

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 29/2026/DS-PT

Ngày 15 - 01 - 2026

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Việt Hùng; Bà Triệu Thị Luyện

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:**  
Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 272/2025/TLPT- DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 49/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 71/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã H, tỉnh Bắc Ninh)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1994. (có mặt)

Nơi thường trú: Xóm X, xã T, tỉnh Thái Nguyên (nay là xóm X, xã T, tỉnh Thái Nguyên).

Địa chỉ liên hệ: SN 32A, ngách F, ngõ F, phố Đ, phường P, thành phố Hà Nội.

**\*Bị đơn:** Ông Dương Ngô L, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Nơi thường trú: Thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang (Nay là thôn T, xã H, tỉnh Bắc Ninh)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L: Bà Dương Thị T1, sinh năm: 1990; Nơi cư trú: Số A D, phường C, thành phố Hà Nội (có mặt)

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

UBND xã H, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn N - Chủ tịch UBND xã H, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Bùi Văn T2- Phó trưởng phòng Kinh tế xã H, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Văn C; Bị đơn Dương Ngô Lý

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh thì nội dung vụ án như sau:

\* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 17/11/2015 ông C và vợ chồng ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận bán diện tích đất 157.5m<sup>2</sup> của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 3, diện tích 547.1m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông C. Nguồn gốc thửa đất trên là do ông cha để lại. Hai bên thỏa thuận giá bán là 225.000.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà H đã đưa số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc mua đất, thời hạn đặt cọc là 6 tháng, số tiền còn lại 125.000.000 đồng vợ chồng ông L hứa đến khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả nốt tiền. Sau khi đặt cọc xong, ông L mượn sổ đỏ của ông C để làm thủ tục tách thửa, khi mượn sổ đỏ do tin tưởng nhau, ông đưa tay, không lập giấy tờ gì. Đến năm 2020, ông C đến nhà ông L đòi số tiền bán đất còn lại 125.000.000 đồng và đòi sổ đỏ thì ông L nói đã trả tiền và trả cả sổ rồi. Đến năm 2021, ông có đơn lên xã yêu cầu giải quyết việc đòi tiền và đòi sổ thì mới được biết thửa đất trên của nhà ông đã được tách thửa cho ông L, bà H, còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L, bà H đến năm 2024 ông mới được biết, nên ông có đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông C và vợ chồng ông L, bà H vì lý do ông chưa nhận đủ số tiền còn lại 125.000.000 đồng, đồng thời ngày 14/7/2017, ông không ra xã làm thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất ở trên. Việc làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất ở do ông Lý T3 đi làm, ông không được biết, không được ký bất cứ giấy tờ gì. Ông C xác định chữ ký “Ca, Nguyễn Văn C” tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông và vợ chồng L, H; chữ “Ca, Nguyễn Văn C” tại biên bản đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính ngày 23/11/2016 và chữ “Ca, Nguyễn Văn C” tại đơn đề nghị cấp lại sổ ngày 21/7/2017 đều không phải của ông viết và ký. Tuy nhiên ông không đề nghị xem

xét giám định đối với chữ ký trên. Ngoài ra, ông xác nhận năm 2016 ông có ra UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng bán đất ruộng cho ông L, bà H, khi đó có mặt ông và ông L, bà H, ông có biết chữ và biết đọc, tinh thần minh mẫn, có ký vào các hợp đồng được lập, nhưng không đọc tất cả các hợp đồng. Đối với việc bán đất ruộng cho vợ chồng ông L thì ông không có ý kiến gì và ông đã nhận đủ tiền.

