

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 168/2025/DS-PT

Ngày: 23/9/2025

*V/v: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu huỷ đăng
ký biến động quyền sử dụng đất và kiện đòi Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Minh Thu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam;

Ông Nguyễn Thanh Bình.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà: Bà
Nguyễn Thị Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 205/2025/TLPT-DS, ngày
14/8/2025 về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu; yêu cầu huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất và kiện đòi
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 20/05/2025 của Tòa án
nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là Toà án nhân dân khu vực 6),
tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 233/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng
8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971

Trú tại: Khu phố Thọ M, phường Đình B, thành phố Từ Sơn (nay là: Khu
phố Thọ M, phường Từ Sơn), tỉnh Bắc Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Duy H1, sinh năm
1983. Nơi thường trú: P0131702 TimeCity ParkHill, phường Vĩnh Tuy, thành phố
Hà Nội; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1972.

Nơi thường trú: Khu 5, phường Đại P, thành phố Bắc Ninh (nay là khu 5,
phường Võ C), tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Luật sư Nguyễn Mạnh Hùng - Công ty Luật TNHH Hùng Long - Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Công Thành do bà Ngô Thị Thu H2, chức vụ: Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Số 50, Lê Quang Đ, phường Từ S, tỉnh Bắc Ninh; vắng mặt.

2. Bà Ngô Thị Thu H2 – Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Công Thành; vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Thanh H3, sinh năm 1975. Nơi thường trú: Khu 5, phường Đại P, thành phố Bắc Ninh (nay là khu 5, phường Võ C), tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

4. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1987. Nơi thường trú: Thôn Đông B, xã Đông T, huyện Yên Phong (nay là thôn Đông B, xã Văn M, tỉnh Bắc Ninh); vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H.

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 bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2011, bà có nhu cầu mua nhà trên thành phố Bắc Ninh. Qua tìm hiểu, bà được biết ông Nguyễn Đình S có ngôi nhà 02 tầng, đã xây hoàn thiện nhưng chưa sơn ở khu 5, phường Đại Phúc đang muốn bán. Hai bên thống nhất giá mua bán, ngày 08/12/2011, tại Văn phòng Công chứng Công Thành, bà H và ông S đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 1684/2011/CNQSDĐ, quyền số: 01. Ngày 14/6/2012, bà được UBND thành phố Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 456069. Do ông S chưa có chỗ ở mới nên ông S đã đề nghị cho gia đình ông S ở nhờ một thời gian, bà đồng ý. Sau đó bà có nhu cầu sử dụng đến nhà, đất nên đã yêu cầu ông S trả lại cho bà nhưng ông S không hợp tác vì vậy bà đề nghị Tòa án buộc ông S trả lại bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 6, địa chỉ tại khu 5, phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh.

Tại lời khai ngày 11/12/2024 và các lời khai sau đó, bà Nguyễn Thị H do ông Dương Văn H4 là đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Năm 2010, gia đình bà có đăng ký kinh doanh cầm đồ và cho thuê ô tô tự lái tại địa chỉ của gia đình bà là: Số nhà 04 Thọ M, Đình B, Từ Sơn, Bắc Ninh. Khoảng tháng 9, 10 năm 2011, bà có cho chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1987 ở thôn Đông Bích, Đông Thọ, Yên Phong, Bắc Ninh vay tiền và nhận cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ đẻ chị L, lãi suất hai bên thỏa thuận là 1,5%/1 tháng. Đến khoảng đầu tháng 12 năm 2011, chị L có gọi điện cho bà, nhờ bà cho ông chú của chị L vay tiền và có cầm cố “Sổ đỏ”, bà đồng ý và hẹn chị L đến Văn phòng Công

