

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 70/2026/DS-PT

Ngày 03 – 02 – 2026

*V/v: Tranh chấp quyền sở hữu
tài sản; tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*

**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: ông Nguyễn Quang Hòa;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Như Hiện và ông Đỗ Thế Bình;

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: ông Thân Mạnh Thắng - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 28 tháng 01 và ngày 03 tháng 02 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm trực tiếp công khai vụ án thụ lý số: 394/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 189/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2025/DS-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2025/DS-PT ngày 14 tháng 01 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2026/DS – PT ngày 28/01/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1983; (có mặt)

Chị Phạm Thị K, sinh năm 1987 (có mặt)

Cùng HKTT: Khu phố L, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Bà K ủy quyền cho ông H đại diện (có mặt).

Bị đơn: Ông Ngô Văn L, sinh năm 1974 (có mặt);

Bà Ngô Thị Q, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng HKTT: Khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tôn Đức T, sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976; Cùng HKTT: khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Bà H1 ủy quyền cho ông T đại diện. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Văn phòng C.

Địa chỉ: số E L, phường T, tỉnh Bắc Ninh do bà Ngô Thị Thu H2- Trưởng văn phòng đại diện (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Lô L khu nhà ở thương mại C, đường L, phường T, tỉnh Bắc Ninh do ông Chu Văn T1- Trưởng văn phòng đại diện (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Quy .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H, bà Phạm Thị K trình bày:

Ngày 21/6/2024, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 294, tờ bản đồ 70, diện tích 168,4m²; địa chỉ thửa đất tại xóm T, thôn T, xã T nay là khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh của ông Tôn Đức T, bà Nguyễn Thị H1. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1 theo quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng tài sản ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 850.000.000đ nhưng giá thực tế là 1.900.000.000 đồng. Vợ chồng anh đã thanh toán đủ số tiền 1.900.000.000đ cho ông T, bà H1 và được ông T bà H1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho vợ chồng anh. Sau khi làm các thủ tục nộp thuế, phí theo quy định thì ngày 17/7/2024 vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 337033, số vào sổ cấp GCN: CN 20584 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 17/7/2024.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì vợ chồng anh cũng được biết thửa đất này là của vợ chồng ông T mua của vợ chồng ông L, bà Q ở khu phố T, phường T; vợ chồng ông L, bà Q vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất này. Vợ chồng anh cùng ông T có đến nhà vợ chồng ông L, bà Q để thông báo về việc vợ chồng anh đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông T, bà H1 và yêu cầu vợ chồng ông L bà Q bàn giao tài sản thì vợ chồng ông L có xin vợ chồng anh là cho sử dụng đến ngày 15/02/2024 âm lịch thì sẽ bàn giao đất cho vợ chồng anh nhưng các bên chỉ nói miệng với nhau, không có tài liệu gì. Đến thời hạn này thì vợ chồng ông L bà Q không bàn giao đất cho vợ chồng anh mà xin khát thêm thời gian nữa để dọn hết đồ đi. Sau đó, vợ chồng ông L bà Q vẫn không bàn giao trả tài sản cho vợ chồng anh.

Nay vợ chồng yêu cầu ông L, bà Q phải bàn giao trả cho vợ chồng anh thừa đất số 294, tờ bản đồ 70 tại khu phố T, phường T. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà H1 thì hai bên không có thỏa thuận gì về tài sản trên đất do lúc đó trên đất chỉ có 02 nhà cấp 4 cũ nát không có nóc, phía trên được lợp mái tôn, giá trị không nhiều. Nay vợ chồng anh đề nghị được sở hữu các tài sản trên đất và đồng ý trích trả phần giá trị tài sản trên đất cho ông L, bà Q theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của ông L bà Q về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với ông T, bà H1 là vô hiệu thì anh không đồng ý do vợ chồng anh nhận chuyển nhượng thừa đất trên với ông T, bà H1 là hoàn toàn tự nguyện, ngay tình; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật ngày 21/6/2024, vợ chồng anh cũng đã thanh toán đủ tiền cho ông T, bà H1 và đã được cơ quan có thẩm quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu thì vợ chồng anh yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Vợ chồng anh xác định mình không có lỗi gì dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì vợ chồng anh tự nguyện chịu, không đề nghị giải quyết.

