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

Bản án số: 153/2025/DS-PT
Ngày: 18 tháng 9 năm 2025
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 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 Chuyền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình

Ông Nguyễn Việt Hùng

- 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 Nguyễn Thị Việt Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 18 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: 85/2025/TLPT- DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Chũ, 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 178/2025/QĐ-PT ngày 31/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2025/QĐ-PT ngày 20/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2025/QĐ-PT ngày 06/9/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; cư trú tại: TDP H, phường C, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: bà Hồ Thị V, sinh năm 1959; cư trú tại: TDP H, phường C, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đường Văn Q, Công ty L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; địa chỉ - số F D, TDP M, phường C, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983; cư trú tại: thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1966. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1980. Vắng mặt.

4. Bà Lường Thị V1, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Cùng cư trú tại: tổ dân phố H, phường C, tỉnh Bắc Ninh.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Hồ Thị Viết .

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T **trình bày:**

Vào ngày 20/6/2012, ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị V một thửa đất có chiều mặt đường 05 mét, chiều dài 25 mét, trừ hành lang 02 mét. Hai bên cùng viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong giấy ghi rõ "Hai bên thỏa thuận ông T đã giao đủ số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng), bà V đã giao mặt bằng cho ông toàn quyền sử dụng". Cuối văn bản là bà V ký vào phần người bán, ông T ký vào phần người mua, con trai bà V là anh Nguyễn Văn X, con dâu bà V là Lường Thị V1 ký vào phần các thành viên trong gia đình và ông Nguyễn Văn T2 là người làm chứng ký.

Ngày 25/7/2012, ông T và bà V thiết lập lại biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên tự nguyện ký có xác nhận của cán bộ địa chính xã T. Nội dung biên bản ghi rõ gia đình bà V thống nhất nhượng lại cho ông một lô đất rộng 05 mét, chiều dài 25 mét, trừ hành lang 02 mét (lô đất có 60m^2 đất ở), giáp đất nhà ông T2. Gia đình bà V tự nguyện giao mặt bằng cho ông T toàn quyền sử dụng, cải tạo và xây dựng, cam kết làm thủ tục thừa kế và hoàn tất sổ đỏ sang tên cho ông. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà V, gia đình ông đã xây dựng nhà cửa và chuyển về đó sinh sống từ đó đến nay.

Ông được biết ngày 15/3/2013, gia đình bà V đã làm thủ tục để bà V nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất 2586m^2 (bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông mà ông đã xây nhà và công trình trên đất). Tuy nhiên, sau khi được toàn quyền thừa kế diện tích đất này thì bà V không tách sổ để chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông theo quy định của pháp luật dù ông đã nhiều lần yêu cầu. Đến nay, bà V nói không đồng ý chuyển nhượng cho ông diện tích 60m^2 đất ở.

Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của chị T1 và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về chi phí thẩm định, định giá ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà V vào các ngày 20/6/2012 và 25/7/2012 đối với thửa đất rộng 05m, chiều dài 25m, trừ 02m hành lang (trong đó có 60m^2 đất ở) tổng

diện tích là 135m^2 tại tổ dân phố H, phường T, thị xã C, tỉnh Bắc Giang nay là TDP H, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn bà Hồ Thị V **trình bày:**

Bà xác nhận vào ngày 20/6/2012 bà và ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 01 lô đất có chiều mặt đường 05 mét, chiều dài 25 mét, trừ hành lang 02 mét. Hai bên cùng viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong giấy ghi rõ "Hai bên thỏa thuận ông T đã giao đủ số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng). Bà đã giao mặt bằng cho ông T toàn quyền sử dụng". Cuối văn bản bà ký vào phần người bán, con trai bà là anh Nguyễn Văn X, con dâu bà là Lường Thị V1 ký vào phần các thành viên trong gia đình, ông Nguyễn Văn T ký vào phần người mua và ông Nguyễn Văn T2 là người làm chứng ký.

Sau khi ký giấy chuyển nhượng ngày 20/6/2012, bà đã giao mặt bằng cho ông T sử dụng làm nhà và xây dựng các công trình trên đất, các bên không có tranh chấp gì. Do khi ký giấy chuyển nhượng cho ông T, bà chưa được toàn quyền sử dụng thửa đất này nên chưa thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, nên hai bên có thỏa thuận ông T là người làm sổ đỏ sang tên ông T và đóng thuế trước bạ.

