

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 170/2026/DS-PT
Ngày: 15 tháng 5 năm 2026
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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 Nguyễn Thị Hằng

- 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: ông Thân Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 107/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Văn L, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu dân cư C, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lương Văn L: Bà Lê Thị Ngọc L1, luật sư thuộc Văn phòng L8 và cộng sự; địa chỉ: Tổ dân phố P, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1974; Nơi ĐKTT: Tổ dân phố S, xã Y, tỉnh Bắc Ninh; Cư trú tại: Thôn L, xã K, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

1. Ông Nguyễn Chí D, luật sư của Công ty L9, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; Địa chỉ: D L, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Hoàng Thị Bích L2, luật sư của Văn phòng L10 – thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; địa chỉ: Số I đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T1: Ông Nguyễn Hoài N, luật sư thuộc Công ty L11, Đoàn luật sư Thành phố H; Địa chỉ: phòng A, tòa C, khu đô thị M, phường D, Thành phố Hà Nội.

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

1. Chị Nguyễn Thị L3, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khu dân cư C, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh.

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985;

3. Chị Bùi Thị O, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

4. Ông Bùi Văn L4, sinh năm 1968;

5. Anh Bùi Văn L5, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

6. Chị Bùi Thị L6, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khu B, xã Đ, tỉnh Phú Thọ.

7. Anh Hoàng Công C, sinh năm 1982;

8. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Khu Đ, phường N, tỉnh Bắc Ninh.

9. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số A, đường C, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Hữu H – Trưởng Văn phòng.

10. Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn ông Lương Văn L

2. Bị đơn bà Vũ Thị T.

(Anh Lương Văn L, bà Lê Thị Ngọc L1, bà Vũ Thị T, ông Nguyễn Chí D, bà Hoàng Thị Bích L2, bà Vũ Thị T1, ông Nguyễn Hoài N có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Lương Văn L trình bày:

Ngày 31/3/2022, bà Vũ Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh diện tích đất 589m² thuộc thửa số 806, tờ bản đồ số 31; địa chỉ: thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) và nhà ở cấp III diện tích sàn 205,5m² cùng các tài sản khác gắn liền với đất; giá trị chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng.

Đề đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, anh và bà T đã giao kết hợp đồng đặt cọc và anh đã giao đủ cho bà T tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Tại thời điểm đặt cọc, bà T đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 133967 ngày 21/10/2021.

Ngày 14/6/2022 anh và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; giá chuyển nhượng là 1.600.000.000đ, chênh lệch so với số tiền đã giao là 50.000.000đ nhưng anh không yêu cầu xem xét giải quyết số tiền chênh lệch mà hai bên tự giải quyết với nhau. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất 589m² thuộc thửa số 806, tờ bản đồ số 31 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp III, diện tích sàn 205,5m² đã được bà T bàn giao cho anh.

Sau khi anh được nhận bàn giao đất, tài sản trên đất và tiến hành thủ tục đăng ký biến động thì bà Vũ Thị T1 là chị gái của bà T có đơn tranh chấp đất đai gửi UBND xã N nên anh không tiến hành các thủ tục được. Vì vậy, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa Lương Văn L và Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) là có hiệu lực pháp luật.

Anh không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị T1 gồm: tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021 giữa bên tặng cho: bà Vũ Thị T1 với bên nhận tặng cho: bà Vũ Thị T là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa Lương Văn L và Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31 là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2021 giữa bên chuyển nhượng: bà Vũ Thị T với bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn T2; bà Bùi Thị O là vô hiệu.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31 là vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả; yêu cầu bà T hoàn trả số tiền 1.650.000.000đ và bồi thường thiệt hại tiền lãi suất 1,66%/ tháng kể từ ngày 14/6/2022 đến khi trả xong.

Tại biên bản ghi lời khai và các lời khai tiếp theo, bị đơn là bà Vũ Thị T trình bày:

Vào ngày 14/6/2022, bà có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Văn L, sinh năm 1981; địa chỉ: khu dân cư C, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD133967; số vào sổ cấp GCN: CS00017 ngày 21/10/2021 mang tên Vũ Thị T. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) nhưng trên thực tế là

1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông L đã trả cho bà đủ số tiền chuyển nhượng thực tế 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng); hình thức trả thì ông L vừa trả tiền mặt, vừa chuyển khoản vào số tài khoản 2514866899999 của bà mở tại ngân hàng N2 (ông L trả cho bà làm 03 lần).

Sau khi ông L thanh toán trả xong hết số tiền trên thì bà là người trực tiếp giao cho ông L bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không công chứng, chứng thực là vì ông L bảo với bà cứ ký lưu không để sau này ông L cần sang tên thì sẽ làm thủ tục sau.

