

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 208/2025/DS-PT
Ngày: 15 tháng 12 năm 2025
*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 BẮC NINH

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

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

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Triệu Thị Luyện

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

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

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 41/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Leo Văn T, sinh năm 1961 và bà Phạm Thị C, sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn Á, xã L, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Bị đơn: ông Phạm Văn S, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971; Địa chỉ: thôn Á, xã L, tỉnh Bắc Ninh (bà Đ có mặt, ông S vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Phạm Gia L, sinh năm 1982; Địa chỉ: P, chung cư F, đơn nguyên A, ngõ A, phố T, phường Y, Thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 27/4/2025 – có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Văn Q, sinh năm 1991 (vắng mặt);

2. Chị Trần Thị T1, sinh năm 1992 (có mặt);

Đều trú tại: số E đường C, Tổ D, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

3. Anh Phạm Xuân T2, sinh năm 2000; Nơi cư trú: thôn Á, xã L, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

4. Chị Phạm Thị Kim A, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị T1, anh Phạm Xuân T2 và chị Phạm Thị Kim A: ông Phạm Gia L, sinh năm 1982; Địa chỉ: P, chung cư F, đơn nguyên A, ngõ A, phố T, phường Y, Thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 27/4/2025 – có mặt).

5. Anh Leo Văn T3, sinh năm 1981 (có mặt);

6. Chị Bùi Thị T4, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Đều trú tại: thôn Á, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn; ông Phạm Gia L là diện theo ủy quyền của các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị T1, anh Phạm Xuân T2 và chị Phạm Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Leo Văn T và bà Phạm Thị C thống nhất trình bày:

Gia đình ông, bà và gia đình ông S, bà Đ có mối quan hệ họ hàng với nhau. Do gia đình ông bà có nhu cầu mua đất để sử dụng nên có mua một số diện tích đất của vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ. Việc mua bán giữa hai bên đã xong nhưng đến nay vợ chồng ông S, bà Đ không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà, cụ thể:

Lần 1: Năm 2003, vợ chồng ông bà có mua của gia đình ông S, bà Đ 01 lô đất có diện tích 200m², chiều ngang 5,0m, chiều dài 40m, địa chỉ thửa đất tại khu C, thôn Á, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Phần đất ông S, bà Đ bán nằm trong diện tích 869m² đất được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2000 cho hộ ông Phạm Văn S; ông S, bà Đ bán cho gia đình ông, bà với giá 90.000.000 đồng. Trên đất có 01 nhà cấp IV, xây năm nào ông bà cũng không nắm rõ, diện tích khoảng 50m².

Sau khi nhận đủ tiền thì ngày 18/5/2003 giữa ông, bà và ông S đã viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có sự chứng kiến của trưởng thôn là ông Nguyễn Đắc B xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất này thì ông S có bàn giao đất và căn nhà cấp IV cho ông, bà ngay để sử dụng. Ông, bà cho con trai là anh Leo Văn T3 chuyển những dụng cụ phục vụ cho việc kinh doanh vài thiêu để trong căn nhà cấp IV nằm trên phần diện tích đất 200m² mà ông S đã chuyển nhượng cho ông, bà. Việc bàn giao đất và tài sản bà Nguyễn Thị Đ vợ ông S có được biết, nhưng không có ý kiến gì cả.

Lần 2: Năm 2018, vợ chồng ông bà lại tiếp tục mua đất của ông S, bà Đ 02 lô đất có tổng diện tích 400m² cùng dãy với lô đất vợ chồng ông bà đã mua trước đó vào năm 2003 nằm trong diện tích 869m², được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2000 cho hộ ông Phạm Văn S. Hai bên thỏa thuận giá hai thửa đất là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Vợ chồng ông bà đã thanh toán được 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Sau khi chuyển tiền, vợ chồng ông S, bà Đ cũng đã viết giấy mua bán đất cho gia đình ông bà. Khi đó có ông S, bà Đ, anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân T2, chị Trần Thị T1 ký vào giấy mua bán đất. Trên đất có 01 ngôi nhà, xây dựng năm bao nhiêu ông cũng không rõ, rộng khoảng 60m² và một số cây cảnh. Sau khi mua xong, gia đình ông bà cũng đã chuyển ra và sinh sống tại thửa đất đó từ khi mua đến nay nhưng vẫn chưa tách sổ và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà được do ông S, bà Đ không hợp tác cùng vợ chồng ông hoàn tất thủ tục sang tên.