Ban đầu, bà V xác định ngày 25/7/2012, bà không ký vào biên bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với ông Nguyễn Văn T. Bà xác định chữ ký trong biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 phần người làm giấy "Viết, Hồ Thị V" không phải chữ ký của bà và đề nghị Tòa án giám định chữ ký, chữ viết nhưng sau đó bà không đề nghị giám định.

Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà và bên nhận chuyển nhượng là ông T, đồng thời xác nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 60m^2 đất ở và 65 m^2 đất vườn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, nay có tổng diện tích đo đạc thực tế theo ranh giới do bà xác định là 148,5m^2; diện tích thực tế theo ông T xác định là 145,8m^2 thì bà không đồng ý. Bà chỉ đồng ý tổng diện tích chuyển nhượng cho ông T bao gồm cả hành lang là 135m^2 đất vườn (không có 60m^2 đất ở).

Trường hợp ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu diện tích đất chuyển nhượng có 60m^2 đất ở thì bà đồng ý với yêu cầu độc lập của con gái bà là Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Bà không đề nghị giám định chữ ký của bà tại biên bản chuyển nhượng ngày 25/7/2012. Về chi phí thẩm định, định giá bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V giữ nguyên quan điểm không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn 135m^2 đất vườn, diện tích đất thừa 13,5m^2 bà V yêu cầu ông T phải trả lại và bà đồng ý với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày

20/6/2012 và ngày 25/7/2012 của chị T1 con gái bà. Bà không đề nghị giám định chữ ký, chữ viết tại biên bản chuyển nhượng ngày 25/7/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Nguyễn Thị T1 **trình bày:**

Chị không được biết việc ngày 20/6/2012, bà Hồ Thị V (mẹ chị) và ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận bà V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 01 lô đất có chiều mặt đường 5m, chiều dài 25m, trừ hành lang 02m. Sau bà V và anh X đã bàn giao mặt bằng cho ông T sử dụng, việc ông T xây dựng nhà và công trình trên đất để sử dụng từ đó đến nay thì chị không có ý kiến gì. Vì sau khi bà V và anh X bàn giao đất cho ông T thì việc sử dụng đất ra sao là do ông T, chị không quan tâm.

Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà V và bên nhận chuyển nhượng là ông T, đồng thời xác nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 60m^2 đất ở và 65m^2 đất vườn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, nay có tổng diện tích đo đạc thực tế theo ranh giới do bà V xác định là 148,5 m^2; diện tích thực tế theo ông T xác định là 145,8m^2 thì chị không đồng ý.

Chị có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất do bà Hồ Thị V và ông Nguyễn Văn T giao kết ngày 20/6/2012 và hợp đồng bổ sung ngày 25/7/2012 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng gia đình chị trả lại ông T số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) đã nhận, ông T phải trả lại diện tích đất ông T đang sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình chị quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn X **trình bày:**

Anh xác nhận vào ngày 20/6/2012, bà Hồ Thị V (mẹ anh) và ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận, bà V chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 01 lô đất có chiều mặt đường 5m, chiều dài 25m, trừ hành lang 02m. Hai bên cùng viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong giấy ghi rõ "Hai bên thỏa thuận ông T đã giao đủ số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng). Bà V và anh đã giao mặt bằng cho ông T toàn quyền sử dụng. Cuối văn bản là bà V, anh và vợ anh là Lường Thị V1, ông Nguyễn Văn T, và ông Nguyễn Văn T2 là người làm chứng ký.

Sau khi ký giấy giấy chuyển nhượng ngày 20/6/2012, bà V và anh đã giao mặt bằng cho ông T sử dụng làm nhà và xây dựng các công trình trên đất, các bên không có tranh chấp gì. Do khi ký giấy chuyển nhượng cho ông T, bà V chưa được toàn quyền sử dụng thửa đất này nên chưa thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, nên hai bên có thỏa thuận ông T là người làm sổ đỏ sang tên ông T và đóng thuế trước bạ.