chứng Công Thành để làm thủ tục vay tiền. Ngày 08/12/2011, chị L đi cùng một người đàn ông đến gặp bà tại quán nước ở trước cửa Văn phòng Công chứng Công Thành, thành phố Từ Sơn. Chị L giới thiệu người đàn ông đó là Nguyễn Đình S là chú của chị L, đang làm xây dựng, cần tiền nên muốn cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S, trên đất đã có nhà 2 tầng, trị giá cả nhà, đất vào khoảng 1,4 – 1,5 tỷ đồng, để vay bà 700 triệu, bà đồng ý. Hai bên thỏa thuận lãi suất 1,5%/1 tháng như lãi suất mà bà cho chị L vay, thời hạn vay là 3 tháng; ông S xin gia hạn thời hạn trả nợ thành 5- 6 tháng, bà đồng ý và thỏa thuận hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau 6 tháng mà ông S không trả được tiền thì bà sẽ làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông S sang bà. Sau khi thỏa thuận vay tiền xong, bà, ông S và chị L vào Văn phòng Công chứng Công Thành nhờ soạn thảo và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất chuyển nhượng là thửa 108, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh; giá chuyển nhượng đúng với số tiền bà cho ông S vay là 700 triệu đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà giao cho ông S 700 triệu đồng và ông S đã giao cho bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lời khai ngày 05/3/2025 tại Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Bắc Ninh bà H khai: Bà cho ông S vay 700 triệu đồng, lãi suất thỏa thuận miệng là 2,5%/1 tháng, nếu sau 3-5 tháng mà ông S không trả tiền thì bà sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 108. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà giao tiền, khi đó ông S bảo chị L nhận tiền hộ và ông S đi ra ngoài, bà đã giao đủ cho chị L 700 triệu. Bà và ông S không lập giấy tờ vay tiền hay bàn giao tiền. Đến đầu tháng 4 năm 2012, bà đã yêu cầu chị L dẫn bà đến nhà ông S ở khu 5, phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh để đòi tiền. Nhưng ông S tránh mặt, không ra gặp. Tối hôm đó, ông S gọi điện cho bà nói khoản tiền 700 triệu là ông S vay chung với chị L, bà nói bà chỉ biết cho một mình ông S vay tiền nên ông S phải có trách nhiệm trả tiền cho bà. Hết 6 tháng, kể từ ngày vay tiền nhưng ông S vẫn không trả nợ gốc, lãi cho bà nên đến đầu tháng 6 năm 2012, bà đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng thửa đất 108 mang tên bà. Kể từ năm 2012 cho đến nay, bà vẫn liên tục đòi tiền nhưng ông S vẫn không trả tiền cho bà. Năm 2019, ông S đã khởi kiện bà tại Tòa án thành phố Bắc Ninh. Do ông S không nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết:

(1) Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1684/2011/CNQSDĐ, quyển số: 01 ngày 08/12/2011 giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Đình S; bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Công Thành đối với thửa đất số: 108, tờ bản đồ số 6, diện tích: 88.0m², địa chỉ: phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng vay tài sản giữa bà H và ông S: Buộc ông S có trách nhiệm trả cho bà số tiền nợ gốc là: 700.000.000 đồng.

+ Về lãi: Đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Quyết định số: 2868 ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước và hướng dẫn tại Nghị quyết số: 01/2019/HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, xác định lãi suất đối với số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng là 9%/1 năm, tính từ ngày 24/6/2012 (là ngày bà H được cấp GCN quyền sử dụng đất, tương ứng với ngày bị đơn bắt đầu chậm trả) đến ngày xét xử.

(2) Bà H sẽ có trách nhiệm trả cho ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phối hợp cùng ông S sang tên lại quyền sử dụng đất thửa 108 từ bà sang ông S sau khi ông S trả đủ cho bà nợ gốc + lãi.