Nay ông C yêu cầu Toà án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông C với bà Nguyễn Thị H và ông Dương Ngô Lý V lý do ông chưa nhận đủ tiền số tiền còn lại là 125.000.000 đồng, mục đích ông bán đất để lấy tiền sửa nhà, nhưng chưa lấy được tiền nên chưa sửa được nhà, ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017. Ngoài ra, ông chỉ bán diện tích đất 157.5m<sup>2</sup> như Hợp đồng đặt cọc đã ký, nhưng trong hợp chuyển nhượng ngày 14/7/2017 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông L, bà H thì diện tích đất là 187.5m<sup>2</sup>, như vậy là không đúng thỏa thuận. Ông đã được Tòa án giải thích về yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng bị hủy, trong trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng ông sẽ trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã nhận của vợ chồng ông L và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Ngày 26/5/2025, ông C có sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H; Buộc ông L và bà H có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 150812 do Sở T5 cấp ngày 09/10/2017 cho ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H; Tuyên ông Nguyễn Văn C có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 3, diện tích 187.5m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án không tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông L, bà H ngày 14/7/2017 thì buộc ông L, bà H phải thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/7/2017 là 225.000.000 đồng và trả tiền lãi chậm trả của số tiền trên là 10%/năm tính từ ngày 01/12/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

*\* Bị đơn - ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H đều trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 3, diện tích 187.5m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang là do ông, bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C cùng thôn, ông C là anh trai họ của ông bà. Ngày 17/11/2015, giữa vợ chồng ông, bà và ông C có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất nêu trên có giá 225.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 06 tháng và ông, bà đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại thì thỏa thuận khi nào bên mua nhận được sổ thì sẽ thanh toán nốt. Khi làm thủ tục mua thì chỉ có đất, trên đất không có tài sản gì. Ông, bà xác định

tại hợp đồng đặt cọc chữ ký bên A là của ông, bà và chữ ký bên B là của ông C ký là đúng. Tại thời điểm đặt cọc diện tích ông, bà mua là 157.5 m<sup>2</sup> vẫn nằm trong thửa đất số 57, tờ bản đồ số 3, có diện tích 557.1m<sup>2</sup> được cấp cho ông C ngày 31/12/2015. Ngày 14/7/2017, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã T. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, có mặt ông, bà, ông C, cán bộ tư pháp. Trước khi ký hợp đồng, cán bộ tư pháp đã đọc lại nội dung của hợp đồng sau đó các bên ký mới vào hợp đồng. Ông, bà xác định chữ ký “Ca, Nguyễn Văn C” bên A do ông C ký và chữ ký “ H, Nguyễn Thị H, Dương Ngô L” là do ông, bà ký. Khi làm thủ tục chuyển nhượng ở xã thì ông, bà chưa trả số tiền còn lại, thỏa thuận khi nào nhận được sổ thì ông, bà mới giao số tiền còn lại. Đến ngày 09/10/2017, thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông bà, bà H đã trả số tiền 115.000.000 đồng bằng tiền mặt cho ông C cầm tại gia đình ông C, còn 10.000.000 đồng ông C bớt lại để ông, bà làm thủ tục tách thửa, khi trả thì hai bên không lập biên bản gì. Năm 2020 ông C còn xuống nhà ông, bà bảo trả thêm cho ông C số tiền 500.000.000 đồng vì đất giờ lên giá. Từ ngày thửa đất trên được chuyển nhượng sang tên vợ chồng ông bà thì ông C có biết và không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông C yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông C và ông, bà thì ông, bà không đồng ý vì đã trả tiền xong đầy đủ và thửa đất trên đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên ông, bà, việc sang tên này ông C đều biết và không có ý kiến gì. Ông L, bà H không yêu cầu xem xét, giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã H, do đại diện trình bày:* Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông L, bà H các bên đều có mặt, đều được nghe cán bộ xã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng và cùng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng trước mặt cán bộ xã. Nay ông C yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà Nguyễn Thị H, ông Dương Ngô Lý N1 14/7/2017 thì đề nghị ông C cung cấp chứng cứ chứng minh và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đại diện UBND xã xin vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hoà giải và các phiên tòa xét xử.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án dân sự sơ thẩm số 32B/2025/QĐ-SCBSBA ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh đã căn cứ: Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 158; Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 - Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116,119,122,129,131,132, 357, 433, 500, 501,502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 2 Điều 12; khoản 2 Điều 26 - Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 5-Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn C với ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H ngày 14/7/2017.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C với ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H ngày 14/7/2017 có hiệu lực pháp luật. Nhưng ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn C số tiền còn lại là 125.000.000 đồng và lãi 96.423.605 đồng. Tổng 221.423.605 đồng ( Hai trăm hai mươi một triệu, bốn trăm hai mươi ba nghìn, sáu trăm linh năm đồng).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C không được chấp nhận nên ông C phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí: ông Nguyễn Văn C được miễn án phí dân sự, do thuộc đối tượng được miễn án phí dân sự. Ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự là 11.071.180 đồng (Mười một triệu, không trăm bảy một nghìn, một trăm tám mươi đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 29/8/2025, ông Nguyễn Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã T nay là xã Đ chứng nhận ngày 14/7/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C và bên nhận chuyển nhượng ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H. Trường hợp Toà án không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thì đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa theo hướng chỉ công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 157,5m<sup>2</sup>. Xác định ông L, bà H chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đối với toàn bộ số tiền 225.000.000 đồng. Buộc ông L, bà H thanh toán cho ông C phần trăm giá trị giao dịch còn thiếu theo kết quả định giá tại thời điểm giải quyết tranh chấp.

