TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - CAO BẰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2025/DS-ST
Ngày: 24/9/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C, TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Dương Thị Hương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Long Văn Thanh.

2. Bà Nông Thị Duyên.

Thư ký phiên toà: Ông Lục Đức Long - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa*:* Ông Đinh Mạnh Thông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 65/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 08/9/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị T; Sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số nhà 216, Tổ 11, phường S, thành phố C (nay là phường N), tỉnh Cao Bằng. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nông Đình K; Sinh năm: 1971; (Vắng mặt)

2. Bà Nông Bích D; Sinh năm: 1973; (Có mặt)

Đều có địa chỉ tại: Số nhà 039, tổ 09, phường S, thành phố C (nay là tổ dân phố 28, phường N), tỉnh Cao Bằng.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Ngọc B; Sinh năm: 1993; (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm NP 1, xã H, thành phố C (nay là Tổ dân phố NP 1, phường TP, tỉnh Cao Bằng.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 08/5/2025 lập tại Văn phòng Công chứng H).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bế Kim G; Sinh năm: 1963; (Có mặt)

2. Bà Vũ Thị Kim O; Sinh năm: 1965; (Có mặt)

Đều có địa chỉ: Số nhà 204, tổ 11, phường S, thành phố C (nay là tổ dân phố 30, phường N), tỉnh Cao Bằng.

3. Bà Tô Thị T1; Sinh năm: 1983;

Địa chỉ: Xóm NR 2, xã BĐ, (huyện H cũ) tỉnh Cao Bằng. (Có mặt)

4. Bà Tô Thị Kim T2; Sinh năm: 1988;

Địa chỉ: Tổ 11, phường S, thành phố C (nay là tổ dân phố 30, phường N), tỉnh Cao Bằng. (Có mặt)

5. Bà Tô Thị T3; Sinh năm: 1990;

Địa chỉ: Tổ 13, phường L, thành phố TN, (nay là phường TL) tỉnh TN. (Vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của bà Tô Thị T1, Tô Thị Kim T2, Tô Thị T3: Bà Đinh Thị T.

Địa chỉ: Tổ 11, Phường S, thành phố C (nay tổ dân phố 30, phường N), tỉnh Cao Bằng.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 07/01/2025 lập tại Văn phòng Công chứng Đinh Thị Kim Phượng). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn - bà Đinh Thị T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tô Thị T1, Tô Thị Kim T2, Tô Thị T3 trình bày:

Về mối quan hệ: Bà và vợ chồng bà Nông Bích D, ông Bế Kim G là hàng xóm với nhau.

Bà và chồng là ông Tô Vĩnh D1 (đã chết năm 2012) có thửa đất tên NP do cha ông để lại có địa chỉ tại: tổ 23, thị xã C, tỉnh Cao Bằng (nay là tổ 30 phường N, tỉnh Cao Bằng); ngày 31/12/2007 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AH669473 đứng tên hộ ông Tô Vĩnh D1 bà Đinh Thị T. Năm 2001 gia đình bà bán thửa đất số 118A cho gia đình ông K bà D, diện tích 72 m² (dài 18m, rộng 4m) với giá 39.600.000đ, gia đình bà đã nhận đủ số tiền trên; phần đất này không có tranh chấp. Năm 2010, gia đình bà có bán đất cho 3 hộ gia đình là: Bà Lê Thị L1 (80,5m² đất); vợ chồng bà Nông Thị N1 ông Trương Văn K1 (80,5m² đất) ; vợ chồng bà Ngô Thị D2 ông Nông Phan D3 (106m² đất). Đến năm 2013 bà bán cho ông G, bà O diện tích 7m² đất. Bà T xác định không có tranh chấp đối với phần diện tích 78 m² đã chuyển nhượng cho bà D, ông K năm 2001 và phần diện tích đất đất 7 m² đã chuyển nhượng cho ông G, bà O năm 2013. Tuy nhiên, gia đình bà không lập, ký hợp đồng, bán thửa đất 166 tờ bản

đồ số 63 diện tích 70 m² cho gia đình ông Nông Đình K, bà Nông Bích D (tổ 19 phường S, thành phố C (nay là phường N)) vì: Thời điểm đó bà đi vắng; ông Tô Vĩnh D1 bị tai biến mạch máu não, liệt từ năm 2008, tinh thần không tỉnh táo, không đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Con gái bà là Tô Thị T1 không biết thửa đất này và cũng không được ký. Ông K, bà D đã có hành vi lợi dụng việc mua thửa đất 118a từ năm 2001 rồi lén lút, lừa đảo, giả mạo chữ ký, tự lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 166 khi không có bên thứ hai; sử dụng chữ ký của gia đình bà ký năm 2001 để ghép vào hợp đồng chuyển nhượng năm 2010 để bán cho ông G bà O.

Căn cứ bà đưa ra để chứng minh gia đình không bán thửa đất 166 tờ bản đồ số 63 cho ông K bà D là: Trong hợp đồng, thửa đất được bán với giá 86.000.000đ là không đúng, bởi thực tế ngày 03/6/2010 bà bán đất cho bà D2 với giá là 2.000.000đ/m² ; thửa đất có diện tích 70m² thì phải có giá tương ứng là 140.000.000 đ. Ông K bà D tự lập hợp đồng bán thửa đất 166 tờ bản đồ số 63 với diện tích 70m² là chưa chính xác, thửa đất này có diện tích là 78 m² . Nếu gia đình bà bán đất thì phải mời địa chính đến đo đất; có giấy cọc tiền, có hai bên giao nhận và người làm chứng ký, viết rõ họ tên; lập hợp đồng với nội dung đầy đủ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông K bà D tự lập không đúng quy định. Cụ thể: Hợp đồng không có ngày tháng năm; không có tổ trưởng dân phố xác nhận thửa đất, loại đất, vị trí đường; không có chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường và dấu xác nhận Ủy ban nhân dân phường S; không lập thành hai bản và thể hiện rõ trách nhiệm tách sổ đỏ của bên bán cho bên mua… Bà đã bán đất cho ai đều tách sổ đỏ hết cho những hộ đó. Gia đình bà chưa được nhận tiền cọc và tiền chuyển nhượng thửa đất nên chưa thực hiện việc tách sổ đỏ cho ông K bà D. Bà D ông K cho rằng có việc mua bán đất, nhưng đến nay đã 15 năm không yêu cầu gia đình bà làm thủ tục sang tên tại sổ đỏ là không hợp lý. Nếu có việc mua bán đất thì hợp đồng cũng đã ký từ năm 2010 nên đã hết thời hạn, không có hiệu lực pháp lý.

