

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 196/2025/DS-PT
Ngày: 01 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 Chuyên

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Tú

Ông Đỗ Thế Bình

- 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
Ngô Thị Vân Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 01 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 250/2025/TLPT-DS
ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; do
Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 39/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11
năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Trần Văn L, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số A M, phường
T, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Phương A, sinh
năm 1995; địa chỉ: Số A M, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: anh Nguyễn Phú Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số G M, phường T,
tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1963 (vợ ông L - Ủy quyền cho ông L); Địa
chỉ: Số A M, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

2. Ông Tạ Văn C, sinh năm 1947;

3. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1949;

Cùng địa chỉ: Số H M, phường T, tỉnh Bắc Ninh;

Ông C, bà L2 cùng ủy quyền cho con gái là: Chị Tạ Thị Thu L3, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số H M, phường T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

4. Thi hành án dân sự tỉnh B;

5. Văn phòng C1; Địa chỉ: số E đường L, phường T, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: bà Ngô Thị Thu H - Trưởng văn phòng;

6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1952 (mẹ anh Đ);

7. Chị Đào Thị H2, sinh năm 1992 (vợ anh Đ);

8. Anh Nguyễn Phụ Minh T, sinh năm 2006 (con anh Đ);

Cùng địa chỉ: Số G M, phường T, tỉnh Bắc Ninh;

9. Bà Lại Thị N, sinh năm 1941 (mẹ đẻ chị H3); Địa chỉ: thôn Đ, xã T, tỉnh Ninh Bình.

(Ông L, chị Phương A, chị L3 có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày:

Ông Trần Văn L và anh Nguyễn Phụ Đ có mối quan hệ quen biết. Anh Đ có mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị H1 và vợ là chị Nguyễn Thị H3 (1981- 2022). Anh Đ và chị H3 sinh ra 3 người con. Hiện cả ba con đang ở với anh Đ. Sau khi chị H3 mất thì anh Đ lấy vợ thứ hai là chị Đào Thị H2.

Trước đây, anh Đ và chị H3 có khoản nợ với Ngân hàng TMCP A1 (viết tắt là Ngân hàng), đến hạn nhưng không có tiền trả, nên đã lập giấy bán nhà ghi ngày 05/7/2020 cho vợ chồng ông L và bà Trần Thị L1 (vợ ông L). Hai bên đã thỏa thuận: anh Đ, chị H3 chuyển nhượng nhà và đất trên thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m², cho ông L, bà L1 (L, khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh - nay là số nhà G, khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh). Giá trị chuyển nhượng là 6 tỷ đồng chẵn. Số tiền trên được chuyển vào tài khoản: 1031006802099 của anh Đ mở tại ngân hàng A1 để trả nợ. Nhà đất được xóa thế chấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) được giao cho ông L giữ.

Ngày 13/7/2020 tại văn phòng C1 (viết tắt là VPCC), ông L và anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là hợp đồng chuyển

nhượng). Bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phú Đ. Bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L. Đối tượng chuyển nhượng vẫn là thửa đất nêu trên. Giá cả chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (mục đích làm nhằm giảm bớt các khoản thuế và lệ phí cho việc chuyển quyền). Ông L xác định giá cả thực là 6 tỷ đồng và đã trả vào tài khoản của anh Đ để trả nợ cho Ngân hàng 4.650.000.000 đồng. Số còn lại trả cho anh Đ bằng tiền mặt; Cụ thể như sau:

- Ngày 20/7/2020: 200.000.000 đồng;
- Ngày 25/7/2020: 100.000.000 đồng;
- Ngày 31/7/2020: 200.000.000 đồng;
- Ngày 14/8/2020: 200.000.000 đồng;
- Ngày 26/9/2020: 50.000.000 đồng;
- Ngày 21/6/2020 (vay trả Thành Kiểm): 50.000.000 đồng;
- Trả hộ tiền lãi vay tiền: 561.700.000 đồng.

Tổng toàn bộ số tiền: 6.011.700.000 đồng. Đến nay ông L không có yêu cầu gì về việc anh Đ trả lại số tiền thừa 11.700.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng tại VPCC đến nay, ông L vẫn chưa làm được thủ tục sang tên trước bạ. Ông L được biết: anh Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L2 và ông Tạ Văn C số tiền là 2.746.000.000 đồng (theo quyết định của Tòa án). Ông C, bà L2 có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn (nay là Phòng thi hành án khu vực 7- Bắc Ninh) kê biên tài sản của anh Đ là nhà đất nêu trên để thi hành khoản nợ.