Đối với hai lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông S, bà Đ đều không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền do ông và vợ chồng ông S, bà Đ có mối quan hệ họ hàng tin tưởng nhau, do đó ông không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền đối với hai hợp đồng chuyển nhượng trên.

Nay ông, bà đề nghị Tòa án công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2003 và ngày 09/5/2018 giữa ông và vợ chồng ông S, bà Đ là có hiệu lực pháp luật.

Nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2003 (đã mua 200m²) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2018 (đã mua 400m²) giữa ông, bà với ông S, bà Đ là vô hiệu thì ông, bà đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, các bên sẽ hoàn trả những gì cho nhau đã nhận. Cụ thể: ông, bà sẽ trả lại phần đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ mà ông bà đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết; đồng thời vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ phải trả ông, bà tổng số tiền là 2.215.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm mười năm triệu đồng, trong đó 1.190.000.000 đồng (Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng) tiền gốc và 1.025.000.000 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu đồng) tiền lãi do vi phạm hợp đồng mà ông S, bà Đ chậm thực hiện nghĩa vụ đối với vợ chồng ông bà.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ do người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Gia L thống nhất trình bày:

Ngày 03/9/2002, ông S có viết giấy nhận tiền với ông Leo Văn T số tiền là 50.000.000 đồng, đây là số tiền vợ chồng ông, bà vay để trả công thợ mộc, hai bên không thỏa thuận về lãi suất cũng như thời hạn thanh toán. Ngày 30/12/2002, bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục nhận tiếp số tiền là 20.000.000 đồng của ông Leo Văn T, mục đích là để mua gỗ làm cửa cho khách vì gia đình ông, bà làm kinh doanh thợ mộc. Đến ngày 18/5/2003 ông S có ký với ông Leo Văn T giấy chuyển nhượng

đất ở khu C, thôn Á, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang diện tích đất là 200m² với giá thỏa thuận là 10.000.000 đồng, Ông S đã nhận đủ số tiền 10.000.000 đồng trên. Bản chất của việc ký giấy chuyển nhượng đất này là để đảm bảo cho việc vay tiền ba lần là 80.000.000 đồng trước đó. Thửa đất mà ông S ký chuyển nhượng này đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/11/2000 mang tên hộ ông Phạm Văn S, khi ký chỉ một mình ông S ký, bà Nguyễn Thị Đ và các thành viên trong gia đình không được ký vào hợp đồng. Khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông, bà gồm ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ và con trai cả là Phạm Văn Q, sinh năm 1991, hiện đang cư trú cùng vợ chồng ông bà; Con thứ hai là Phạm Thị Kim A, sinh năm 1992 hiện đang cư trú tại thôn T, xã Q, thành phố T, tỉnh Ninh Bình (nay là Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Ninh Bình).

Đến ngày 23/12/2017, vợ chồng ông bà có nhận của ông Leo Văn T số tiền 250.000.000 đồng; ngoài ra, ông S ký xác nhận thêm có nhận số tiền 800.000.000 đồng của ông Leo Văn T. Thực chất là ông chỉ nhận 250.000.000 đồng còn số tiền 800.000.000 đồng ông S ký xác nhận vì nghe theo ông T để bà Phạm Thị C (là vợ ông T) không mắng. Ngày 19/02/2018, bà Nguyễn Thị Đ có nhận của ông Leo Văn T số tiền là 50.000.000 đồng, tổng số tiền ông bà nhận của ông Leo Văn T là 300.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông bà có viết giấy mua bán đất vào ngày 09/5/2018 là ông S bán cho ông Leo Văn T và bà Phạm Thị C 02 lô đất tại thôn Á, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang với giá là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) và có ký là nhận số tiền 300.000.000 đồng của ông T và bà C, số tiền này chính là số tiền ông bà đã nhận của ông T và bà C vào ngày 23/12/2017 và ngày 19/02/2018. Vợ chồng ông bà có ký vào giấy mua bán đất này và có chữ ký của các con trai ông bà là Phạm Xuân T2 và Phạm Văn Q và con dâu là Trần Thị T1, còn con gái ông bà không ký vào giấy mua bán đất. Mục đích của việc ký giấy mua bán đất này là mua bán thật nhưng số tiền 800.000.000 đồng vợ chồng ông bà không được nhận, số tiền này ông T mang xuống cho ông Dương Xuân H, sinh năm 1962, địa chỉ phố C, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất này vẫn là thửa đất ông bà có ký giấy bán đất cho ông Phạm Văn T5 vào năm 2003. Sau một tháng sau ông Leo Văn T có nói ông T không mua nữa và yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại tiền cho ông T. Vợ chồng ông bà đã mang tiền trả cho ông Leo Văn T nhưng ông T không nhận, có sự chứng kiến của ông Phạm Văn D, sinh năm 1952 là bố đẻ của ông bà. Kể từ khi mua bán đất xong, gia đình ông bà vẫn quản lý và sử dụng thửa đất trên nhưng cho con trai ông T là Leo Văn T3, sinh năm 1981 ở nhờ.

