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

Bản án số: 100/2026/DS-PT
Ngày: 10 tháng 3 năm 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chuyền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Việt Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 427/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 211/2025/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1970; Địa chỉ: thôn H, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1948;

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1950;

Đều địa chỉ: thôn H, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Anh Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1993;

4. Chị Nguyễn Thị Huyền C, sinh năm 1996;

Đều địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của anh* T1*, chị* C*:* chị Trương Thị B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Lê Anh T2, sinh năm 1975;

6. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1979;

Đều địa chỉ: thôn H, xã T, tỉnh Phú Thọ.

7. Bà Vi Thị B1, sinh năm 1971;

8. Anh Hoàng Văn T4, sinh năm 2001;

9. Anh Hoàng Văn L, sinh năm 2004;

Đều địa chỉ: thôn H, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

10. Chị Hoàng Thị T5, sinh năm 1998; Địa chỉ: thôn D, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

11. Chị Hoàng Thị C1, sinh năm 1995; Địa chỉ: TDP V, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

12. UBND xã B, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Trọng T và ông Hoàng Văn P.

(Ông P*, ông* T*, bà* T5 *có mặt; các đương sự khác vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Trương Thị B *trình bày*:

Bà và ông Nguyễn Trọng T6 kết hôn năm 1992, sau khi kết hôn vợ chồng bà có làm một căn nhà nhỏ làm trên thửa đất đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số 00776, theo QĐ:118-QĐUB (H) ngày 03/02/1999. Tổng diện tích đất được cấp là 1.440m² gồm có 4 thửa ruộng, trong đó có 2 thửa là đất trồng lúa, 2 thửa là đất trồng cây lâu năm, đất đứng tên chủ hộ là ông Nguyễn Trọng T6. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, vợ chồng bà đã bán 1 thửa đất tại xứ đồng Cổ Cò có diện tích 480m² cho người khác sử dụng, diện tích đất trong sổ đỏ còn lại là 960m².

Năm 2003 vợ chồng bà vào Tây Ninh làm ăn sinh sống. Diện tích đất vợ chồng bà ở thôn H, xã B nhờ bố đẻ ông T6 là ông Nguyễn Trọng T quản lý, trông nom hộ. Trong thời gian quản lý diện tích đất trên, ông T đã bán toàn bộ diện tích đất 960m² của vợ chồng bà cho ông Hoàng Văn P là hộ di dân của vùng TB1 với giá 136.000.000 đồng vào năm 2008. Khi bán đất của vợ chồng bà, ông T không trao đổi gì với vợ chồng bà. Giữa ông T và ông P không viết giấy tờ gì, không qua chính quyền địa phương làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Năm 2018 chồng bà là ông Nguyễn Trọng T6 chết.

Sau khi chồng bà chết, mẹ con bà có về đòi lại đất nhưng ông T không trả, khi bán đất cho ông P, ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà cho ông P quản lý.

Bà làm đơn đòi ông Hoàng Văn P là người đang trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất 960m² của hộ gia đình bà, trên đất có một căn nhà tạm của bà và cây vải, cây nhãn và đã được UBND xã B hòa giải ngày 03/8/2022 nhưng ông P kiên quyết không trả bà diện tích đất và cây cối vợ chồng bà đã trồng trên thửa đất trên.

Do hòa giải không thành nên bà khởi kiện yêu cầu TAND buộc ông P phải trả bà diện tích đất 1028,1m² theo đo vẽ thực tế để bà thực hiện quyền sử dụng đất của mình theo pháp luật về đất đai.

