TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 312/2026/DS-PT
Ngày 22/9/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Đại

Các Thẩm phán: Ông Ngô Xuân Ninh

Ông Nguyễn Quang Hòa.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Xuân Bách Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên- Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2026/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 4 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 328/2026/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Mạc Văn T, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Tám: Luật sư Nguyễn Thị H - Chi nhánh Công ty luật TNHH Y tại Bắc Ninh (có mặt).

Địa chỉ: Số 26 đường Đ, phường K, thành phố Bắc Ninh.

- *Bị đơn:* Bà Ninh Thị N, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: thôn P, xã T, thành phố Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nam: Luật sư Nguyễn Thị L, sinh năm 1991; Đào Văn B, sinh năm 1965 - Văn Phòng luật sư K - Đoàn luật sư thành phố Bắc Ninh (có mặt).

Địa chỉ: Số 448 đường X, phường B, thành phố Bắc Ninh. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2025 tại trụ sở Văn phòng luật sư K, thành phố Bắc Ninh).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Trần Thị T1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố Bắc Ninh.

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Cụm 1, thôn Q, xã Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị H: Luật sư Nguyễn Thị L, sinh năm 1991; Đào Văn B, sinh năm 1965 - Văn Phòng luật sư K - Đoàn luật sư thành phố Bắc Ninh (có mặt).

Địa chỉ: Số 448 đường X, phường B, thành phố Bắc Ninh. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2026 tại trụ sở Văn phòng luật sư K, thành phố Bắc Ninh).

Do có kháng cáo của bà Ninh Thị N là bị đơn và chị Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn anh Mạc Văn T trình bày: Ngày 07/12/1998 (âm lịch), bố anh là ông Mạc Văn B có mua của bà Ninh Thị N ở cùng thôn Tâ, xã Đ (cũ) thửa ruộng có diện tích 1 sào 2 thước thuộc Đ, xóm T với giá là 1.150.000 đồng (một triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Khi mua hai bên viết giấy mua bán viết tay, có xác nhận của trưởng thôn là ông Ninh Đắc C. Kể từ khi mua bán năm 1998 đến nay, gia đình anh gồm ông Mạc Văn B, bà Ninh Thị T3, Mạc Văn T, Mạc Văn T2, Trần Thị T1 vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của thửa đất đối với nhà nước.

Sau khi bán đất, bà N rời khỏi địa phương đi làm ăn xa. Thời gian gần đây, khi biết nhà nước thu hồi đất và đền bù giải phóng mặt bằng thì bà N quay về và cho rằng năm 1998 bà chỉ cho ông B mượn đất chứ không bán. Do có tranh chấp nên gia đình anh chưa nhận được tiền đền bù đất. Vì vậy, anh đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/1998 giữa ông Mạc Văn B với bà Ninh Thị N có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm, anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà N, đề nghị Toà án tuyên anh được nhận tiền đền bù đối với thửa đất trên. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N.

Anh Mạc Văn T2, chị Trần Thị T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn nhất trí với quan điểm của nguyên đơn và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm, anh Mạc Văn T2 khai: Sau khi ông B, bà T3 chết thì anh và anh T đã thoả thuận tự chia ruộng canh tác với nhau. Thửa ruộng đang tranh chấp là chia cho anh Tám sử dụng. Vì vậy, anh không có quyền lợi và nghĩa vụ, cũng không yêu cầu và đề nghị gì.

Bị đơn bà Ninh Thị N cùng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị L và ông Đào Văn B thống nhất trình bày:

Năm 1999 bà Ninh Thị N vào miền Nam làm ăn nên có cho ông Mạc Văn B mượn thửa ruộng số 68, tờ bản đồ 14, diện tích 417m^2 để canh tác (theo bản đồ đo đạc dồn điền đổi thửa là thửa số 97, tờ bản đồ 74, diện tích 384,1m^2, chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau dồn điền đổi thửa). Bà chỉ trao đổi miệng với ông B là mượn vài năm, khi nào bà về thì ông B phải trả lại.

Năm 2024, bà về quê đòi đất nhưng anh T không trả và đưa cho bà xem giấy mua bán đất ghi ngày 07/12/1998. Bà xác định chữ ký trên giấy mua bán đất không phải của bà và bà cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông Bẩy. Vì vậy, anh T đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/1998 có hiệu lực pháp luật bà không đồng ý.

