

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 154/2025/DS-PT
Ngày: 19 tháng 9 năm 2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.*”

**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 Nguyễn Việt Hùng
Bà Triệu Thị Luyện

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: bà Ngô Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2025/TLPT- DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 206/2025/QĐ-PT ngày 15/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Văn N, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M, xã T, tỉnh Bắc Ninh – xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Trần Công T, Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: tầng B, số nhà C, N, TDP N, phường B, tỉnh Bắc Ninh (xin vắng mặt).

- Bị đơn: Anh Nguyễn Đình T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Bắc Ninh – có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Bàn Thị H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M, xã T, tỉnh Bắc Ninh - xin vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố Đ, xã T, tỉnh Bắc Ninh – vắng mặt).

3. Cộng đồng dân cư thôn Đ. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Bắc Ninh – vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Người kháng cáo: bị đơn anh Nguyễn Đình T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Nguyên đơn anh Phạm Văn N trình bày: Ngày 26/6/2024, anh N có ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Đình T1 02 thửa đất lâm nghiệp và tài sản là cây trồng trên đất thuộc thôn Đ, xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh); lô thứ nhất có diện tích 1,1 ha, lô thứ hai có diện tích 2,2 ha với giá chuyển nhượng: 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng). Anh đã trả anh T1 tổng số tiền là 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng), số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) còn lại hai bên thỏa thuận khi nào anh T1 làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên anh thì thanh toán. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ghi ngày, tháng, năm, Hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi ký hợp đồng, anh T1 chưa bàn giao diện tích đất và tài sản, anh chưa sử dụng đất, tài sản trên đất.

Trước khi nhận chuyển nhượng, anh biết rõ 02 thửa đất trên anh T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng,

hai bên thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, anh T1 chịu trách nhiệm làm thủ tục để được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho anh. Ngoài ra, các bên còn có thỏa thuận miệng về điều khoản phạt do vi phạm hợp đồng là 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) nếu một trong hai bên vi phạm.

Sau 01 tháng, anh T1 không thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, anh khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa anh và anh T1 vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc anh T1 trả lại anh số tiền 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

- Buộc anh T1 phải bồi thường 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng.

Anh đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu nhưng anh không yêu cầu giải quyết.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì lô thứ nhất diện tích 10.096,6m² thuộc lô 37, khoảnh 34; lô thứ hai diện tích 20.697,7m² thuộc khoảnh 34, tổng diện tích hai lô là 30.794,3m², anh đồng ý giải quyết theo diện tích do Tòa án thẩm định.

Chứng cứ anh N đưa ra chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bút lục số 05,06).

Bị đơn anh Nguyễn Đình T1 trình bày: Anh T1 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán, số tiền anh N đã thanh toán như anh N trình bày là đúng. Anh có biết 02 lô đất chuyển nhượng cho anh N là đất rừng cộng đồng, thuộc quản lý của UBND xã T, huyện S, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh), do anh lấn chiếm, trồng cây từ năm 2012. Anh không thừa nhận việc có thỏa thuận phạt 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng như anh N trình bày.

Anh đồng ý với diện tích lô thứ nhất là 10.096,6m², thuộc lô C, khoảnh 34, lô thứ hai có diện tích 20.697,7m², thuộc khoảnh 34, đồng ý giải quyết theo diện tích do Tòa án thẩm định. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N, anh yêu cầu anh N tiếp tục thực hiện hợp đồng, thanh toán cho anh số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) còn lại.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, anh đồng ý tự nguyện trả lại diện tích đất của cộng đồng dân cư thôn Đ và Ủy ban nhân dân xã T quản lý, do số cây trồng trên đất chưa đến kỳ khai thác, anh đề nghị được bảo toàn tài sản đến hết tháng 6/2028 để khai thác xong.

Anh đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu nhưng anh không yêu cầu giải quyết.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Bàn Thị H trình bày: chị là vợ của anh N, chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N và không thay đổi, bổ sung gì thêm.

Chị Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: chị đã ly hôn anh T1 tháng 6/2023, khi ly hôn anh, chị thỏa thuận giao toàn bộ tài sản chung của vợ chồng cho anh Thanh quản L, sử dụng. Chị không liên quan gì đến tranh chấp giữa anh T1 và anh N. Chị không có yêu cầu gì.

UBND xã T, huyện S **trình bày:** nguồn gốc đất anh T1 chuyển nhượng cho anh N là đất rừng cộng đồng. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì diện tích 10.096,6m² thuộc lô 37, khoảnh 34 đã cấp cho Cộng đồng dân cư thôn Đ, xã T, đã được cấp GCNQSDĐ số BM 101863 ngày 04/10/2012, lô có diện tích 20.697,7m² thuộc khoảnh 34, thẩm quyền quản lý của UBND xã T theo quy định tại Điều 164 Luật đất đai năm 2013, đất chưa phân lô, chưa giao. Anh T1 lấn chiếm đất, không được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh T1 và anh N ký kết hợp đồng chuyển nhượng là trái luật. UBND xã T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và anh T1 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Tòa án giao cho UBND xã T tiếp tục quản lý diện tích đất anh T1 đã chuyển nhượng cho anh N. UBND xã đồng ý cho anh T1 được tiếp tục được bảo toàn tài sản trên đất đến khi khai thác xong.