Bị đơn ông Hoàng Văn P *trình bày:* Năm 2008, ông có nhận chuyển nhượng đất của 03 gia đình là: Hộ ông Nguyễn Trọng T, hộ ông Lê Anh T2 và đất của hộ ông Nguyễn Trọng T6. Trong đó có 01 thửa đất đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng T, 01 thửa đất đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Anh T2 và 01 thửa đất của hộ ông Nguyễn Trọng T6. Địa chỉ 03 thửa đất đều tại thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Ông T và ông T2 là 02 người trực tiếp giao dịch với ông, còn gia đình ông T6 không có ai trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng, nhận tiền và bàn giao đất cho ông. Đối với đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông T và ông T2 giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và đã được UBND xã B chứng thực. Đối với thửa đất đứng tên hộ ông T6 thì do ông T là người đứng ra giao dịch và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông T6 cho ông.

Theo thỏa thuận thì ông nhận chuyển nhượng của ông T khoảng 1000m² đứng tên của hộ ông T6. Khi mua bán ông T có nói với ông là ông T6 là con trai của ông T, ông T6 đã vào miền nam sinh sống nhiều năm và đã giao cho ông quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất này, ông đồng ý mua thì ông T sẽ giao cho ông số đỏ của ông T6, và đợi ông T6 về để làm thủ tục sang tên cho ông. Do ông không hiểu biết và quá tin tưởng ông T nên không lập hợp đồng chuyển nhượng, sau khi giao tiền cho ông T xong thì ông T có giao cho ông G chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T6. Ông cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được khoảng 02 năm thì có chị Nguyễn Thị T7, sinh năm 1982, cư trú tại thôn H, xã B, huyện L là con gái của ông T hỏi mượn lại ông G chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T6 để làm thủ tục gì đó ông không rõ, tin tưởng chị T7 và ông T nên ông cũng đã cho chị T7 mượn và sau nhiều lần đòi đến nay chị T7 vẫn chưa trả lại cho ông nên ông không có để cung cấp cho Tòa án.

Tổng diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của cả 03 hộ là bao nhiêu ông không nhớ. Tổng số tiền ông mua đất của ông T2, ông T6 là 136.000.000 đồng. Trong đó tiền đất mua của ông T2 là 56.000.000 đồng, còn lại đất của hộ ông T6 là 74.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền 136.000.000 đồng ông bàn giao cho ông T2 nhận cả và có viết giấy biên nhận, có người chứng kiến là ông Vi Văn B2 (em vợ ông).

Toàn bộ diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của 03 hộ nêu trên gia đình ông sử dụng từ năm 2009 đến nay nhưng gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất chưa thì ông không rõ. Năm 2009, ông có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 khoảng 50-60m², giá trị xây dựng ngôi nhà hết 70.000.000 đồng. Quá trình sử dụng gia đình ông có trồng thêm 01 số cây cối (khoảng năm 2023 trồng 50 cây táo ăn quả, hiện cây còn nhỏ) và cây hoa màu ngắn ngày. Hộ gia đình ông hiện nay gồm 06 khẩu sinh sống tại thửa đất nêu trên là: ông Hoàng Văn P, vợ ông là bà Vi Thị B1, sinh năm 1971, con trai Hoàng Văn T4, sinh năm 2001, con trai Hoàng Văn L, sinh năm 2004, con dâu Phạm Thị M, sinh năm 2004 và 01 cháu gái sinh năm 2024 là con của anh L, chị M.

Việc ông mua bán đất với ông T4, ông T6, ông T2 là có thật, nhưng do ông không hiểu biết và tin người nên nay ông không có chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông T6 do ông T4 và ông T2 là người đứng ra giao dịch. Nay bà B1 khởi kiện ông yêu cầu trả lại đất ông không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án ông có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Trọng T, ông Lê Anh T2 cụ thể: Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Trọng T, ông Lê Anh T2 ký ngày 21/11/2008 đối với diện tích đất 1028,2m^2 tại thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu. Ông yêu cầu Toà án buộc ông T và ông T2 phải liên đới trả ông số tiền 74.000.000 đồng (bảy mươi tư triệu đồng) ông P đã giao cho ông T, ông T2 (mỗi người ½ số tiền trên). Ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông T, ông T2 phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông (ông T, ông T2 mỗi người ½) số tiền giá trị chênh lệch tài sản theo kết quả định giá tài sản là 364.829.800 đồng (ba trăm sáu mươi tư triệu, tám trăm hai chín nghìn tám trăm đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T *trình bày:*