Bà yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/1998 là vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Buộc anh T, anh T2, chị T1 phải trả cho bà thửa ruộng số 68, tờ bản đồ 14, diện tích 417m^2 để canh tác (theo bản đồ đo đạc dồn điền đổi thửa là thửa số 97, tờ bản đồ 74, diện tích 384,1m^2).

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện cho bà N thay đổi yêu cầu phản tố, đề nghị Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để bà được nhận tiền đền bù của thửa đất.

Chị Nguyễn Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn trình bày:

Bố mẹ chị là ông Nguyễn Văn Đ (sinh năm 1954, chết năm 1979) và bà Ninh Thị N sinh được 2 người con là anh Nguyễn Văn Hi (chết năm 2006, chưa có vợ con) và chị. Năm 1992, gia đình chị được nhà nước chia ruộng canh tác (trong đó có thửa ruộng số 68, tờ bản đồ 14, diện tích 417m^2 đang tranh chấp). Năm 1999 thì gia đình chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được chia ruộng thì gia đình chị vẫn canh tác bình thường. Năm 2007, chị xây dựng gia đình và chuyển về nhà chồng sinh sống.

Năm 1999, khi chuyển vào miền Nam sinh sống thì bà N có nói với chị là cho một số người ở quê mượn ruộng canh tác, khi nào về thì trả, cụ thể cho ai mượn thì chị không rõ. Năm 2024, mẹ chị về quê và đòi anh T thửa ruộng đã cho ông B mượn từ năm 1998 nhưng anh T không trả và cho rằng bà N đã bán thửa ruộng đó cho gia đình anh. Chị khẳng định, gia đình chị không bán thửa ruộng nào cho ông B, không nhận khoản tiền nào liên quan đến mua bán ruộng đất.

Vì vậy, chị đề nghị Toà án tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/1998 là vô hiệu. Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: buộc gia đình anh T phải trả lại thửa đất đã mượn của gia đình từ năm 1998.

Từ những nội dung trên Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh đã Căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 161, 184, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, khoản 3 Điều 73, Điều 75 Luật đất đai 1993; các Điều 129, 132, 429, 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;Án lệ số 55/2022/AL ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH về án phí, lệ phí Toà án, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mạc Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 7 tháng 12 năm 1998 (âm lịch) giữa ông Mạc Văn B và bà Ninh Thị N đối với thửa ruộng số 68, tờ bản đồ 14, diện tích 417m^2 (theo bản đồ đo đạc dồn điền đổi thửa là thửa số 97, tờ bản đồ 74, diện tích 384,1m^2), thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (cũ) (nay là thôn T, xã T, tỉnh Nắc Ninh) có hiệu lực pháp luật.

Anh Mạc Văn T được liên hệ với cơ quan chức năng để nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng đối với đối với thửa ruộng số 68, tờ bản đồ 14, diện tích 417m^2 (theo bản đồ đo đạc dồn điền đổi thửa là thửa số 97, tờ bản đồ 74, diện tích 384,1m^2), thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (cũ) (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ninh Thị N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 7 tháng 12 năm 1998 (âm lịch) giữa ông Mạc Văn B và bà Ninh Thị N đối với thửa ruộng số 68, tờ bản đồ 14, diện tích 417m^2 (theo bản đồ đo đạc dồn điền đổi thửa là thửa số 97, tờ bản đồ 74, diện tích 384,1m^2), thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (cũ) (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh) là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 24/6/2026, bị đơn bà Ninh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Mạc Văn T và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ninh Thị Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu phản tố. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Ninh Thị N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên bị đơn trình bày kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 7 tháng 12 năm 1998 (âm lịch) giữa ông Mạc Văn B và bà Ninh Thị N đối với thửa ruộng số 68, tờ bản đồ 14, diện tích 417m^2 (theo bản đồ đo đạc dồn điền đổi thửa là thửa số 97, tờ bản đồ 74, diện tích 384,1m^2), thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (cũ) (nay là thôn Phù L, xã T, thành phố Bắc Ninh), vì các lý do: Hợp đồng được ký giữa ông B và bà không tuân thủ về hình thức, không có công chứng, chứng

thực theo quy định; Bà Nam ký hợp đồng với ông B nên anh T không có quyền khởi kiện; Hợp đồng không xác định được đối tượng chuyển nhượng, bởi trong hợp đồng không ghi rõ số thửa cụ thể, số bản đồ; Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bà N tự ý chuyển nhượng thửa đất ruộng được cấp cho hộ gia đình mà không được các thành viên trong hộ đồng ý; Ngoài ra, bản án sơ thẩm không đưa UBND xã T và các cơ quan có thẩm quyền thu hồi thửa đất tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trường hợp Toà án phúc thẩm thấy Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm giao về cho Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Hải trình bày kháng cáo: Đồng ý với quan điểm của bà Ninh Thị N, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ninh Thị N.