Phía bị đơn là ông L trình bày:

Năm 2016 vợ chồng ông có vay Ngân hàng TMCP Đ- phòng giao dịch thị trấn L số tiền 500.000.000đ để kinh doanh và có thể chấp cho Ngân hàng thừa đất số 294, tờ bản đồ 70, diện tích 168,4 m² tại khu phố T, phường T. Trước khi vay tiền Ngân hàng này thì khoảng năm 2003 vợ chồng ông có vay của vợ chồng ông T, bà H1 là người cùng khu phố số tiền 170.000.000đ để làm ăn, vợ chồng ông có viết giấy vay với vợ chồng ông T do vợ chồng ông T giữ, lãi suất thỏa thuận miệng là 3%/tháng. Hàng tháng ông có trả lãi bằng tiền mặt cho ông T, ông cũng không yêu cầu ông T phải viết giấy biên nhận tiền với ông nên việc vay nợ số tiền này giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông T thì ông không có tài liệu chứng cứ gì để nộp cho Tòa án. Đến khoảng năm 2013 thì vợ chồng ông không trả được lãi hàng tháng cho ông T theo thỏa thuận nên số tiền lãi hàng tháng được ông T cộng vào tiền gốc.

Ông đã được Tòa án cho xem các tài liệu do ông T nộp cho tòa gồm Hợp đồng đặt cọc mua đất ghi ngày 26/5/2018; Văn bản cam kết thỏa thuận ghi năm 2018; giấy biên nhận ghi ngày 28/5/2018 thì ông xác nhận chữ ký “L, Ngô Văn L; Q, Ngô Thị Q” là chữ ký của ông và vợ ông là bà Ngô Thị Quy .

Cuối tháng 5/2018 do cần thêm vốn để kinh doanh nên vợ chồng ông có nhu cầu vay thêm tiền của Ngân hàng, ông T biết thông tin này nên đến nhà ông hỏi có cần vay thêm tiền thì ông T cho vay nên vợ chồng ông đồng ý. Ông T yêu cầu vợ

chồng ông phải làm thủ tục trả hết nợ Ngân hàng để lấy sổ đỏ về rồi đưa lại cho ông T thì ông T mới đồng ý cho vay thêm tiền. Ngày 26/5/2018, vợ chồng ông và vợ chồng ông T có lập hợp đồng đặt cọc mua đất, giá chuyển nhượng thửa đất 294, tờ bản đồ 70 tại Khu phố T, phường T là 1.200.000.000 đồng, ông T đặt cọc 550.000.000 đồng, số còn lại là 650.000.000đ sẽ trả trong vòng 6 ngày.

Đến ngày 28/5/2018 ông T có nộp 500.000.000đ vào tài khoản của ông mở tại Ngân hàng TMCP Đ để vợ chồng ông trả nợ Ngân hàng chứ không phải ông T nộp 504.050.000đ như ông T trình bày; số tiền 4.000.000đ là tiền của vợ chồng ông đóng vào Ngân hàng để trả lãi và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau khi lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì vợ chồng ông cùng đi trên xe ô tô của ông T, ông có để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông trên xe ô tô, lúc này ông T bảo vợ chồng ông ngồi đợi ở Ngân hàng để ông T đi mua thịt trâu về uống rượu. Do tin tưởng ông T nên vợ chồng ông ngồi ở Ngân hàng đợi nhưng khi ông T về đón vợ chồng ông thì ông T đã về cất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy giải chấp ở nhà. Ông có hỏi về các giấy tờ này thì ông T nói “ông vay tiền tôi thì tôi giữ hộ”.