Nay ông Leo Văn T và bà Phạm Thị C yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng đất trên ông bà không nhất trí mà ông bà chỉ nhất trí hoàn trả lại tiền mà ông bà T, C đã trả và lãi suất theo lãi suất của ngân hàng. Đối với yêu cầu của ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, các bên sẽ hoàn trả những gì cho nhau đã nhận cụ thể: ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C sẽ trả lại phần đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết đồng thời vợ chồng ông bà phải trả ông T, bà C tổng số tiền là 2.215.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm mười lăm triệu đồng,

trong đó 1.190.000.000 đồng (một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng) tiền gốc và 1.025.000.000 đồng (một tỷ không trăm hai lăm triệu đồng) tiền lãi do vi phạm hợp đồng mà ông S, bà Đ chậm thực hiện nghĩa vụ đối với vợ chồng ông T, bà C thì ông bà hoàn toàn không đồng ý với ý kiến của ông T, bà C vì: chủ thể ký hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo theo quy định của pháp luật (tài sản của hộ gia đình), việc xác lập hợp đồng, văn bản chuyển nhượng chỉ có ông S ký; Hình thức của hợp đồng không tuân thủ theo quy định của pháp luật; Việc giao nhận tài sản chỉ mới nhận 300.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân T2 và người đại diện theo ủy quyền thống nhất ý kiến trình bày:

Các anh là con đẻ của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ. Đối với việc bố mẹ các anh có lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/5/2003 với vợ chồng ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C, cụ thể là đối với thửa đất có diện tích 200m² tại khu C, thôn Á, xã T thì các anh không biết việc mua bán giữa các bên. Bản thân các anh cũng không được ký vào hợp đồng này, còn anh chị em có ký hay không thì các anh cũng không rõ. Nguồn gốc diện tích đất này thì các anh không rõ, từ khi các anh sinh ra thì gia đình anh đã quản lý, sử dụng diện tích đất này rồi. Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Văn S. Thời điểm cấp giấy chứng nhận thì anh cũng không rõ, nhưng anh cũng là thành viên trong hộ gia đình, sau đó năm 2017 anh Q mới tách khẩu. Các anh không có công sức, đóng góp, tôn tạo nên công trình, tài sản gì trên đất. Trên đất thì có một căn nhà cấp IV, xây năm 2003, diện tích khoảng 50,0m². Hiện tại ông T, bà C đang sử dụng thửa đất này. Đối với diện tích 400m² tại khu C, thôn Á, xã T thì anh cũng không biết việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bố mẹ anh với ông T, bà C. Anh chỉ nghe bố mẹ anh nói là ký hợp đồng để làm tin do bố mẹ anh có vay tiền của ông T, bà C. Số tiền vay là bao nhiêu thì anh không hỏi nên không biết. Anh có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc anh ký tên trong hợp đồng là do bố mẹ anh bảo anh ký chứ anh không đọc nội dung hợp đồng. Kể từ khi mua bán đất xong, gia đình anh vẫn quản lý và sử dụng thửa đất trên nhưng cho con trai ông T là Leo Văn T3, sinh năm 1981 ở nhờ. Trên diện tích đất có xây căn nhà cấp IV xây năm 1994, diện tích gần 60,0m², 01 nhà vệ sinh và trồng một số cây sanh, tùng la hán, bưởi... Đến nay ông Leo Văn T và bà Phạm Thị C yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng đất trên quan điểm của anh là hoàn toàn không nhất trí vì việc chuyển nhượng không có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong gia đình anh, việc chuyển nhượng chỉ để đảm bảo cho khoản vay của bố mẹ anh. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Chị Phạm Thị Kim A và đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Gia L thống nhất trình bày:

Chị là con đẻ của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ, hiện chị đang sinh sống tại thôn T, xã Q, huyện T, tỉnh Ninh Bình. Đối với việc bố mẹ chị có lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/5/2003 với vợ chồng ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C, cụ thể là đối với thửa đất có diện tích 200m² tại khu C, thôn Á, xã T thì chị không biết việc mua bán giữa các bên. Đến nay ông Leo Văn T và bà Phạm Thị C yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng đất trên quan điểm của chị là hoàn toàn không nhất trí, đề nghị Tòa án huỷ bỏ hai hợp đồng trên và giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Chị Trần Thị T1 trình bày:

Chị là con dâu của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị Đ. Chị kết hôn với anh Phạm Văn Q vào năm 2013. Chị có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Á, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang nhưng hiện nay chị và anh Q đăng ký tạm trú tại số nhà E, đường C tháng tám, tổ D, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Việc bố mẹ chồng chị có lập hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C cụ thể như thế nào thì chị không biết do đây là việc riêng của bố mẹ chồng chị với ông T, bà C. Chị xác định chữ ký T1, Trần Thị T1 trong giấy bán đất ngày 09/5/2018 đúng là chữ ký của chị do chị viết và ký ra. Tuy nhiên nội dung trong giấy mua bán cụ thể thế nào thì chị cũng không được đọc lại do bố mẹ chồng chị bảo chị ký nên chị ký. Chị không biết chuyển nhượng diện tích đất nào, diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu. Bản thân chị từ khi về nhà anh Q làm dâu, chị có chuyển khẩu về gia đình anh Q sau đó đến năm 2017 chị có tách khẩu ra, từ khi đó chị cũng không đóng góp tài sản, công sức, tôn tạo công trình, tài sản gì trên diện tích đất tranh chấp. Đến nay ông Leo Văn T và bà Phạm Thị C1 yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng đất trên quan điểm của chị là hoàn toàn không nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Anh Leo Văn T3, chị Bùi Thị T4 thống nhất trình bày:

Anh, chị là con trai và con dâu của ông Leo Văn T và bà Phạm Thị C. Anh, chị được biết Toà án đang thụ lý giải quyết vụ án dân sự giữa bố mẹ anh là ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C với ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ. Anh, chị hiện tại đang sinh sống tại gian nhà mà bố mẹ anh mua của ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ. Anh, chị không liên quan gì đến tài sản này và cũng không phát triển thêm khối tài sản gì. Nếu trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ anh với ông S, bà Đ vô hiệu, anh, chị sẽ tự nguyện giao lại những tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ anh là ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C với ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết, anh, chị hoàn toàn không có ý kiến gì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng trình bày:

1. Ông Dương Xuân H trình bày:

Ông có quen biết xã hội với ông S, bà Đ khi ông S, bà Đ làm ăn kinh tế ở T. Còn đối với ông T, bà C ban đầu ông không quen biết, thông qua ông S, bà Đ sau này thì ông mới biết. Cụ thể, từ khi ông mua thửa đất của ông S, bà Đ đối với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BY980961, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp theo số cấp GCN số CH000439, quyết định cấp số 1071/QĐ-UBND ngày 27/5/2015, diện tích 5.405m², địa chỉ thửa đất: thôn Á, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Sau này, thửa đất này chính ông S, bà Đ đưa ông T bà C xuống mua lại thửa đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông S, bà Đ, hiện ông đã chuyển nhượng xong cho ông T, bà C. Ngoài ra, giữa ông và ông T, bà C cũng như ông S, bà Đ không có bất kỳ một giao dịch gì khác với nhau. Ông cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông T, bà C cũng như ông S, bà Đ. Ông S, bà Đ cho rằng ông T có mang số tiền 800.000.000 đồng đưa cho ông là không đúng. Ông không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông T bà C với ông S, bà Đ mà Tòa án đang thụ lý giải quyết.