Ngày 03/9/2025 ông Dương Ngô L kháng cáo bản án sơ thẩm. Xác định ông đã thanh toán hết số tiền còn thiếu 125.000.000 đồng cho ông C. Bản án tuyên buộc ông phải thanh toán số tiền 125.000.000 đồng tiền đất và 96.423.605 đồng tiền lãi là không có cơ sở. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm trên.

Quá trình xét xử phúc thẩm, Toà án đã tiến hành xác minh, thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ có liên quan đến việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng N2 - chi nhánh huyện H; chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã H; Xác minh tại chính quyền địa phương và nhân dân nơi có thửa đất ông C chuyển nhượng cho ông L, bà H. Kết quả như sau:

Trưởng thôn T, xã H, tỉnh Bắc Ninh cung cấp: Ông Nguyễn Văn C hiện đang sinh sống tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 3 tại thôn T. Thôn, xóm không biết việc mua bán đất giữa ông C và vợ chồng ông L, bà H, chỉ đến khi xảy ra tranh chấp tại Toà án thì thôn, xóm mới biết. Từ trước đến nay ông C vẫn sinh sống trên diện tích đất tại thửa số 5, tờ bản đồ số 3, không có việc ông C bàn giao diện tích đất trên hoặc một phần diện tích đất trên cho vợ chồng ông L, bà H sử dụng. Ông L, bà H cũng chưa từng quản lý diện tích đất này. Đại diện thôn T cũng không nhận được khiếu nại hay phản ánh gì về việc ông C sinh sống trên đất. Qua buổi xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án sơ thẩm, ông có nắm được phần diện tích đất và khoảng vị trí, diện tích đất tranh chấp mà vợ chồng ông L, bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông C trên thực địa, tại phần đất tranh chấp này không có tài sản hay công trình trên đất nào do ông L, bà H xây dựng và tạo lập nên, diện tích đất tranh chấp này cũng không có tường bao hay ranh giới phân định cụ thể với phần diện tích đất còn lại của ông C.

Ông Dương Ngô A trình bày: Ông là hàng xóm của ông C và vợ chồng ông L, ông sinh sống cách nhà ông C một nhà. Từ trước đến nay ông C vẫn sinh sống trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 3 tại thôn T, xã H, không chuyển đi sống ở nơi nào khác. Ông chỉ nghe nói ông L, bà H có mua một phần đất của ông C, còn việc mua bán như thế nào ông không biết. Trên đất của ông C có tường rào nhưng do ông C xây, ông L, bà H không có công trình, tài sản gì trên đất. Phần diện tích đất ông L, bà H mua của ông C chưa được phân định ranh giới, ông L, bà H cũng chưa từng sử dụng diện tích đất này.