Cùng ngày 28/5/2018, vợ chồng ông có ký nhận đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng thực ra vợ chồng ông chỉ được vay số tiền 820.000.000 đồng tiền gốc gồm 170.000.000đ của khoản vay trước đây; 500.000.000đ nộp vào trả Ngân hàng; 150.000.000 đồng ông T đưa cho vợ chồng ông, số tiền còn lại 380.000.000 đồng là tiền lãi của khoản vay 170.000.000 đồng.

Trước ngày 28/5/2018, thời gian cụ thể ông không nhớ thì vợ chồng ông và vợ chồng ông T có đến Văn phòng C để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo yêu cầu của ông T, khi đến Văn phòng C thì được nhân viên của văn phòng Công chứng này yêu cầu vợ chồng ông ký vào những tờ giấy trắng, để được vay tiền của ông T thì vợ chồng ông có ký vào những tờ giấy đó. Việc làm thủ tục giải chấp, sang tên sổ đỏ đều do ông T tự ý đi làm, ông không biết. Vợ chồng ông không hề có biên bản bàn giao tài sản cho vợ chồng ông T đối với thửa đất trên.

Sau khi ký vào giấy biên nhận ngày 28/5/2018 vài ngày thì hai bên có lập văn bản cam kết ghi năm 2023 với nội dung vợ chồng ông vẫn được sử dụng thửa đất nêu trên, trong thời hạn đến hết năm 2023 vợ chồng ông có quyền chuộc mua lại thửa đất trên với giá tiền gốc là 1.200.000.000đ và phải trả lãi tính theo lãi suất ngân hàng công bố cho vay ra vào thời điểm trả gốc. Từ sau khi lập văn bản cam kết này thì vợ chồng ông không phải trả lãi cho vợ chồng ông T, bà H1 nữa.

Do vậy, vợ chồng ông vẫn quản lý, sử dụng thửa đất này cho đến nay. Trên đất có 02 nhà cấp 4 đã cũ, toàn bộ thửa đất được lợp mái tôn, khung sắt do vợ chồng ông làm từ năm 2000. Khoảng cuối năm 2022, đầu năm 2023 thì vợ chồng ông đã đề nghị vợ chồng anh T chị H1 cho chuộc lại thửa đất trên thì anh T không đồng ý,

vợ chồng ông cũng không có ý kiến gì về việc chuộc lại đất nữa. Đến tháng 7/2023, ông T thông báo cho ông biết đã bán thửa đất này cho vợ chồng anh H thì ông chỉ bảo đất ông đang quản lý sử dụng thì không bán được và ông cũng không tin là anh T đã bán đất. Ông cũng không có tài liệu gì thể hiện điều này.

Đến cuối năm 2024 thì anh Nguyễn Thanh H đến thông báo cho vợ chồng ông biết là đã thuê xưởng của anh T H1 thì ông có bảo nhà xưởng này vợ chồng ông đang sử dụng thì anh H đi về. Vài hôm sau thì anh H lại đến bảo với ông là đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 294, tờ bản đồ 70 mà vợ chồng ông đang quản lý và đưa cho ông bản phô tô thỏa thuận đặt cọc giữa chị H1 với chị K có nội dung chị Hòa đồng Ý bán thửa đất trên cho chị K lập ngày 09/11/2023.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh H chị K thì vợ chồng ông không đồng ý do vợ chồng ông không bán đất cho vợ chồng ông T, bà H1.