Sau khi lập hợp đồng giả mạo ông K bà D đã tự ý lấy đất của bà bán cho vợ chồng ông Bế Kim G bà Vũ Thị Kim O. Thửa đất ông G mua có hình vuông nhưng ông G lại chiếm hết thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63, diện tích 70m² để xây nhà (xây xong nhà có hình chữ L).

Bà thừa nhận trong thời gian ông G, bà O xây dựng nhà cho đến hết năm 2023 không có khiếu nại hay làm đơn gửi tới cơ quan chức năng để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Đến ngày 23/10/2024 bà có đơn tường trình và đến ngày 31/10/2024 được tổ dân phố 11, phường S (nay là tổ 30, phường N) tiến hành hòa giải. Khi đó, ông G đưa ra giấy tờ đã mua đất với vợ chồng K Diệp thì bà mới biết sự việc. Do từ năm 2009, nhà nước có chính sách miễn thuế đất nông nghiệp nên kể từ thời điểm đó tới nay bà không phải đóng thuế đối với phần đất đang xảy ra tranh chấp.

Bên cạnh đó, khi phát hiện bị đơn có hành vi gây ảnh hưởng tới quyền lợi của gia đình, bà có lời qua tiếng lại, sau đó bà D có đơn trình báo tới Công an

phường S. Bà và các con đã bị Công an phường S triệu tập lên trụ sở Công an phường làm việc. Trong thời gian đó, bà và các con cảm thấy hoang mang lo sợ tới mức phải dùng đến thuốc ngủ. Mặc dù không có chỉ định của bác sĩ nhưng bà vẫn phải sử dụng thuốc ngủ thường xuyên.

Tại đơn khởi kiện bà yêu cầu Toà án nhân dân Khu vực 1 - Cao Bằng xem xét và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà với ông K bà D năm 2010 là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu ông K bà D có trách nhiệm đền bù tiền đất là 700.000.000đ; bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình bà số tiền là 100.000.000đ. Tổng số tiền ông K bà D phải trả cho gia đình bà là 800.000.000 đ (Tám trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T xác định và yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà với ông K bà D năm 2010 vô hiệu. Buộc các bị đơn và gia đình ông G trả lại toàn bộ thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63 cho gia đình bà T theo đúng hiện trạng ban đầu. Nếu không thể trả lại đất thì yêu cầu ông K bà D có trách nhiệm đền bù số tiền là: 70m² đất x 10.000.000 đ = 700.000.000đ. Bà T tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông K bà D bồi thường tổn thất tinh thần với số tiền 100.000.000 đ cho gia đình bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - chị Phan Thị Ngọc B trình bày:

Về quan hệ: Bà Nông Bích D và ông Nông Đình K có quan hệ là vợ chồng. Bà D ông K không có quan hệ họ hàng thân thích với bị đơn bà Đinh Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Bế Kim G, chị Vũ Thị Kim O, Tô Thị T1, Tô Thị Kim T2, Tô Thị T3 chỉ là quan hệ quen biết.

Về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2001 vợ chồng bà D ông K nhận chuyển nhượng với ông Tô Vĩnh D1, bà Đinh Thị T quyền sử dụng thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 15, diện tích 72m² , thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. Đến năm 2004, do Nhà nước cải tạo nâng cấp đường chính (đường sân bay cũ) nên để thửa đất đã mua tiếp giáp với mặt đường ông K bà D đã mua thêm của vợ chồng ông D1, bà T diện tích đất 6m² nằm trong thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15 (có tổng diện tích là 1.003,2m), phần đất mua thêm có vị trí tiếp giáp từ phần đất đã mua năm 2001 kéo ra đến đường chính (đường sân bay cũ), tổng diện tích đất vợ chồng ông K bà D nhận chuyển nhượng 02 lần là 78m² (72m² +6m²). Sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ 78m² quyền sử dụng đất trên, hai bên đã tiến hành thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng, tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vợ chồng ông K bà D đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 15, tổng diện tích 78m² . Phần diện tích đất này hiện này không có tranh chấp.

Đến năm 2010, do muốn tăng diện tích đất để xây nhà nên vợ chồng ông K bà D mua thêm với vợ chồng ông D1, bà T diện tích 70 m² quyền sử dụng đất nằm trong thửa đất số 120 tờ bản đồ số 15 (nay là một phần diện tích thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63 theo bản đồ địa chính năm 2015), vị trí ở phía sau tiếp giáp

với phần diện tích mà vợ chồng ông K bà D đã mua trước đó với mong muốn để xây dựng nhà vì phần diện tích 70m² này là đất ở đô thị. Đất có tứ cận tiếp giáp: Phía Bắc giáp nhà anh Hoàng Quang H; phía Nam giáp nhà anh Đàm Văn L3, phía Tây giáp phần diện tích 78m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K bà D; phía Đông G đất chị Ngô Thị D2 (thời điểm đó không G đất bà T). Phần đất này đã được hai bên cùng đo đạc, cắm mốc. Do mảnh đất không có đường vào nên hai bên đã thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là: 86.000.000đ. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện thỏa thuận, bên bán là vợ chồng bà T không đồng ý tiếp tục bán đất ở mà chỉ bán đất nông nghiệp, việc chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở chưa thỏa thuận được nên hai bên chỉ lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mục đích sử dụng đất ghi trong hợp đồng là đất lúa), giao nhận tiền và đất trên thực tế nhưng chưa thực hiện việc đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, hai bên đều đã ký, ghi họ tên đầy đủ, có hai người làm chứng là Tô Thị Kim T1 và ông Dương Quốc H2. Tổng diện tích sau ba lần nhận chuyển nhượng là 148m² . Trong đó có 78m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 70m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng (vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D1, bà T).