2. Ông Nguyễn Đắc B trình bày:

Ông được bầu làm Trưởng thôn từ năm 1984 đến năm 2003, giữa ông và gia đình ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C và ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ không có quan hệ họ hàng gì. Ngày 18/5/2003, ông có được chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông S, ông T vị trí đất chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất mà gia đình ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thôn Á, xã T, huyện L. Ông chỉ được chứng kiến việc ký hợp đồng chuyển nhượng còn việc giao tiền giữa các bên thì ông không được biết. Sau khi ký hợp đồng mua bán đất thì ông S có bàn giao đất cho ông T sử dụng (con trai ông T là anh Leo Văn T3 từ thời gian đó cho đến khi hai gia đình xảy ra tranh chấp), ngoài ra ông không chứng kiến sự việc gì khác.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2025 thể hiện:

- Thửa đất thứ nhất theo nguyên đơn trình bày là thửa đất chuyển nhượng năm 2003, có diện tích 200m² (chiều ngang 5,0m, chiều dài 40m), địa chỉ: khu C, thôn Á, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay thuộc tổ dân phố P, thị trấn P, huyện L, tỉnh Bắc Giang).

Tứ cận diện tích này: phía Nam giáp đường Quốc lộ 31, phía Bắc giáp phần đất của ông S, bà Đ đang ở, phía Đông giáp lô đất 400m² đang tranh chấp; phía Tây giáp nhà Lay H1.

Trên đất 01 (một) căn nhà cấp IV, được xây dựng năm 2003 diện tích 54,45m²; 01 (một) khu vệ sinh loại C, xây dựng năm 2003 diện tích 2,88m²; 01 (một) bán mái tôn khung thép phía trước nhà có diện tích 35,1m²; 01 (một) cây nhãn trước cửa nhà.

- Thửa đất thứ hai theo nguyên đơn trình bày là thửa đất chuyển nhượng năm 2018, có diện tích 400m², địa chỉ: khu C, thôn Á, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay thuộc tổ dân phố P, thị trấn P, huyện L, tỉnh Bắc Giang).

Tứ cận diện tích này: phía Nam giáp đường Quốc lộ 31, phía Bắc giáp phần đất của ông S, bà Đ đang ở, phía Đông giáp đường thôn; phía Tây giáp lô đất 200m² đang tranh chấp.

- Trên đất có 01 (một) căn nhà cấp IV xây dựng năm 1994, diện tích 58,45m²; 01 (một) mái fibro xi măng phía trước nhà; 03 (ba) cây sanh; 01 (một) cây tùng; 01 cây sung được trồng trong chậu; 01 (một) cây nhãn trồng trước cửa nhà.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 17/4/2025 các được sự thống nhất với kết quả định giá ngày 20/4/2023 cụ thể như sau:

- 01 (Một) nhà cấp IV xây năm 2003, diện tích 54,45m² có giá trị là: 54,45m² x 2.990.000đ/m² x 6,67% = 10.859.000 đồng.

- 01 (Một) nhà cấp IV xây năm 1994, diện tích 58,45m² có giá trị là: 58,45m² x 2.990.000đ/m² x 6,67% = 11.657.000 đồng.

- 01 (Một) khu vệ sinh loại C, xây năm 2003, diện tích 2,88m² có giá trị là: 2,88m² x 430.000đ/m² x 10% = 124.000 đồng.

- 01 (Một) bán mái tôn khung thép phía trước nhà dựng năm 2003, diện tích 35,1m² có giá trị là: 35,1m² x 200.000đ/m² x 10% = 720.000 đồng.

- 01 (Một) bán mái fibro xi măng phía sau nhà đã hết giá trị khấu hao.

- 03 (ba) cây sanh, có giá trị là: 03 cây x 135.000đ/cây = 405.000 đồng.

- 01 (Một) cây tùng la hán là cây cảnh nhóm 4 có giá trị là: 01 cây x 135.000đ/cây = 135.000 đồng.

- 01 (Một) cây sung, đường kính gốc từ 2,0cm đến 5,0cm có giá trị: 01 cây x 115.000đ/cây = 115.000 đồng.

- Đất trồng cây lâu năm có giá trị là: 275.000 đồng/m². Đất ở có giá trị là: 15.000.000 đồng/m².

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2025 thể hiện:

Diện tích đất 200m² và 400m² tại tổ dân phố P, thị trấn P, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là: thôn P, xã L, tỉnh Bắc Ninh) ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2003 diện tích đo đạc là 125,0m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2018 diện tích đo đạc là 264,7m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2003 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn S, bên nhận chuyển nhượng ông Leo Văn T.