Nay vợ chồng ông yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông T, bà H1 là vô hiệu do hợp đồng này che giấu cho việc vay tiền giữa ông T, bà H1 với vợ chồng ông mà không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế. Từ đó yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà H1 với vợ chồng anh H, chị K là vô hiệu. Vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá tài sản để định giá lại quyền sử dụng thửa đất nêu trên do thời điểm định giá vợ chồng ông không có nhà, giá trị thửa đất không sát với giá trị thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông T, bà H1 (do ông T đại diện) trình bày:

Năm 2018, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 294, tờ bản đồ 70 tại xóm T, T, T, Bắc Ninh của vợ chồng ông Ngô Văn L, bà Ngô Thị Q là người cùng khu phố với giá chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000đ. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là bao nhiêu thì tôi không nhớ rõ. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì thửa đất này đang được vợ chồng ông L, bà Q thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông L bà Q tại Ngân hàng này. Lúc đó, ông L, bà Q nói với vợ chồng ông là không có tiền để trả nợ Ngân hàng, cần chuyển nhượng thửa đất trên lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng và hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 26/5/2018 với nội dung: vợ chồng ông L bà Q đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa đất trên với giá 1.200.000.000đ, vợ chồng ông đặt cọc cho vợ chồng ông L là 550.000.000 đồng, số tiền còn lại là 650.000.000 đ sẽ được thanh toán trong vòng 06 ngày. Hợp đồng đặt cọc này do ông L tự viết và ký tên. Thực hiện hợp đồng đặt cọc này, ngày 28/5/2018, vợ chồng ông cùng vợ chồng ông L bà Q có đến Ngân hàng TMCP Đ- Phòng G để ông nộp tiền

vào tài khoản thanh toán của ông L để vợ chồng ông L trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì vợ chồng ông L đưa luôn cho vợ chồng ông. Hôm đó, ông đã chuyển vào tài khoản của ông L tại Ngân hàng S- P số tiền 504.050.000 đồng, số tiền còn lại vợ chồng ông đã thanh toán đầy đủ cho vợ chồng ông L bà Q vào cùng ngày hôm đó. Ông L, bà Q có xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng theo Giấy biên nhận ngày 28/5/2018 có chữ ký của ông L, bà Q.

Sau đó, vợ chồng ông đã làm thủ tục theo quy định của pháp luật và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông từ ngày 11/6/2018. Do chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất này mà vợ chồng ông L lại đang làm nghề mộc tại thửa đất trên và có hỏi mượn để tiếp tục sử dụng nên vợ chồng ông đồng ý. Hai bên có thỏa thuận, vợ chồng ông cho vợ chồng ông L bà Q sử dụng thửa đất này trong thời hạn từ năm 2018 đến hết năm 2023, trong thời gian này ông L bà Q được chuộc lại đất với giá 1.200.000.000đ cùng tiền lãi theo lãi theo lãi suất Ngân hàng. Văn bản cam kết thỏa thuận này do ông L tự lập vào ngày nào ông không nhớ rõ nhưng là sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông một thời gian.

Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông L, bà Q là có thật và tự nguyện; không có việc vợ chồng ông L bà Q vay vợ chồng ông số tiền 1.200.000.000đ.

Từ sau khi lập văn bản cam kết thỏa thuận này đến hết năm 2023, vợ chồng ông L bà Q không lần nào đến gặp vợ chồng ông đề nghị nhận chuyển nhượng lại thửa đất này. Do vậy, ngày 21/6/2024 vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng anh H chị K với giá chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000đ nhưng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 850.000.000 đồng để giảm chi phí công chứng. Trước khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh H thì ông có đến gặp ông L bà Q để thông báo và yêu cầu giao lại đất cho ông để ông bàn giao cho người mua. Lúc đó, ông L bà Q cũng đồng ý. Trong thời gian ông L bà Q sử dụng đất thì không xây dựng công trình gì, trên đất chỉ có 1 lán lợp tôn đã cũ như khi tôi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L.

Vợ chồng ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất cho vợ chồng anh H để anh H chị K làm thủ tục sang tên thửa đất này. Vợ chồng anh H chị K cũng đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông. Hai bên hoàn toàn không có tranh chấp gì liên quan đến việc chuyển nhượng này.