Nguồn gốc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang trước đây là của bà Vũ Thị T1 (là chị gái ruột của bà). Năm 2021, khi đó bà T1 đang thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất trên để vay vốn Ngân hàng TMCP V1 nhưng do quá hạn không có tiền thanh toán. Khi đó, giữa bà và bà T1 có thống nhất thỏa thuận là bà sẽ đứng ra vay tiền để trả tiền nợ cho bà T1 tại ngân hàng và một số tiền bà T1 nợ khác; đồng thời bà T1 phải chuyển nhượng, sang tên cho bà quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (giữa bà và bà T1 làm thủ tục tặng cho để không mất tiền thuế).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T1 và được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do không có nhu cầu sử dụng để ở nên bà vẫn cho bà T1 ở nhờ trên đất. Giữa bà và bà T1 chỉ nói với nhau bằng miệng về việc cho mượn đất và tài sản trên đất để bà T1 ở nhờ chứ không lập thành văn bản gì.

Đến năm 2022, người bà đã vay tiền trước đây để trả cho bà T1 tại ngân hàng có đòi tiền thì bà phải bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) để trả tiền cho họ.

Sau khi ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên thì có yêu cầu bà T1 rời khỏi nhà đất trên để bàn giao cho ông L. Khi đó bà T1 còn nói với ông L để cho bà T1 thời gian 07 ngày để di dời; bà T1 còn xin ông Lý M tôn sân, mái tôn ở tầng 02 để mang đi chỗ khác. Sự việc này có cả cán bộ xã N chứng kiến.

Bà khẳng định quyền sử dụng và tài sản trên đất tại thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) là thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của bà và bà chuyển nhượng cho ông Lương Văn L là hợp pháp.

Vì vậy, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn L, cụ thể: đồng ý công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa Lương Văn L và Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) là có hiệu lực pháp luật. Đồng thời

ông L có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

* Về việc chuyển nhượng thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m², địa chỉ thửa đất ở thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh):

Việc bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 807 cho vợ chồng T2 – O là đúng. Tuy nhiên, người chuyển nhượng và nhận tiền thửa đất này là bà T1 do lúc đó quan hệ giữa bà và bà T1 không có mâu thuẫn nên bà đồng ý để cho bà T1 tìm khách chuyển nhượng thửa đất này, bà chỉ giữ thửa 806 để sau bán trả những chỗ vay hộ bà T1. Do đó, cụ thể về việc chuyển nhượng thửa đất này như thế nào thì bà không nắm được.

Nay bà T1 có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 801; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 806 và thửa 807 và đòi bồi thường 100 triệu đồng, bà không đồng ý với những yêu cầu này của bà T1. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu độc lập, văn bản trình bày ý kiến, biên bản ghi lời khai và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị T1 trình bày:

Bà là chủ sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 806 và 807, tờ bản đồ số 31, tại thôn D, xã N (nay là thôn D, xã T). Hai thửa đất được tách từ thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31 diện tích 1035,5m², đã được cấp GCN QSD đất số CN 962262, số vào sổ cấp GCN: CS05862, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2018, mang tên Vũ Thị T1.

Ngày 30/4/2020, bà vay của bà Vũ Thị T số tiền 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn*) và có viết Giấy biên nhận tiền với nội dung: “*Sau khi chị T1 trả đủ số tiền cho bà T thì bà T phải trả lại sổ đỏ trả lại cho chị T1 ở thôn D, xã N, huyện L*”.

Đến ngày 12/5/2021, bà có viết thêm 1 giấy với nội dung là vay của bà Vũ Thị T số tiền 3.200.000.000 đồng (*ba tỷ hai trăm triệu đồng chẵn*). Tại giấy vay tiền ghi rõ “*Vợ chồng tôi có đồng ý và sang tên sổ đỏ đất ở cho gì là Vũ Thị T*”.

Do cần tiền để trả nợ các khoản vay, nên bà phải vay bà T và viết giấy vay tiền, phải cam kết sang tên QSD đất tại thôn D cho bà T như ghi ở trên thì bà T mới cho bà vay tiền.

Trước đó quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, nên ngày 19/5/2021 bà đã trả tiền cho Ngân hàng V1 (V2) và làm thủ tục xoá đăng ký thế chấp để sang tên cho bà T.

Sau khi xoá thế chấp và nhận bản chính GCN QSD đất nêu trên, theo cam kết tại Giấy vay tiền ngày 12/5/2021 và ngày 30/4/2020. Ngày 23/6/2021, bà đã phải ký hợp đồng tặng cho QSD đất tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31 tại thôn D nêu trên cho bà T và bà T cam kết sau khi bà trả nợ thì làm thủ tục sang tên, trả lại cho bà QSD đất nêu trên.

Ngày 18/10/2021, bà đã trả cho bà Vũ Thị T số tiền 2.500.000.000 đồng, có viết giấy trả nợ để nhận lại nhà ở và đất ở, tại giấy ghi rõ: “*Kể từ 17 giờ 30 phút ngày 18/10/2021 tôi đã trả hết số tiền nợ chị Vũ Thị T*” và ghi rõ “*như đã ghi ở trên, bà T phải sang tặng lại nhà ở và đất ở tại thôn D - xã N cho chị T1*”.