Bị đơn là ông Nguyễn Đình S trình bày:

Cuối tháng 11 năm 2011, vợ chồng ông xây nhà nên cần tiền để hoàn thiện và cần 50 triệu đồng để trả Quỹ tín dụng nhân dân phường Đại Phúc. Qua người quen giới thiệu, ông đã gặp chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1987 ở thôn Đông Bích, Đông Thọ, Yên Phong, Bắc Ninh (chồng là V, vợ chồng chị L, anh V đăng ký thường trú ở thôn Đông Lâu, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, Bắc Ninh) để nhờ chị L cho vay "nóng" 50 triệu đồng, lãi suất 15.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Một hôm sau, chị L có gợi ý với ông là nếu muốn vay tiếp 75 triệu đồng thì đưa cho chị bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để chị L làm thủ tục vay ngân hàng giúp, ông đã giao cho chị L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 108. Đến đầu tháng 12 năm 2011, chị L, anh V dẫn ông đến quán bán nước ở thành phố Từ Sơn, hướng dẫn ông ký, ghi rõ họ tên vào một tập giấy tờ và nói ký để làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Do tin tưởng vợ chồng chị L nên khi ký ông không đọc nội dung. Sau khi ông ký xong, chị L cùng ông sang một nhà ở bên kia đường, ông được một người phụ nữ mặc áo trắng (sau này ông mới biết là công chứng viên Ngô Thị Thu H2 của văn phòng Công chứng Công Thành) hướng dẫn lần tay điểm chỉ vào một vài tờ giấy. Sau khi làm các thủ tục xong, chị L bảo ông cứ về nhà đợi khi nào có tiền chị L sẽ chuyển. Khoảng cuối tháng 12 năm 2011 âm lịch, có một nhóm người lạ mặt đến khóa cửa nhà ông, nói với vợ ông là ông đã bán nhà và ném hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào giữa nhà ông. Khi đó ông mới biết mình đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 108 mà vợ chồng ông đang ở cho bà H. Tháng 2 năm 2012, chị L có đến nhà ông đòi tiền nhưng ông nói là khi nào chị L trả ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sẽ trả tiền. Do bị ông đòi gắt gao nên chị L đã đưa thêm cho ông 75 triệu đồng, nhưng đưa làm nhiều lần, mỗi lần một ít. Như vậy, tổng cộng ông chỉ vay của chị L là 125 triệu đồng, lãi suất là 15.000 đồng/1 triệu/1 ngày; tại lời khai ngày 05/3/2025 ông S trình bày lãi suất là 10.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Chị L chỉ đưa cho ông giữ tờ giấy tính lãi có chữ viết tay của chị L nhưng chị L không

ký. Những năm sau đó, bà H thuê người đến nhà đòi tiền ông nhưng ông nói ông không quen biết bà H, không vay tiền của bà H. Tháng 8/2019, ông đã làm đơn khởi kiện bà H đến TAND thành phố Bắc Ninh, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà H, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng. Tại Tòa án, bà H có thừa nhận mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng với ông là chỉ nhằm hợp thức hóa hợp đồng vay tiền và yêu cầu ông phải trả đủ 700 triệu đồng và lãi suất tính theo quy định pháp luật từ năm 2012 đến nay. Tòa án đã hòa giải nhưng không thành do ông xác định không nợ tiền bà H và không biết bà H là ai nên ông không trả. Ngày 16 tháng 10 năm 2019, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Đối với việc bà Nguyễn Thị H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/12/2011 vì cho rằng hợp đồng trên ông và bà H chỉ ký kết nhằm che giấu thỏa thuận vay tiền và công nhận thỏa thuận vay số tiền 700 triệu đồng giữa ông và bà H, ông S không đồng ý vì ông không vay tiền của bà H mà chỉ vay của chị L 125 triệu đồng.

Ông S có yêu cầu phản tố:

(1) Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/12/2011 tại Văn phòng Công chứng Công Thành.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công nhận thỏa thuận vay số tiền 125 triệu đồng giữa ông và chị L. Ông đồng ý trả lãi suất cho chị L theo mức lãi suất là 9%/1 năm, từ thời điểm ngày 10/6/2012 đến thời điểm xét xử. Ông không đồng ý trả tiền cho bà H mà chỉ chấp nhận trả tiền cho chị L.

(2) Đề nghị Tòa án hủy giấy đăng ký biến động quyền sử dụng đất mang tên bà H, buộc chị L và bà H trả lại ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 108.