Nay ông được biết vợ chồng ông L bà Q không giao đất cho vợ chồng anh H, chị K dẫn đến vợ chồng anh H phải khởi kiện ra tòa án. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh H chị K thì vợ chồng ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của ông L bà Q về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông L, bà Q và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với anh H, chị K là vô hiệu thì ông không đồng ý. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông L, bà Q là có thật và tự nguyện; không có việc vợ chồng ông L bà Q vay vợ chồng ông tiền 1.200.000.000đ như vợ chồng ông L, bà Q trình bày. Việc ông L, bà Q trình bày khi chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông chỉ đưa cho ông L, bà Q tổng số tiền 850.000.000đ còn lại là tiền lãi vợ chồng ông L chưa trả cho vợ chồng ông là không đúng sự thật vì vợ chồng ông không cho vợ chồng ông L vay số tiền nhiều để tiền lãi lên đến 350.000.000đồng, giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông L không có quan hệ vay tiền như ông L trình bày.

Văn phòng C do bà Nguyễn Thị Thu H3 đại diện xác nhận việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa ông L, bà Q với ông T, bà H1 tại Văn phòng C đã thực hiện theo đúng thủ tục pháp luật về công chứng quy định và xác định không có liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Nếu có căn cứ để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu thì Văn phòng C xác định mình không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng nêu trên. Văn phòng C không có yêu cầu và cũng không có nghĩa vụ gì đối với các bên, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết và đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như phiên xét xử vụ án.

Văn phòng C1 do ông Chu T1 đại diện xác nhận việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa bên chuyển nhượng là ông T1, bà H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông H, bà K tại Văn phòng C1 đã thực hiện theo đúng thủ tục pháp luật về công chứng quy định và xác định không có liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Nếu có căn cứ để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu thì Văn phòng C1 xác định mình không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng nêu trên. Văn phòng C1 không có yêu cầu và cũng không có nghĩa vụ gì đối với các bên, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết và đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như phiên xét xử vụ án.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Bắc Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 166, 357, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015;
Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016 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- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị K1.

Buộc ông Ngô Văn L, bà Ngô Thị Q phải trả lại cho anh H, chị K1 thửa đất số 294, tờ bản đồ 70, diện tích 168,4m² tại xóm T, thôn T, xã T nay là khu phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 337033, số vào sổ cấp GCN: CN 20584 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 17/7/2024 mang tên ông Nguyễn Thanh H, bà Phan Thị K2.

Giao anh H, chị K2 được sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất trên gồm 01 khung sắt mái lợp tôn, 02 ngôi nhà cấp 4 xây gạch không có nóc, tường bao bằng gạch.

Anh H, chị K2 phải trích trả phần giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông L, bà Q số tiền 12.630.000 đ (Mười hai triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng).

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

Ngày 06/10/2025, bị đơn – ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Q kháng cáo đề nghị Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm số 41/2025/DSST ngày 23/9/2025. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà Q với ông T1, bà H1 là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Không công nhận quyền sở hữu tài sản của ông H, bà K2 đối với thửa đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án thì không có tài liệu chứng cứ nào khác xuất trình cho Tòa án.

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

Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Q; Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số Bản án dân sự

sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Bắc Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

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

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

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Q cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn L, bà Ngô Thị Q và ông Tôn Đức T, bà Nguyễn Thị H1 được công chứng ngày 31/5/2018 tại Văn Phòng C.