Như vậy, để đảm bảo cho khoản tiền vay bà T 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ năm trăm triệu đồng*), bà đã phải ký hợp đồng tặng cho chị Vũ Thị T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31 thuộc thôn D, xã N (nay là thôn D, xã T). Bà T cam kết sau khi trả đủ số tiền vay thì bà T phải sang tên lại cho bà.

Bà đã nhiều lần nói chuyện, gọi điện yêu cầu bà T sang tên lại cho bà nhưng bà T bảo nhà bà ở thì bà cứ ở, lúc nào tiện thì đi ký hợp đồng tặng cho sau. Tin tưởng em gái thì bà cứ đợi, nghĩ rằng nhà bà cứ ở, tiền đã trả cho bà T, bà T đã hứa sẽ sang tên lại nên bà vẫn cứ chờ để bà T sang tên.

Tuy nhiên, đến ngày 06/4/2022, khi gia đình bà đang ở trong nhà thì có ông L cùng nhóm người đến đập phá nhà cửa, cổng đi, huỷ hoại tài sản, xâm phạm chỗ ở của bà, buộc bà di dời khỏi đất. Tổng số tiền thiệt hại tạm tính là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Bà tìm hiểu thì mới được biết, sau khi được sang tên quyền sử dụng đất, chị Vũ Thị T đã tự ý tách thửa đất thành 2 thửa đất khác nhau và chuyển nhượng 01 thửa cho ông Nguyễn Văn T2, chị Bùi Thị O vào ngày 13/11/2021 và chuyển nhượng 01 thửa cho ông Lương Văn L ngày 14/6/2022 (theo hồ sơ ông L khởi kiện).

Bà đã có đơn tố giác gửi cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B về hành vi lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản của Vũ Thị T. Ngày 10/7/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B ban hành thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 4195/TB-VPCQCSĐT, thông báo không khởi tố vụ án hình sự.

Liên quan đến các khoản vay với bà Vũ Thị T, ngày 18/10/2021, bà đã trả bà T số tiền vay như nêu trên. Đến ngày 27/10/2021, bà và bà T viết giấy nhận nợ với nội dung: “*Kể từ ngày 27/10/2021, ... xác định số tiền nợ bà T1 còn nợ bà T với số tiền 674.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi tư triệu đồng chẵn). Kể từ ngày hôm nay 27/10/2021, bà T1 chỉ nợ bà T số tiền trên còn tất cả các loại giấy tờ từ ngày 27/10/2021 trở về trước không còn giá trị liên quan với bà T1 nữa*”.

Ngày 24/2/2022, bà nhận đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng) để chuyển nhượng QSD đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 40 tại thôn S, thị trấn B, huyện Y cho bà Bùi Thị L7, số tiền nhận đặt cọc được chuyển vào tài sản của Vũ Thị T. Bà nhiều lần đề nghị bà T trả số tiền trên thì bà T không trả nên đã tố cáo bà T tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B. Ngày 03/12/2022, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B ban hành thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 49/TB-CSĐT.

Việc bà ký kết hợp đồng tặng cho bà Vũ Thị T QSD đất thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31 tại thôn D ngày 23/6/2021 nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà với bà Vũ Thị T. Bà Vũ Thị T sau khi đứng tên trên GCN QSD đất thì tự ý tách thửa, chuyển nhượng cho người khác, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn L.

Đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 2288, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 23/6/2021 giữa bà và bà Vũ Thị T đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu gồm: buộc bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại về tài sản do có hành vi hủy hoại tài sản trên đất với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/6/2022 giữa ông Lương Văn L và bà Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31;

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4586, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 13/11/2021 giữa bà Vũ Thị T và ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị O đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985; bà Bùi Thị O, sinh năm 1985; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang với bên nhận chuyển nhượng: ông Hoàng Công C, sinh năm 1982; địa chỉ: khu Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; được tại UBND xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh) chứng thực số 59, quyền số 01/2021-SCTHĐ,GD lập ngày 28/4/2022 đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m² là vô hiệu.

Tại biên bản ghi lời khai và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2, chị Bùi Thị O trình bày:

Năm 2021, vợ chồng anh chị có nhu cầu tìm mua đất ở huyện L thì được ông Lương Văn L (có quan hệ bạn bè xã hội) giới thiệu chị Vũ Thị T muốn chuyển nhượng thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m², địa chỉ thửa đất ở thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Vợ chồng anh chị cùng ông L đến gặp chị T, kiểm tra hiện trạng đất; chị T cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2021 cho chị T. Sau khi thấy vấn đề pháp lý đảm bảo, vợ chồng anh chị và chị T trao đổi về việc chuyển nhượng, hai bên thống nhất giá cả và các nội dung của việc chuyển nhượng.