Bà Trần Thị Thanh H3 là vợ ông S trình bày: Bà thống nhất với lời khai của ông S, bà xác định vợ chồng bà chỉ vay của chị L 125 triệu đồng nên vợ chồng bà chỉ đồng ý trả cho chị L 125 triệu đồng và lãi suất 9%/1 năm tính từ ngày 10/6/2012 cho đến nay. Bà H3 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông S.

Bà Ngô Thị Thu H2 – Công chứng viên – Trưởng văn phòng Công chứng Công Thành trình bày:

Văn phòng Công chứng Công Thành và Công chứng viên xác định: Đã làm đúng các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật liên quan đến thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/12/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình S, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H. Thời điểm ký, điểm chỉ hợp đồng các bên đều tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp

luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết đều đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng, ký và điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Do vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S. Công chứng viên không biết việc bà H và ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Ngày 08/12/2011, ngoài bà H, ông S thì không có ai khác đi cùng. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi rõ việc giao tiền là do hai bên tự thực hiện nên công chứng viên không làm chứng việc giao tiền giữa bà H và ông S.

Ngày 06/01/2025, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du và được cung cấp: Qua rà soát hồ sơ lưu trú và trên cơ sở dữ liệu dân cư quốc gia tại thôn Đông Lâu, xã Hoàn Sơn không có người nào có tên Nguyễn Thị L, sinh năm 1987, quê quán thôn Phú Mẫn, thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 13/3/2025, Tòa án tiến hành xác minh tại Công an xã Đông Thọ, huyện Yên Phong và được cung cấp: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1987 có hộ khẩu thường trú tại thôn Đông Bích, xã Đông Thọ. Tuy nhiên chị L không thường xuyên cư trú tại địa phương, không có người thân thích nhận thay văn bản tố tụng.

Tòa án đã niêm yết thông báo về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, trình bày quan điểm liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu chị L có mặt tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kế hoạch làm việc và các văn bản tố tụng tại thôn Đông Bích và UBND xã Đông Thọ là nơi chị L cư trú tuy nhiên chị L vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08/12/2011 là vô hiệu do giả tạo. Công nhận hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật với lý do: Tại phiên tòa, bị đơn cũng thừa nhận giá trị thửa đất 108 tại thời điểm chuyển nhượng cũng xấp xỉ bằng giá trị tài sản ghi trong hợp đồng, phù hợp với số tiền mà bà H cho ông S vay; khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; trong hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất mà Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Bắc Ninh thì ngoài bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký, điểm chỉ của ông S, ông S còn cung cấp bản gốc Giấy CMND, ông S cũng là người ký vào đơn xin xác nhận nguồn gốc đất; tại phiên tòa ông S khai đầu năm 2012 có đám người lạ mặt vứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nhà ông, lúc đó ông mới biết là ngày 08/12/2011 ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 108 cho bà H nhưng vẫn nhận tiền do chị L đưa cho đến tháng 6 năm 2012; ông S hiểu rõ thủ tục vay vốn ngân hàng cần những gì; hơn thế nữa bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có vay tiền của chị L, cũng như

không có tài liệu, chứng cứ chứng minh tờ giấy do bị đơn giao nộp là do chị L viết trong khi đó bị đơn thừa nhận chữ ký, điểm chỉ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng là do bị đơn viết, ký, điểm chỉ. Do vậy đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng vay tài sản được ký kết dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/12/2011 để buộc ông S có trách nhiệm trả cho bà số tiền nợ gốc là 700 triệu đồng.

+ Về lãi: Đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Quyết định số: 2868 ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước và hướng dẫn tại Nghị quyết số: 01/2019/HĐTP của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao xác định lãi suất đối với số tiền nợ gốc 700 triệu đồng là 9%/1 năm, tính từ ngày 24/6/2012 (là ngày bà H được cấp GCN quyền sử dụng đất, tương ứng với ngày bị đơn bắt đầu chậm trả) đến ngày xét xử (20/5/2025) là 12 năm 11 tháng x 9%/1 năm = 813.750.000 đồng. Buộc ông S phải trả cho bà tổng cộng cả gốc và lãi là 1.513.750.000 đồng.