Nay ông Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Hồ Thị V và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn T, đồng thời xác nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 60m^2 đất ở và 65m^2 đất vườn thuộc quyền sử dụng của ông

Nguyễn Văn T, nay có tổng diện tích đo đạc thực tế theo ranh giới do mẹ anh xác định là 148,5m^2; diện tích thực tế theo ông T xác định là 145,8m^2 thì anh không đồng ý. Anh chỉ đồng ý tổng diện tích chuyển nhượng cho ông T bao gồm cả hành lang là 135m^2 (không có 60m^2 đất ở).

Anh nhất trí với yêu cầu độc lập của chị T1 về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất do bà Hồ Thị V và ông Nguyễn Văn T thiết lập ngày 20/6/2012 và hợp đồng bổ sung ngày 25/7/2012 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng ông T phải trả lại diện tích đất ông T đang sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình anh quản lý, sử dụng; gia đình anh trả lại ông T số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lường Thị V1 **trình bày:**

Năm 2012 chị có ký vào giấy tờ mua bán đất giữa bà V và ông T. Trong giấy mua bán có ghi rõ bà V giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T làm thủ tục sang tên và nộp thuế trước bạ nhưng ông T không làm và xin giảm 10.000.000 đồng để tự chuyển mục đích sử dụng đất.

Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà V thì chị không đồng ý.

Chị nhất trí với yêu cầu độc lập của chị T1 và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y **trình bày:**

Vào ngày 20/6/2012, ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị V một thửa đất có chiều mặt đường 05 mét, chiều dài 25 mét, trừ hành lang 02 mét. Hai bên cùng viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong giấy ghi rõ "Hai bên thỏa thuận ông T đã giao đủ số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng), bà V đã giao mặt bằng cho ông toàn quyền sử dụng". Cuối văn bản là bà V ký vào phần người bán, ông T ký vào phần người mua, con trai bà V là anh Nguyễn Văn X, con dâu bà V là Lường Thị V1 ký vào phần các thành viên trong gia đình và ông Nguyễn Văn T2 là người làm chứng ký.

Ngày 25/7/2012, ông T và bà V thiết lập lại biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên tự nguyện ký có xác nhận của cán bộ địa chính xã T. Nội dung biên bản ghi rõ gia đình bà V thống nhất nhượng lại cho ông T một lô đất rộng 05 mét, chiều dài 25 mét, trừ hành lang 02 mét (lô đất có có 60m^2 đất ở) giáp đất nhà ông T2. Gia đình bà V tự nguyện giao mặt bằng cho vợ chồng bà toàn quyền sử dụng, cải tạo và xây dựng, cam kết làm thủ tục thừa kế và hoàn tất sổ đỏ sang tên cho ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng từ gia đình bà V, gia đình bà đã xây dựng nhà cửa và chuyển về đó sinh sống từ đó đến nay.

Bà được biết ngày 15/3/2013, gia đình bà V đã làm thủ tục để bà V nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất 2.586m^2 (bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà). Tuy nhiên, sau khi được toàn quyền thừa kế diện tích đất này thì bà V không tách sổ để chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông T theo quy định của pháp luật dù ông T đã nhiều lần yêu cầu. Đến nay, bà V nói không đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích 60m^2 đất ở.

Nay ông T khởi kiện thì bà nhất trí với yêu cầu của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị V và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T. Đề nghị xác nhận quyền sử đất đối với thửa đất có diện tích 125m^2 trong đó có 60m^2 đất ở và 65m^2 đất vườn (có trừ hành lang 02m) tại thôn H, xã T, huyện L cũ (nay là tổ dân phố H, phường T, thị xã C), tỉnh Bắc Giang thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

Bà không nhất trí với toàn bộ yêu cầu độc lập của chị T1.

Tại biên bản xác minh ngày 04/12/2024, ông Vũ Công T3**- Công chức địa chính** phường T **cho biết:**

Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V chuyển nhượng cho ông T từ năm 2012 nên Ủy ban nhân dân không nắm được ông T, bà V có đến làm thủ tục chuyển nhượng đất hay không. Địa phương xác định từ năm 2020 đến nay ông T, bà V không đến Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T) để đề nghị làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh ngày 27/12/2024, người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 **cho biết:**

Năm 2012, ông T có mua của bà V 01 thửa đất và nhờ ông làm người làm chứng khi viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên viết giấy tờ hoàn toàn tự nguyện, sau khi làm giấy tờ xong ông T đã đến xây nhà và ở luôn trên thửa đất mua của bà V. Việc ông T đã trả tiền bà V chưa và các bên có thỏa thuận ngoài nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2012 hay không ông không biết.

