộ hồ sơ đối với các hợp đồng trên tại UBND xã. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T13 với ông K, bà C2, ông xác nhận chữ ký trong hợp đồng cũng là chữ ký của ông. Thời điểm đó, ông Q là cán bộ địa chính chịu trách nhiệm kiểm tra hợp đồng và có đưa cho ông để ông ký xác nhận trong hợp đồng. Ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Với nội dung nêu trên, **Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1- Bắc Ninh) đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 137 của Bộ luật dân sự 1995; điểm a.5 và điểm c.3 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

Căn cứ Khoản 1 điều 106 Luật đất đai 2003;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 giữa ông Triệu Hanh H, bà Đoàn Thị T với ông Khổng Văn K, bà Khổng Thị C là hợp pháp.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu ông Khổng Văn K, bà Khổng Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu ông Khổng Văn K, bà Khổng Thị C, anh Nguyễn Minh H1, anh Nguyễn Văn D2 phải trả ông H, bà T 3.663m² đất (theo sơ đồ đo đạc ngày 18/11/2022) tại thôn Đ, xã Đ (nay là tổ dân phố Đ, phường Đ), thành phố B, tỉnh Bắc Giang và tháo dỡ, di dời các tài sản đều xây dựng năm 2022 gồm: chuồng nuôi gà diện tích xây dựng 232m², sân đồ bê tông khối lượng 59,4m³, nhà chế biến thức ăn chăn nuôi diện tích 79,8m², nhà vệ sinh diện tích 12m², bán mái tôn diện tích 67,2m², nhà ăn lợp mái tôn diện tích 33,4m².

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 giữa ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) vô hiệu;
4. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn về giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 giữa ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) vô hiệu: ông [K](#), bà [C](#) trả lại ông [H](#), bà [T](#) số tiền 250.000.000 đồng.
5. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu ông [K](#), bà [C](#) phải bồi thường thiệt hại cho ông [H](#) và bà [T](#) tổng số tiền 1.653.908.000 đồng (bao gồm 612.000.000 đồng là tiền mất thu nhập do không sử dụng được đất nông nghiệp trong 18 năm và 1.041.908 đồng là tiền mất thu nhập do không thực hiện được dự án trang trại lợn) và số tiền 6.875.000 đồng do có hành vi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng các công trình trái phép phá hoại các tài sản của ông [H](#), bà [T](#) trên đất gồm: 02 bể nuôi ba ba xây gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích mỗi bể 25m²/bể, xây năm 2002, phá dỡ năm 2022 trị giá 4.100.000 đồng; 01 gian nhà bếp cấp 4, xây tường gạch chỉ, mái lợp ngói, diện tích khoảng 15m²; xây năm 2002, phá dỡ năm 2022; trị giá năm 2022 là 1.275.000 đồng. 02 cây xoài, đường kính gốc >40cm, trị giá 2.320.000 đồng; 01 cây nhãn, đường kính tán 2,5m trị giá 455.000 đồng.
6. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu ông [K](#), bà [C](#) phải bồi thường thiệt hại cho ông [H](#), bà [T](#) số tiền 4.100.000 đồng là trị giá 01 dãy chuồng lợn xây tường lửng gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích 50m², xây năm 2002, phá dỡ năm 2022.
7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên các giao dịch đổi đất, cho thuê đất giữa ông [K](#), bà [C](#) và đại diện 8 hộ gia đình tại [thôn Đ](#) (thể hiện bằng 08 bản phô tô hợp đồng): Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 150m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Trình Văn C7](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 100m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Khổng Văn T4](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 78m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Nguyễn Văn P2](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 150m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Trình Văn O](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 288m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Trình Văn H4](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 72m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với bà [Hà Thị T5](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 360m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Nguyễn Quang C1](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/4/2004 có nội dung thuê đất diện tích 1611m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với bà [Trình Thị S](#) vô hiệu.
8. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 17.000.000 đồng. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền thẩm định, định giá tài sản là 17.000.000 đồng.