Ông Vũ Đình T4 trình bày: ông là hàng xóm của ông C, ông không biết việc mua bán đất giữa ông C và vợ chồng ông L, bà H. Ông chỉ biết ông C sinh sống trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 3 tại thôn T từ trước đến nay. Thửa đất có tường rào xung quanh đất nhưng đều do ông C xây, không thấy có tường hay ranh giới do ông L, bà H xây trên đất. Trên phần diện tích đất cạnh ngôi nhà do ông C xây thì không có công trình hay tài sản nào khác. Ông không thấy ông L, bà H đến sinh sống, quản lý đất. Việc ông C có bàn giao đất cho ông L, bà H hay không thì ông không biết.

Tại Văn bản số 3666/NHNo-HHBG.KH ngày 27/11/2025 của Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện H nêu: Ngân hàng cung cấp thông tin, tài liệu về khách hàng đang vay vốn tại Ngân hàng như sau: Thông tin về khoản vay: Khách hàng vay là Nguyễn Thị H, sinh năm 1979, CMND số 121728454, do công an tỉnh B cấp ngày 28/7/2006 (số CCCC là 02417900242) và chồng là Dương Ngô L, sinh năm 1978; CMNS số 121393425 do công an tỉnh B cấp ngày 23/4/2011 (số CCCD là 024078001767), địa chỉ thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Ninh). Hợp đồng tín dụng số 2505LAV201801667 ngày 03/4/2018, số tiền vay 300.000.000 đồng. Thông tin về tài sản bảo đảm của khoản vay: Cho vay có bảo đảm bằng tài sản là giá trị quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL150812 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 09/10/2017 (hồ sơ số 552 ngày 03/4/2018) và Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AA364780 do UBND huyện H cấp ngày 16/8/2005 (hồ sơ số 553 ngày 03/4/2018). Ngày 19/03/2020 khách hàng Nguyễn Thị H đã tắt toán khoản vay trên và rút một tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL150812 (hồ sơ số 552 ngày 03/4/2018). Phòng G đã xuất tài sản và bàn giao cho khách hàng theo đúng quy định. Ngoài ra khách hàng không còn khoản tín dụng nào khác được thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL150812 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 09/10/2017. Ngoài ra Ngân hàng còn cung cấp bản sao các tài liệu có trong hồ sơ tín dụng trên.

Tại văn bản số 1126/CNVPĐK ngày 29/11/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã H cung cấp thông tin: Sau khi kiểm tra hồ sơ, sổ sách lưu trữ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã H nhận thấy thửa đất số 160, tờ bản đồ số 3, diện tích 187,5m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL150812 ngày 09/10/2017 cho ông Dương Ngô L, ba Nguyễn Thị H. Đến ngày 05/4/2018 người sử dụng đất đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện H, P1. Đến nay chưa thấy người sử dụng đất đăng ký xoá thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn C có mặt xác định ông C không rút kháng cáo, không rút yêu cầu khởi kiện; Đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Ngô L có mặt xác định ông L không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông C trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H do UBND xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã H, tỉnh Bắc Ninh) thực hiện chứng thực ngày 14/7/2017 là không khách quan, có dấu hiệu giả mạo, không phải thực hiện vào ngày 14/7/2017 như tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; hợp đồng lập, chứng thực khi chưa đủ điều kiện hồ sơ pháp lý như hợp đồng lập ngày 14/7/2027, nhưng số chứng thực ghi “quyển số 01/2016”, một số tài liệu trong hồ sơ chứng thực được thực hiện và xác nhận sau thời điểm chứng thực, nhưng đã được ghi trong lời chứng của UBND xã, điều đó cho thấy UBND xã đã chứng thực hợp đồng khi chưa có đủ tài liệu nêu trong hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích đất chuyển nhượng là 187,5m<sup>2</sup> nhưng các bên đều thừa nhận chưa bao giờ có ý định chuyển nhượng diện tích đất này, chỉ thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 157,5m<sup>2</sup>. Do đó căn cứ điều 126 BLTTDS có đủ cơ sở xác định UBND xã T thực hiện chứng thực hợp đồng ngày 14/7/2017 nếu có thật thì cũng bị vô hiệu do có sự nhầm lẫn, không đúng ý chí của ông C. Tại phần chứng thực của hợp đồng trên đã chứng thực cả phần nội dung của hợp đồng là vi phạm quy định tại khoản 4 điều