Tại biên bản xác minh ngày 20/02/2025, ông Trần Văn S **– nguyên công chức địa chính** phường T **cho biết:**

Ông nguyên là công chức địa chính xã T giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2018. Vào ngày 25/7/2012, sau khi ông T, bà V có đưa cho ông xem nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị V với ông Nguyễn Văn T ngày 20/6/2012. Theo đó, bà V chuyển nhượng cho ông T một thửa đất có chiều rộng 05m, chiều dài 25m, trừ hành lang 02m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Nguyễn Văn S1 (chồng bà V), có một cạnh giáp với đất ông T2 với giá 90.000.000 đồng. Hai bên có ký xác nhận, có chữ ký con trai, con dâu bà V là anh X và chị V1 ký vào phần thành viên hộ gia đình và ông T2 ký vào phần người làm chứng.

Hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã T làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông S1 đã chết, để chuyển nhượng được phần đất đã thỏa thuận mà bà V đã nhận tiền thì cần làm thủ tục thừa kế thửa đất của ông S1. Vì vậy hai bên đã viết tiếp biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/7/2012 để thống nhất lại diện tích chuyển nhượng cụ thể bà V chuyển nhượng cho ông T một thửa đất rộng 05m, chiều dài 25m, trừ hành lang 02m (có 60m^2 đất ở) để bà V giao mặt bằng cho ông T sử dụng, xây dựng và sinh sống trong thời gian bà V làm thủ tục thừa kế và hoàn tất thủ tục sang tên cho ông T.

Sau khi hai bên thống nhất cùng ký vào biên bản trên thì ông ký xác nhận nội dung thỏa thuận để các bên tiến hành các thủ tục tiếp theo sang tên cho ông T theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông có được biết bà V đã nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất của ông S1, còn các bên có làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật hay không ông không biết.

Tại biên bản xác minh với phòng Nông nghiệp & Môi trường thị xã C**, đại diện** phòng N **thị xã** C **cho biết:**

Theo Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của UBND tỉnh B ban hành chi tiết về mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất nông nghiệp, hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng, hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; các loại giấy tờ khác của người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang thì diện tích đất ở hai bên thỏa thuận đủ điều kiện để tách thửa.

Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá ngày 21/8/2024 xác định:

Diện tích đất ông T đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị V, có diện tích 148,5m^2, trong đó 60m^2 đất ở trị giá 214.200.000 đồng, 88,5m^2 đất trồng cây lâu năm trị giá 13.009.500 đồng.

Trên đất có 01 nhà cấp 4 trị giá 69.452.000 đồng; bán mái tôn lạnh trị giá 3.657.500 đồng; tường xây trị giá 869.000 đồng; khung rào sắt trị giá 595.000 đồng; cổng sắt trị giá 1.263.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Chũ, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Bắc Ninh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị V ngày 20/6/2012 và và ngày 25/7/2012 đối với thửa đất rộng 05m, chiều dài 25m, trừ 02m hành lang (trong đó có 60m^2 đất ở) tổng là 135m^2 tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, nay là TDP T, phường T, thị xã C, tỉnh Bắc Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T1 về việc yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2012 và ngày 25/7/2012 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Hồ Thị V có trách nhiệm nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa cho ông Nguyễn Văn T theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/5/2025, bị đơn bà Hồ Thị V kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình xét xử phúc thẩm, bị đơn bà Hồ Thị V có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết và giám định thời gian chữ ký, chữ viết đối với Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại Kết luận giám định số 2433/KL-KTHS ngày 17/9/2025 của Phòng K - Công an tỉnh B đã kết luận:

"1. Chữ ký dạng chữ viết, chữ viết có nội dung "Viết – Hồ Thị V" dưới mục "Người làm giấy" trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết mang tên Hồ Thị V trên các tài liệu mẫu (ký hiệu M1, M2) **là do cùng một người ký, viết ra.**

2. Phòng K không kết luận giám định thời điểm viết của chữ viết trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) do không có cơ sở khoa học để kết luận."