[2.2] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng trên được lập thành văn bản và có công chứng tại Văn phòng C là đảm bảo quy định về hình thức hợp đồng theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[2.3] Xem xét quá trình thỏa thuận, mua bán, chuyển nhượng đất của hai bên căn cứ theo lời khai và tài liệu chứng cứ đã thu thập nhận thấy: Ngày 26/5/2018, vợ chồng ông L, bà Q và vợ chồng ông T bà H1 có lập hợp đồng đặt cọc mua đất, giá chuyển nhượng thửa đất 294, tờ bản đồ 70, diện tích 168,4 m² tại Khu phố T, phường T là 1.200.000.000 đồng, ông T đặt cọc 550.000.000 đồng, số còn lại là 650.000.000đ sẽ trả trong vòng 6 ngày. Do thửa đất này vợ chồng ông L bà Q đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á-PGD thị trấn L để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông L, bà Q tại ngân hàng này nên ngày 28/5/2018, vợ chồng ông T bà H1 cùng vợ chồng ông L bà Q có đến Ngân hàng TMCP Đ - Phòng G để ông T nộp tiền vào tài khoản thanh toán của ông L để vợ chồng ông L trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Việc này đều được các đương sự thừa nhận. Sau khi xóa thế chấp tại ngân hàng thì ngày 31/5/2018, ông L bà Q và ông T bà H1 có đến Văn phòng C để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

[2.4] Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất này thì ông T, bà H1 chưa có nhu cầu sử dụng nên có cho ông L, bà Q mượn lại để làm nơi sản xuất và hai bên có ký văn bản cam kết với nội dung: vợ chồng ông T, bà H1 cho vợ chồng ông L, bà Q được sử dụng thửa đất nêu trên, trong thời hạn đến hết năm 2023 vợ chồng ông L có

quyền chuộc mua lại thửa đất trên bất kỳ lúc nào với giá tiền gốc là 1.200.000.000đ và phải trả lãi tính theo lãi suất ngân hàng công bố cho vay ra vào thời điểm trả gốc. Trong thời gian sử dụng thửa đất này ông L, bà Q không phải trả tiền thuê cho ông T, bà H1. Sau năm 2023 ông T, bà H1 toàn quyền sử dụng thửa đất này.

[2.5] Về giá tiền chuyển nhượng và việc giao nhận tiền chuyển nhượng: Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/5/2018 giữa ông L bà Q và ông T bà H1 tại Văn phòng C ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng. Ngày 28/5/2018 tại Giấy biên nhận thể hiện Ông T, bà H1 đã thanh toán đủ 1.200.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà Q (biên bản có chữ ký tay xác nhận của hai bên).

[2.6] Vợ chồng ông L bà Q xác nhận 28/5/2018, vợ chồng ông có ký nhận đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng thực ra vợ chồng ông chỉ được ông T cho vay số tiền 820.000.000 đồng tiền gốc gồm 170.000.000 đồng của khoản vay trước đây; 500.000.000 đồng nộp vào trả Ngân hàng Đ; 150.000.000 đồng tiền mặt ông T đưa cho vợ chồng ông, số tiền còn lại 380.000.000 đồng là tiền lãi của khoản vay 170.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông không có tài liệu gì để chứng minh việc này. Phía ông T, bà H1 xác nhận không có quan hệ cho ông L bà Q vay tiền. Do đó không đủ căn cứ để đưa ra xem xét.

[2.7] Về đối tượng chuyển nhượng: Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất thửa đất 294, tờ bản đồ 70, diện tích 168,4 m² tại Khu phố T, phường T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L, bà Q; đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất nên có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà H1 đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông L, bà Q. Ông L, bà Q đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Sau khi làm các thủ tục nộp thuế, phí theo quy định thì ông T, bà H1 đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên vào ngày 11/6/2018.

[2.9] Phía bị đơn là ông L bà Q xác nhận có đến Văn phòng C cùng ông T, bà H1 và có ký vào các tờ giấy trắng tại Văn phòng này mà không ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà H1. Điều này hoàn toàn mâu thuẫn với việc ông L, bà Q lại ký Văn bản cam kết thỏa thuận ghi năm 2018 có ghi rõ nội dung: ông T, bà H1 có mua của ông L, bà Q thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà H1 cho vợ chồng ông L, bà Q được sử dụng thửa đất nêu trên đến hết năm 2023 mà không phải trả tiền thuê cho ông T, bà H1. Vợ chồng ông L, bà Q có quyền chuộc mua lại thửa đất trên với giá tiền gốc là

1.200.000.000đ và phải trả lãi tính theo lãi suất ngân hàng công bố cho vay ra vào thời điểm trả gốc.