Ông Leo Văn T và bà Phạm Thị C được quyền sử dụng diện tích đất 125m² nằm trong diện tích 869m², đất được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q788488, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00215, quyết định số 523/QĐ-UB(H) ngày 29/11/2000 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang. Diện tích đất được xác định bao gồm các điểm A1, cụ thể: Từ điểm A kéo dài đến điểm B là 25,0m, từ điểm B kéo dài đến điểm C là 5,0m, từ điểm C kéo dài đến điểm D là 25,0m và từ điểm D kéo dài đến điểm A là 5,0m.

Ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ phải phá dỡ một phần căn nhà cấp IV xây năm 1994 (theo đo đạc là 2,76m²) xây trên phần đất 125m² để trả lại cho ông T, bà C diện tích 2,76m².

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Leo Văn T hỗ trợ số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ để tháo dỡ một phần căn nhà IV và xây dựng lại bức tường đầu hồi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

(có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Xuân T2, anh Phạm Văn Q và chị Trần Thị T1 bên nhận chuyển nhượng ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị T1, anh Phạm Xuân T2, chị Phạm Thị Kim A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Gia L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Gia L trình bày quan điểm tranh luận: bị đơn, người liên quan giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa. Đề

ngợi Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Đ đồng ý với quan điểm của người đại diện theo ủy quyền, không tranh luận bổ sung.

Nguyên đơn ông Leo Văn T, bà Phạm Thị C trình bày quan điểm tranh luận: Chúng tôi không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và những người liên quan, đề nghị Hội đồng xét không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự giữ nguyên quan điểm, không ai tranh luận gì thêm.

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

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

Về nội dung vụ án: Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, phân tích nội dung, các tình tiết của vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Gia L là diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị T1, anh Phạm Xuân T2 và chị Phạm Thị Kim A, giữ nguyên bản án sơ thẩm, ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị T1, anh Phạm Xuân T2, chị Phạm Thị Kim A mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị T4 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần 02 không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có kháng cáo nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị Bùi Thị T4.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách của những người tham gia tố tụng là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nội dung vụ án thể hiện: diện tích đất 869m² (trong đó có 509m² đất vườn và 360m² đất ở) tại xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã L, tỉnh Bắc Ninh) đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn Á, T, L, Bắc Giang vào ngày 29/11/2000.

Ngày 18/5/2003, ông Phạm Văn S và ông Leo Văn T ký kết giấy tay tựa đề “*Giấy chuyển nhượng đất*”. Theo đó, ông Phạm Văn S chuyển nhượng cho ông Leo Văn T lô đất có diện tích 200m² (ngang 5m, dài 40m) tại khu C, thôn Á, xã T; giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng, vị trí phía Đông giáp nhà ông S, phía Nam giáp đường C, phía Tây giáp nhà ông X, phía Bắc giáp vườn nhà S. Giấy chuyển nhượng có người mua ông Leo Văn T và người bán ông Phạm Văn S ký tên.

Ngày 09/5/2018, ông S và bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông S) tiếp tục ký “Giấy mua bán đất” với nội dung ông S, bà Đ đồng ý bán cho ông T cùng bà Phạm Thị T6 (vợ ông Đ) diện tích 02 (hai) lô đất tại thôn Á, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang; có vị trí phía Đông giáp đường làng, phía Tây giáp nhà ông T, phía Nam giáp quốc lộ C, phía Bắc giáp nhà ông S; giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu đồng); đã nhận 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng); hẹn khi nào lấy được sổ đỏ thì ông T, bà T6 sẽ đưa nốt số tiền còn lại. Giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông S, bà Đ, bà Trần Thị T1, anh Phạm Văn Q, anh Phạm Xuân T2 (là con trai, con dâu của ông S, bà Đ).