Nguyên đơn anh Mạc Văn T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ninh Thị N và chị Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo của bà Ninh Thị N, chị Nguyễn Thị H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Ninh Thị N, chị Nguyễn Thị H trong thời hạn, đã thực hiện các thủ tục theo quy định nên được Tòa án xem xét.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Mạc Văn T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn bà Ninh Thị N (có yêu cầu phản tố) cư trú tại địa chỉ xã T, thành phố Bắc Ninh. Do đó, Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Bắc Ninh thụ lý và giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 7 tháng 12 năm 1998 (âm lịch) giữa ông Mạc Văn B và bà Ninh Thị N đối với thửa ruộng số 68, tờ bản đồ 14, diện tích 417m^2 (theo bản đồ đo đạc dồn điền đổi thửa là thửa số 97, tờ bản đồ 74, diện tích 384,1m^2), thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (cũ) (nay là thôn P, xã Tiên L, thành phố Bắc Ninh). Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Về quyền khởi kiện: Anh Mạc Văn T là con ông Mạc Văn B (sinh năm 1956, chết năm 2002) và bà Ninh Thị T3 (sinh năm 1955, chết năm 2001). Hàng thừa kế thứ nhất của ông B và bà T3 bao gồm Anh Mạc Văn T và Anh Mạc Văn T2. Tại phiên toà sơ thẩm, anh Mạc Văn T2 khai: Sau khi ông B, bà T3 chết thì anh và anh T đã thoả thuận tự chia ruộng canh tác với nhau. Thửa ruộng đang tranh chấp là chia cho anh T sử dụng. Vì vậy, anh không có quyền lợi và nghĩa vụ, cũng không yêu cầu và đề nghị gì. Do đó, anh T là hàng thừa kế thứ nhất và kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B về quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp nên có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[5] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/12/1998 (âm lịch) giữa ông Mạc Văn B và bà Ninh Thị N, hợp đồng có nội dung:

"Kgửi BCH thôn Tây Lò, Đào Mỹ, Lạng Giang, Bắc Giang. Tôi Mạc Văn Bẩy đang sinh hoạt thuộc cơ sở thôn Tây Lò có mua 1 sào 2 thước số thửa thuộc đồng sỏi xóm tây của bà Ninh Thị Nam đang sinh hoạt tại khu tây lò. Chúng tôi hai bên đã thống nhất kam kết với nhau bán vĩnh viễn thửa ruộng trên cho ông Mạc Văn Bẩy với giá trị 1 triệu 1 sào: Tổng số tiền bằng 1.150 ngàn đồng (một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Với điều kiện ông Mạc Văn Bẩy phải chịu sản mọi chế độ của thửa ruộng đó.

+ Hai chúng tôi đã thống nhất với giao ruộng, giao tiền đầy đủ cho nhau vào hồi 19 h ngày 7 tháng 12 năm 1998 âm lịch

+ Kính mong BCH thôn chứng nhận tính sản thửa ruộng trên cho ông Mạc Văn Bẩy từ năm 1999 trở đi, xim kảm ơn"

Ở cuối hợp đồng, mục *người bán ký* có ghi: "Ninh Thị N", mục người mua ký "Mạc Văn B", và có chữ ký xác nhận của trưởng thôn là ông Ninh Đắc C.

[6] Về đối tượng của hợp đồng: Mặc dù hợp đồng không ghi cụ thể số thửa, số tờ bản đồ nhưng đã xác định diện tích chuyển nhượng là 01 sào 02 thước. Theo tập quán đo lường tại địa phương, diện tích này tương ứng 408m². Sau khi giao kết hợp đồng, đất đã được bàn giao trên thực tế (nay là thửa số 68, tờ bản đồ số 14, diện tích 417m²; sau dồn điền đổi thửa được xác định là thửa số 97, tờ bản đồ số 74, diện tích 384,1m²) cho gia đình anh T quản lý, sử dụng ổn định, thực hiện nghĩa vụ thuế từ năm 1998 đến nay và được những người trong thôn xác nhận. Do đó, có đủ cơ sở xác định được đối tượng của hợp đồng, bên mua đã sử dụng canh tác thửa đất từ khi chuyển nhượng cho đến nay, do đó việc không ghi số thửa, số tờ bản đồ không làm cho hợp đồng vô hiệu.

