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

Bản án số: 105/2026/DS - PT
Ngày: 22/7/2026
V/v 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 THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các thẩm phán: Ông Hoàng Anh Tuấn và bà Lý Thị Thuý

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thuỷ; Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 49/2026/TLPT-DS ngày 08/5/2026 về *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2026/QĐ-PT ngày 24/6/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên; uỷ quyền cho ông Đồng Huy H1, sinh năm 1963, địa chỉ: Tổ G, phường P, tỉnh Thái Nguyên; đều có mặt.

*Bị đơn:*Ông Trần Văn C, sinh 1970 và bà Hoàng Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên; bà T uỷ quyền cho bà Hoàng Thị H2; sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ C, phường P, tỉnh Thái Nguyên; đều có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị K, sinh năm 1984; địa chỉ: Xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn N, xã P, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Trần Minh N, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ông Trần Văn P, sinh năm 1968; địa chỉ: Xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

3. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày:

Ngày 23/12/2002, ông Trần Văn H3 (là em rể ông H) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn C, bà Hoàng Thị T thửa đất số 225, tờ bản đồ số 49, diện tích 115m^2, thời điểm nhận chuyển các bên chỉ lập hợp đồng mua bán viết tay. Giá chuyển nhượng là 9.500.000đ, ông H3 đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông C, vợ chồng ông C đã giao đất cho H3 quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông C cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H3. Năm 2003, vợ chồng ông H3 xây nhà cấp IV trên một phần thửa đất số 225, tờ bản đồ số 49, diện tích 115m^2 đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà T để sử dụng. Ngày 23/11/2006, vợ chồng ông H3 chuyển về quê P sinh sống nên chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông H với giá là 130 triệu đồng. Quá trình chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay. Khi chuyển nhượng ông C, bà T biết và cam kết sau khi được cấp bìa sẽ cung cấp giấy tờ để vợ chồng ông H làm bìa đỏ.

Năm 2012, ông H được biết thửa đất số 225, tờ bản đồ số 49 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/11/2003 cho hộ ông Trần Văn C, nên đề nghị vợ chồng ông C, bà T làm thủ tục sang tên vợ chồng ông. Tuy nhiên, vợ chồng ông C, bà T lấy lý do bìa đỏ đang thế chấp cho Ngân hàng nên không chuyển nhượng được. Vợ chồng ông C, bà T lập một hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay để làm tin sau này lấy bìa đỏ ra sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông H.

Tháng 11/2021, vợ chồng ông H phá dỡ nhà cũ để làm nhà mới, nên tiếp tục yêu cầu vợ chồng ông C, bà T làm thủ tục sang tên thửa đất, ông C, bà T tiếp tục lấy lý do bìa đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng, hẹn đến tháng 4/2022 lấy bìa đỏ để làm thủ tục và đề nghị vợ chồng ông 0 nội dung: Đề nghị ông H cứ tiến hành đập nhà cũ để xây nhà mới như hiện nay; Đưa cho vợ chồng ông C, bà T 10.000.000đ tiền phí làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất; tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 23/11/2021 cho vợ chồng ông H. Vợ chồng ông H nhất trí đưa cho ông C bà T 10 triệu đồng phí làm hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất, nhưng khi ông C bà T viết giấy nhận tiền lại viết thành giấy vay tiền. Vợ chồng ông H và vợ chồng ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 có nội dung:

" Hai gia đình chúng tôi đã thống nhất cao về mọi thủ tục mua bán và cam kết đến tháng 4/2022 (dương) vợ chồng tôi có trách nhiệm cấp toàn bộ thủ tục giấy tờ như luật pháp quy định để ông Hoàng Văn H thuận lợi làm hồ sơ để các cấp có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất hợp pháp mà tôi đã chuyển nhượng ở trên cho ông Hoàng Văn H để ông có quyền sử dụng lâu dài".

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có Công an xóm là ông Trần Minh N, ông Trần Văn P đều là anh trai ruột của ông C, đại diện xóm là ông Trần Văn N1 ký làm chứng.

Đến tháng 4/2022, theo như cam kết, ông H nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông C, bà T cung cấp Giấy CNQSD đất và các giấy tờ liên quan để làm hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông tuy nhiên, vợ chồng ông C, bà T khất lần, khất lượt tìm mọi lý do không thực hiện.