Ông T, bà C khởi kiện yêu cầu công nhận 02 hợp đồng trên; hoặc nếu hợp đồng vô hiệu thì ông bà yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; đề nghị vợ chồng ông S, bà Đ phải trả lại tiền gốc và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T, bà C đã rút yêu cầu công nhận đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2018. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2003, ông S, bà Đ cho rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng này nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản vay số tiền 80.000.000 đồng mà ông bà đã nhận trước đó. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét kháng cáo:

[4.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng: Hộ ông Phạm Văn S đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 869m² tại xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang vào ngày 29/11/2000. Đến ngày 18/5/2003, ông Phạm Văn S ký “Giấy chuyển nhượng đất” với ông Leo Văn T, bán cho ông Đ một phần diện tích 200m² thuộc diện tích đã được cấp GCN. Các thành viên trong hộ gia đình ông S gồm bà Đ (là vợ) và các con Phạm Văn Q, Phạm Thị Kim A, Phạm Xuân T7 đều cho rằng các ông, bà là thành viên trong hộ gia đình được cấp quyền sử dụng đất, không được biết, ký vào giấy chuyển nhượng trên. Tuy nhiên, tại thời điểm hộ ông S được cấp GCNQSDĐ, anh Q, chị Kim A, anh T7 đều chưa đóng góp được công sức tạo dựng do còn nhỏ, do đó tài sản trên mặc dù đứng tên hộ nhưng là tài sản chung của ông S, bà Đ. Ông S, bà Đ có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này. Mặt khác, sau khi ký kết giấy chuyển nhượng trên, anh Leo Văn T3 (là con trai của ông Leo Văn T) đã chuyển những vật dụng phục vụ cho việc thu mua vải thiều đến căn nhà cấp IV tọa lạc trên phần diện tích đất này để sử dụng; sau 3-4

năm thì anh và vợ là chị Bùi Thị T4 có ra ở riêng tại căn nhà này cho đến nay. Việc anh T3 sử dụng đất trong một thời gian dài, bà Nguyễn Thị Đ cùng các thành viên hộ gia đình ông S đều biết và phải biết việc này nhưng các ông, bà cũng không có ý kiến gì, chứng tỏ gia đình ông S, bà Đ đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông L1 quản lý, sử dụng. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Đ còn trình bày sau thời điểm ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một tháng thì ông Leo Văn T có nói là *“không mua diện tích đất này nữa và yêu cầu vợ chồng tôi trả lại tiền cho ông T”* thì *“bà và ông S có mang số tiền này trả lại cho ông T nhưng ông T không nhận”*. Điều này chứng tỏ việc ký hợp đồng giữa ông T, ông S thì cá nhân bà Đ có biết. Do đó, ý kiến của bà Đ, anh Q, chị Kim A, anh T7 là không có căn cứ.

[4.2] Về nội dung của hợp đồng:

Vợ chồng ông S, bà Đ cho rằng ông, bà ký kết hợp đồng này bản chất là để đảm bảo cho các khoản vay trước đó của ông, bà với vợ chồng ông T, bà C tổng số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng nhưng ông S, bà Đ không đưa được ra tài liệu nào để chứng minh. Ông T, bà C cũng không thừa nhận việc này. Ông S, bà Đ đã ký vào các giấy nhận tiền đề ngày 30/12/2002 (bà Đ nhận 20.000.000 đồng) và ngày 03/9/2002 (ông S nhận 50.000.000 đồng); đến ngày ký Giấy chuyển nhượng đất 18/5/2003, ông S nhận thêm 10.000.000 đồng được ghi trên hợp đồng. Ông S, bà Đ thừa nhận đã nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng mà không thể hiện nội dung vay, mượn như ông bà trình bày. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận ý kiến này của bị đơn.

[4.3] Về hình thức của hợp đồng:

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2003 được lập thành văn bản nhưng không có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 133, 691, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 131, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 688, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/ALHội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, có cơ sở để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2003 giữa ông Leo Văn T và ông Phạm Văn S như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp.

Bị đơn ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ và các con của ông S, bà Đ là người liên quan trong vụ án đều không đồng ý với nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/5/2003 vì cho rằng Hợp đồng trên đã vi phạm cả về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.4] Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

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

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị T1, anh Phạm Xuân T2, chị Phạm Thị Kim A có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Gia L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Bắc Ninh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Văn Q, chị Trần Thị T1, anh Phạm Xuân T2, chị Phạm Thị Kim A mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 00004088; 0004089 cùng đề ngày 21/8/2025 và các biên lai số 00004196; 00004197, 00004198; 00004199 cùng đề ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng

Triệu Thị Luyện

Phạm Thị Chuyên