Ông L được hướng dẫn và khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 13/7/2020 giữa Bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L với bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phú Đ tại Văn phòng C1; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh;

- Buộc anh Nguyễn Phú Đ làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L.

Đối với yêu cầu độc lập của ông C, bà L2 thì ông L không đồng ý vì giữa ông L và vợ chồng anh Đ, chị H3 lập văn bản viết tay chuyển nhượng nhà đất để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng, xóa thế chấp. Sau khi rút được GCN, hai bên tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Phú Đ **trình bày**: anh Đ có vợ là chị Nguyễn Thị H3 (1981 - 2022). Bố đẻ chị H3 đã mất cùng năm 2022. Mẹ đẻ chị H3 tên là bà Lại Thị N. Anh Đ và chị H3 sinh 03 con trai: (1) Nguyễn Phú Minh T, sinh năm 2006; (2) Nguyễn Phú Nguyên M, sinh tháng 10/2008; (3) Nguyễn Quảng N1, sinh 2017 (hiện còn nhỏ). Chị H3 mất, anh Đ chung sống với chị Đào Thị H2 và sinh đôi được 02 con trai (sinh năm 2024).

Trước đây, anh Đ và chị H3 có khoản nợ với Ngân hàng, đến hạn nhưng không có tiền trả. Ông L yêu cầu anh Đ, chị H3 lập giấy bán nhà ngày 05/7/2020 cho vợ chồng ông L. Nội dung giấy bán nhà thỏa thuận: anh Đ, chị H3 bán nhà và đất trên thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m², cho ông L. Giá trị chuyển nhượng là 6 tỷ đồng chẵn. Vợ chồng anh Đ đã nhận một khoản tiền (khoảng 4,7 tỉ đồng) đủ để trả vào Ngân hàng để xóa thế chấp. Hai bên lập giấy bán nhà là thỏa thuận việc: anh Đ vay ông L số tiền này để trả cho Ngân hàng, được xóa thế chấp. Sau khi được xóa thế chấp thì GCN được giao cho ông L giữ.

Ngày 13/7/2020 tại V2, ông L và anh Đ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đối tượng chuyển nhượng vẫn là thửa đất đã ký hợp đồng viết tay. Giá cả chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Anh Đ cho rằng đây là giá cả giả tạo. Thực chất anh Đ nợ ông L 4,7 tỉ đồng (bao gồm cả gốc và lãi, nhưng không nhớ rõ cụ thể). Số tiền này anh Đ vay của ông L để trả cho Ngân hàng để xóa thế chấp tài sản. Giá trị thực nhà đất tại thời điểm năm 2020 đã là 8,5 tỉ đồng. Nên không có việc anh Đ chuyển nhượng nhà đất với giá cả 6 tỉ đồng cho ông L.

Thửa đất có nguồn gốc của các cụ để lại cho bố đẻ là ông Nguyễn Phụ V. Khi ông V mất thì bà H1 (mẹ đẻ) và anh em trong gia đình lập văn bản thỏa thuận cho anh Đ được đứng tên và sử dụng. Trước đây thửa đất này được tách ra từ một thửa đất các cụ để lại cho hai người con là ông Nguyễn Phụ V và ông Nguyễn Phụ T1. Sau đó ông Nguyễn Phụ T1 đã bán cho nhiều người và chủ sử dụng cuối cùng là anh H4, chị T2.

Diện tích đất do gia đình anh Đ đang sử dụng, khi được cấp GCN ghi diện tích 74,3m². Nhưng kết quả đo đạc chính quy và kết quả đo đạc thẩm định tài sản có diện tích là 84,6m². Diện tích tăng lên 10,3m² là do khi cấp GCN lần đầu, gia đình chỉ kê khai 74,3m². Ba gia đình liền kề nhau (ông T3, anh Đ và anh H4) không có sự tranh chấp về mốc giới. Diện tích tăng thêm 10,3m² (đoạn phía sau, theo kết quả đo đạc giới hạn bởi các điểm 6,7,8,9,10,11,6). Gia đình vẫn sử dụng ổn định diện tích đất này, không tranh chấp với các gia đình liền kề.