Ngày 13/11/2021, tại Văn phòng C1, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là chị T, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh chị, thửa đất nhận chuyển nhượng là thửa 807 có thông tin như trên, ngoài ra hợp đồng còn có nhiều nội dung khác. Anh chị xác nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng, chị T bàn giao đất cho vợ chồng anh chị, hai bên đi nộp hồ sơ ở một cửa, vợ chồng anh chị thanh toán tiền đầy đủ cho chị T. Đến ngày 07/12/2021, vợ chồng anh chị được điều chỉnh trang IV trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 06 tháng sau vợ chồng anh chị đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông L và ông L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng anh chị xác định việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 807 của bà T là đúng pháp luật, hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trong hợp đồng, hai bên không còn liên quan đến nhau. Nay anh chị được biết bà Vũ Thị T1 là chị gái của bà T có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 807 giữa bà T với vợ chồng anh chị là vô hiệu, quan điểm của anh chị là không nhất trí, bởi lẽ việc nhận chuyển nhượng thửa đất là đúng pháp luật, anh chị không biết việc trước đó bà T1 chuyển cho bà T thửa đất này như thế nào, chỉ biết khi mua thì chị T bảo là đất của chị T. Hơn nữa thời điểm vợ chồng anh chị đến nhà chị T mua đất, nhận bàn giao đất thì bà T1 ở đó cũng biết rõ việc mua bán, bà T1 và chồng còn trực tiếp xây tường rào ngăn cách thửa đất cho anh chị. Sau này anh chị cũng đã chuyển nhượng thửa đất số 807 cho ông L. Do đó, việc mua bán đã xong xuôi, không liên quan gì đến vụ án này.

Tại biên bản ghi lời khai và các lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Công C trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2022 thông qua việc môi giới của ông L, chị H1 thì anh và bà N1 có chung nhau nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m², địa chỉ thửa đất: thôn D, xã N, huyện L (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Anh và bà N1 thống nhất anh là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Giữa anh và nhóm của ông L, chị H1 thống nhất với nhau anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m² với số tiền là 2.950.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng).

Đến ngày 28/4/2022, anh cùng bà N1 và nhóm của ông L, chị H1 đến UBND xã N, huyện L cũ làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m². Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà N1 là người trực tiếp thanh toán tiền cho 03 người gồm chị Trần Thị H1, chị Vũ Thị T5 và ông Lương Văn L bằng hình thức: một phần trả bằng tiền mặt, một phần trả bằng chuyển khoản. Anh có uỷ quyền cho nhóm của ông L làm thủ tục đóng thuế, lấy sổ gốc để tách thành 04 thửa đất.

Anh xác định việc anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m² của vợ chồng anh T2, chị O là hoàn toàn tự nguyện. Việc mua bán, chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy bà Vũ Thị T1 khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985; bà Bùi Thị O, sinh năm 1985; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang với bên nhận chuyển nhượng: ông Hoàng Công C, sinh năm 1982; địa chỉ: khu Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; được UBND xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh) chứng thực số 59, quyển số 01/2021-SCTHĐ,GD lập ngày 28/4/2022 đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m² là vô hiệu thì anh không đồng ý. Anh đã được Tòa án giải thích về việc yêu cầu giải quyết hậu quả về hợp đồng vô hiệu. Anh xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật nên không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Anh xác định quyền sử dụng đất trên được anh dùng tiền riêng để nhận chuyển nhượng cùng bà N1 nên là tài sản riêng của anh. Không phải tài sản chung của vợ chồng. Đồng thời anh cũng xác định hiện nay quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh; không liên quan gì đến bà N1. Vì vậy đề nghị Tòa án không đưa vợ anh và bà N1 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn L4, anh Bùi Văn L5, chị Bùi Thị L6 đều trình bày: ông L4, anh L5, chị L6 đều xác định toàn bộ phần trình bày của bà Vũ Thị T1 là đúng sự thật; đồng ý với yêu cầu độc lập của của bà Vũ Thị T1; không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn L.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04/9/2024 đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31 xác định:

- Đất ở thuộc vị trí 2, khu vực 2, xã N có giá 4.000.000đ/01m²;
- Đất trồng cây lâu năm có giá 1.000.000đ/m²;
- * Tài sản trên đất gồm:
 - Nhà ở cấp 4 loại 1, diện tích 65,1m² trị giá 44.268.000đ;
 - Nhà ở 03 tầng thuộc nhà cấp 3 loại 2, diện tích 203,5m² trị giá 299.145.000đ;
 - Cổng sắt diện tích 12,42m² trị giá 3.949.000đ;
 - Trụ cổng xây cay bê tông thể tích 1,01m³ trị giá 372.700đ;
 - Sân gạch lá nem diện tích 172m² trị giá 4.816.000đ;
 - Tường cay bê tông diện tích 35,1m² trị giá 1.614.600đ;
 - Tường hoa diện tích 7,84m² trị giá 752.600đ;
 - Tường cay bê tông phía sau đất diện tích 42,72m² trị giá 1.965.100đ;
- * Cây cối lâm lộc trên đất gồm: 01 cây xoài đường kính gốc 15 – 19cm trị giá 635.000đ; 01 cây dừa đường kính gốc trên 35cm trị giá 345.000đ;

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 21/7/2025 đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 xác định:

- Đất ở thuộc vị trí 2, khu vực 2, xã N có giá 4.500.000đ/01m²;
- Đất trồng cây lâu năm có giá 1.000.000đ/m²;
- Tài sản trên đất gồm: 01 cây mít đường kính gốc 20-25cm; 10 khóm chuối trồng tháng 01/2024; lưới B40 diện tích 24m²;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn L về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa Lương Văn L và Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31,

diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang là có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T1.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021 giữa bên tặng cho: bà Vũ Thị T1, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang với bên nhận tặng cho: bà Vũ Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31, diện tích 1035,5m² (trong đó: đất ở 795,5m²; đất trồng cây lâu năm 240m²) và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang; được công chứng số 2288, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 23/6/2021 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa Lương Văn L và Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2021 giữa bên chuyển nhượng: bà Vũ Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang với bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985; bà Bùi Thị O, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m² (trong đó: đất ở 419,3m²; đất trồng cây lâu năm 27,2m²); được công chứng số 4586, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 13/11/2021 là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985; bà Bùi Thị O, sinh năm 1985; địa chỉ thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang với bên nhận chuyển nhượng: ông Hoàng Công C, sinh năm 1982; địa chỉ: khu Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; được tại UBND xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh) chứng thực số 59, quyền số 01/2021-SCTHĐ,GD lập ngày 28/4/2022 đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m² là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 về việc buộc bà Vũ Thị T phải bồi thường số tiền 100.000.000đ thiệt hại về tài sản bị tháo dỡ tại thửa số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m²;

Bà T1 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

- Buộc bà Vũ Thị T phải thanh toán trả cho bà Vũ Thị T1 số tiền tương ứng giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m² là 1.914.050.000đ (Một tỷ chín trăm mười bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng);

- Buộc bà Vũ Thị T phải thanh toán trả cho ông Lương Văn L số tiền 1.650.000.000đ (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng);

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 16/01/2026, bị đơn bà Vũ Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

- Ngày 27/01/2026, nguyên đơn ông Lương Văn L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

+ Nguyên đơn ông Lương Văn L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T1.

+ Bị đơn bà Vũ Thị T thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1. Bà T1 vay tiền của Ngân hàng, bà đã cho bà T1 vay tiền trả ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục giải chấp. Bà và bà T1 đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng theo quy định, thửa đất đã sang tên cho bà. Thực tế số tiền bà cho bà T1 vay để trả tiền cho Ngân hàng, các bên đã thống nhất khấu trừ vào tiền nhà đất 2.500.000.000 đồng, hiện bà T1 còn nợ bà số tiền gần 01 tỷ đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1 trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Việc bà và bà T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 801 là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc gì. Hợp đồng được công chứng theo đúng trình tự thủ tục theo quy định, thửa đất đã được chỉnh lý sang tên cho bà Vũ Thị T. Số tiền bà vay của bà T bà đã trả cho bà T 2.500.000.000 đồng, việc trả tiền không lập thành văn bản, bà không có chứng cứ chứng minh nguồn gốc số tiền mà bà đã trả cho bà T và chứng cứ chứng minh đã trả cho bà T số tiền

này. Hiện bà còn nợ bà T số tiền 674.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 21/4/2026, bà trình bày nguồn gốc số tiền 2.500.000.000 đồng là do bà vay của bà Hằng số tiền 2.000.000.000 đồng (đã giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm), vay của bà P số tiền 500.000.000 đồng để trả cho bà T. Tại phiên tòa ngày 15/5/2026, bà cung cấp cho Tòa án giấy xác nhận xác định bà vay của bà Hằng số tiền 1.500.000.000 đồng, vay của bà P số tiền 600.000.000 đồng, vay của bà V số tiền 300.000.000 đồng, của bà tự có 100.000.000 đồng, tổng 2.500.000.000 đồng đã trả cho bà T. Bà xác định lời trình bày của bà tại phiên tòa ngày 15/5/2026 là đúng.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - luật sư Lê Thị Ngọc L1 trình bày bản luận cứ, đề nghị hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông L1, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn L, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T1.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - luật sư Nguyễn Chí D và luật sư Hoàng Thị Bích L2 trình bày bản luận cứ, đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1: luật sư Nguyễn Hoài N trình bày bản luận cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Văn L và bị đơn bà Vũ Thị T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 584, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa ông Lương Văn L với bà Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) có hiệu lực pháp luật.

Ông Lương Văn L có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1 về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021 giữa bên tặng cho: bà Vũ Thị T1, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang với bên nhận tặng cho: bà Vũ Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31, diện tích 1035,5m² (trong đó: đất ở 795,5m²; đất trồng cây lâu năm 240m²) và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang; được công chứng số 2288, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 23/6/2021 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa Lương Văn L và Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2021 giữa bên chuyển nhượng: bà Vũ Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ dân phố S, thị trấn B, huyện Y, tỉnh Bắc Giang với bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985; bà Bùi Thị O, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m² (trong đó: đất ở 419,3m²; đất trồng cây lâu năm 27,2m²); được công chứng số 4586, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 13/11/2021 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1985; bà Bùi Thị O, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang với bên nhận chuyển nhượng: ông Hoàng Công C, sinh năm 1982; địa chỉ: khu Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh; được tại UBND xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh) chứng thực số 59, quyền số 01/2021-SCTHĐ,GD lập ngày 28/4/2022 đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m² là vô hiệu.