Ông Nguyễn Trọng T6 là con trai ông và bà Trương Thị B là con dâu của ông. Ông T6 và bà B được hai bên gia đình xây dựng gia đình cho từ khoảng năm 1996-1997, sau khi kết hôn vợ chồng ông T6 sống chung với gia đình ông khoảng 02 năm tại thôn H, sau đó vợ chồng ông T6 ra ở riêng. Khi vợ chồng ông T6 ra ở riêng thì vợ chồng ông T6 tự xây dựng được 01 căn nhà nhỏ ở tạm trên diện tích đất hiện nay giữa bà B và ông P đang có tranh chấp. Ông không biết chính xác diện tích đất đó của vợ chồng bà B là bao nhiêu, nhưng diện tích đất này của vợ chồng ông T6 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến diện tích đất này của vợ chồng ông T6. Diện tích đất này của vợ chồng ông T6 cùng trong thôn H nhưng cách nhà ông khoảng 800m.

Năm 2003 vợ chồng con cái nhà ông T6 bà B chuyển hết vào tỉnh Tây Ninh sinh sống, làm ăn. Hàng năm thì ông T6 vẫn về thôn H thăm nhà và họ hàng khoảng 01 đến 02 lần.

Khoảng năm 2009-2010, có lần về thăm nhà ông T6 có nói chuyện với ông là ông T6 muốn bán diện tích đất của vợ chồng ông T6 cho người di dân, thì ông có nói là đất của anh chị muốn bán cho ai thì bán không phải việc của ông, sau đó ông T6 bán đất khi nào, bán cho ai thì ông không được biết. Đến khoảng năm 2011-2012, thấy gia đình ông Hoàng Văn P sinh sống, làm nhà trên đất của vợ chồng ông

T6 thì ông mới biết là vợ chồng ông T6 đã bán đất. Ông cũng không hỏi gì ông P về việc mua bán của đất của 02 bên.

Theo ông việc gia đình ông P làm nhà, sinh sống trên đất của nhà ông T6 từ khoảng năm 2011-2012 đến nay là do đã được ông Trung chuyển N, bán đất cho gia đình ông P thì gia đình ông P mới được sử dụng diện tích đất đó. Vì từ năm 2011 đến trước khi ông T6 chết (năm 2018) thì năm nào ông T6 cũng vẫn về thôn H 01 đến 02 lần thăm anh em họ hàng, nhưng chưa bao giờ gia đình ông thấy ông T6 phàn nàn về việc gia đình ông P sử dụng đất của vợ chồng ông T6.

Ông không có mối quan hệ gì với ông P, ông không được bán đất của vợ chồng ông T6 cho ông P. Việc ông P khai ông là người bán đất cho ông P là không đúng, vì ông không thỏa thuận mua bán, ký kết giấy tờ gì với ông P. Ông không được nhận số tiền 136.000.000 đồng từ ông P và ông không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông T6 cho ông P. Việc ông P khai là không đúng.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Văn P phải trả diện tích đất nêu trên ông không liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông P yêu cầu ông và ông T2 phải trả số tiền 74.000.000 đồng (bảy mươi tư triệu đồng) ông P đã giao cho ông, ông T2 (mỗi người ½ số tiền trên) và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông và ông T2 phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông P (ông và ông T2 mỗi người ½) số tiền giá trị chênh lệch tài sản theo kết quả định giá tài sản là 364.829.800 đồng (ba trăm sáu mươi tư triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn tám trăm đồng) quan điểm của ông là không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Anh T2 *trình bày*: Ông và ông Hoàng Văn P không có quan hệ gì. Khi có nhu cầu mua đất, ông P chỉ hỏi ai có nhu cầu bán đất thì ông mua. Ông P chỉ tới nhà ông để trực tiếp mua đất nên có quen biết từ đó. Ông Nguyễn Trọng T6 là anh vợ của ông.