Tài sản trên đất có: 01 ngôi nhà hai tầng khép kín, dạng nhà ống. Từ thời gian ký các giấy tờ văn bản với ông L cho đến nay, không thay đổi hiện trạng. Hiện cả gia đình đang sinh sống trên đất gồm: bà H1, anh Đ, chị H2 và các con (của anh Đ – chị H3) và con (của anh Đ, chị H2) đang sinh sống. Anh Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Anh Đ đồng ý với yêu cầu độc lập của ông C, bà L2 về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và anh Đ. Việc anh Đ, chị H3 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L là việc che giấu Hợp đồng vay tài sản. Thời gian đó, anh Đ có khoản vay với Ngân hàng nhưng không có tiền trả nợ nên anh Đ mới phải vay ông L tiền để trả. Ông L chỉ chuyển vào Ngân hàng số tiền khoảng 4,7 tỉ đồng để trả nợ thay cho anh Đ. Khi được xóa thế chấp, rút được GCN, ông L cầm giữ GCN như là việc anh Đ thế chấp đảm bảo khoản vay với ông L. Với khoản vay của ông L và ông C, bà L2, anh Đ cũng sẽ có trách nhiệm trả dần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Văn C và bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Anh Đ có khoản nợ với ông C, bà L2. Do anh Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nên ông C, bà L2 đã khởi kiện đến Tòa án. Tại Quyết định số 24/2024/QĐST-DS ngày 15/3/2024 của TAND thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Bắc Ninh) đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung: anh Nguyễn Phú Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L2 và ông Tạ Văn C số tiền là **2.746.000.000** đồng.

Ông C, bà L2 yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Bắc Ninh) thi hành quyết định kê biên tài sản của anh Đ. Tuy nhiên, không thể tiến hành việc kê biên tài sản vì nhà đất đứng tên anh Đ đã được chuyển nhượng cho ông L.

Ông C, bà L2 có yêu cầu độc lập: Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 13/7/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L với bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phú Đ tại VPCC; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh). Lý do: anh Nguyễn Phú Đ ký hợp đồng chuyển nhượng là trốn tránh nghĩa vụ đối khoản tiền anh Đ đã vay là 2.746.000.000 đồng của ông C, bà L2. Giá cả ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng là giá cả giả tạo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị N trình bày: bà N và ông Nguyễn Đức V1 (1938 – 2021) sinh ra chị Nguyễn Thị H3. Chị Hòa kết H5 với anh Đ và về sinh sống bên gia đình nhà anh Đ (ở T, Bắc Ninh). Chị H3 mất năm 2022, không để lại di chúc. Chị H3 ngoài 3 con chung với anh Đ, không có con riêng và con nuôi. Chị H3 không có bố mẹ nuôi.

Bà N không biết về những quan hệ tài sản giữa anh Đ, chị H3 hoặc với những người khác. Bà N không được thừa kế tài sản của chị H3. Nay có việc khởi kiện của các công dân liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của chị H3, bà N là người thừa kế theo pháp luật của chị H3, nhưng xác định không liên quan gì đến vụ án. Bà không được hưởng tài sản gì từ chị H3 cũng như không có nghĩa vụ gì về tài sản. Bà N từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không triệu tập. Nếu buộc phải tham gia tố tụng, bà N đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 trình bày:

Văn phòng công chứng (VPCC) đã tiến hành công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2482/2020/CNQSDĐ; quyền số 02 ngày 13/7/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Phú Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

Giá cả chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Việc thanh toán số tiền trên do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Các bên không thực hiện việc giao tiền tại Văn phòng công chứng trước mặt Công chứng viên. VPCC đã tiến hành việc công chứng hợp đồng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Tại thời điểm xác lập, bên chuyển nhượng xuất trình đầy đủ

tài liệu chứng minh quyền sử dụng. Các bên giao kết tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đồng ý nội dung của hợp đồng và xác nhận trước sự có mặt của công chứng viên. Phí công chứng các bên thỏa thuận do bên nhận chuyển nhượng phải chịu và đã thanh toán đầy đủ tiền phí công chứng. Công chứng viên không thể biết và không buộc phải biết việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc trốn tránh việc ông Đ thực hiện nghĩa vụ đối với ông C, bà L2 (như yêu cầu của ông C, bà L2 đang đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án).