- Buộc bà Vũ Thị T phải bồi thường số tiền 100.000.000đ thiệt hại về tài sản bị tháo dỡ tại thửa số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m²;

Ngoài ra còn đề nghị tuyên về án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Một số người tham gia tố tụng được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa, không có kháng cáo, nên căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Thửa đất số 801, tờ bản đồ 31, diện tích 1035,5m² có địa chỉ tại thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 962262, sổ vào sổ cấp GCN: CS05862 ngày 28/5/2018 cho bà Vũ Thị T1 có nguồn gốc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất cho thu tiền sử dụng đất.

Ngày 23/6/2021, bà Vũ Thị T1 ký kết hợp đồng tặng cho bà Vũ Thị T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên; được công chứng số 2288, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng C1. Ngày 05/7/2021 Chi nhánh văn phòng Đ tại trang IV giấy chứng nhận: tặng cho bà Vũ Thị T (theo hồ sơ số 07381; trang 61/Q1/2021).

Tháng 10/2021, bà Vũ Thị T làm thủ tục tách thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31, diện tích 1035,5m² thành 02 thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới; gồm:

- Thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 133967; sổ vào sổ cấp GCN: CS00017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/10/2021 mang tên bà Vũ Thị T. Ngày 14/6/2022, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lương Văn L nhưng chưa làm được thủ tục chỉnh lý, sang tên theo quy định.

- Và thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 133968; sổ vào sổ cấp GCN: CS00018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/10/2021 mang tên bà Vũ Thị T. Ngày 13/11/2021, bà T chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn T2, chị Nguyễn Thị O1; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý tại trang III giấy chứng nhận ngày 07/12/2021. Ngày 28/4/2022 anh T2, chị O1 chuyển nhượng cho anh Hoàng Công C; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý tại trang III giấy chứng nhận ngày 27/5/2022. Sau đó, anh C làm thủ tục tách thửa đất trên thành 04 thửa đất số 827, 828, 829, 830; được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt số DI049429 (thửa số 827); DI049430 (thửa số 828); DI049431 (thửa số 829) và DI049432 (thửa số 830) đứng tên ông Hoàng Công C vào ngày 06/01/2023.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.1] Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với bà Vũ Thị T nhưng lại không làm được thủ tục sang tên theo quy định nên ông Lương Văn L đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa ông Lương Văn L và bà Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh là có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31 là vô hiệu thì anh yêu cầu giải quyết hậu quả; buộc bà T hoàn trả số tiền 1.650.000.000đ và bồi thường thiệt hại tiền lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 14/6/2022 đến khi trả xong.

[3.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1 thì cho rằng việc bà ký kết hợp đồng tặng cho ngày 23/6/2021 cho bà Vũ Thị T là để đảm bảo cho khoản vay nợ số tiền 2.500.000.000 đồng. Bà đã trả đủ bà T số tiền trên nên việc bà T tự ý tách sổ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà cho ông L, ông T2, bà O1, ông C là trái quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho ngày 23/6/2021 giữa bà với bà T, vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2022 giữa bà T với ông L, ngày 13/11/2021 giữa bà T với ông T2, bà O1, và ngày 28/4/2022 giữa ông T2, bà O1 với ông C; ngoài ra, buộc bà T phải bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn:

[4.1] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị T1 với bà Vũ Thị T.

Ngày 23/6/2021, tại Văn phòng C1, bà Vũ Thị T1, sinh năm 1971 đã ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31, diện tích 1035,5m² tọa lạc tại thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh), đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 962262 ngày 28/5/2018 cho em gái là bà Vũ Thị T, sinh năm 1974; Hợp đồng được công chứng số 2288, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1 cho rằng việc ký kết hợp đồng trên là để đảm bảo cho khoản tiền mà bà T1 đã vay của bà T (bao gồm cả khoản tiền vay để rút thế chấp đối với quyền sử dụng đất tại ngân hàng) theo các giấy vay tiền lập ngày 30/4/2020 và 12/5/2021. Theo đó, theo nội dung tại “*Giấy biên nhận vay tiền*” đề ngày 30/4/2020 thì bà Vũ Thị T1 có vay của bà T tổng số tiền 2.500.000.000 đồng; trong đó có số tiền 1.140.000.000 đồng có nội dung vay là “*mã rút sổ đỏ*”. Tiếp đó, tại nội dung “*Giấy vay tiền*” đề ngày 12/5/2021 (âm lịch) thì bà T1 có vay của bà T tổng số tiền là 3.200.000.000 đồng. Ngoài 02 văn bản có nội dung xác nhận vay tiền giữa bà T1 với bà T bên trên thì còn nhiều văn bản khác thể hiện nội dung vay. Cụ thể như tại “*Giấy trả nợ để*