Sau khi nhận chuyển nhượng, đến tháng 10/2011 vợ chồng ông K chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 148m² cho vợ chồng ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O, hai bên thỏa thuận ông G bà O thực hiện việc đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với toàn bộ quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng được lập thành "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", vợ chồng ông G đã thực hiện các thủ tục đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ông K bà D được biết vào tháng 02/2013 bà T đã bán cho vợ chồng ông G phần đất có diện tích là 7m² (ở vị trí nối tiếp phần diện tích 70m² mà vợ chồng ông K bà D đã mua năm 2010) nằm trong thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15 để thửa đất được vuông vắn hơn, làm cho diện tích thửa đất số 166 tăng lên đến 155m² như hiện tại.

Cũng trong năm 2013 gia đình ông G đã xây dựng nhà 03 tầng K cố nằm trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 78m² và cả phần diện tích đất 70m² chưa được tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình ông G xây dựng nhà, bà T là hàng xóm và là chủ đất cũ biết rõ việc xây dựng nhà của ông G nhưng không hề có ý kiến phản đối hay có khiếu nại gì đến các cơ quan Nhà nước, sau khi xây dựng xong gia đình ông G sinh sống và quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất số 166 ổn định, không có tranh chấp với ai. Hiện nay gia đình ông G đang là người trực tiếp sử dụng đất và nhà.

Bà T cho rằng sau khi bán đất đều tách sổ cho những người mua là không đúng. Vì thời điểm nhận chuyển nhượng đất nguyện vọng của bà D, ông K muốn mua đất ở nhưng bà T chỉ có thể bán đất nông nghiệp nên thời điểm đó

việc mua bán đất chỉ được thực hiện bằng hợp đồng và có chữ ký của người làm chứng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K bà D không đồng ý. Ngày 23/5/2025, ông Nông Đình K bà Nông Bích D có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Vĩnh D1, bà Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng là Nông Đình K, Nông Bích D đối với phần diện tích 70m² nằm trong thửa đất số 120 tờ bản đồ 15 (nay là phần diện tích nằm trong thửa đất số 166, tờ bản đồ số 63) tại địa chỉ tổ 11, phường S, thành phố C (nay là phường N), tỉnh Cao Bằng có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa, phía bị đơn giữa nguyên yêu cầu phản tố và xác định diện tích thực tế của thửa đất đang tranh chấp là 67,5m² .

Đối với yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần: Sau khi sự việc mâu thuẫn xảy ra, bà T có nhiều lời lẽ vu khống, xúc phạm nghiêm trọng tới danh dự, nhân phẩm, uy tín và cho rằng gia đình ông K bà D lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Do đó khoảng tháng 01/2025, bà D đã làm đơn trình báo tới Công an phường S đề nghị giải quyết đối với hành vi xúc phạm danh dự, nhân phẩm và uy tín của gia đình do bà T thực hiện. Tuy nhiên việc bà T cho rằng bị tổn thất tinh thần là không có căn cứ nên phía bị đơn không nhất trí với yêu cầu bồi thường 100.000.000 đ của nguyên đơn.

Ý kiến của bị đơn bà Nông Bích D: Nhất trí với phần trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của mình. Ngoài ra, không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bế Kim G trình bày:

Thửa đất hiện nay ông đang quản lý, sử dụng nằm trên hai thửa đất số 118a, 120 tờ bản đồ số 15 (Bản đồ địa chính năm 1995) nay là thửa đất 116, tờ bản đồ số 63 (Bản đồ đo vẽ năm 2015) do ông nhận chuyển nhượng với ông K, bà D từ tháng 10/2011. Theo giấy chuyển nhượng thì thửa đất có diện tích 148 m² , trong đó có 78 m² là đất ở, còn lại 70m² đất là đất nông nghiệp. Việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng với gia đình ông K, bà D được lập thành văn bản và có đầy đủ hợp đồng, giấy biên nhận, do vướng quy hoạchd đất đai nên ông chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên thông tin về người sử dụng đất là ông Bế Kim G, Vũ Thị Kim O đã được thể hiện trong hệ thống dữ liệu thông tin về đất đai từ năm 2016. Sau khi mua đất với ông K bà D, ngày 26/02/2013 ông còn mua phần đất có diện tích 7 m² với bà Đinh Thị T, nối tiếp phần đất đã mua với gia đình K Diệp.

Thửa đất hiện nay ông quản lý, sử dụng không G ranh với đất của bà Đinh Thị T, khi ông làm thủ tục đất đai có xin chữ ký của các hộ giáp ranh bao gồm: phía tây giáp đường cái, phía bắc giáp nhà ông Hoàng Quang H1, bà Lãnh Thị V; phía Đông G đất bà Ngô Thị D, phía Nam giáp nhà ông Đàm Văn L3, bà Cúc (nay đã để lại cho con gái là bà L1). Các hộ nêu trên đều mua đất với bà T. Khoảng tháng 3/2013 đến tháng 5/2025 ông lắp điện, nước và xây dựng nhà trên diện tích đất đã mua, tới năm 2014 thì hoàn thiện. Đối với phần diện tích 78m² ,

ông có xin cấp phép xây dựng nhà; đối với phần nhà xây trên diện tích đất đang tranh chấp do chưa đứng tên vợ chồng ông nên không xin cấp phép xây dựng được và đã bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, mức phạt tiền 15.000.000đ (đã chấp hành xong). Ngoài ra, vợ chồng ông không bị xử lý vi phạm hành chính gì liên quan đến lĩnh vực đất đai. Quá trình xây dựng nhà, có công khai tập kết vật liệu xây dựng ở vỉa hè trước nhà. Bà T nhà gần đó cũng biết việc gia đình ông xây dựng nhà nhưng từ năm 2013 nhưng đến hết năm 2023 không hề xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp. Từ năm 2014 đến nay, ông đã quản lý nhà đất ổn định, luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của công dân với nhà nước, nộp thuế sử dụng đất hàng năm.

Trên phần đất tranh chấp có một phần nhà ba tầng gia đình ông xây dựng, và một phần đất vườn. Tất cả diện tích đất đã có hàng rào xây bằng tường gạch.

Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị Tòa nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim O: Nhất trí với phần trình bày của ông G. Ngoài ra không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tô Thị Kim T1:

Chị là con gái của bà T. Chị không có quan hệ gì với ông K, bà D, ông G, bà O. Thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63 có diện tích 70m² là một phần thửa đất số 120 tờ bản đồ số 15, chưa được tách sổ riêng. Thửa đất có tứ cận tiếp giáp: Phía Đông và phía Bắc giáp bà Đinh Thị T; phía Tây giáp ông Bế Kim G, bà Đàm Thị L2; phía Nam giáp bà Hồ Thị C. Chị không nhất trí với phần trình bày của bị đơn bởi: Gia đình chị không bán thửa đất số 166 cho ông K bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn tự lập là giả mạo, không được công chứng đầy đủ. Trong hợp đồng có chữ ký và chữ viết của chị nhưng chị khẳng định mình không được ký vào hợp đồng này, hợp đồng này có được do sự cắt ghép của bị đơn. Trong hợp đồng ghi người làm chứng là bà Lãnh Thị V tuy nhiên người ký lại là chồng bà V - ông Dương Quốc H2. Gia đình chị chỉ bán đất nông nghiệp chứ không bán đất ở như bị đơn trình bày. Bà D, ông K là người rất cẩn thận, do đó việc thanh toán, giao nhận số tiền mua đất còn lại sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng mà không có giấy biên nhận là không đúng thực tế. Từ những cơ sở trên chị khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 do bị đơn cung cấp là không có cơ sở. Khi biết bà D, ông K bán đất lại cho ông G, bà O, gia đình chị đã nhiều lần tới gặp bà D, ông K để làm rõ vấn đề nhưng bà D, ông K đều tỏ thái độ trốn tránh, không hợp tác.

Chị nhất trí với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà T. Đề nghị Toà xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tô Thị T2 nhất trí với ý kiến trình bày của bà Đinh Thị T và chị Tô Thị Kim T1, không có ý kiến gì khác.

Theo Công văn số 496/UBND-KTHTĐT ngày 28/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Cao Bằng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AH 669473 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 31/12/2007 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

Năm 2013 ông Bế Kim G có thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng tại thửa đất số 118a, tờ bản đồ số 15, tổ 23 phường S (GPXD số 27/GPXD ngày 02/4/2013 của UBND thành phố C).

Tại Biên bản xác minh ngày 26/6/2025, Công chức địa chính phường S (nay là phường N), tỉnh Cao Bằng cho biết:

Qua tra cứu sổ mục kê năm 1995 lưu trữ lại Ủy ban nhân dân phường S, thành phố C thể hiện thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính năm 1995) mang tên ông Tô Vĩnh D1, có diện tích 729m² , mục đích sử dụng: Đất lúa. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 mang tên hộ bà Đinh Thị T, ông Tô Vĩnh D1. Phần đất 7m² ông G mua thêm với bà T nằm trong Giấy chứng nhận này. Nay thửa 166 tờ bản đồ số 63 (508551-5(03)) là một phần thửa đất trên, mang tên ông Bế Kim G, diện tích 154,4m² , mục đích sử dụng: Đất ở đô thị (Theo hiện trạng đo đất năm 2015). Năm 2013, ông Bế Kim G xây nhà trên phần đất tranh chấp không xin cấp phép và không có giấy phép xây dựng, đã bị Ủy ban nhân dân thành phố xử phạt hành chính (lĩnh vực xây dựng).

Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố C kèm theo Quyết định số 411-QDUBND ngày 08/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng thì phần lớn thửa đất số 166 nằm trong quy hoạch làm đường giao thông.

Gia đình bà T bắt đầu xảy ra tranh chấp với vợ chồng K D từ tháng 12/2024. Trước thời gian này, thời điểm ông G xây nhà cũng như thời điểm cơ quan nhà nước thực hiện đo đạc bản đồ địa chính năm 2015 đều không có tranh chấp xảy ra.

Ngày 03/6/2025, Tòa đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất 120, tờ bản đồ số 15, *có địa chỉ tại: Tổ 11, phường S (nay là tổ dân phố 30, phường N, tỉnh Cao Bằng). Qua thẩm định cho thấy:*

Thửa đất số 118a tờ bản đồ số 15 có diện tích 78m² . Thửa đất đang tranh chấp là thửa số 166 tờ bản đồ số 63 (bản đồ năm 2015) có diện tích 67,5m² . Nhà xây K cố của ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O có diện tích là 149,4m² . Ngôi nhà đã xây nằm trên cả hai thửa đất nêu trên và một phần đất (3,9m²) ông G đã mua với bà Đinh Thị T ngày 26/02/2013. Nhà và đất nêu trên do ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O đang quản lý sử dụng.

Về nhà ở và các công trình xây dựng (tài sản, vật kiến trúc) trên đất:

- Nhà xây 03 tầng móng bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch chỉ 110 có trát, sơn tường, điện chìm, cửa đi bằng gỗ, cửa sổ nhôm kính sơn tĩnh điện, nền lát gạch ceramic. Tầng 01, tầng 02 có công trình vệ sinh khép kín, sân mái đổ bê tông cốt thép, trên lợp tôn, cầu thang từ tầng 01 lên tới tầng 03 mặt bậc lát đá Granit lan can tay vịn bằng gỗ. Có bể tự hoại.

- Hàng rào xây gạch chỉ 110, bể trụ có trát, sơn dài 11,5 mét, cao 02 mét.

Móng hàng rào xây đá hộc sâu 1,2 mét rộng 0,425 mét phần ngầm khuất không nhìn thấy được sẽ do gia đình kê khai và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Về tứ cận tiếp giáp của thửa đất tranh chấp:

+ Phía tây nam giáp đất nhà ông Bế Kim G, đất bà Lương Khánh L2.

+ Phía tây bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Chanh, đất bà Lãnh Thị V.

+ Phía đông bắc giáp đất ông Bế Kim G, giáp đất bà Lãnh Thị V.

+ Phía đông nam giáp đất bà Lương Khánh L2, giáp đất bà Hồ Kim C.

Về tứ cận tiếp giáp của thửa đất ông G, bà O xây dựng nhà.

+ Phía tây nam giáp đường bê tông và giáp đất bà Lương Khánh L2.

+ Phía đông nam giáp đất bà Lương Khánh L2, đất bà Hồ Thị C.

+ Phía đông bắc giáp đất bà Lãnh Thị V, đất ông Bế Kim G.

+ Phía tây bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Ch, đất bà Lãnh Thị V.

Các hộ giáp ranh xác định không có tranh chấp về ranh giới.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/8/2025, người làm chứng bà Lãnh Thị V cho biết:

Bà là hàng xóm của bà Đinh Thị T. Quá trình lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 giữa ông D1 bà T với ông K bà D bà không có mặt, tham gia; chữ ký, chữ viết trong hợp đồng này không phải của bà. Bà không biết đó có phải là chữ ký, chữ viết của chồng bà – ông Dương Quốc H2 không.