Do vậy, với yêu cầu của ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị L2 liên quan đến việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; VPCC đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu có căn cứ để hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên, VPCC không có lỗi trong việc công chứng Hợp đồng nên VPCC không có yêu cầu và cũng không có nghĩa vụ gì đối với các bên. VPCC không nhất trí trả lại phí công chứng hoặc bồi thường thiệt hại nếu các bên có yêu cầu.

Người đại diện theo pháp luật của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7- Bắc Ninh) trình bày:

Tại Quyết định số 24/2024/QĐST-DS ngày 15/3/2024, TAND thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh) đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung: anh Nguyễn Phú Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L2 và ông Tạ Văn C số tiền là 2.746.000.000 đồng.

Ông C, bà L2 yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7- Bắc Ninh) thi hành Quyết định nêu trên và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7- Bắc Ninh) đã ban hành Quyết định số 128/QĐ-CCTHADS ngày 17/5/2024; đồng thời tiến hành xác minh điều kiện thi hành án. Ông L có đơn đề nghị dừng các giao dịch liên quan đến tài sản của anh Nguyễn Phú Đ. Ông L đã khởi kiện đến Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Phú Minh T (con chung của anh Đ, chị H3) trình bày tại bản tự khai: Đối với nhà đất số G M, phường T, tỉnh Bắc Ninh, anh T không có công sức đóng góp gì. Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L vì khi ông L và anh Đ, chị H3 ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh T không biết. Anh T cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông C, bà L2 vì anh T cũng không biết việc bố mẹ vay tiền của ông C, bà L2.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 và chị Đào Thị H2 được triệu tập hợp lệ nhưng không hợp tác, không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn C và bà Nguyễn Thị L2.

Đình chỉ với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc: buộc anh Nguyễn Phú Đ làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phú Đ, chị Nguyễn Thị H3; bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L, bà Trần Thị L1; đối tượng chuyển nhượng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh. Ông Trần Văn L và bà Trần Thị L1 có quyền đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các quy định của pháp luật về đất đai;

Đối với diện tích đất tăng thêm 10,3m², ông L và bà L1 có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Trần Văn L, bà Trần Thị L1 có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Phú Đ số tiền 1.913.701.489 đồng (*Một tỉ chín trăm mười ba triệu bảy trăm lẻ một ngàn bốn trăm tám mươi chín đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị L2 về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và anh Nguyễn Phú Đ; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

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 10/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh đã ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh; đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Phương A đại diện cho ông Nguyễn Văn L4 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Năm 2020, ông L4 ký bản thỏa thuận mua bán nhà đất, giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Ông L4 đã nộp cho ngân hàng số tiền khoảng 4.650.000.000 đồng để ông Đ giải chấp đối với quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Hiện nay ông L4 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Đ. Ông Đ chưa bàn giao nhà đất cho gia đình ông L4. Còn số tiền 1.350.000.000 đồng thì ông L4 trả cho ông Đ bằng tiền mặt, tuy nhiên việc giao số tiền này không có văn bản giấy tờ gì. Ông L4 đề nghị các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể ông L4 phải trả nốt số tiền còn lại là

1.350.000.000 đồng, đồng thời buộc ông Đ phải thực hiện việc giao nhà đất cho ông L4, bà L1.

- Chị Tạ Thị Thu L3 đại diện cho ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị L2 giữ nguyên yêu cầu độc lập. Không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đã đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả bị đơn số tiền 1.350.000.000 đồng theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh.

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] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn anh Nguyễn Phú Đ và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa mà không có ý do. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m², nay là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 8, diện tích theo đo đạc thực tế 84,6m² tọa lạc tại khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh có nguồn gốc được tách ra một phần từ thửa đất của các cụ để lại cho ông Nguyễn Phú V (là bố đẻ của anh Nguyễn Phú Đ) và ông Nguyễn Phú T1. Ngày 28/9/2001, hộ ông Nguyễn Phú V được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp GCNQSDĐ số 00529 QSDĐ/994/QĐ-CT. Khi ông V mất thì bà H1 (mẹ đẻ) và những người con của ông V, bà H1 đã lập văn bản thỏa thuận cho anh Đ hưởng toàn bộ di sản thừa kế là nhà đất này. Ngày 28/11/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã T, tỉnh Bắc Ninh chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất là anh Nguyễn Phú Đ.