Bà H sẽ có trách nhiệm trả cho ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phối hợp cùng ông S sang tên lại quyền sử dụng đất thửa 108 từ bà sang ông S sau khi ông S trả đủ cho bà nợ gốc + lãi.

Phía bị đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08/12/2011 là vô hiệu do giả tạo. Công nhận hợp đồng vay tài sản giữa ông S và chị L. Đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H; buộc bà H, chị L phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Căn cứ chứng minh: Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 ông bị chị L lừa dối. Ngày 08/12/2011, ông không gặp bà H tại văn phòng Công chứng Công Thành, ông chỉ ký vào những tờ giấy do chị L đưa cho sau đó điểm chỉ vào các trang giấy theo hướng dẫn của người phụ nữ áo trắng lạ mặt mà không được giải thích, không được đọc nội dung. Trước và trong ngày 08/12/2011, ông chưa bao giờ gặp bà H và không quen biết bà H. Chỉ đến năm 2019, khi ông làm đơn khởi kiện bà H, chị L tại Tòa án thành phố Bắc Ninh thì ông mới biết mặt bà H. Ông S xác định ông chỉ vay của chị L tổng cộng là 125 triệu đồng. Nếu chị L có yêu cầu, thì ông nhất trí trả cho chị L đủ số nợ gốc là 125 triệu đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật là 9%/1 năm tính từ tháng 6 năm 2012 cho đến khi ông thanh toán xong toàn bộ nợ gốc, lãi.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 2, khoản 11 Điều 26; Điều 35; 39; 91; 93; 94; 95; 147; 157; 227; 228; 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 121; 122; 127; 129; 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình S: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1684/2011/CNQSDĐ, quyền số: 01 ngày 08/12/2011 giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Đình S, bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Công Thành tỉnh Bắc Ninh đối với: Thửa đất số: 108, tờ bản đồ số 6, diện tích 88,0m² tại địa chỉ: phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh do giả tạo.

2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng vay tài sản của bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Nguyễn Đình S có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền tính đến ngày 13/5/2025 là: 1.513.750.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình S: Ông Nguyễn Đình S có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án, đồng thời phải thực hiện các nghĩa vụ khác (nếu có) theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và thông báo cho bà Nguyễn Thị H giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 456069, sổ vào sổ cấp GCN: CH01360 do Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 14/6/2012 và lưu giữ theo quy định.

4. Giành quyền khởi kiện để đòi vợ chồng ông S, bà H3 trả số tiền 125.000.000 đồng nợ gốc và lãi cho chị L khi chị L có yêu cầu.

5. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tài sản:

- Về án phí: Ông S phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H được Tòa án chấp nhận. Xác nhận ông S đã nộp đủ 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001043 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Bà H phải chịu 57.412.000 đồng án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng vay tài sản của bà H không được Tòa án chấp nhận. Xác nhận bà H đã nộp 21.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0000828 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh. Bà H còn phải nộp 36.412.000 đồng án phí.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà H phải nộp 3.500.000 đồng. Xác nhận bà H do ông H4 là đại diện đã nộp đủ số tiền trên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 26/5/2025, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Duy H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Nguyễn Thị H) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể:

+ Bà H yêu cầu tòa án buộc ông S và chị L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả bà H tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.606.547.945 đồng (tiền gốc 700 triệu đồng, tiền lãi 906.547.946 đồng). Trong đó phần của ông S phải trả là 125 triệu tiền gốc, 161.883.562 đồng tiền lãi, tổng số là 286.883.562 đồng; chị L phải trả là 575 triệu đồng tiền gốc, 744.644.384 đồng tiền lãi, tổng số là 1.319.664.384 đồng).