Tháng 4/2025, khi có cán bộ địa chính xã đến nhà đo đất, ông H phát hiện vợ chồng ông C, bà T có ý định chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 225, tờ bản đồ số 49 cho người khác trong đó có cả nhà và đất vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng.

Ông H yêu cầu Toà án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/11/2021 giữa ông Hoàng Văn H với vợ chồng ông Trần Văn C, bà Hoàng Thị T có hiệu lực pháp luật; Buộc ông C, bà T giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA145688, UBND huyện P cấp ngày 06/11/2003 và các giấy tờ có liên quan cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy CNQSD một phần thửa đất số 225, tờ bản đồ số 49, diện tích 115m^2 loại đất đất ở tại nông thôn cho ông Hoàng Văn H; Buộc ông Trần Văn C, bà Hoàng Thị T hoàn trả ông H 10.000.000đ đã nhận của vợ chồng anh để làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút yêu cầu buộc ông Trần Văn C, bà Hoàng Thị T trả số tiền 10.000.000đ đã nhận của vợ chồng ông để làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất.

Bị đơn ông Trần Văn C, bà Hoàng Thị T trình bày:

Năm 1992, ông được bố đẻ cho thửa đất số 225, tờ bản đồ số 49 xã T (nay là V), diện tích 256m^2, mục đích sử dụng là đất thổ cư. Năm 1995, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 06/11/2003, được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Văn C. Vợ chồng ông không bán cho ông H3 phần đất trên, năm 2003 có người đến xây nhà trên mảnh đất đó vợ chồng ông không đồng ý, nhưng cố tình xây dựng, ông đã báo lên tổ dân phố, chính quyền địa phương, nhưng không giải quyết. Sau đó ông H đến ở cho đến nay. Ông xác định giấy chuyển nhượng viết năm 2003 và năm 2021 không phải chữ viết, chữ ký của ông.

Ông Trần Văn H3 trình bày: Năm 2002, ông có mua của ông C mảnh đất 5m mặt đường, dài 23m, hậu 5m, một phía giáp nhà ông C, phía tây giáp đường, phía đông giáp đất nhà ông N, với giá 9.500.000đ. Ông C đã bàn giao đất cho ông, ông H3 làm nhà cấp 4. Năm 2006, ông bán lại cho ông Hoàng Văn H giá

130.000.000đ. Ông đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng. Khi ông mua đất của ông C, thì ông C chưa được cấp bìa đỏ, thỏa thuận khi nào ông C được cấp bìa đỏ sẽ tách phần đất bán cho ông. Nay ông H khởi kiện gia đình ông C về việc chuyển nhượng đất, đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người làm chứng trình bày:

Ông Trần Minh N: Ông là anh trai ruột của ông Trần Văn C. Ngày 23/11/2021, ông H có mang hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư giữa H và C đến nhà bảo ông ký với tư cách người làm chứng. Sau khi xem xét giấy tờ trên ông đã ký vào hợp đồng trên và viết nội dung: *" Hai gia đình giữa ông Hoàng Văn H và ông Trần Văn C là đúng sự thật như trên giấy tờ"* trong hợp đồng ghi các cạnh giáp ranh là đúng. Cụ thể việc mua bán như thế nào ông không biết. Ông xác định nội dung và chữ ký tại phần cuối của hợp đồng là do chính tay ông viết và ký. Việc ký và viết nội dung trên là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, đe dọa hay lừa dối gì.