[2.10] Các bên khi tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và việc giao kết trên xuất phát từ sự tự nguyện thỏa thuận. Việc đặt cọc, mua bán, thỏa thuận trả giá, chuyển nhượng, mượn tài sản sau chuyển nhượng kéo dài trong một khoảng thời gian nhất định, ngầm thể hiện sự tự nguyện của cả hai bên. Đồng thời nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

[2.11] Do đó, nhận thấy không đủ căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn L, bà Ngô Thị Q và ông Tôn Đức T, bà Nguyễn Thị H1 được công chứng ngày 31/5/2018 tại Văn Phòng C vô hiệu. Như vậy, xác định thửa đất số 294, tờ bản đồ 70, diện tích 168,4 m² tại khu phố T, phường T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/6/2018 mang tên Tôn Đức T, bà Nguyễn Thị H1 là hợp pháp.

[2.12] Do đến hạn thỏa thuận là “*hết năm 2023*” ông L bà Q không có tiền mua lại thửa đất trên và ông T, bà H1 không có nhu cầu sử dụng nên ngày 21/6/2024, ông T, bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh H, chị K2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 với giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 850.000.000đ nhưng giá chuyển nhượng thực tế được các bên thừa nhận là 1.900.000.000đ. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo hợp đồng và không có tranh chấp gì với nhau. Thửa đất này không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất nên có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai.

[2.13] Liên quan đến tài sản gắn liền với đất: Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2025 xác định, tài sản gắn liền với thửa đất đang tranh chấp gồm 02 nhà cấp 4 cũ nát không có nóc, tường bao bằng gạch; 01 mái lợp tôn khung sắt là của vợ chồng ông L, bà Q xây dựng. Theo kết quả định giá tài sản ngày 25/6/2025 xác định 02 nhà cấp 4, tường bao đã hết khấu hao; mái tôn khung sắt có giá trị là 12.630.000 đồng. Khi ông T, bà H1 cũng như anh H chị K2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 294, tờ bản đồ 70 tại Khu phố T, phường T không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Anh H, chị K2 đề nghị được sở hữu các tài sản này và trích trả cho ông L, bà Q giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá.

[2.14] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn Đức T, bà Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị K1 cũng không trái với nội dung thỏa thuận tại Văn bản cam kết thỏa thuận ký năm 2018 của ông L, bà Q và ông T bà H1. Như vậy, cần công nhận quyền sở hữu tài sản của ông H, bà K1 đối với thửa đất trên do đó cần giao cho anh H, chị K1 được sở hữu các tài sản gắn

liền với đất như trên và có nghĩa vụ trích trả cho ông L, bà Q giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá là 12.630.000 đồng là phù hợp pháp luật.

[2.15] Từ những nhận định nêu trên, HĐXX thấy: Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị K1 và không chấp nhận yêu cầu phản tố cũng ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Q là có căn cứ như đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu. Không chấp nhận kháng cáo của ông L và bà Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Bắc Ninh.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Ông L và bà Q mỗi người phải chịu 300.000.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Sau khi khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cấp sơ thẩm, xác định ông L và bà Q phải nộp thêm 300.000 đồng tiền án phí còn thiếu. Cụ thể ông L phải nộp thêm 150.000 đồng, bà Q phải nộp thêm 150.000 đồng. Cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về việc xác định số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Tòa cấp sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Q1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Bắc Ninh.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc ông Ngô Văn L và bà Ngô Thị Q1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000869 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Ông L và bà Q1 phải nộp thêm 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm cho Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Cụ thể ông L phải nộp thêm 150.000 đồng, bà Q phải nộp thêm 150.000 đồng.

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

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Quang Hòa