Quá trình ông G bà O xây dựng nhà không thấy gia đình bà T và gia đình ông G xảy ra to tiếng, mâu thuẫn hay tranh chấp gì liên quan đến đất đai. Từ khi ông G bà O xây nhà xong đã ở ổn định, liên tục trên đất. Đến thời gian gần đây mới nghe nói về việc bà T làm đơn khởi kiện ra Tòa.

Tại giấy làm chứng của bà Vi Thị D2 và bà Triệu Thị K1 do bà Đinh Thị T nộp cho Tòa có nội dung tương tự nhau, thể hiện: Hai bà là hàng xóm với bà Đinh Thị T và biết thửa đất 166 tờ bản đồ số 63 của bà T chưa bán cho ai vẫn còn nguyên, không thấy địa chính đến đo đạc lần nào.

Biên bản xác minh ngày 15/9/2025 của Tòa, bà Vi Thị D2 cho biết:

Bà là em dâu cùng họ với bà T. Bà không có mối quan hệ gì với bà Nông Bích D, ông Nông Đình K, ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O.

Từ năm 2013 bà mua đất với bà T tại địa chỉ: Tổ 30, phường N, tỉnh Cao Bằng và đến xây nhà, sinh sống tại đây. Bà đã thanh toán đủ tiền mua đất cho bà T nhưng tới nay bà T vẫn chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên thửa đất này cho bà.

Tại Giấy làm chứng ngày 22/7/2025 có viết: *"Tôi biết thửa đất của bà T chưa bán, vẫn còn nguyên thửa đất số 166, tờ bản đồ 63*" là vì từ khi chuyển tới đây cư trú, bà không thấy bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho ai. Bà không nắm được nguồn gốc, thông tin thửa đất nêu trên, cũng không biết đó là thửa đất nào.

Tại Biên bản xác minh ngày 15/9/2025 của Tòa, bà Triệu Thị K1 cho biết:

Bà là chị dâu của bà T, là vợ của ông Tô Xuân Th. Chồng bà và ông Tô Vĩnh D1 (chồng bà T) là hai anh em ruột. Bà không có quan hệ gì với bà Nông Bích D, ông Nông Đình K, ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O.

Thửa đất của ông D1 bà T địa chỉ tại tổ 30, phường N, tỉnh Cao Bằng có nguồn gốc do bố mẹ để lại. Thửa đất này vợ chồng ông D1 bà T đã tách thửa bán cho nhiều người nhưng bán thửa nào, cho ai thì bà không biết. Bà không biết vị trí, diện tích của thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63. Chỉ biết có một thửa đất (không rõ thửa số bao nhiêu) nằm ở đằng sau nhà bà T chưa chuyển nhượng cho ai.

Bà chuyển tới tổ 27 phường N, tỉnh Cao Bằng sinh sống từ năm 2005 đến nay. Do không ở gần đất nhà bà T nên bà không nắm được bà T đã bán đất cho ai và đang xảy ra tranh chấp đất đai với hộ gia đình nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cao Bằng tham gia phiên tòa phát biểu:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ việc; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 48, 195, 196, 197, 198, 203, 239 và 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48, 49 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 51, 237 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị xét xử đã chấp hành đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, các Điều 121, 122, 388, 401, 402, 404, 405 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án. Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Thị T đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 70m² đất (diện tích thực tế 67,5 m²) tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15 là vô hiệu và yêu cầu trả lại đất, trường hợp không trả lại đất thì yêu cầu bồi thường số tiền 700.000.000 đồng tương ứng với 70m² đất .

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường số tiền tổn thất về tinh thần là 100.000.000 đồng của nguyên đơn Đinh Thị T do nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nông Đình K, Nông Bích D: công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Vĩnh D1, bà Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng là Nông Đình K, Nông Bích D.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí: Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí;

Chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ của vụ án đã được thẩm tra, trên cơ sở những lời trình bày và kết quả tranh luận của đương sự tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Đinh Thị T khởi kiện bà Nông Bích D, ông Nông Đình K yêu cầu tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Vĩnh D1, bà Đinh Thị T là vô hiệu, đồng thời yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần. Bị đơn có Đơn phản tố yêu cầu Tòa công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần".

Các bị đơn đều cư trú tại phường S, thành phố C cũ (nay là phường N), tỉnh Cao Bằng. Do đó căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, (được sửa đổi bởi khoản 2 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự ngày 25/6/2025), Nghị quyết thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực số: 81/2025/UBTVQH 15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cao Bằng.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Tô Thị T2; bị đơn ông Nông Đình K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O không có yêu cầu độc lập nên nếu có phát sinh tranh chấp giữa ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O với ông Nông Đình K, bà Nông Bích D về hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông G bà O được quyền làm đơn khởi kiện bằng vụ án khác.

[2] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010.

Ông Tô Vĩnh D1 nhận thừa kế đất của bố mẹ là ông Tô Văn H1, bà Liệu Thì L3 diện tích đất 1003,2 m² . Sau khi thực hiện các thủ tục hành chính, đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cao Bằng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 669473 ngày 31/12/2007 mang tên hộ ông Tô Vĩnh D1 bà Đinh Thị T; trong đó có 400 m² là đất ở và 603,2 m² đất trồng lúa.

Vợ chồng ông Nông Đình K, bà Nông Bích D cho rằng có mua với vợ chồng ông Tô Vĩnh D1, bà Đinh Thị T diện tích 70 m² quyền sử dụng đất nằm trong thửa đất số 120 tờ bản đồ số 15 (là một phần diện tích thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63 theo bản đồ địa chính năm 2015). Bà T và các con gái không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng trên và cho rằng ông K, bà D đã có hành vi lừa đảo, giả mạo chữ ký, tự lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất khi không có bên thứ hai; sử dụng chữ ký của chị Tuyến ký để ghép vào hợp đồng chuyển nhượng năm 2010.

[2.1.] Xét chữ ký, chữ viết của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 27/5/2025 bà T có đơn đề nghị Tòa án giám định chữ ký, chữ viết của bà tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 và Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 02/12/2010.