Ông Trần Văn N1: Ông là trưởng xóm T từ năm 2021. Ngày 23 tháng 11 năm 2021, ông Hoàng Văn H có mang hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư giữa ông C và ông H đến nhà bảo ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư.Trong hợp đồng đã hoàn tất các chữ ký của các bên là ông Trần Văn C và bà Hoàng Thị T, người mua là Hoàng Văn H, người làm chứng là ông Trần Văn P, ông Trần Văn N2 (ông P, ông N2 là anh trai của ông C) nên ông đã thay mặt cơ sở xóm T ký vào cuối hợp đồng mua bán và viết nội dung thay mặt chính quyền địa phương xác nhận nội dung trong hợp đồng là đúng sự thật. Ông N1 xác định nội dung, chữ ký, chữ viết tại phần cuối hợp đồng là do ông hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa hay lừa dối. Cụ thể việc mua bán cho ông C và ông H như thế nào ông không biết, chỉ có một mình ông H mang hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 23/11/2021 lên nhà ông và nói ông ký xác nhận để tạo điều kiện cho hai gia đình hoàn tất về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông có sinh sống và lớn lên tại xóm T và được biết ông C có bán đất cho ông Trần Văn H3, ông H3 xây nhà ở ổn định sau đó khoảng 4 năm chuyển lại cho ông H thửa đất 225 tờ bản đồ 49. Ông H có về ở cùng gia đình từ đó đến năm 2021, đập nhà cũ xây lại nhà mới. Từ năm 2021, ông là Trưởng xóm T, không thấy ông C và bà T phản ánh hay có đơn, ý kiến gì đối với cơ sở xóm T.

Ông Trần Văn P: Ông là anh trai ruột của ông Trần Văn C là bị đơn trong vụ án. Ngày 23 tháng 11 năm 2021, ông Hoàng Văn H có mang hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư giữa ông C và H đến nhà ông bảo ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 23 tháng 11 năm 2021 với tư cách người làm chứng. Sau khi xem giấy tờ trên, ông đã ký *"P"* -Trần Văn P là đúng sự thật, cụ thể, việc mua bán giữa C và H như thế nào ông không biết, ông xác định nội dung và chữ ký, chữ viết tại phần cuối trang của hợp đồng là do ông hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, đe dọa, lừa dối gì. Trước đó, năm 2002, ông được biết ông C có bán thửa đất 255, tờ bản đồ 49 diện tích bao nhiêu ông không rõ, chỉ thấy ông C cầm 09 triệu đồng về và nói có bán đất cho ông Trần Văn H3 5m mặt đường. Sau đó ông H3 xây nhà ở đến khoảng 2006 bán lại cho

ông H, ông H có ở khoảng mấy năm sau đó đập nhà cũ xây lại nhà mới, năm nào ông không rõ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn H.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hoàng Văn H và ông Trần Văn C, bà Hoàng Thị T đối với 99,1m^2 đất ONT tại thửa 225 tờ bản đồ 49 xã T (nay là V).

3. Anh Hoàng Văn H và chị Lê Thị K được quyền quản lý, sử dụng 99,1m^2 đất ONT tại thửa 225 tờ bản đồ 49 xã T (nay là V) theo các vị trí 1,C,8,9,10,11,1 và toàn bộ tài sản trên đất. (Có sơ đồ kèm theo).

4. Buộc ông Trần Văn C, bà Hoàng Thị T phải phải mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AA145688, số vào sổ 00444 do UBND huyện P cấp ngày 06/11/2003 đối với thửa đất 225 tờ bản đồ 49 đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao nộp, để thực các thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

5. Đình chỉ yêu cầu buộc ông C bà T trả số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) của anh Hoàng Văn H.

6. Anh Hoàng Văn H, Chị Lê Thị K, ông Trần Văn C, bà Hoàng Thị T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký, kê khai, cấp mới, điều chỉnh… giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/4/2026, bị đơn bà Hoàng Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo bà T cho rằng: Không tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào giữa gia đình bà T với gia đình anh H; Giấy tờ viết tay giữa gia đình bà T với gia đình ông H3 và ông H không được công chứng, chứng thực, nên vi phạm hình thức. Nội dung thoả thuận tại các giấy viết tay nội dung sẽ thực hiện chuyển nhượng đất chứ chưa thoả thuận về vị trí thửa đất, giá tiền. Những người làm chứng chỉ thừa nhận chữ ký, không chứng kiến việc trao đổi thoả thuận chuyển nhượng đất.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm về hình thức.

Tại phiên toà phúc thẩm: Bị đơn bà Hoàng Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự giữ nguyên quan điểm trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Ngày 23/12/2002, giữa ông Trần Văn C và ông Trần Văn H3 thỏa thuận chuyển nhượng 5 mét đất mặt đường, dài 23m, với giá tiền 9.500.000đ. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng ông H3 đã nhận đất và làm nhà ở, đến năm 2006 ông H3 chuyển nhượng lại cho ông H (bút lục số 26).