9. Về án phí: Ông [Triệu Hanh H](#), ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà [Đoàn Thị T](#) phải chịu 30.911.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0001186 ngày 08/4/2020 và số tiền tạm ứng án phí 6.212.500 đồng đã nộp theo biên lai số 0001414 ngày 10/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang. Bà [Đoàn Thị T](#) còn phải nộp số tiền 24.399.000 đồng.

Hoàn trả ông [Khổng Văn K](#) và bà [Khổng Thị C](#) số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0001598 ngày 07/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

10. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 04/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cầm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/6/2025 nguyên đơn ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) nộp đơn kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (ông [H](#), bà [T](#)) trình bày:

- Ông bà giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh để xem xét xử lý về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản hoặc tạm đình chỉ để chờ kết quả xem xét về hình sự.

- Căn cứ, lý do đề nghị hủy bản án sơ thẩm: Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng, nhận định, quyết định của bản án không có căn cứ, không phù hợp với thực tế, trái luật. Cụ thể: Xác định thiếu quan hệ pháp luật (thiếu yêu cầu tuyên 08 hợp đồng thuê, đổi đất vô hiệu, các yêu cầu bồi thường thiệt hại). Không tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết khiếu nại về thẩm định giá, về giải quyết khiếu nại việc không xử phạt hành chính đối với hành vi vi phạm biện pháp khẩn cấp tạm thời của gia đình ông [K](#). Xác định 08 hộ dân (là những người ông [K](#) khai có đổi đất, thuê đất) là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là sai tư cách tố tụng vì không có gì chứng minh họ có quyền lợi liên quan đến diện tích đất tranh chấp. Xác định địa vị tố tụng đối với hàng thừa kế của bà [Trịnh Thị S](#), ông [Trịnh Văn C7](#), ông [Nguyễn Văn P3](#) là không có căn cứ. Xác định anh [Nguyễn Tiến D](#) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng, phải xác định anh [D](#) là bị đơn. Không đưa ông [Bùi Đức T11](#) là người ký xác nhận trong các hợp đồng chuyển nhượng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Không tiến hành đối chất giữa các đương sự khi lời khai có mâu thuẫn. Không ra quyết định yêu cầu bị đơn cung cấp bản chính các hợp đồng thuê, đổi đất giữa ông [K](#) với các hộ dân. Không định giá đất để làm căn cứ bồi thường. Không thu thập giấy chứng nhận trang trại của [Phòng N](#) cấp cho ông [K](#) theo yêu cầu của nguyên đơn. Không chuyển hồ sơ vụ

án đến cơ quan cảnh sát điều tra để xem xét đầy hiệu hình sự. Tại trang 28 bản án sơ thẩm trích dẫn không đúng lời khai của nguyên đơn. Lời khai của [Ủy ban nhân dân xã Đ](#) khác hoàn toàn với bản đồ địa chính. Nhận định của bản án sơ thẩm không phù hợp với thực tế và trái luật, cho rằng mua bán đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm, diện tích đất thuộc hành lang đô thị là không có căn cứ. Trong bản án sơ thẩm nhận định việc các bên không ký trước mặt người ký là nhận định không khách quan. Bản án sơ thẩm không làm rõ 08 Hợp đồng phô tô mà ông [K](#) cung cấp, 08 bản này có dấu hiệu gian dối, 08 hộ gia đình không đề nghị giải quyết gì, Tòa án không giải quyết hậu quả khi tuyên 08 bản hợp đồng vô hiệu là giải quyết không triệt để. Hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính không thể hiện việc 08 hộ dân có diện tích đất tại vị trí đất tranh chấp.

- Thời điểm chuyển nhượng ông [K](#) nói nguồn gốc đất có một phần là nhận chuyển nhượng của người khác, một phần là đất khai hoang, một phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nói đất nhận chuyển đổi của người khác. Sau khi nhận chuyển nhượng các bên chưa thực hiện bàn giao đất, nguyên đơn đã sử dụng đất bằng việc xây móng tường chuồng lợn nhưng xây chưa hoàn thiện thì bị gia đình ông [K](#) ngăn cản. Thời điểm chuyển nhượng diện tích đất chuyển nhượng chỉ có giấy chứng nhận trang trại của Phòng nông nghiệp [huyện Y](#) cấp cho ông [K](#), ngoài ra không có giấy tờ gì khác. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu số tiền là 1.653.908.000 đồng đây là hoa lợi khi sử dụng đất nông nghiệp, về thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải chứng minh bằng việc định giá, nguyên đơn không có nghĩa vụ phải chứng minh.