Cùng ngày, bà D có Đơn đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Đinh Thị T và ông Tô Vĩnh D1 tại phần cuối bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2010 và Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 02/12/2010.

Ngày 09/6/2025 Tòa đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 02/2025/QĐ-TCGĐ đối với: *"Chữ ký đứng tên Đinh Thị T, chữ viết có nội dung "Đinh Thị T" và chữ ký đứng tên Tô Vĩnh D1, chữ viết có nội dung "Tô Vĩnh D1" tại các vị trí: 1. Dưới mục Đại diện bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ký ghi rõ họ tên) trong tài liệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 30/12/2010 (Góc trên cùng ghi chú "Bản gốc"); 2. Dưới mục người nhận tiền trong tài liệu "Giấy biên nhận tiền đặt cọc" đề ngày 02/12/2010 so với chữ ký và chữ viết trong tài liệu mẫu so sánh có phải do cùng một người ký và viết ra không?"* Đồng thời cung cấp các mẫu cần giám định, mẫu so sánh kèm theo.

Kết luận giám định số 285/KL-KTHS ngày 20/6/2025 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Cao Bằng kết luận:

"- Chữ ký đứng tên Đinh Thị T dưới mục "Đại diện Bên chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký đứng tên Đinh Thị T dưới mục "Người nhận tiền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký đứng tên Đinh – T dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên mẫu so sánh ký hiệu M1 do cùng một người ký ra.

- Không đủ cơ sở kết luận khẳng định chữ viết dòng họ tên Đinh Thị T dưới mục "Đại diện Bên chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ viết dòng họ tên Đinh Thị T dưới mục "Người nhận tiền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết dòng họ tên Đinh – T dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên mẫu so sánh ký hiệu M1 có phải do cùng một người viết ra không.

- Chữ ký, chữ viết dòng họ tên Đinh Thị T dưới mục "Đại diện Bên chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết dòng họ tên Đinh Thị T dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên mẫu so sánh ký hiệu M² và chữ ký, chữ viết dòng họ tên Đinh Thị T dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" trên mẫu so sánh ký hiệu M3 do cùng một người ký và viết ra.

- Chữ ký, chữ viết dòng họ tên Đinh Thi T dưới mục "Người nhân tiền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết dòng họ tên Đinh Thị T dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên mẫu so sánh ký hiệu M² và chữ ký, chữ viết dòng họ tên Đinh Thị T dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" trên mẫu so sánh ký hiệu M3 do cùng một người ký và viết ra.

- Chữ ký, chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "Đại diện Bên chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên mẫu so sánh ký hiệu M1 và chữ ký, chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" trên mẫu so sánh ký hiệu M3 do cùng một người ký và viết ra.

- Chữ ký, chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục dưới mục "Người nhận tiền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên mẫu so sánh ký hiệu M1 và chữ ký, chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" trên mẫu so sánh ký hiệu M3 do cùng một người ký và viết ra.

- Chữ ký đứng tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "Đại diện Bên chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ ký đứng tên Tô Vĩnh D1 dưới mục dưới mục "Người nhận tiền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký đứng tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên mẫu so sánh ký hiệu M² do cùng một người ký ra.

- Chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "Đại diện Bên chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục dưới mục "Người nhận tiền" trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết dòng họ tên Tô Vĩnh D1 dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên mẫu so sánh ký hiệu M² không phải do cùng một người viết ra."

Sau khi có Kết luận giám định, bà T không có khiếu nại hay đề nghị giám định lại nên Kết luận giám định số 285/KL-KTHS ngày 20/6/2025 của Phòng kỹ

thuật Hình sự Công an tỉnh Cao Bằng hợp pháp và là căn cứ để giải quyết vụ án. Như vậy, chữ viết dòng họ tên Đinh Thị T và chữ viết họ tên Tô Vĩnh D1 trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 và Giấy biên nhận tiền đặt cọc đề ngày 02/12/2010 có thể không phải của ông D1 bà T viết ra nhưng kết quả giám định cho thấy tất cả chữ ký trong hai văn bản nêu trên đều là của ông Tô Vĩnh D1 và bà Đinh Thị T.

[2.2.] Xét chữ ký, chữ viết của những người làm chứng có trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010:

Trong hợp đồng thể hiện có người làm chứng là ông Dương Quốc H2. Ngoài ra Hợp đồng còn viết tên của bà Lãnh Thị V. Bà T và chị Tuyến cho rằng đây không phải chữ ký, chữ viết của ông H1, bà V; bị đơn cho rằng đây là chữ ký, chữ viết của ông H1. Tuy nhiên, các bên đương sự đều không đưa ra được căn cứ gì để chứng minh, bảo vệ ý kiến của mình là đúng. Đồng thời, các đương sự đều khai hiện nay ông H1 đã chết nhưng không có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông H1. Quá trình xác minh cũng cho thấy không đủ căn cứ xác định chữ viết dòng họ tên "Lãnh Thị V" do ai viết; chữ ký, chữ viết "Dương Quốc H2" trong hợp đồng có phải của ông H1 không.

Tuy nhiên, tại hợp đồng còn thể hiện có chữ ký của người làm chứng Tô Thị Kim T1 (Con gái bà T). Chị Tuyến thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đúng là của mình. Nhưng chị và cả bà T đều cho rằng: Ông K, bà D có hành vi lợi dụng việc mua thửa đất 118a từ năm 2001 rồi lén lút, lừa đảo, giả mạo chữ ký, tự lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 166; chị không được ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010; hợp đồng này có chữ ký chị Tuyến với tư cách người làm chứng là do cắt ghép nhưng việc bà D ông K lấy chữ ký, chữ viết của chị từ đâu để ghép thì chị T1 không lý giải được.