Năm 2008 ông có chuyển nhượng một thửa đất, do chuyển nhượng đã lâu nên không nhớ rõ số thửa và tờ bản đồ cũng như diện tích đất được UBND huyện L cấp đứng tên ông là Lê Anh T2. Thửa đất này, phía Nam giáp đường liên thôn, phía Tây giáp nhà Vĩ Văn T8 – trưởng thôn, phía Đông lúc đó giáp đất ruộng của nhà người khác để trồng lúa, phía Bắc giáp cánh đồng của nhà khác. Các cánh đồng này hiện tại có quy hoạch để làm gì khác không thì do lâu rồi ông không về nên ông không có biết. Trên đất có 01 nhà cấp bốn hai gian, diện tích khoảng 25m², 02 gian chuồng lợn, 01 gian bếp, 01 giếng khoan. Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông N1 – địa chính xã B (đã chết) đứng ra làm và có ông và ông Hoàng Văn P trực tiếp ký và xác nhận còn số tiền chuyển nhượng bao nhiêu ông cũng không biết.

Đối với bản việc Giấy chuyển nhượng đất (không thể hiện thời gian) có nội dung ông chuyển nhượng cho ông P 01 khuôn đất gồm 01 nhà cấp 4, ngày 10/3/2008 ông P đã giao 5.000.000 đồng để cam kết, hai bên có thỏa thuận thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang với số tiền 56.000.000, hạn cuối đến ngày 30/12/2008 ông P phải trả hết số tiền trên, ông không có được ký nhận bản viết tay

với số tiền là 56.000.000 đồng trên, ông chỉ chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng do ông N1 – địa chỉnh xã B làm còn số tiền chuyển nhượng bao nhiêu thì ông không nhớ rõ nhưng ông có nhận được tiền cọc chuyển nhượng là 5.000.000 đồng và ông P có cam kết là sẽ thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng. Ông P đã thanh toán xong số tiền mua đất của ông.

Ông chỉ giao dịch với ông P về việc chuyển nhượng diện tích thửa đất của nhà ông, ông cũng không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ nhà ông T6 cũng như không được nhận số tiền là 136.000.000 đồng và cũng không ký vào giấy biên nhận tiền nêu trên. Ông chỉ nhận duy nhất số tiền ông chuyển nhượng thửa đất của ông còn việc ông T8 chuyển nhượng thửa đất của ông T6 với ông P là việc của hai người đó với nhau, ông không liên quan.

Theo giấy giao tiền (bản viết tay) ngày 21/11/2008, ông không viết nội dung trong giấy giao tiền cũng như không được nhận số tiền 130.000.000 đồng và không có liên quan đến giao địch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T6 và ông P.