[3] Ngày 12/9/2012, ông C và ông H viết "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Nội dung: Ông Trần Văn C chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn H mảnh đất ở, tờ bản đồ số 49, thửa số 225, chiều dài 5m, chiều sâu 23m, diện tích là 115m^2;

[4] Ngày 23/11/2021, ông C, bà T và ông H lập *"Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư"* trong đó thỏa thuận: *"Nay hai vợ chồng tôi thống nhất chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn H ... diện tích đất 115m^2 chiều rộng 5m, chiều dài 23m. Mảnh đất có chỉ giới như sau: Phía Đông: Giáp đất nhà anh Trần Văn N2; Phía Tây; Giáp đường quốc lộ liên xóm; Phía Bắc: Giáp đất nhà ông Trần Văn C; Phía Nam: Giáp đất nhà ông Trần Văn K1.*

Hai gia đình chúng tôi đã thống nhất cao về mọi thủ tục mua bán và cam kết đến tháng 4/2022 (dương) vợ chồng tôi có trách nhiệm cấp toàn bộ thủ tục giấy tờ như luật pháp quy định để ông Hoàng Văn H thuận lợi làm hồ sơ để các cấp có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất hợp pháp mà tôi đã chuyển nhượng ở trên cho ông Hoàng Văn H để ông có quyền sử dụng lâu dài" (bút lục số 27).

[5] Ngày 10/01/2026, Tòa án cấp sơ thẩm đã Quyết định trưng cầu giám định Phòng K2 Công an tỉnh T giám định: *Chữ ký "C" Trần Văn C trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2012 phần bên bán ký nhận, của anh H giao nộp có phải là chữ ký, chữ viết của ông Trần Văn C hay không? (Ký hiệu A). (Bút lục 37);*

- *Chữ ký " Chung" Trần Văn C, chữ ký "Thập" Hoàng Thị T trong Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư, ngày 23/11/2021 phần bên người chuyển nhượng, của anh H giao nộp có phải là chữ ký, chữ viết của ông Trần Văn C và bà Hoàng Thị T hay không? (ký hiệu A1).(Bút lục 27). Ngoài ra còn yêu cầu giám định chữ ký "C" Trần Văn C trong giấy vay tiền ngày 23/11/2021.*

Tại kết luận giám định số 310/KL-KTHS ngày 27/01/2026 của Phòng K2 Công an tỉnh T kết luận:

- Chữ ký "C" và chữ viết "Trần Văn C" trên các tài liệu gửi giám định (ký hiệu A; A1; A2) với chữ ký chữ viết của ông Trần Văn C trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1; M4) là do cùng một người ký, viết ra.

- Chữ ký "Thập" và chữ viết "Hoàng Thị T" trên các tài liệu gửi giám định (ký hiệu A) với chữ ký chữ viết của bà Hoàng Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M2; M3;M5: M6) là do cùng một người ký, viết ra.

[6] Có đủ căn cứ xác định năm 2002, ông C bà T thoả thuận chuyển nhượng cho ông H3 05 mét đất chiều rộng, sâu là 23m, có ranh giới tứ cận được xác định cụ thể. Ông H3 đã nhận đất, làm nhà ở từ năm 2003 đến năm 2006 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn H. Năm 2012 và năm 2021, giữa ông C, bà T và ông H tiếp tục viết giấy và hợp đồng chuyển nhượng, nội dung xác định thửa đất 225, tờ bản đồ số 49 chuyển nhượng cho ông H. Năm 2006, gia đình ông H phá dỡ nhà cũ, làm nhà kiên cố và sử dụng từ năm 2006 cho đến nay, vợ chồng ông C, bà T không phản đối.

[7] Thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà T với ông H3 và với ông H không làm theo mẫu và không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, quy định:

"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó; Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực".

[9] Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào thoả thuận chuyển nhượng đất, quá trình sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng, áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà T với ông H theo diện tích đất thực tế bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng là phù hợp với quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Toà án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, khách quan các tài liệu, chứng cứ, áp dụng đúng quy định của pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, cần bác kháng cáo, giữ nguyên bản án

dân sự sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thái Nguyên.

[11]Về án phí: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thái Nguyên.

2. Về án phí: Bị đơn bà Hoàng thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001850 ngày 04/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 4 - Thái Nguyên;
- Phòng THADS Khu vực 4 - Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Quý Sửu