+ Tại mục 4 phần quyết định của án sơ thẩm tuyên: “Giành quyền khởi kiện để đòi vợ chồng ông S, bà H3 trả số tiền 125.000.000 đồng nợ gốc và lãi cho chị L khi chị L có yêu cầu” là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo:

+ Án sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo tuy nhiên không xác định, không công nhận và không giải quyết giao dịch bị che dấu là thiếu cơ sở pháp lý và chưa đầy đủ. Tòa án bắt buộc phải xác định rõ các bên của hợp đồng vay, đối tượng vay, số tiền vay, thời điểm vay...; công nhận hiệu lực của Hợp đồng vay và từ đó xử lý hậu quả theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Việc Tòa án sơ thẩm không thực hiện bước này dẫn đến bỏ sót quan hệ pháp luật cần giải quyết, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

+ Về giao dịch bị che dấu – hợp đồng vay số tiền 700 triệu đồng:

Giá trị chuyển nhượng 700 triệu đồng trùng khớp với số tiền vay, đây là dấu hiệu điển hình trong các vụ việc hợp đồng giả cách để đảm bảo nghĩa vụ vay thực tế. Nếu không vay và không nhận đủ 700 triệu đồng chắc chắn ông S sẽ không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị bằng cả cơ nghiệp khi mà ông S biết rõ hậu quả của việc ký kết.

Có đủ bằng chứng chứng minh ông S đã nhận đủ tiền từ bà H: Bà H khai tại Cơ quan điều tra đã giao tiền tại Văn phòng công chứng cho ông S qua bà L (theo sự phân công của ông S). Sau đó, ông S đã bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H vì tại Điều 3 của Hợp đồng công chứng quy định: “Ngay sau khi bên B thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng tài sản cho bên A thì bên A có trách nhiệm bàn giao các giấy tờ về quyền tài sản cho bên B”. Điều này là bằng chứng chứng minh ông S đã nhận đủ 700 triệu đồng từ bà H, phù hợp với thực tế cho vay cầm cố bằng sổ đỏ. Bà hương có đăng ký kinh doanh dịch vụ cầm đồ, cho vay từ năm 2010, đủ tư cách pháp lý để thực hiện giao dịch cho vay. Hơn nữa việc ông S khai đã nhận từ chị L 125 triệu đồng càng chứng tỏ bà H đã giao tiền cho ông S qua chị L. Mặc dù ông S khai vay riêng của chị L

nhưng không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh. Trong khi đó theo lời khai của đương sự thể hiện chị L và ông S đều là những người khó khăn, đang vay tiền của bà H. Việc này gián tiếp khẳng định chị L nhận tiền của bà H, sau đó chị L đã chuyển lại cho ông S 125 triệu đồng, phần còn lại chị L giữ.

Việc ông S liên tục đòi tiền chị L càng chứng tỏ giữa ông S và chị L có quan hệ vay nợ tiền chung phù hợp với lời khai của ông S mà bà H khai tại Cơ quan điều tra. Nếu ông S khai đã nhận 125 triệu đồng từ chị L là đúng thì số tiền chị L vay sẽ là 575 triệu đồng từ nguồn tiền của chị H. Việc ông S gọi đòi tiền chị L là để yêu cầu trả nợ khoản chung nhằm giải phóng sổ đỏ cho ông S.

Bản chất của vụ việc và vai trò của các bên: Cả ông S và chị L là đồng bên vay. Trước khi thực hiện giao dịch thì đã có sự bàn bạc, thống nhất với nhau tại quán nước cạnh phòng công chứng. Việc ông S thừa nhận đã nhận 125 triệu đồng thì chị L sau khi bà H giao tiền cho chị L là sự kiện không phải chứng minh. Như vậy chị L là người kết nối ông S với bà H để vay đồng thời là người chung vay với ông S và là người đứng ra nhận tiền để phân chia lại. Ông S là người trực tiếp đứng ra cầm Sổ đỏ để cầm cố vay và thụ hưởng khoản 125 triệu đồng từ khoản vay chung.