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Hồ Thị V thay đổi nội dung kháng cáo. Bà đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T theo giấy chuyển nhượng ngày 20/6/2012 với mục đích là đất trồng cây lâu năm, không đồng ý chuyển nhượng 60m^2 đất ở, cụ thể: bà V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không công nhận giấy chuyển nhượng lập ngày 25/7/2012, chỉ công nhận nội dung của hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 20/6/2012.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T1 nhất trí với kháng cáo của bà V. Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Y nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T. Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày bản luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V.

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 quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Toà án nhân dân thị xã Chũ, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Hồ Thị V được miễn.

3. Về chi phí tố tụng: bà Hồ Thị V phải chịu chi phí giám định 3.240.000 đồng. Bà V đã nộp đủ.

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: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn X và chị Lường Thị V1 không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T:

Ngày 20/6/2012, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn bà Hồ Thị V ký giao kết "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo đó, bà Hồ Thị V có bán cho ông Nguyễn Văn T phần đất có chiều rộng 05m mặt đường, dài 25m, có trừ 02m hành lang. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S1 (là chồng bà V), ranh giới phía tây giáp với đất nhà ông T2. Ngoài ra, nội dung giấy còn thể hiện ông T đã giao đủ số tiền 90 triệu đồng, bà V đã giao mặt bằng cho ông T toàn quyền sử dụng. Ông T chịu trách nhiệm trong việc làm sổ đỏ và đóng thuế trước bạ. Giấy chuyển nhượng này có chữ ký của người bán bà Hồ Thị V, người mua ông Nguyễn Văn T, các thành viên trong gia đình bà V là con trai Nguyễn Văn X, con dâu Lường Thị V1 cùng người làm chứng là ông Nguyễn Văn T2.

Ngày 25/7/2012, ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị V tiếp tục giao kết "Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Nội dung biên bản thể hiện "Hôm nay ngày 25/7/2012 gia đình tôi đã thống nhất nhượng lại 1 lô đất rộng 5m dài 25m. trừ 2m hành lang đường (lô đất có 60m^2 đất ở) giáp nhà ông T2. cho ông: Nguyễn Văn T thôn H xã T. Tôi làm giấy này để dao mặt bằng lại cho ông T toàn quyền sử dụng cải tạo mặt bằng và xây dựng. hiện chúng tôi đương làm thủ tục thừa kế. và hoàn tất sổ đỏ sang tên cho ông T.". Biên bản có người mua ông Nguyễn Văn T, người làm giấy bà Hồ Thị V ký tên. Ngoài ra, biên bản có ông Trần Văn S2 ký xác nhận với nội dung: "Ông: Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng QSDĐ bà Hồ Thị V đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật".

Sau khi giao kết 02 hợp đồng trên, ông Nguyễn Văn T đã nhận bàn giao đất, xây dựng nhà và sinh sống ổn định, không tranh chấp trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà V từ đó đến nay. Tuy nhiên, bà V không thực hiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông T theo thỏa thuận nên ông T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hai hợp đồng trên.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị V:

[3.1] Theo lời trình bày của mình, bà V chỉ thừa nhận nội dung của "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 20/6/2012. Theo nội dung của giấy chuyển nhượng, bà V đã chuyển nhượng và giao phần đất có diện tích rộng 05m, dài 25m, trừ 02m hành lang cho ông T quản lý, sử dụng (nhưng không thể hiện phần diện tích đất trên bao gồm những loại đất gì). Bà công nhận nội dung của hợp đồng chuyển nhượng trên và đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích

135m^2 đất vườn (đã bao gồm phần diện tích hành lang); phần diện tích thừa theo đo đạc thực tế 13,5m^2 bà yêu cầu ông T phải trả lại bà.

[3.2] Đối với "Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 25/7/2012, bà V không thừa nhận chữ ký, chữ viết trên biên bản là của mình. Nhưng theo Kết luận giám định số 2433/KL-KTHS ngày 17/9/2025 của Phòng K - Công an tỉnh B đã kết luận:

"1. Chữ ký dạng chữ viết, chữ viết có nội dung "Viết – Hồ Thị V" dưới mục "Người làm giấy" trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết mang tên Hồ Thị V trên các tài liệu mẫu (ký hiệu M1, M2) **là do cùng một người ký, viết ra.**

2. Phòng K không kết luận giám định thời điểm viết của chữ viết trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) do không có cơ sở khoa học để kết luận."