Ngày 21/8/2018, anh Đ thế chấp nhà, đất đảm bảo cho khoản vay của anh Đ, chị H3 tại Ngân hàng TMCP A1.

[2.2] Ngày 05/7/2020, vợ chồng anh Đ, chị H3 và vợ chồng ông L4, bà L1 đã lập giấy viết tay có tiêu đề “*Giấy bán nhà*” thỏa thuận nội dung: anh Đ, chị H3 chuyển nhượng nhà, đất diện tích 74,3m² cho ông L4, bà L1 với giá là

6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Số tiền trên được chuyển vào tài khoản của anh Đ mở tại Ngân hàng TMCP A1 để trả nợ cho khoản vay trước đó của anh Đ, chị H3. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay là nhà đất nói trên. Anh Đ, ông L4 thống nhất trình bày việc ông L4 đã chuyển cho anh Đ số tiền 4.650.000.000 đồng để anh Đ trả nợ cho Ngân hàng. Đối với số tiền còn lại, ông L4 cho rằng ông đã trả cho anh Đ nhiều lần bằng tiền mặt. Tổng toàn bộ số tiền ông đã trả cho ông Đ là 6.011.700.000 đồng. Đến nay, ông L4 không có yêu cầu gì về việc anh Đ trả lại số tiền thừa 11.700.000 đồng. Tuy nhiên, anh L4 không thừa nhận nội dung trên.

Ngày **08/7/2020**, tài sản được xóa thế chấp, GCNQSD thửa đất nêu trên được anh Đ giao cho ông L4 giữ. Ngày **13/7/2020**, tại Văn phòng C1, anh Nguyễn Phụ Đ tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn L. Đối tượng chuyển nhượng là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất 115, tờ bản đồ số 4 có diện tích 74,3m² tọa lạc tại khu phố M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh) theo GCNQSDĐ số R 499897; số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00529 QSDĐ/994/QĐ-CT do UBND tỉnh B cấp ngày 28/9/2001 mang tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Phụ Đ (chỉnh lý sang tên ngày 28/11/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, tỉnh Bắc Ninh). Giá trị chuyển nhượng tài sản là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L xác định ông đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho anh Đ toàn bộ số tiền theo “Giấy bán nhà” cũng như Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông đã trả hết số tiền còn lại 1.350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đồng ý trả ông Đ số tiền còn lại theo hợp đồng là 1.350.000.000 đồng và vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 13/7/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Phụ Đ tại Văn phòng C1; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

- Buộc ông Nguyễn Phụ Đ giao cho vợ chồng ông nhà đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh.

[2.3] Anh Đ có nợ ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị L2 số tiền 2.746.000.000 đồng được TAND thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Bắc Ninh ghi nhận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2024/QĐST-DS ngày 15/3/2024. Theo đó, ông C, bà L2 đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7- Bắc Ninh) thi hành quyết định kê biên tài sản của anh Đ để đảm bảo việc thi hành Quyết định dân sự của Tòa án. Tuy nhiên, không thể tiến hành việc kê biên tài sản vì nhà đất đứng tên anh Đ đã được chuyển nhượng cho ông L.

Cho rằng việc anh Nguyễn Phụ Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Văn L là để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên ông C, bà L2 có yêu cầu độc lập,

yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 13/7/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L với bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phú Đ tại Văn phòng C1.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh.

[3.1] Ngày 22/11/2024, ông Trần Văn L có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh) yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/7/2020 giữa ông Trần Văn L với ông Nguyễn Phú Đ tại Văn phòng C1.

- Buộc ông Nguyễn Phú Đ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L.

Dựa trên nội dung khởi kiện của nguyên đơn, ngày 10/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Bắc Ninh) đã ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 73/2024/TB-TLVA, thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bao gồm:

“- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 13/7/2020 giữa Bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L với bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phú Đ tại Văn phòng C1; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh;

- Buộc anh Nguyễn Phú Đ làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L”.*

[3.2] Bị đơn anh Nguyễn Phú Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2020 lập ra là giả tạo nhằm che giấu cho giấy tay mua bán đất mà ông L và anh Đ đã ký kết trước đó. Tuy nhiên anh Đ không có yêu cầu phản tố, Tòa án ghi nhận ý kiến của anh Đ như quan điểm của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án.