Theo Điều 91 Bộ luật tố tụng Dân sự thì: *"Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp…. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"*. Ngoài lời trình bày, bà T và chị T1 không đưa ra được căn cứ, tài liệu gì chứng minh nên không có căn cứ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010 có sự cắt ghép. Xem xét hợp đồng mua bán thửa đất số 118a có diện tích 72m² , hợp đồng mua bán phần đất 6m² và các giấy biên nhận liên quan đến việc mua bán đất năm 2001 do các bên đương sự cung cấp thấy rằng: Trong các văn bản này người làm chứng không phải là chị Tô Thị Kim T1 và cũng không có chữ ký của chị Tuyến trong các văn bản này. Vì vậy, lời trình bày của bà T, chị T1 về việc hợp đồng bị cắt ghép là không có căn cứ; chữ ký, chữ viết của chị Tô Thị Kim T1 trong hợp đồng với tư cách người làm chứng là có giá trị.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận định: Có việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 và Giấy biên nhận tiền đặt cọc đề ngày 02/12/2010 giữa bên chuyển nhượng, nhận tiền cọc là ông Tô Vĩnh D1, bà

Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng, giao tiền cọc là ông Nông Đình K, bà Nông Bích D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tồn tại và là căn cứ để giải quyết vụ án.

[3] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010:

[3.1] Về thời hạn có hiệu lực của hợp đồng:

Bà Đinh Thị T cho rằng nếu có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đã ký từ năm 2010 nên không còn hiệu lực pháp lý. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam không quy định thời hạn cụ thể cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng có hiệu lực cho đến khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ. Về bản chất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hợp đồng mà mục đích của hợp đồng đó sẽ được hoàn thành khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ (bên bán giao đất, giao giấy tờ; bên mua trả tiền) và hoàn tất thủ tục đăng ký biến động. Khi đó, hợp đồng được xem là đã thực hiện xong chứ không *"hết hiệu lực*".

[3.2] Về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng:

Tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định."

Hội đồng xét xử xét thấy, Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 thể hiện: Nguyên đơn ông Tô Vĩnh D1 và bà Đinh Thị T chuyển nhượng một phần thửa đất số 120, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính năm 1995 (nay là thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63 bản đồ địa chính 2015) có địa chỉ tổ dân phố 30 phường N, tỉnh Cao Bằng; diện tích 70m² ; loại đất: Đất trồng lúa; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; cho gia đình ông Nông Đình K, bà Nông Bích D với giá là 86.000.000đ, ngày 12/02/2010 đã đặt cọc 36.000.000đ; đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng 30/12/2010 đã thanh toán xong số tiền còn lại là 50.000.000 đ. Phương thức thanh toán: Tiền mặt. Hợp đồng thể hiện đầy đủ thông tin cá nhân của bên chuyển nhượng, ý chí chuyển nhượng, các cam kết kèm theo, chữ ký đầy đủ của hai bên và của người làm chứng Tô Thị Kim T1; không có nội dung gì khác thể hiện tình trạng sức khỏe không tốt của ông D1 hay sự vắng mặt của bà T. Bà T cho rằng thời điểm đó bà đi vắng; ông Tô Vĩnh D1 bị tai biến mạch máu não, liệt từ năm 2008, tinh thần không tỉnh táo, không đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không đưa ra được căn cứ gì để chứng minh. Do đó Hội đồng xét xử nhận định: Thời điểm lập Hợp

đồng chuyển nhượng đất hai bên đều có đủ trách nhiệm dân sự, tự nguyện, minh mẫn, đủ tỉnh táo để ký kết hợp đồng.

Về hình thức của hợp đồng: Tại Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật."*. Như vậy, hợp đồng đã ký kết vi phạm về hình thức, chưa qua công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại thời điểm chuyển nhượng bên chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có toàn quyền chuyển nhượng; thời điểm chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, không thế chấp, không bị kê biên, mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bên cạnh đó, kết quả thẩm định cho thấy thửa đất số 166, tờ bản đồ số 63 (bản đồ địa chính năm 2015) không có tranh chấp với các hộ giáp ranh.

Tại Tòa, bà T nhiều lần trình bày đến tận năm 2024 mới biết việc ông G xây nhà trên đất tranh chấp. Tại Bản tự khai ngày 21/4/2025 của bà T có nội dung: *"Năm 2013 tôi thấy vợ chồng ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O về xây dựng nhà trên thửa đất của gia đình tôi"*. Tại phiên tòa bà cho rằng năm 2013 đã biết việc ông G lấn chiếm đất của mình để xây nhà nhưng xây trên diện tích bao nhiêu bà không rõ nên chưa tranh chấp ngay, đến năm 2024 khi làm thủ tục giấy tờ đất đai mới xảy ra tranh chấp. Như vậy, lời khai của bà T có sự mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với các tình tiết có trong vụ án. Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 26/02/2013 bà T có bán cho vợ chồng ông G phần đất có diện tích là 7m² (vị trí nối tiếp phần diện tích đang tranh chấp mà vợ chồng ông K bà D đã mua năm 2010). Kết quả thẩm định đất cho thấy phần cuối ngôi nhà của ông G xây trên một phần đất 7m² mua năm 2013 (Cụ thể là 3,9m²). Điều này phù hợp với lời khai của ông G cho rằng: Sau khi mua đất với bà D ông K, ông mua thêm 7m² đất với bà T để mảnh đất thêm vuông vắn, rồi mới xây nhà vào khoảng tháng 3/2013. Do đó, bà T cho rằng không bán thửa 166 (là phần giữa ngôi nhà, nối liền thửa 118a và phần 7m² đất cuối nhà) là bất hợp lý.

Thực tế, bà T sinh sống ngay gần đó (theo bà T tự ước chừng chỉ cách khoảng 12m); trong suốt quá trình gia đình ông G tập kết vật liệu, xây dựng nhà công khai và sinh sống trên đất từ năm 2013 không xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp quyền sử dụng đất; bà T cũng không có phản ánh, khiếu nại đến các cơ quan Nhà nước. Đến ngày 23/10/2024 bà T mới có đơn tường trình và đến ngày 31/10/2024 được tổ dân phố 11, phường S (nay là tổ 30, phường N) tiến hành hòa giải tranh chấp. Như vậy, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O đã xây dựng nhà K cố trên đất và sinh sống, quản lý ổn định một thời gian dài.

Quá trình Tòa xác minh hai bà Triệu Thị K1 và bà Vi Thị D2 trình bày có họ hàng với bà T; hai bà đều không biết thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63 là thửa đất nào, vị trí ở đâu, diện tích bao nhiêu. Bên cạnh đó, thực tế ông G đã xây nhà K cố 3 tầng trên thửa đất nên giấy làm chứng của bà Kim, bà Duyên do bà Đinh

Thị T cung cấp cho Tòa với nội dung: Đất chưa bán, còn nguyên là không khách quan và đúng sự thật.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm b.1, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình:

"*b.1) Đối với hợp đồng được giao kết trước ngày 01/7/2004 vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.*

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà K cố ... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng ..."