2; khoản 4 điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP; Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chưa được thực hiện trên thực tế, từ thời điểm chuyển nhượng đến nay, ông L, bà H chưa thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông C, các bên chưa thực hiện việc bàn giao tài sản, diện tích đất trên, do đó đề nghị Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông C và ông L, bà H. Ông C không có lỗi khi hợp đồng bị huỷ, tuy nhiên ông C đồng ý trả lại cho ông L, bà H số tiền 100.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng, tổng bằng 200.000.000 đồng.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Giao dịch giữa ông C và vợ chồng ông L, bà H được xác lập ngày 14/7/2017, do đó yêu cầu đòi tiền của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện. Thời điểm các bên thoả thuận thanh toán nốt tiền theo lời khai của nguyên đơn là “khi nào làm xong sổ đỏ”, thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp sang tên cho bị đơn ngày 09/10/2017. Như vậy, quyền yêu cầu thanh toán phát sinh từ tháng 10 năm 2017. Căn cứ điều 429 BLDS năm 2015 thì tính đến thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tháng 10 năm 2024, thời gian đã qua 7 năm, trong thời gian đó nguyên đơn không có bất kỳ văn bản đòi nợ, biên bản làm việc hay chứng cứ nào chứng minh sự gián đoạn thời hiệu. Do đó việc yêu cầu đòi số tiền 125.000.000 đồng của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2025 là hợp pháp và đã thực hiện xong, hợp đồng trên được thiết lập trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, được chứng thực bởi UBND xã, nghĩa vụ thanh toán đã hoàn tất, nguyên đơn đã giao đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã sang tên thành công, sử dụng ổn định hơn 7 năm, nguyên đơn không khiếu nại trong thời gian dài. Nguyên đơn khởi kiện đòi tiền nhưng ngoài lời khai nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ, không xuất trình được văn bản xác nhận nợ nào của bị đơn tại thời điểm chuyển nhượng năm 2017. Việc không xuất trình được tài liệu, chứng cứ trên chứng tỏ yêu cầu khởi kiện không có căn cứ chứng minh. Ngoài ra, các lời khai của ông C có sự gian dối. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 đã được thực hiện xong; Xác định bị đơn đã thanh toán đầy đủ 225.000.000 đồng, không còn nghĩa vụ thanh toán thêm bất kỳ khoản nào. Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán thêm tiền và lãi.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, HĐXX, thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là: BLTTDS). Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông L; áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, sửa bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST

ngày 18 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh, tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/7/2017 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H; Ghi nhận sự tự nguyện của ông C về việc trả lại số tiền 100.000.000 đồng và hỗ trợ thêm số tiền 100.000.000 đồng cho ông L, bà H; căn cứ điều 34 BLTTDS; điều 133; khoản 2 điều 136 Luật đất đai cần huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số CL150812 ngày 09/10/2017 cho ông L, bà H.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn C không phải án phí dân sự phúc thẩm. Ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **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: Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của ông C và đại diện theo uỷ quyền của ông L có mặt, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do, HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Ông Nguyễn Văn C, ông Dương Ngô L kháng cáo trong thời hạn, ông C được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, ông L đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo của ông C, ông L theo quy định.

[3]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, ông Dương Ngô L và nội dung tranh chấp, HĐXX thấy:

[4]. Nguyên đơn, bị đơn đều có lời khai thống nhất xác nhận ngày 17/11/2015 ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận: ông C chuyển nhượng cho ông L, bà H một phần diện tích đất của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 3 (diện tích 547.1m<sup>2</sup>) tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Nguyễn Văn C. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 157,5m<sup>2</sup>; Giá chuyển nhượng là 225.000.000 đồng; ông L, bà H đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000 đồng và ông C giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H để đi làm thủ tục tách thửa, sang tên; thời hạn đặt cọc là 6 tháng; số tiền còn lại ông L, bà H phải thanh toán cho ông C khi ông L, bà H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước cấp cho ông L, bà H đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện của ông C và đại diện của ông L đều xác nhận ông C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H để đi làm thủ tục và ông L, bà H đã giao cho ông C số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc. Như vậy, lời khai của các bên phù hợp với nhau, phù hợp với hợp đồng đặt cọc đã được ông C giao nộp, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự

[5]. Ông C xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc, không thấy ông L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và ông L, bà H cũng không thanh toán nốt số tiền còn lại, nhiều lần ông C yêu cầu ông L, bà H trả tiền, trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông L, bà H không trả, đến năm 2020 thì ông L nói đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả hết tiền cho ông. Năm 2021, ông C có đơn lên xã để yêu cầu giải quyết việc đòi tiền và đòi sổ từ ông L, bà H thì mới biết thửa đất của nhà ông đã được tách thửa cho ông L, bà H, đến năm 2024 ông C mới biết ông L, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 187,5m<sup>2</sup> theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông C và ông L, bà H. Ông C không thừa nhận đã ký hợp đồng trên, không thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 187,5m<sup>2</sup> cho ông L, bà H, cũng chưa được nhận số tiền 125.000.000 đồng còn lại theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc, chưa có việc bàn giao đất. Ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H xác định hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 tại UBND xã T theo đúng quy định, trên cơ sở thoả thuận, tự nguyện, đã thanh toán cho ông C đầy đủ số tiền còn lại, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6]. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 được chứng thực tại UBND xã T (nay là UBND xã H), số chứng thực 73/2017, Quyền số 01/2016.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 14/7/2017, nội dung hợp đồng thể hiện: Ngày 14/7/2017, ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng diện tích đất 187,5 m<sup>2</sup> tại thửa số 160, tờ bản đồ số 3 tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã H, tỉnh Bắc Ninh) cho ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H theo giá thoả thuận. Ngày 09/10/2017, UBND huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL150812 cho ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 187,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 3 tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Nhận thấy, tại hợp đồng trên có chữ ký của bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C và bên nhận chuyển nhượng ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H. Ông C không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông tại Hợp đồng này tuy nhiên không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Ông L, bà H xác định chữ ký: “Ca, Nguyễn Văn C” bên A là của ông C ký và chữ ký “H, Nguyễn Thị H”, “Dương Ngô L” là do vợ chồng ông, bà ký. Đại diện UBND xã T, huyện H nay là xã H, tỉnh Bắc Ninh xác định hợp đồng trên được lập tại UBND xã, các bên ký hợp đồng trước đại diện UBND xã, theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, ông C cho rằng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông C không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông tại hợp đồng trên, ông C cũng không đưa ra chứng cứ nào khác xác định ông không phải là chủ thể ký hợp đồng trên, nên căn cứ điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xác định ông C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H, được UBND xã T chứng thực số 73/2017, quyền số 01/2016 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 14/7/2017. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các chủ thể tham gia ký hợp đồng là ông Nguyễn Văn C, ông Dương Ngô L, bà

Nguyễn Thị H đều là người có đầy đủ năng lực hành vi, có quyền tham gia giao dịch dân sự.

[7]. Tại hợp đồng nêu trên có ghi diện tích đất ông C chuyển nhượng cho ông L, bà H là 187,5m<sup>2</sup>, trong khi tại hợp đồng đặt cọc hai bên chỉ thống nhất thỏa thuận ông C chuyển nhượng cho ông L, bà H diện tích đất 157,5m<sup>2</sup> với giá 225.000.000 đồng. Lời khai của ông C và đại diện theo uỷ quyền của ông C; lời khai của ông L, bà H cùng đại diện theo uỷ quyền của ông L trong quá trình xét xử sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm đều xác định ông C chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 157,5m<sup>2</sup> cho ông L, bà H và không có thỏa thuận nào khác về việc chuyển nhượng diện tích đất 187,5m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất được ghi tại hợp đồng ngày 14/7/2017 đã chênh lệch tăng lên 30m<sup>2</sup> so với thỏa thuận của hai bên, nhưng giá tiền chuyển nhượng không thay đổi so với thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc (giá 225.000.000 đồng). Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn lý giải nguyên nhân ghi diện tích 187,5m<sup>2</sup> trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 và sau đó ông L, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên là do sau khi đo đạc để tách thửa thì đo thành diện tích như vậy nên đã ghi trong hợp đồng. Như vậy, việc lập hợp đồng ghi không đúng diện tích đất theo thỏa thuận là không đúng ý chí của ông C, đã xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông C.