Nay ông P yêu cầu độc lập yêu cầu ông và ông T8 phải trả 74.000.000 đồng (bảy mươi tư triệu đồng) ông P đã giao cho ông, ông T8 (mỗi người ½ số tiền trên) và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông và ông T8 phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông P (ông và ông T8 mỗi người ½) số tiền giá trị chênh lệch tài sản theo kết quả định giá tài sản là 364.829.800 đồng (ba trăm sáu mươi tư triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn tám trăm đồng) quan điểm của ông là không đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/09/2025, ông được thông báo về kết luận giám định chữ viết, chữ ký của ông tại giấy giao tiền ngày 21/11/2008 ông không có ý kiến gì. Về số tiền ông P giao cho ông ngày 21/11/2008 là tiền ông nhận cả tiền bán đất của vợ chồng ông và tiền ông P trả tiền mua đất của nhà ông T6. Sau khi đếm tiền ông đã đưa toàn bộ cả tiền bán đất nhà ông và tiền của nhà ông T6 cho ông T8 giữ cả số tiền trên. Ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 *trình bày*: Bà là vợ ông Lê Anh T2. Lời khai ông T2 trình bày bà đồng ý và không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng T1*, chị* Nguyễn Thị Huyền C thống nhất với lời trình bày của bà Trương Thị B và ủy quyền cho bà B quyết định mọi vấn đề trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị B1 *trình bày:* Bà là vợ của ông P. Về lời khai của ông P bà nhất trí và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn T4, *anh* Hoàng Văn L*, chị* Hoàng Thị T5*, chị* Hoàng Thị C1 *trình bày:* Anh chị là con của ông P, bà B1. Khi ông P mua đất và xây nhà thì anh chị còn nhỏ không có đóng góp gì vào khối tài sản của ông P, bà B1 phát triển. Anh chị đồng ý với ý kiến ông P đã trình bày đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh chị.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã B *do ông* Lê Anh T2 *– Chủ tịch đại diện theo pháp luật trình bày*: Diện tích đất hiện ông Hoàng Văn P đang quản lý, sử dụng theo bản đồ địa chính xã B đo vẽ năm 2018 thì thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 65, diện tích 1042m² (trong đó 986m² đất trồng cây lâu năm và 56m² diện tích đất ao) có nguồn gốc là đất trồng cây lâu năm đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Trọng T6, bà Trương Thị B lần đầu năm 1999. Quá trình sử dụng giữa các bên đương sự mua bán chuyển nhượng không làm thủ tục theo quy định pháp luật tại UBND xã B. Khi bà B làm đơn yêu cầu UBND xã B hòa giải tranh chấp đất đai thì UBND xã mới biết có việc mua bán chuyển nhượng diện tích đất trên. Còn cụ thể mua bán như thế nào thì UBND xã không nắm được.

Hiện nay diện tích đất này trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên hộ ông ông Nguyễn Trọng T6, bà Trương Thị B là 960m². Còn sử dụng thực tế là ông Hoàng Văn P.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang thì diện tích thực tế là 1028,1m² có ký ranh giới, mốc giới thửa đất với các hộ liền kề.

Đến thời điểm hiện tại UBND xã B chưa nhận được đơn thư gì liên quan đến tranh chấp mốc giới giữa nhà ông P với các hộ liền kề đã ký giáp ranh. Việc diện tích đất tăng lên so với GCNQSDĐ 68,1m² là do phương pháp đo vẽ giữa đo tay ngày xưa và phương pháp đo vẽ bằng máy hiện tại có sai số. Về việc diện tích đất tăng lên này UBND xã B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng là ông Vi Văn B2 *trình bày*: Ông và ông P có quan hệ họ hàng. Ông P là anh rể của ông. Năm 2008, khi ông P đi trả tiền mua đất của ông T2, ông T4. Khi giao nhận tiền thì ông có chứng kiến việc ông P đưa tiền cho ông T2 nhận đếm và sau đó ông thấy ông T2 đưa tiền cho ông T4. Còn việc ông T4 hay ông T2 đứng ra bán đất của bà B, ông T6 thì ông không rõ. Ông chỉ được chứng kiến việc giao nhận tiền như giấy giao nhận tiền ông P xuất trình cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị B *đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản, kết quả như sau:*

Diện tích đất hiện ông Hoàng Văn P đang quản lý, sử dụng 1028,1m^2 là đất trồng cây lâu năm, có giá 195.000 đồng/m^2. Giá trị đất là 200.479.500 đồng.