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 bà T với ông K bà D năm 2010 vô hiệu là không có căn cứ. Vì vậy, cũng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu các bị đơn ông K bà D phải trả đất hay đền bù tiền đất theo giá hiện hành với số tiền 700.000.000 đ của nguyên đơn.

Xét yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Vĩnh D1, bà Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng là Nông Đình K, Nông Bích D đối với phần diện tích 67,5m² nằm trong thửa đất số 120 tờ bản đồ 15 bản đồ địa chính năm 1995; địa chỉ tổ 11, phường S, thành phố C (nay là phần diện tích nằm trong thửa đất số 166, tờ bản đồ số 63 bản đồ địa chính năm 2015); địa chỉ Tổ dân phố 30, phường N, tỉnh Cao Bằng có hiệu lực pháp luật của các đồng bị đơn là có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố.

Tại Biên bản xác minh của Tòa ngày 26/6/2025 cho thấy: Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố C, kèm theo Quyết định số 411-QĐUBND ngày 08/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng thì phần lớn thửa đất số 166, tờ bản đồ số 63 bản đồ địa chính 2015 nằm trong quy hoạch làm đường giao thông nên quá trình quản lý, sử dụng các bên phải thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[4.] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần:

Do có tranh chấp mâu thuẫn xảy ra nên ngày 23/10/2024 bà T có đơn tường trình đến tổ dân phố 11, phường S (nay là tổ 30, phường N). Đến ngày 31/10/2024 được tiến hành hòa giải. Bà D cho rằng tại phiên hòa giải, bà T có

nhiều lời lẽ vu khống gia đình ông K bà D lừa đảo chiếm đoạt tài sản, xúc phạm nghiêm trọng tới danh dự bà nên tháng 01/2025, bà đã làm đơn trình báo tới Công an phường S đề nghị giải quyết. Công an phường S đã triệu tập bà và con gái lên trụ sở công an phuòng làm việc. Bà T cho rằng việc làm này của bà D khiến bà và con gái cảm thấy hoang mang, lo sợ tới mức phải dùng thuốc ngủ thường xuyên. Hành vi đó đã gây tổn thất tinh thần cho bà và các con gái nên yêu cầu Tòa buộc bà D phải bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình bà số tiền là: 100.000.000 đ.

Tuy nhiên, ngày 22/9/2025, nguyên đơn Đinh Thị T có Đơn xin rút một phần khởi kiện đề ngày 22/9/2025 về việc đòi bồi thường tổn thất tinh thần 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đơn thể hiện đúng ý chí và sự tự nguyện của nguyên đơn nên cần đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần của nguyên đơn trong vụ án.

[5.] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Bà Đinh Thị T là người cao tuổi (65 tuổi) và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật;

Phía bị đơn được chấp nhận yêu cầu phản tố nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí và tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

[6.] Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O không có yêu cầu độc lập nên nếu có phát sinh tranh chấp giữa ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O với ông Nông Đình K, bà Nông Bích D về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông G bà O được quyền làm đơn khởi kiện bằng vụ án khác.

[7.] Ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Khoản 1 Điều 147, Điều 157; Điều 217, Điều 228, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 121, 122, 123, 124, 404, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 46, 49, 50, 106 của Luật đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009);

- Các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị T về việc:

- Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Tô Vĩnh D1, bà Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng ông Nông Đình K, bà Nông Bích D là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Nông Đình K, bà Nông Bích D và gia đình ông Bế Kim G, bà Vũ Thị Kim O trả lại toàn bộ thửa đất số 166 tờ bản đồ số 63 (bản đồ địa chính 2015) cho gia đình bà T theo đúng hiện trạng ban đầu.

- Yêu cầu ông Nông Đình K, bà Nông Bích D có trách nhiệm đền bù số tiền là: 70m² đất x 10.000.000 đ = 700.000.000đ.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T về việc yêu cầu ông Nông Đình K bà Nông Bích D bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình bà Đinh Thị T số tiền là: 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các đồng bị đơn ông Nông Đình K, bà Nông Bích D: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Vĩnh D1, bà Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nông Đình K, bà Nông Bích D đối với phần diện tích 67,5m² nằm trong thửa đất số 120 tờ bản đồ 15 bản đồ địa chính 1995 (nay là phần diện tích nằm trong thửa đất số 166, tờ bản đồ số 63, bản đồ địa chính 2015) tại địa chỉ tổ 11, phường S, thành phố C (nay là tổ dân phố 30, phường N), tỉnh Cao Bằng có hiệu lực pháp luật. Thửa đất trên có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía tây nam giáp đất nhà ông Bế Kim G, đất bà Lương Khánh L2.

+ Phía tây bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Chanh, đất bà Lãnh Thị V.

+ Phía đông bắc giáp đất ông Bế Kim G, giáp đất bà Lãnh Thị V.

+ Phía đông nam giáp đất bà Lương Khánh L2, giáp đất bà Hồ Kim C.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Khi án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Đinh Thị T phải chịu số tiền: 2.550.000 đ chi phí giám định chữ ký, chữ viết; 1.000.000 đ chi phí định giá tài sản; 7.121.000 đ chi phí thẩm định (trong đó 4.721.000 đ là chi phí cho đơn vị đo vẽ, 2.400.000 đ là chi phí cho hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ). Tổng số tiền chi phí tố tụng mà bà Đinh Thị T phải chịu là 10.671.000 đ (Mười triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn đồng). Xác nhận bà T đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng trên.

Trả lại cho bà Nông Bích D số tiền 5.000.000 đ (Năm triệu đồng) đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng theo Biên bản giao nhận tiền chi phí tố tụng ngày 29/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cao Bằng).

5. Về án phí:

Bà Đinh Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Đinh Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 18.000.000 đ (Mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001261 ngày 04/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng.

Trả lại cho chị Phan Thị Ngọc B số tiền 300.000 đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001314 ngày 12/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cao Bằng.

6. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm. Các bên đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án ND tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát ND tỉnh Cao Bằng;
- Cục THADS tỉnh Cao Bằng;
- Phòng KTNV - TAND tỉnh;
- Viện kiểm sát KV1- Cao Bằng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Thị Hương Thảo