[8]. Về việc thực hiện hợp đồng, thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Ông C xác định ông L, bà H mới trả ông được 100.000.000 đồng tại hợp đồng đặt cọc trong tổng số tiền 225.000.000 đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2015. Ông L, bà H khai đã trả hết tổng số tiền chuyển nhượng đất 225.000.000 đồng, trong đó trả 100.000.000 đồng khi đặt cọc và trả 115.000.000 đồng sau khi ông L, bà H nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn 10.000.000 đồng được ông C bớt cho để ông L, bà H làm thủ tục chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, việc chứng minh nghĩa vụ thanh toán trên thuộc về trách nhiệm của ông L, bà H. Ông L, bà H xác định đã trả hết cho ông C số tiền còn lại nhưng không được ông C thừa nhận; ông L, bà H cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác hoặc có người làm chứng để chứng minh việc ông L, bà H trả hết số tiền trên cho ông C. Ngoài ra, ông L, bà H là người đi làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên thời điểm hoàn thành việc chuyển nhượng, thời điểm ông L, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào chỉ có ông L, bà H biết, ông C không thể biết nếu như ông L, bà H không thông báo. Việc ông C khai chỉ biết ông L, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi lên hỏi tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H năm 2024 là có cơ sở, cũng hoàn toàn phù hợp với việc ông C khai chưa được ông L, bà H thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận ban đầu. Bên cạnh đó, qua kết quả thẩm định tài sản, kết quả xác minh tại chính quyền địa phương, hàng xóm đều cho thấy trên thực tế, phần diện tích đất 187,5m<sup>2</sup> ông L, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay chưa được phân định ranh giới, mốc giới trên thực địa, toàn bộ thửa đất trên ông C vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng, giữa hai bên chưa có việc

bàn giao đất cho nhau nên không có việc ông L, bà H đã nhận đất, quản lý, sử dụng đất, trồng cây như ông L, bà H đã khai. Do đó HĐXX thấy không có căn cứ để xác định ông L, bà H thực hiện đúng nghĩa vụ, để ông C bàn giao đất theo hợp đồng. Có cơ sở xác định, ông L, bà H chưa thanh toán cho ông Nguyễn Văn C số tiền 125.000.000 đồng (trên tổng số 225.000.000 đồng) từ năm 2017 đến nay. Như vậy, ông L, bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm quy định tại Điều 410, Điều 413, Điều 423, Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015, lỗi hoàn toàn thuộc về ông L, bà H. Do đó, ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 giữa ông C và ông L, bà H là có căn cứ, nên chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

[9] Theo Điều 427 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng *“1. Khi hợp đồng bị huỷ bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thoả thuận, trừ thoả thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thoả thuận về giải quyết tranh chấp; 2. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong việc thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản nếu có...”*. Do ông C vẫn là người quản lý toàn bộ thửa đất, ông L, bà H là người có lỗi trong quá trình thực hiện hợp đồng nên ông C không phải bồi thường cho ông L, bà H. Tuy nhiên, tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của ông C xác định ông C nhất trí trả lại cho ông L số tiền 100.000.000 đồng ông C đã nhận đặt cọc năm 2015 và nhất trí hỗ trợ thêm cho ông L, bà H số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng để bù vào mức độ trượt giá của đồng tiền, HĐXX thấy đây là sự tự nguyện của ông C nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[10] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2017 bị huỷ nên căn cứ điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 133 Luật đất đai năm 2024 cần phải huỷ đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL150812, sổ vào sổ cấp Giấy CS00124 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 09/10/2017 cho ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 3, diện tích 187,5m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã H, tỉnh Bắc Ninh), Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên khi nhận được bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

[11]. Đối với giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng N2 chi nhánh huyện H (viết tắt là Ngân hàng) theo hợp đồng thế chấp số 402180014 ngày 03/4/2018 đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 3, diện tích 187,5m<sup>2</sup>. Hợp đồng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã H), cả Ngân hàng và đại diện bị đơn đều xác nhận ông L, bà H đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng vay, đã rút tài sản thế chấp từ năm 2018, tuy nhiên đến nay chưa thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp.