+ Hệ quả pháp lý khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo: Theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, khi giao dịch vô hiệu các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu hoặc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp Hợp đồng giả cách nhằm che dấu khoản vay, hậu quả pháp lý không phải là hoàn trả tiền mua bán mà là công nhận và giải quyết quan hệ vay: bên vay có nghĩa vụ phải trả nợ gốc và lãi hợp pháp cho bên cho vay phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực...”.

Về lãi suất: Căn cứ vào Nghị quyết 01 ngày 11/01/2019 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao, bà H yêu cầu lãi suất theo 02 giai đoạn: Từ ngày 09/12/2011 (sau thời điểm giao tiền) đến ngày 31/12/2016: áp dụng Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 và Quyết định số 2868/QĐ- NHNN ngày 29/11/2010, lãi suất 9%/năm, tương ứng với số tiền. Từ ngày 01/01/2017 (ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực) đến ngày xét xử sơ thẩm: áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, lãi suất 10%/năm tương ứng với tổng số tiền lãi 906.547.946 đồng. Đối với lãi chậm trả, kể từ ngày tuyên án cho đến khi thi hành án xong là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

- Bị đơn là ông Nguyễn Văn S nhất trí với bản án sơ thẩm; đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với mục 4 tại phần quyết định của bản án; ngoài ra không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu trả 125 triệu và lãi suất vì ông không biết bà H là ai, không vay và không nhận bất kỳ một khoản tiền của nào của bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử: sửa bản án sơ thẩm buộc mỗi bên đương sự phải chịu $\frac{1}{2}$ khoản tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét nhận thấy:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình S với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 6, diện tích 88.0m² tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh do giả tạo thì thấy: Trong quá trình tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án, các bên đều xác nhận không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đều đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng viên Ngô Thị Thu H2 thuộc văn phòng công chứng Công Thành tỉnh Bắc Ninh công chứng ngày 08/12/2011 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Các bên đều thừa nhận mục đích xác lập giao dịch giả tạo không nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba. Xét thấy việc các bên đều đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nhưng không yêu cầu văn phòng công chứng và công chứng viên có trách nhiệm bồi thường thiệt hại vì không phải do lỗi của công chứng viên và văn phòng công chứng dẫn đến văn bản công chứng vô hiệu là không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của văn phòng công chứng Công Thành tỉnh Bắc Ninh và công chứng viên. Do vậy Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

2.2. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị buộc ông S, bà L phải có nghĩa vụ liên đới trả bà H 700 triệu tiền gốc và lãi, trong đó yêu cầu ông S phải trả 125 triệu tiền gốc; 161.883.562 đồng tiền lãi; tổng số là 286.883.562 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2011

tại văn phòng Công chứng Công Thành là có thực, mục đích là để che giấu giao dịch vay tiền. Tuy nhiên giữa nguyên đơn và bị đơn đều trình bày không thống nhất về người vay, số tiền vay. Hơn nữa bà H cũng thừa nhận bà giao số tiền 700 triệu đồng này vào ngày 08/12/2011 tại Văn phòng Công chứng Công Thành là chị L, chứ không phải ông S. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lời trình của mình thì bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 700 triệu đồng cho ông S. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng vay số tiền 700 triệu đồng của bà H là có căn cứ nên bà H kháng cáo yêu cầu ông S phải trả 125 triệu tiền gốc trong số tiền 700 triệu này cũng không có cơ sở.

Đối với yêu cầu về tiền lãi: Do yêu cầu công nhận hợp đồng vay tài sản đối với số nợ gốc là 700 triệu đồng của bà H không được chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà H.