[3.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị L2 có yêu cầu độc lập, được Tòa án thụ lý tại Thông báo số 45/2025/TB-TA ngày 17/3/2025 như sau: *“Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 13/7/2020 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L với bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phú Đ tại VPCC; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh)”.*

[3.4] Sau khi thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của ông C, bà L2, Tòa án nhân dân thị xã Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh) đã ban hành Công văn số 46/CV-TA ngày 17/3/2025 về việc giải thích hậu quả của giao dịch dân sự nếu bị tuyên bố vô hiệu và yêu cầu các đương sự trong vụ án có văn bản ý kiến về việc có đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô

hiệu hay không nhưng các đương sự không có yêu cầu. Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án cần được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L đề nghị “*Buộc anh Nguyễn Phú Đ làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L*” thì thấy, nếu yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận thì ông L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, Tòa sơ thẩm thụ lý yêu cầu này là không phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn L cũng đã rút yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Mặt khác, Bản án sơ thẩm nhận định “*Xét yêu cầu của ông L thuộc thẩm quyền của cơ quan có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Do vậy Hội đồng xét xử đình chỉ với yêu cầu khởi kiện này của ông L*” và tuyên đình chỉ đối với yêu cầu trên của ông L nhưng lại không áp dụng các Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự làm căn cứ là thiếu sót.

[3.5] Theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu do Ngân hàng A1 cung cấp thì ngày 06/7/2020, anh Nguyễn Phú Đ đã nộp số tiền 4.650.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng và hiện đã tất toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng. Dựa vào tài liệu, chứng cứ trên, bản án sơ thẩm nhận định ông L đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng nhà, đất bằng giấy viết tay giữa ông L với ông Đ, từ đó công nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công nhận nên cần buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo giá chuyển nhượng mà các bên thỏa thuận là 6.000.000.000 đồng, ông L đã trả cho ông Đ số tiền 4.650.000.000 đồng. Ông L còn phải trả cho ông Đ số tiền còn lại là **1.350.000.000** đồng. Nhưng Bản án sơ thẩm lại tuyên yêu cầu nguyên đơn phải thực hiện nốt phần nghĩa vụ còn lại, tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền **1.913.701.489** đồng (bao gồm **1.349.497.465** đồng còn thiếu theo giá trị chuyển nhượng 06 tỷ và **564.203.925** đồng tiền chênh lệch theo giá thị trường) là không phù hợp vì giữa các bên không thỏa thuận ông L phải trả giá trị chênh lệch tại thời điểm thanh toán. Do ông Đ chưa bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông L nên cần buộc ông Đ bàn giao nhà đất nêu trên cho ông L.

Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông L và bà L1 phải trả cho ông Đ số tiền còn lại là **1.350.000.000** đồng, buộc ông Đ bàn giao nhà đất nêu trên cho ông L và bà L1.

[3.6] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh, sửa bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

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

[5] Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L và bà L1 là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh.

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 147, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 385, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 95, Điều 98, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

- 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. Đình chỉ với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc: buộc anh Nguyễn Phụ Đ làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phụ Đ, chị Nguyễn Thị H3 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn L, bà Trần Thị L1. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m² (diện tích theo đo đạc thực tế 84,6m²) tại khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Trần Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho anh Nguyễn Phụ Đ số tiền còn lại là 1.350.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Buộc anh Nguyễn Phụ Đ phải bàn giao cho ông Trần Văn L và bà Trần Thị L1 nhà, đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Trần Văn L và bà Trần Thị L1 có quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động theo các quy định của pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn C và bà Nguyễn Thị L2 về việc tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và anh Nguyễn Phú Đ; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4, diện tích 74,3m² tại khu phố M, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Về chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn L về việc nhận chịu số tiền 12.000.000 đồng chi phí tố tụng.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn L và bà Trần Thị L1 được miễn. Anh Nguyễn Phú Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Tú

Đỗ Thế Bình

Phạm Thị Chuyên