UBND huyện S **trình bày:** UBND huyện đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và anh T1 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Tòa án giao cho UBND xã T tiếp tục quản lý diện tích đất anh T1 đã chuyển nhượng cho anh N.

Kết quả xác minh của Tòa án tại Hạt kiểm lâm huyện S:

Diện tích 10.096,6m² thuộc lô 37, khoảnh 34, UBND huyện S đã cấp GCNQSDĐ cho Cộng đồng dân cư thôn Đ, xã T, GCNQSDĐ số BM 101863 ngày 04/10/2012, lô có diện tích 20.697,7m² thuộc khoảnh 34, thẩm quyền quản lý của UBND xã T.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- Lô thứ nhất có diện tích 10.096,6m², tài sản trên đất: 2090 (hai nghìn không trăm chín mươi) cây bạch đàn tái sinh, đường kính gốc từ 5-10 cm.

- Lô thứ hai có diện tích 20.697,7m², tài sản trên đất: 2.280 (hai nghìn hai trăm tám mươi) cây keo, đường kính gốc 5-10cm, cao 5m và 2.200 cây bạch đàn đường kính gốc từ 5-9cm.

- Giá tài sản: Giá đất chuyển nhượng trên thị trường địa phương tại thời điểm định giá: 157.575.000 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)/ha. Tổng giá trị 02 lô đất: 485.241.182 đồng (bốn trăm tám mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi một nghìn một trăm tám mươi hai đồng).

- Tài sản trên đất:

+ Bạch đàn có giá 75.000 đồng/cây x 4290 = 321.750.000 đồng (ba trăm hai mươi một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Cây keo có giá 65.000 đồng/cây x 2.280 = 148.200.000 đồng (một trăm bốn mươi tám triệu hai trăm nghìn đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Bắc Ninh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn N.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Phạm Văn N và anh Nguyễn Đình T1 về việc chuyển nhượng lô thứ nhất diện tích 1,1 ha (đo đạc hiện trạng 10.096,6m²) thuộc lô 37, khoảnh 34 và lô thứ hai diện tích 2,2 ha (đo đạc hiện trạng 20.697,7m²) thuộc khoảnh 34 đều tại địa chỉ thôn Đ, xã T, huyện S là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Đình T1 phải trả cho anh Phạm Văn N 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn N về việc buộc anh Nguyễn Đình T1 phải bồi thường 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Đình T1 tự nguyện trả lại 10.096,6m² thuộc lô 37, khoảnh 34 cho cộng đồng dân cư thôn Đ, xã T quản lý, sử dụng, trả lại 20.697,7m² tại khoảnh 34 cho UBND xã T quản lý (có sơ đồ kèm theo

bản án). Anh T1 được tiếp tục bảo toàn tài sản trên 02 lô đất trên đến hết tháng 6/2028.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Đình T1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm; đề nghị Tòa án sửa bản án theo hướng buộc nguyên đơn anh Phạm Văn N tiếp tục thực hiện thỏa thuận, trả cho bị đơn số tiền 40.000.000 đồng còn thiếu. Anh N được tiếp tục khai thác cây lấy gỗ với tư cách là thành viên của cộng đồng dân cư. Nếu anh Phạm Văn N từ chối không tiếp tục thực hiện thỏa thuận ban đầu thì sẽ không được trả lại tiền cọc. Ngoài ra, do anh N là người vi phạm thỏa thuận ban đầu nên là người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Phạm Văn N vắng mặt tại phiên tòa. Bị đơn anh Nguyễn Đình T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, anh T1 không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

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

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

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Đình T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Đình T1 phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005485 ngày 24/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5- Bắc Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: nguyên đơn anh Phạm Văn N; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Trần Công T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bàn Thị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1, Cộng đồng dân cư thôn Đ và UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan, các đương sự này không có kháng cáo. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, phạm vi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

Tháng 6/2024 anh Nguyễn Đình T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Phạm Văn N 02 lô đất, các bên có lập hợp đồng có tiêu đề “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” có chữ ký, điểm chỉ của anh N, anh T1, chữ ký của người làm chứng. Theo hợp đồng thì anh T1 chuyển nhượng cho anh N lô thứ nhất diện tích 1,1ha (đo đạc hiện trạng: 10.096,6m²) thuộc lô 37, khoảnh 34 thuộc quyền sử dụng của Cộng đồng dân cư thôn Đ, xã T, đã được cấp GCNQSDĐ số BM 101863 ngày 04/10/2012; lô thứ hai diện tích 2,2 ha (đo đạc hiện trạng: 20.697,7m²) thuộc khoảnh 34 là đất chưa giao, chưa cho thuê, thuộc thẩm quyền quản lý của UBND xã T. Giá chuyển nhượng 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng), anh N đã thanh toán cho anh T1 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng), các bên chưa giao nhận diện tích đất, tài sản chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận, anh T1 có trách nhiệm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ để sang tên cho anh N nhưng anh T1 không thực hiện được. Anh N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa anh và anh T1 vô hiệu. Buộc anh T1 trả lại anh số tiền 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng). Buộc anh T1 phải bồi thường 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng.