Tài sản trên đất gồm:

- 01 ngôi nhà cấp 4 lợp proximang diện tích 54,6m^2 do ông P xây năm 2009 có giá 2.990.000 đồng/m^2 x 6,67% = 10.889.000 đồng;

- Sân bê tông rộng 42,6m^2 do ông P làm năm 2009 có giá 120.000 đồng/m^2 x 10% = 511.000 đồng;

- 01 Chuồng gà diện tích 2,4m^2 do ông P xây năm 2009; 01 bể nước 6,3m^3 xây năm 2009; 01 Chuồng lợn 10,4m^2 xây năm 2009 hết giá trị khấu hao không định giá;

- Đường bê tông vào nhà do ông P làm diện tích 31,2m^2 có giá 120.000 đồng/m^2 x 10% = 347.400 đồng;

- 01 nhà bếp cấp 4 lợp proximang diện tích 33,75 m^2 xây năm 1996 có giá 1.340.000 đồng/m^2 x 10% = 4.523.000 đồng;

- 01 cổng bằng hoa sắt diện tích 7,2m^2 do ông P làm có giá 1.130.000 đồng/m^2 x 10% = 813.600 đồng;

- 01 vành lao xây gạch bê tông do ông P làm diện tích 33,6m^2 có giá 180.000 đồng/m^2 x 10% = 604.800 đồng;

- 03 cây Xoài đường kính gốc 29-32cm có giá: 914.000 đồng/cây = 2.742.000 đồng;

- 02 cây Táo đường kính gốc 12-15cm có giá 1.805.000 đồng/cây = 3.610.000 đồng;

- 25 cây Vải đường kính tán lá từ 3,5-4m có giá 3.620.000 đồng/cây = 90.500.000 đồng;

- 06 cây Vải đường kính tán lá 2,5-3m có giá 2.450.000 đồng/cây = 14.700.000 đồng;

- 01 cây Nhãn đường kính tán từ 01-1,5m do ông P trồng có giá 200.000 đồng;

- 02 cây Nhãn đường kính tán từ 2-3m do ông P trồng có giá 455.000 đồng/cây = 910.000 đồng;

- 01 cây Nhãn đường kính tán từ 5-6m có giá 1.835.000 đồng;

- 17 cây Bưởi có đường kính gốc 7-9cm do ông P trồng giá 1.775.000 đồng/cây = 30.175.000 đồng;

- 04 cây Ổi đường kính gốc từ 3-5cm do ông P trồng có giá 235.000 đồng/cây = 940.000 đồng;

- 01 cây Na đường kính gốc từ 12-15cm có giá 1.069.000 đồng.

Giá trị tài sản trên đất: 164.369.800 đồng.

Tổng giá trị tài sản đang tranh chấp là 364.849.300 đồng. Trong đó tài sản do vợ chồng ông P tạo dựng sau khi nhận chuyển nhượng là 45.390.800 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, do ông Lê Anh T2 không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại giấy giao tiền ngày 21/11/2008 nên ông Hoàng Văn P có đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký. Tòa án đã ban hành Quyết định số 101/2025/QĐ-TCGĐ ngày 12/08/2025 gửi Phòng K - Công an tỉnh B để giám định chữ viết, chữ ký của ông Lê Anh T2 tại giấy giao tiền ngày 21/11/2008. Kết quả giám định tại Kết luật giám định số 2163/KL-KTHS ngày 29/08/2025 của Phòng K Công an tỉnh B xác định "*chữ ký, chữ viết mang tên* Lê Anh T2 *dưới mục "người nhận tiền" trên tài liệu giám định (ký hiệu A2) so với chữ ký, chữ viết ủa* Lê Anh T2 *trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M4) là do cùng một người ký, viết ra*".

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B.

Buộc ông Hoàng Văn P, bà Vi Thị B1 phải trả cho bà Trương Thị B diện tích đất 1028,1m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 51, tờ bản đồ số 65 đã được UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Trọng T6 theo số 00776, theo QĐ:118-QĐUB (H) ngày 03/02/1999 và tài sản trên đất. Có sơ đồ góc cạnh cụ thể như sau: Xuất phát từ điểm 1 lần lượt qua các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 trở về điểm 1. (Cơ sơ đồ thửa đất kèm theo).