Theo đó, tài liệu cần giám định (ký hiệu A) là "Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 25/7/2012. Tài liệu mẫu (ký hiệu M1, M2) lần lượt là "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 20/6/2012 và văn bản không có tiêu đề do bà V cung cấp làm mẫu giám định. Như vậy, có căn cứ để xác định chữ ký, chữ viết có nội dung "Viết- Hồ Thị V" dưới mục "Người làm giấy" trong "Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 25/7/2012 do chính bị đơn bà Hồ Thị V ký, viết ra.

[3.3] Xét tính pháp lý của các hợp đồng là "Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 25/7/2012 cũng như "Giấy chuyển quyền sử dụng đất" ngày 20/6/2012 thì thấy: các bên đã giao kết nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất rộng 5m, dài 25m và trừ 02m hành lang tại thửa đất thời điểm đó đứng tên ông S1 (chồng bà V) trên GCNQSDĐ. Việc giao kết hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, chủ thể của giao dịch dân sự hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, sáng suốt; nội dung giao kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013:

"**Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất**

…..

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;"

Theo quy định trên thì các bên có vi phạm về hình thức của giao dịch nhưng theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự do không tuân thủ quy định về hình thức:

"Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất **hai phần ba nghĩa vụ** trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực."

Theo lời trình bày của các đương sự thì ông T đã giao cho bà V đủ số tiền 90.000.000 đồng; bà V đã nhận tiền và cũng đã giao đất cho ông T cải tạo mặt bằng, xây dựng các công trình trên đất và sinh sống, sử dụng ổn định từ khi nhận đất (năm 2012) cho đến nay. Như vậy, các bên đều đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch nên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Mặt khác, đối với "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 20/6/2012, ngoài bà V ký tên vào phần "người bán" còn có những thành viên trong hộ gia đình của bà V là con trai Nguyễn Văn X và con dâu Lường Thị V1 cùng với người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 đã ký. Tại lời trình bày của mình, ông X, bà V1 và ông T2 đã thừa nhận có sự việc trên. Đối với "Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 25/7/2012 tuy chỉ có bà V là chủ sử dụng đất ký tên vào việc mua bán đất với ông T nhưng đã được ông Trần Văn S2 - công chức địa chính xã lúc đó xác nhận việc các bên có mua bán diện tích đất trên (trong đó có diện tích đất ở 60m^2) và giao đất cho ông T sử dụng trong thời gian bà V làm thủ tục nhận thừa kế. Việc ký xác nhận đã được ông S2 khẳng định lại trong lời trình bày của mình mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Bà Nguyễn Thị T1 là con gái bà V trình bày bà không được biết, ký tên vào các giao dịch chuyển nhượng đất trên nhưng bà T1 cũng đã thừa nhận việc bà có biết thời điểm gia đình ông T đến phần đất tranh chấp để xây dựng, sinh sống, sử dụng đất và không có ý kiến gì.

Theo lời trình bày của bà V thì thửa đất là tài sản chung của bà V, ông S3 và hai con của ông bà. Như vậy bà V được sử dụng ít nhất ¼ thửa đất trong đó có 90m^2 đất ở. Như vậy bà V vẫn chưa định đoạt hết hạn mức đất ở mà bà V được sử dụng. Mặt khác, bà V cũng đã được nhận thừa kế toàn bộ diện tích thửa đất theo hồ sơ số 002079 ngày 24/8/2012, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xã L) xác nhận ngày 15/3/2013; ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T1 không tranh chấp. Như vậy, việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên thừa nhận bằng văn bản cũng như qua quá trình sử dụng đất trên thực tế.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2012 và ngày 25/7/2012 giữa ông T với bà V là có căn cứ theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự.

[3.4] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Hồ Thị V kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở nên không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Chũ, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh) theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà V phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] 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 161 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Toà án nhân dân thị xã Chũ, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Hồ Thị V được miễn.

3. Về chi phí tố tụng: bà Hồ Thị V phải chịu chi phí giám định 3.240.000 đồng. Bà V đã nộp đủ.

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

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 Thanh Bình	**Nguyễn Việt Hùng**	**Phạm Thị Chuyền**