nhận lại nhà ở và đất ở” đề ngày 18/10/2021 mà bà T1 đã nộp cho Tòa thể hiện nội dung bà T1 đã trả nợ cho bà T số tiền 2.500.000.000 đồng và “kể từ 17 giờ 30 phút ngày 18-10-2021 Tôi đã trả hết số tiền nợ chị Vũ Thị T. Như đã ghi ở trên chị T phải sang tặng lại nhà ở và đất ở tại thôn D - xã N cho chị T1”. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 198/KL-GĐKTHS (P11) ngày 27/6/2024 của Phòng giám định KTHS Bộ Q đã kết luận: “- Cúm chữ “GIẤY TRẢ NỢ ĐỂ NHẬN LẠI NHÀ Ở VÀ ĐẤT Ở” tại dòng 3 từ trên xuống và “Chị T phải sang tặng lại nhà ở và đất ở tại thôn D- xã N cho chị T1” tại dòng 7, 8 từ dưới lên Giấy trả nợ để nhận lại nhà ở và đất ở đề ngày 18/10/2021 (ký hiệu A1) là được viết chèn, điền thêm bằng bút mực khác và không được viết ra liên tục trong cùng một lần viết với chữ viết phần nội dung còn lại của tài liệu”.

Ngoài ra, bà T1 trình bày trong tổng số tiền vay 3.200.000.000 đồng mà bà vay của bà T thì số tiền mà bà dùng tài sản là nhà, đất tại thửa số 801, tờ bản đồ số 31 để đảm bảo là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, giữa bà với bà T không có văn bản nào xác nhận sự việc này. Mặt khác, sau khi trả số tiền 2.500.000.000 đồng vào ngày 18/10/2021, ngày 25/10/2021, bà T1 lại tiếp tục viết “Giấy nhận nợ” có nội dung “*Sắc định tổng số nợ tiền Bà T1 còn nợ Bà thom với số tiền là 674.000.000đ (Sáu trăm bảy mươi tư triệu đồng chẵn” Kể từ ngày hôm nay 25/10/2021 tôi chỉ còn nợ Bà thom số tiền trên. Còn tất cả các loại giấy tờ từ ngày 25/10/2021 trở về trước không có giá trị trước pháp luật...*”. Nếu lấy tổng số nợ 3.200.000.000 đồng mà bà T1 đã thừa nhận trừ đi số tiền 2.500.000.000 đồng bà T1 cho rằng bà đã trả cho bà T thì phải còn lại 700.000.000 đồng mà không phải 674.000.000 đồng như bà T1 ghi trong Giấy nhận nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 không giải thích được tại sao lại có sự chênh lệch trên và cũng không chứng minh được nguồn tiền mà bà dùng để trả nợ cho bà T như bà trình bày. Lời trình bày của bà T1 tại các phiên tòa phúc thẩm là không thống nhất về nguồn gốc số tiền 2.500.000.000 đồng, đồng thời bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả cho bà T số tiền mặt 2.500.000.000 đồng.

Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Vũ Thị T1 và bà Vũ Thị T đối với toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31 diện tích 1035,5m²; được công chứng số 2288, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 23/6/2021. Bà T1 là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà, đất tại thửa đất số 801; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định nên bà T1 có quyền định đoạt đối với tài sản của mình. Bà T1 tham gia giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện, đã được đọc lại và đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật hay trái đạo đức xã hội, hình thức đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Bà T1 cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/6/2021 giữa bà T1 với bà T là hợp đồng giả tạo để che giấu khoản nợ 3.200.000.000 đồng (theo giấy vay tiền ngày 12/5/2021) giữa bà T1 với bà T thì thấy đây là loại hợp đồng đơn vụ, chỉ có một bên có nghĩa vụ là bà T1, bà T không phải có nghĩa vụ gì đối với bà T1 nên không thể xác định hợp đồng tặng cho là để che đây một hợp đồng vay số tiền 3.200.000.000 đồng như bà T1 trình bày. Tòa án

cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của các đương sự để xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo là không đúng. Do đó, yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị T1 về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa bà với bà T vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa ông Lương Văn L và bà Vũ Thị T:

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp, bà T đã làm thủ tục tách thửa đất số 801 trên thành hai thửa đất số 806 và 807, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/3/2022, giữa ông Lương Văn L và bà Vũ Thị T có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, hai bên thỏa thuận: Bà T chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất với giá 1.650.000.000đ; đồng thời ông L đã thanh toán trả đủ số tiền giá trị chuyển nhượng trên cho bà T.

Ngày 14/6/2022, ông L và bà T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² nhưng không được công chứng, chứng thực. Do hợp đồng tặng cho giữa bà T1 với bà T không bị vô hiệu nên bà T có quyền sử dụng và chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Đồng thời, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì *“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”*. Ông L đã thanh toán toàn bộ số tiền theo giá trị hợp đồng, bà T xác nhận đã nhận đủ số tiền do ông L thanh toán, bà T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa ông Lương Văn L và bà Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) là có căn cứ.