Anh T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N.

[4] Xét tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Phạm Văn N và anh Nguyễn Đình T1:

- Về chủ thể: nguyên đơn anh Phạm Văn N và bị đơn anh Nguyễn Đình T1 khi giao kết hợp đồng đều hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, sáng suốt; có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Các bên tham gia giao dịch là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

- Về nội dung: đối tượng của giao dịch dân sự là quyền sử dụng đất tại 02 lô đất có tổng diện tích 3,3ha. Cụ thể, lô đất thứ nhất có diện tích 1,1ha (theo đo đạc hiện trạng là 10.096,6m²), thuộc lô 37, khoảnh 34, đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số BM 101863 ngày 04/10/2012 cho Cộng đồng dân cư thôn Đ, xã T; lô thứ hai có diện tích 2,2ha (theo đo đạc hiện trạng là 20.697,7m²) thuộc khoảnh 34, đất chưa phân lô, chưa được giao, là đất thuộc thẩm quyền quản lý của UBND xã T theo quy định tại Điều 164 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, anh T1 không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp, không có quyền sử dụng đất nên việc anh T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh N là vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Về hình thức: giao dịch dân sự giữa anh N với anh T1 là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp phải công chứng, chứng thực, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Phạm Văn N và anh Nguyễn Đình T1 không ghi ngày, tháng, năm, chỉ có chữ ký của anh N, anh T1 và người làm chứng, không được công chứng, chứng thực hay đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, về hình thức của giao dịch trên cũng không được đảm bảo.

Mặc dù, anh N đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch dân sự, nhưng như đã phân tích ở trên, căn cứ vào quy định tại các Điều 117, Điều 123, Điều 407, Điều 503 Bộ luật dân sự; các Điều 12, Điều 164, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Phạm Văn N và anh Nguyễn Đình T1 là có căn cứ. Từ đó, tiếp tục căn cứ khoản 2 Điều 131 về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tuyên buộc anh Nguyễn Đình T1 phải hoàn trả anh Phạm Văn N số tiền 480.000.000 đồng đã nhận là có cơ sở.

Đối với yêu cầu của anh N về việc yêu cầu anh T1 bồi thường số tiền 480.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Anh N xác định đây là số tiền mà hai bên đã thỏa thuận bằng lời nói trong trường hợp một bên vi phạm hợp đồng nhưng chỉ là lời trình bày, không có căn cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Đình T1:

Anh T1 cho rằng giữa anh với anh N không có việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà chỉ là thỏa thuận về việc làm giấy chuyển nhượng quyền khai thác cây lấy gỗ mà anh T1 đã trồng trên đất, quyền trồng cây và khai thác cây trên mảnh đất như cộng đồng dân cư vẫn đang làm; anh cũng không hứa hẹn việc làm sổ hay GCNQSDĐ cho anh N mà thỏa thuận nếu sau này Nhà nước có giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSDĐ cho mảnh đất anh T1 đang thỏa thuận khai thác thì anh N vẫn là người được đứng tên theo thỏa thuận. Anh T1 dẫn chứng bằng các biên lai chuyển tiền giữa anh N với anh có nội dung “Không mua thì mất tiền cọc, không bán thì đền cọc gấp 5 lần” nhưng nội dung này là không rõ ràng và không đủ để chứng minh cho lời trình bày của anh T1.

Mặt khác, anh T1 cho biết rằng anh không hề biết việc anh N thay đổi nội dung thỏa thuận thành mua bán đất. Anh T1 ký vào hợp đồng với lý do anh N đến nói anh ký để yên tâm trồng rừng, khai thác và sau có chuyển nhượng cho ai cũng dễ; anh tin tưởng nên cũng không xem hợp đồng và ký. Tuy nhiên, anh T1 là người hoàn toàn đủ năng lực hành vi cũng như năng lực pháp luật dân sự; tại thời điểm ký anh cũng hoàn toàn tỉnh táo, tự nguyện, không bị ai ép buộc; do đó, anh phải chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình.

Tại phiên tòa, anh T1 có kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu nào mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh T1; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Đình T1 phải chịu án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Đình T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Đình T1 phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005485 ngày 24/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5- Bắc Ninh).

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng

Triệu Thị Luyện

Phạm Thị Chuyên