Đối với đề nghị Tòa án huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất mang tên bà H và buộc bà H, chị L phải trả lại bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 108, tờ bản đồ số 06, tại phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh của ông S thì thấy: Do các đương sự đều thừa nhận xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà H phải trả lại ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất là phù hợp. Tuy nhiên thửa đất nêu trên đã được UBND thành phố Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Nguyễn Thị H vào ngày 14/6/2012. Theo hướng dẫn tại Văn bản số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao; Điều 195 của Luật đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định; Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung vào biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, không cần thiết phải buộc bà H phải trả lại ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà án sơ thẩm tuyên: Ông S có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án, đồng thời phải thực hiện các nghĩa vụ khác (nếu có) theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và thông báo cho bà Nguyễn Thị H giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 456069,

sổ vào sổ cấp GCN: CH01360 do UBND thành phố Bắc Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 14/6/2012 và lưu giữ theo quy định là phù hợp.

Do bà H, ông S và các đương sự có liên quan không ai có yêu cầu văn phòng công chứng Công Thành tỉnh Bắc Ninh phải bồi thường thiệt hại do văn bản công chứng bị tuyên vô hiệu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Đối với việc bà H trình bày về số tiền 700 triệu đồng đã đưa cho chị L vào ngày 08/12/2011 thì bà H có quyền khởi kiện yêu cầu chị L phải trả lại số tiền trên bằng một vụ án khác nếu có căn cứ.

Từ những nhận định trên thì thấy, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng vay tài sản đối với số tiền gốc 700 triệu đồng giữa bà H và ông S là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bà H kháng cáo yêu cầu ông S phải trả số tiền gốc 125 triệu và tiền lãi, có đưa ra căn cứ kháng cáo nhưng những căn cứ này không có cơ sở nên cần bác yêu cầu kháng cáo này của bà H.

2.3. Đối với việc ông S trình bày có nhận của chị L số tiền 125 triệu đồng, đây là giao dịch giữa ông S và chị L, không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này vì vậy chỉ cần nêu trong phần nhận định. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: “Giành quyền khởi kiện để đòi vợ chồng ông S, bà H3 trả số tiền 125.000.000 đồng nợ gốc và lãi cho chị L khi chị L có yêu cầu” là không phù hợp với quy định của pháp luật. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo nhưng án sơ thẩm buộc ông S phải chịu toàn bộ tiền án phí và bà H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định là không phù hợp với quy định tại Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội mà buộc mỗi bên phải chịu ½ tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ vì vậy cần phải sửa án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2, khoản 11 Điều 26; Điều 35; 39; 91; 93; 94; 95; 147; 157; 227; 228; 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 121; 122; 127; 129; 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình S: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1684/2011/CNQSĐĐ, quyển số: 01

ngày 08/12/2011 giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Đình S, bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Công Thành tỉnh Bắc Ninh đối với: Thửa đất số: 108, tờ bản đồ số 6, diện tích: 88.0m² tại địa chỉ: Phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh do giả tạo.

2. Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng vay tài sản của bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Nguyễn Đình S có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H tổng số tiền tính đến ngày 13/5/2025 là: 1.513.750.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình S: Ông Nguyễn Đình S có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án, đồng thời phải thực hiện các nghĩa vụ khác (nếu có) theo quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và thông báo cho bà Nguyễn Thị H giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 456069, sổ vào sổ cấp GCN: CH01360 do Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 14/6/2012 và lưu giữ theo quy định.

4. Về án phí:

Ông S, bà H mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H và ông S được Tòa án chấp nhận. Xác nhận ông S đã nộp đủ 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001043 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Bà H phải chịu 57.412.000 đồng án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng vay tài sản của bà H không được Tòa án chấp nhận. Xác nhận bà H đã nộp 21.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0000828 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh. Bà H còn phải nộp 36.412.000 đồng án phí.

Xác nhận bà H đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000513 ngày 11/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6, tỉnh Bắc Ninh).

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông S, bà H mỗi người phải chịu 1.750.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận bà H do ông H4 là đại diện đã nộp số tiền 3.500.000 đồng. Ông S phải hoàn trả lại bà H3 số tiền 1.750.000 đồng.

6. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DSST ngày 20/05/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6), tỉnh Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 6, tỉnh BN;
- VKSND khu vực 6, tỉnh BN;
- THADS khu vực 6, tỉnh BN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Minh Thu