Bà Trương Thị B phải thanh toán trả cho ông Hoàng Văn P, bà Vi Thị B1 số tiền 45.390.800 đồng giá trị tài sản.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn P.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn P và ông Nguyễn Trọng T đối với diện tích đất 1028,1m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa số 51, tờ bản đồ số 65 đã được UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Trọng T6 theo số 00776, theo QĐ:118-QĐUB (H) ngày 03/02/1999 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trọng T phải trả ông Hoàng Văn P số tiền 74.000.000 đồng và 145.424.600 đồng tiền bồi thường. Tổng số tiền ông T phải trả cho ông P là 219.424.650 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn P với ông Lê Anh T2.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 07/10/2025, bị đơn ông Hoàng Văn P kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Trọng T phải trả ông P số tiền 306.679.440 đồng, gồm 74 triệu tiền mua đất và 232.679.440 đồng tiền bồi thường.

- Ngày 08/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T kháng cáo toàn bộ bản án; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Bị đơn ông Hoàng Văn P đề nghị rút toàn bộ yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo buộc ông T phải trả lại ông P số tiền 306.679.440 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T đồng ý với việc rút yêu cầu độc lập của ông P và cũng rút lại kháng cáo liên quan đến nội dung này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy việc ông P rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông T phải trả tiền và ông T đồng ý là hoàn toàn tự nguyện, hợp lệ, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung trên; giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm:

[1.1] Nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt, không có kháng cáo, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[1.2] Bị đơn là ông Hoàng Văn P đề nghị rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu kháng cáo có nội dung: Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Trọng T, ông Lê Anh T2 ký ngày 21/11/2008 đối với diện tích đất 1028,2m^2 tại thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Bắc Giang vô hiệu thì ông yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Trọng T trả ông số tiền 74.000.000 đồng (bảy mươi tư triệu đồng) ông P đã giao khi mua đất và buộc ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông số tiền giá trị chênh lệch tài sản 232.679.440 đồng.

[1.3] Ông Nguyễn Trọng T đồng ý với việc rút yêu cầu độc lập của ông P và xin rút đơn kháng cáo liên quan đến nội dung trên.

[2] Xét thấy việc rút yêu cầu độc lập của bị đơn ông Hoàng Văn P đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng T về nội dung đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và ông T đồng ý với việc rút yêu cầu độc lập của ông P là hoàn toàn tự nguyện, hợp lệ, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của P.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ quy định tại Điều 12, khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

- Ông T được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Ông P phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 299, Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- 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.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh Bắc Ninh và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bị đơn ông Hoàng Văn P có nội dung: *"Buộc ông* Nguyễn Trọng T *phải trả ông* Hoàng Văn P *số tiền 74.000.000 đồng và 145.424.600 đồng tiền bồi thường. Tổng số tiền ông* T *phải trả cho ông* P *là 219.424.650 đồng".*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị B phải chịu 2.269.500 đồng; được khấu trừ vào số tiền 3.225.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005873 ngày 12/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn (nay là Phòng Thi hành án Khu vực 5 – Bắc Ninh). Hoàn trả bà B số tiền 955.400 đồng.

- Ông Hoàng Văn P phải chịu 7.570.200 đồng; được khấu trừ vào số tiền 10.776.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006480 ngày 20/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn (nay là Phòng Thi hành án Khu vực 5 – Bắc Ninh). Hoàn trả ông Hoàng Văn P số tiền 3.205.700 đồng.

- Ông Nguyễn Trọng T được miễn án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Trọng T được miễn;

- Ông Hoàng Văn P phải chịu 150.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông P đã nộp theo biên lai thu số 0001296 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Ông P được nhận lại số tiền 150.000 đồng.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Việt Hùng **Triệu Thị Luyện** **Phạm Thị Chuyền**