Do đó, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã H khi nhận được bản án, quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật và có yêu cầu của đương sự có liên quan, thực hiện việc xoá đăng ký giao dịch bảo đảm trên theo quy định của pháp luật.

[12]. Ông Nguyễn Văn C có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị huỷ biên động, thực hiện đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 160, tờ bản đồ số 3, diện tích 187,5 m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã H, tỉnh Bắc Ninh) theo quy định của Luật đất đai.

[13] Đối với kháng cáo của ông Dương Ngô L, như đã phân tích ở trên, HĐXX xác định ông L, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, do đó HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L. Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của ông L còn đề nghị HĐXX áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với việc ông C yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng, việc thực hiện nghĩa vụ, tuy nhiên căn cứ điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, việc đương sự yêu cầu áp dụng thời hiệu chỉ được HĐXX chấp nhận xem xét trước thời điểm HĐXX tại phiên toà sơ thẩm nghị án, tại phiên toà phúc thẩm đương sự mới có yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên HĐXX không chấp nhận.

[14]. HĐXX cấp sơ thẩm đã nhận định không có căn cứ để xác định ông L, bà H đã thanh toán cho ông C số tiền 125.000.000 đồng nhưng không chấp nhận yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại điều 423, 424 BLDS năm 2015, ông C và ông L, bà H chưa bàn giao đất cho nhau, trên thực tế ông C vẫn là người quản lý, sử dụng đất nhưng lại đánh giá ông L, bà H đã quản lý, sử dụng đất là không đúng. Do vậy, HĐXX phúc thẩm nhất trí ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà, không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Ngô L, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm 29/2025/QĐST-DS ngày 18/8/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án dân sự sơ thẩm số 32B/2025/QĐ-SCBSBA ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Bắc Ninh. Quá trình giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục tố tụng, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng.

[15] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tài sản hết 600.000 đồng do ông Nguyễn Văn C nộp tạm ứng, nay yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận nên ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 600.000 đồng trên theo điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[16]. Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn C được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên phần án phí dân sự sơ thẩm cũng phải sửa theo quy định. Ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Ngô Lý .

- Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/QĐST-DS ngày 18/8/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án dân sự sơ thẩm số 32B/2025/QĐ-SCBSBA ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Bắc Ninh.

2. Căn cứ điều 34; điều 147, điều 148, điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 423, điều 424; điều 427; điều 501; điều 502; điều 503 Bộ luật dân sự; điều 133 Luật đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14/7/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 3, diện tích 187,5 m<sup>2</sup> tại Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã H, tỉnh Bắc Ninh) được UBND xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là UBND xã H, tỉnh Bắc Ninh) chứng thực số 73/2017, Quyền số 01/2016.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 14/7/2017.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ kết quả giải quyết của Tòa án thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL150812, sổ vào sổ cấp Giấy CS00124 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 09/10/2017 cho ông Dương Ngô L và bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 3, diện tích 187,5m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã H, tỉnh Bắc Ninh) và Hủy đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp tài sản theo hồ sơ thế chấp số 552 ngày 05/4/2018 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã H) khi nhận được bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Ông Nguyễn Văn C có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hủy các biến động về quyền sử dụng đất và đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C trả cho ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

+ Về chi phí tố tụng: Ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền chi phí thẩm định là 600.000 đồng.

+ Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Dương Ngô L, bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Ngô Lý P chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000516 ngày 04/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND Khu vực 2- Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Nguyễn Thị Hằng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Việt Hùng**

**Phạm Văn Tú**

**Nguyễn Thị Hằng**