[4.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2021 giữa bà Vũ Thị T với ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị O và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn T2, chị Bùi Thị O với anh Hoàng Công C đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m² thì thấy:

Ngày 13/11/2021, bà Vũ Thị T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m² cho ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị O; Hợp đồng được công chứng số 4586 tại Văn phòng C1 ngày 13/11/2021. Ngày 07/12/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chính lý tại trang III chứng nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị O (theo hồ sơ số 07381.CN.121. Trang117/Q1/2021).

Ngày 28/4/2022, vợ chồng ông T2, bà O ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m² cho ông Hoàng Công C; Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh) chứng thực số 59, quyển số 01/2021-SCTHĐ,GD lập ngày 28/4/2022. Ngày 27/5/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý tại trang III chứng nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Công C (theo hồ sơ số 07381.CN.080. Trang 18/Q1/2022).

Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m² không bị ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2021 giữa bà T với ông T2, bà O, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022 giữa ông T2, bà O với ông C được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên tham gia ký kết hợp đồng tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc, phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Luật đất đai năm 2024. Do đó, bà T1 yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng này là không có căn cứ.

[4.4] Đối với yêu cầu bồi thường tài sản bị phá dỡ: Như nhận định ở trên, do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà T không bị vô hiệu nên bà T có toàn quyền sử dụng đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 806 và 807. Do đó, ngày 06/4/2022, ông L có tháo dỡ tài sản, công trình trên đất nhưng không gây thiệt hại về tài sản cho bà T1 vì đó không phải là tài sản của bà T1. Bà T1 yêu cầu bà T phải bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng do tài sản bị tháo dỡ là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.5] Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn L, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1 là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án. Xét kháng cáo của ông L và bà T là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L và bà T; sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1 như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L và bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L được chấp nhận nên bị đơn bà T phải chịu án phí theo quy định.

- Do yêu cầu độc lập của bà T1 không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí theo quy định.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 04/9/2024, ông L đã nộp là 15.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí trên.

- Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 13/3/2025 là 3.000.000 đồng; ngày 21/7/2025 là 8.000.000 đồng, tổng cộng là 11.000.000đ (đều do bà T1 nộp). Do yêu cầu độc lập của bà T1 không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí trên.

[7] 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.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Văn L và bị đơn bà Vũ Thị T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 584, Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn L.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa ông Lương Văn L với bà Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) có hiệu lực pháp luật.

Ông Lương Văn L có quyền sử dụng đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Ông Lương Văn L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất thuộc thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1 về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021 giữa bên tặng cho bà Vũ Thị T1 với bên nhận tặng cho bà Vũ Thị T đối với thửa đất số 801, tờ bản đồ số 31, diện tích 1035,5m² (trong đó: đất ở 795,5m²; đất trồng cây lâu năm 240m²) và tài sản trên đất tại thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh); được công chứng số 2288, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 23/6/2021 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2022 giữa Lương Văn L và Vũ Thị T đối với thửa đất số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m² và tài sản trên đất tại thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Vũ Thị T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị O đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31, diện tích 446,5m² (trong đó: đất ở 419,3m²; đất trồng cây lâu năm 27,2m²) tại thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh); được công chứng số 4586, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 13/11/2021 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Thị O với bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Công C được tại UBND xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh) chứng thực số 59, quyền số 01/2021-SCTHĐ,GD lập ngày 28/4/2022 đối với thửa đất số 807, tờ bản đồ số 31 diện tích 446,5m² tại thôn D, xã N, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh) là vô hiệu.

- Buộc bà Vũ Thị T phải bồi thường số tiền 100.000.000đ thiệt hại về tài sản bị tháo dỡ tại thửa số 806, tờ bản đồ số 31, diện tích 589m²;

3. Chi phí tố tụng:

- Bà Vũ Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 15.000.000 đồng; ông Lương Văn L được nhận lại số tiền này khi bà T nộp đủ.

- Bà Vũ Thị T1 phải chịu chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 11.000.00 đồng. (Xác nhận bà T1 đã nộp đủ số tiền này).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vũ Thị T phải chịu 300.000 đồng.

- Bà Vũ Thị T1 phải chịu 6.200.000 đồng; được khấu trừ số tiền 3.400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007838 ngày 09/10/2024 và biên lai số 0003419 ngày 31/10/2024 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Bắc Ninh); biên lai số 0000857 ngày 23/9/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Bắc Ninh. Bà Vũ Thị T1 phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu là 2.800.000 đồng.

- Hoàn trả ông Lương Văn L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông L đã nộp theo Biên lai thu số 0007641 ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Bắc Ninh).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu;

- Hoàn trả ông Lương Văn L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000906 ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

- Hoàn trả bà Vũ Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000538 ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 4 – Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 4;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Đương sự (13);
- Lưu: HS (2), VP (5), 25b (NVC).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Chuyên