Bị đơn ông [Khổng Văn K](#) trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng các bên chưa thực hiện bàn giao đất. Diện tích đất chuyển nhượng có nguồn gốc do gia đình ông đổi, mượn của 08 hộ gia đình như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông [Triệu Hạnh H](#), bà [Đoàn Thị T](#), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1- Bắc Ninh).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) do là người cao tuổi.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

*Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 giữa bên chuyển nhượng ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) với bên nhận chuyển nhượng ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, có xác nhận của [UBND xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang](#). Tuy nhiên, các bên ký hợp đồng ngoài trụ sở UBND xã, ngày ký hợp đồng là ngày 30/11/2004 nhưng đến ngày 23/7/2007 mới đến UBND xã xác nhận. Việc UBND xã ký xác nhận trên cơ sở hợp đồng đã có đầy đủ nội dung, chữ ký của các bên, Ủy ban xã không chứng kiến việc các bên ký kết nhưng xác lập hợp đồng là không tuân thủ quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực.

[3] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 thì ông [K](#), bà [C](#) chuyển nhượng cho ông [H](#), bà [T](#) diện tích 2809m² đất trang trại. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy ngày 18/11/2022 (BL 354) thửa đất các bên chuyển nhượng có diện tích 3663m² và thuộc thửa đất số 13, thửa đất số 14, thửa đất số 20 của tờ bản đồ số 20 tại [thôn Đ, xã Đ \(nay là tổ dân phố Đ, phường Đ\)](#). Theo trình bày của các đương sự và tài liệu thu thập được thì diện tích đất chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp; ông [K](#), bà [C](#) sử dụng đất liên tục từ năm 2004 nhưng chưa khi nào thực hiện kê khai việc sử dụng đất với chính quyền địa phương, tại thời điểm chuyển nhượng và đến nay diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2008, năm 2018 (từ BL 824- đến BL 831) thì các thửa đất nêu trên đều ghi tên người sử dụng, quản lý đất là [UBND xã Đ](#) (nay là [phường Đ](#)). Theo cung cấp của đại diện [Ủy ban nhân dân thành phố B](#) (BL 1039) thì thửa đất số 13 và thửa đất số 20 cùng tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ [thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang](#) được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ; thửa số 14 tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ [thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang](#) có quy hoạch một phần là đất thương mại dịch vụ, một phần là đất giao thông (theo Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 16/3/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 [thành phố B, tỉnh Bắc Giang](#) của [UBND tỉnh B](#)).

[4]Việc ông [K](#), bà [C](#) chuyển nhượng cho ông [H](#), bà [T](#) diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện chuyển nhượng tại khoản 1 điều 106 Luật đất đai 2003. Ông [H](#), bà [T](#) trình bày diện tích 3663m² đất đã được cấp giấy chứng nhận trang trại nên đủ điều kiện chuyển nhượng là không có căn cứ vì giấy chứng nhận trang trại không phải là một trong các giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải là căn cứ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5]Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về công chứng chứng thực,việc chuyển nhượng đất không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng, buộc bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả nguyên đơn 3663m² đất, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 giữa ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) vô hiệu là có căn cứ theo khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự 1995; điểm a.5 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

[6]Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 giữa ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) với ông [Khổng Văn K](#), bà [Khổng Thị C](#) vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông [K](#), bà [C](#) đã nhận số tiền 250.000.000 đồng do ông [H](#), bà [T](#) giao nhưng chưa bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông [H](#), bà [T](#). Tòa sơ thẩm buộc ông [K](#), bà [C](#) hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng cho ông [H](#), bà [T](#) là có căn cứ theo Điều 146 Bộ luật Dân sự 1995.