[7] Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng: Bà N, chị H cho rằng bà N chuyển nhượng ruộng cấp cho hộ gia đình mà không có ký kiến của các thành viên khác là không đúng quy định. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của bà N, chị H và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì năm 1999, hộ bà Ninh Thị Nam được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 1800m^2 đất canh tác lúa, cho 3 định xuất (bà N, anh Hi, chị H), mỗi

định xuất được 600m^2 đất canh tác. Như vậy, việc bà N chuyển nhượng cho ông B 417m^2 là không vượt quá định xuất ruộng được chia cho bà N. Do đó, bà N có quyền chuyển nhượng phần diện tích theo định xuất được chia cho ông B. Hơn thế nữa quá trình gia đình ông B (sau này là anh T) sử dụng đất thì các thành viên trong hộ bà Nam không có ý kiến phải đối gì. Các bên tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng ruộng canh tác đều có hộ khẩu, cư trú tại địa phương nơi có đất, phù hợp với quy định của pháp luật đất đai về sử dụng ruộng canh tác.

[8] Về chữ ký của bà N trong hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà N không thừa nhận chữ viết "Ninh Thị N" ở mục người bán ký là do bà viết, cũng không thừa nhận đã nhận tiền của ông B. Tuy nhiên, tại kết luận giám định số 2595/KL-KTHS ngày 02 tháng 6 năm 2026 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Bắc Ninh đã kết luận: Chữ viết Ninh Thị N trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 07/12/1998 là do bà Ninh Thị N viết ra. Do đó, có căn cứ xác định rằng chữ ký Ninh Thị N trong hợp đồng ghi ngày 07/12/1998 là do bà N ký.

[9] Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà N được lập thành văn bản nhưng không tuân thủ quy định về hình thức (không có công chứng, chứng thực). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai ngày 21/10/2025 (BL 44) bà N cũng thể hiện trong suốt quá trình bà không ở tại địa phương bà không có khiếu nại, tranh chấp gì đối với thửa đất nêu trên. Phía ông B đã thanh toán hết tiền và nhận đất canh tác ổn định từ năm 1998, hằng năm gia đình ông B vẫn thực đóng thuế và thực hiện quyền của người sử dụng đất.

[10] Từ những căn cứ trên cho thấy: Ngày 07/12/1998 (âm lịch) giữa ông Mạc Văn B và bà Ninh Thị N có lập hợp đồng viết tay về việc bà N chuyển nhượng thửa đất ruộng (thửa số 68, tờ bản đồ số 14, diện tích 417m²; sau dồn điền đổi thửa được xác định là thửa số 97, tờ bản đồ số 74, diện tích 384,1m²) cho ông B. Mặc dù tại thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau khi giao kết hợp đồng, đất đã được bàn giao trên thực tế cho gia đình ông Bảy quản lý, sử dụng, canh tác ổn định cho đến nay. Do đó, bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 129, khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự, án lệ số 55/2022/AL để công nhận hợp đồng giữa ông B và bà N theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Mạc Văn T và bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ninh Thị N là có căn cứ, cần được giữ nguyên.

[11] Đối với việc tham gia tố tụng của UBND xã T và các cơ quan có thẩm quyền thu hồi thửa đất: Căn cứ theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật dân sự người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ. Xét thấy, tranh chấp giữa các bên liên quan tới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong quá trình giải quyết vụ án không làm phát sinh quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến UBND huyện L (nay là UBND xã T) và các cơ quan chức năng có thẩm quyền thu hồi đất, giải phóng mặt bằng vì vậy tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã T và các cơ

quan chức năng có thẩm quyền vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

[12] Tại phiên toà phúc thẩm bà N, chị H kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, căn cứ chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, kháng cáo của bà Nam và chị Hải không được chấp nhân, quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ cần giữ nguyên.

[13] Về án phí phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà N, chị H phải chịu án phí phúc thẩm. Bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Ninh T, chị Nguyễn Thị H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 90/2026/DS-ST ngày 12/6/2026 của Toà án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh;

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Ninh Thị N. Hoàn trả bà Ninh Thị N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000122 ngày 02/7/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Bắc Ninh.

3.2. Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận chị Hải đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000121 ngày 02/7/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Bắc Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚCTHẨM

- VKS thành phố Bắc Ninh;
- Toà án nhân dân khu vực 4-Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 4-Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP./.

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đỗ Văn Đại