[7] Khi ông [H](#), bà [T](#) và ông [K](#), bà [C](#) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 các bên đều biết rõ diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng. Do vậy cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông [H](#), bà [T](#) yêu cầu ông [K](#), bà [C](#) bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu số tiền là 1.653.908.000đồng (gồm 612.000.000 đồng tiền mất thu nhập do không sử dụng được đất nông nghiệp trong 18 năm và 1.041.908 đồng tiền mất thu nhập do không thực hiện được dự án trang trại lợn) nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại nêu trên. Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông [K](#), bà [C](#) bồi thường thiệt hại cho ông [H](#) và bà [T](#) tổng số tiền 1.653.908.000 đồng là có căn cứ.

[8] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông [K](#), bà [C](#), anh [H1](#) bồi thường thiệt hại tổng số tiền 10.975.000 đồng do có hành vi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng các công trình trái phép phá hoại các tài sản của ông [H](#), bà [T](#) trên đất gồm: 02 bể nuôi ba ba xây gạch chỉ, nền lát xi măng, diện tích mỗi bể 25m²/bể, xây năm 2002, phá dỡ năm 2022 trị giá 4.100.000 đồng; 01 dãy chuồng lợn xây

tường lửng gạch chỉ, nền láng xi măng, diện tích 50m², xây năm 2002, phá dỡ năm 2022; trị giá 4.100.000 đồng; 01 gian nhà bếp cấp 4, xây tường gạch chỉ, mái lợp ngói, diện tích khoảng 15m²; xây năm 2002, phá dỡ năm 2022, trị giá năm 2022 là 1.275.000 đồng; 02 cây xoài, đường kính gốc >40cm, trị giá 2.320.000 đồng; 01 cây nhãn, đường kính tán 2,5m trị giá 455.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy: Đối với các công trình là 02 bể nuôi ba ba diện tích 50m²/2 bể, 02 gian nhà cấp 4 diện tích khoảng 15m², 02 cây xoài và 01 cây nhãn (tổng trị giá tài sản là 6.875.000 đồng) đều là các tài sản do ông [K](#), bà [C](#) xây dựng. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1754/CN ngày 30/11/2004 vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại các tài sản này của ông [H](#), bà [T](#). Đối với 01 dãy công trình chuồng trại diện tích khoảng 50m² là công trình xây dựng do ông [H](#), bà [T](#) cùng nhau xây dựng, năm 2022 ông [K](#) bà [C](#) phá đi để xây dựng công trình khác nên cần buộc ông [K](#) bà [C](#) bồi thường cho ông [H](#), bà [T](#) trị giá tài sản này theo kết quả định giá tài sản là 4.100.000 đồng.

[9] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cung cấp bản phô tô các hợp đồng chuyển đổi, cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông [Khổng Văn K](#) với 8 hộ gia đình tại [thôn Đ](#) gồm: Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 150m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Trịnh Văn C7](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 100m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Khổng Văn T4](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 78m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Nguyễn Văn P2](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 150m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Trịnh Văn O](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 288m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Trịnh Văn H4](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 72m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với bà [Hà Thị T5](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/11/2004 có nội dung chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích 360m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với ông [Nguyễn Quang C1](#); Bản hợp đồng đề ngày 30/4/2004 có nội dung thuê đất diện tích 1611m² giữa ông [Khổng Văn K](#) với bà [Trịnh Thị S](#).

Ông [K](#) trình bày bản gốc của các hợp đồng này ông [K](#) đã bàn giao cho ông [H](#). Ông [H](#) không thừa nhận đang giữ những Hợp đồng này. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện Tòa án sơ thẩm đã yêu cầu [UBND xã Đ](#) cung cấp bản sao của các hợp đồng này nhưng [UBND xã Đ](#) trình bày không tìm được hồ sơ lưu trữ của các hợp đồng này. Đại diện 8 hộ gia đình đều thừa nhận có việc đổi đất, cho thuê đất giữa ông [K](#), bà [C](#) nhưng việc đổi đất, cho thuê đất của các gia đình chỉ là thỏa thuận miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Như vậy, có cơ sở xác định giữa ông [K](#), bà [C](#) và đại diện 8 hộ gia đình tại [thôn Đ](#) có xác lập giao dịch đổi đất, cho thuê đất. Theo trình bày của các

đương sự, phần diện tích đất mà 8 hộ gia đình đã đổi, cho ông [K](#), bà [C](#) đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các giao dịch đổi đất, cho thuê đất giữa ông [K](#), bà [C](#) và đại diện 8 hộ gia đình tại [thôn Đ](#) vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa sơ thẩm căn cứ khoản 1 điều 137 Bộ luật dân sự 1995, điểm a.5 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu đối với các giao dịch này là có căn cứ.

[10] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã nhiều lần tổ chức định giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tranh chấp; đã có văn bản đề nghị tổ chức thẩm định giá để thẩm định định giá diện tích đất có tranh chấp nhưng không định giá được do diện tích đất tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa sơ thẩm cũng đã có văn bản yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp Giấy chứng nhận trang trại cấp cho gia đình ông [K](#) nhưng không thu thập được. Tòa án sơ thẩm đã chuyển vụ án đến Cơ quan cảnh sát Điều tra [Công an thành phố B](#) để xem xét, giải quyết Đơn tố cáo của ông [H](#) đối với bị đơn, Cơ quan cảnh sát Điều tra [Công an thành phố B](#) đã giải quyết vụ việc, ra Quyết định không khởi tố vụ án.

[11] Ông [Bùi Đức T11](#) là người ký xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [K](#), bà [C](#) với ông [H](#), bà [T](#) với tư cách là người đại diện cho [Ủy ban nhân dân xã Đ](#), không phải tư cách cá nhân. Tòa sơ thẩm đã đưa [Ủy ban nhân dân xã Đ](#) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đã có biên bản làm việc với ông [Bùi Đức T11](#).

[12] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của anh [Nguyễn Tiến D](#): Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với anh [Nguyễn Tiến D](#), Tòa sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của bổ sung của nguyên đơn và xem xét giải quyết yêu cầu này. Việc Tòa án sơ thẩm xác định anh [Nguyễn Tiến D](#) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng gì đến việc xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với anh [D](#).

[13] Căn cứ lời khai của các đương sự, tài liệu thu thập được, Tòa sơ thẩm đưa 08 hộ dân (là người đổi đất, cho thuê đất với gia đình ông [K](#)) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hoặc người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ theo khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có sai sót khi ghi không thống nhất tư cách tham gia tố tụng của đương sự (phần nội dung trích dẫn lời khai của những người thuộc hàng thừa kế của ông [Nguyễn Văn P2](#), ông [Trình Văn C7](#) với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng phần đầu của bản án sơ thẩm lại ghi họ tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông [P2](#), ông [C7](#)). Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa chính xác, cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về giao dịch dân sự. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm đã giải quyết đầy đủ các yêu cầu khởi kiện của đương sự trong vụ án nên không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự, không làm thay đổi bản chất vụ án. Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về thiếu sót này.

[14] Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng Tòa sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi tuyên 08 bản hợp đồng đổi, thuê đất vô hiệu thì thấy quá trình giải quyết vụ án cả 8 hộ dân đều không yêu cầu giải quyết quyền lợi gì liên quan đến 8 hợp đồng này. Sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa sơ thẩm đã tổng đạt bản án sơ thẩm cho các hộ dân nhưng họ không có ý kiến gì về kết quả giải quyết, xét xử của Tòa án. Do vậy, không có căn cứ xác định bản án sơ thẩm giải quyết ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của 08 hộ dân này. Nếu sau này có yêu cầu giải quyết đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[15] Xét thấy, việc thu thập tài liệu chứng cứ ở Tòa án cấp sơ thẩm được thực hiện đầy đủ, theo thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc giải quyết tại Tòa án sơ thẩm là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không cung cấp, giao nộp tài liệu gì mới. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#), cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên do ông [H](#), bà [T](#) là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 /UBTVQH14 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.

[17] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông [Triệu Hanh H](#), bà [Nguyễn Thị T10](#), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1- Bắc Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 /UBTVQH14 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: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông [Triệu Hanh H](#), bà [Đoàn Thị T](#).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND Khu vực 1- Bắc Ninh;
- Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1- Bắc Ninh
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự,
- Lưu HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Triệu Thị Luyện