

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 22/2026/DS-PT

Ngày 06-02-2026

V/v Tranh chấp về Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài
sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái.

Các Thẩm phán: Ông Dương Xuân Tĩnh

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Phương Chi - Thư ký viên Tòa án nhân dân, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 06 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của TAND khu vực 1 - Lạng Sơn, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2025/QĐ-PT, ngày 01/12/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2025/QĐ-PT, ngày 23/12/2025; Thông báo thời gian xét xử vụ án số 01/TB-TA, ngày 12/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2025/QĐ-PT, ngày 22/01/2026 của TAND tỉnh Lạng Sơn, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Quang T, sinh năm 1972; Căn cước công dân số 033072***634 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 09/5/2021 và bà Phạm Thị Vân A, sinh năm 1976; Căn cước công dân số 020176***95 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 09/5/2021; cùng địa chỉ: Số **, ngõ **, đường P, khối *, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối *, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kiều Thành T, sinh năm 1984; Căn cước số 042084***436 do Bộ Công an cấp ngày 29/12/2024; địa chỉ: Số *, Phan Đình P, khu phố *, phường Trung D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trung D, tỉnh Đồng Nai); có mặt.

- *Bị đơn (có yêu cầu phản tố):* Bà Vương Thị T, sinh năm 1958; Căn cước công dân số 02015***5453 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 24/6/2021; địa chỉ: Số 7**, đường Bà T, khối *, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là khối **, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Quang H - Luật sư Công ty Luật Gia G; địa chỉ: Số 7**, đường Bà T, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị T, sinh năm 1982; Căn cước công dân số 02118***03083 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công an cấp ngày 24/4/2021; địa chỉ: Phai Luông *, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường Lương Văn T, tỉnh Lạng Sơn); có mặt.

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

+ Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L; địa chỉ: Số **3, đường Hoàng Văn T, khu Dây T, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Đ, tỉnh Lạng Sơn). Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thùy L, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

+ Phòng Công chứng số * tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Phố Dã T, phường Lương Văn T, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Văn C - Trưởng Phòng; vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần N; địa chỉ: Số 19*, đường Trần Quang K, phường Lý Thái T, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội (nay là phường Hoàn K, thành phố Hà Nội). Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị N, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, chi nhánh L; địa chỉ: Số 3*, đường Lê L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thọ K, Chủ tịch UBND phường; địa chỉ: Số **, đường L, phường Đ, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

+ Bà Lương Thị Thanh H, Công chứng viên Phòng Công chứng số * tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Phố Dã T, phường Lương Văn T, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

+ Ông Đặng Quang T2, sinh năm 1976; địa chỉ: Số ** (số ** cũ), đường Bà T, phường Kỳ L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Lê Hùng C, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 2** đường Bà T, phường Kỳ L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A là nguyên đơn; bà Đinh Thị T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 4*, diện tích 89,5m², địa chỉ thửa đất tại khối *, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND thành phố L cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất cho bà Vương Thị T ngày 28/02/2014.

Ngày 14/7/2020, bà Vương Thị T ký chuyển nhượng thửa đất số 1** và tài sản gắn liền với đất (nhà 03 tầng, bếp) cho bà Đinh Thị T tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L.

Cùng ngày 14/7/2020, bì đơn bà Vương Thị T có ký nhận dưới giấy nhận tiền bên giao là Đinh Thị T thể hiện nội dung: "...Ngày 14-7-2020 tôi đã nhận đủ số tiền 10.800.000đồng, 1.000.000.000 (một tỷ đồng chẵn tiền mặt), tổng số tiền tôi nhận 2 lần là 2 tỷ ... còn 400 mét đầu cầu, tôi nợ cháu Tuyền...".

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố đã xác nhận nội dung thay đổi ngày 17/7/2020 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T. Ngày 29/7/2020 tại trang bổ sung của giấy chứng nhận QSD đất thể hiện thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh L đến ngày 09/9/2022 thì xóa thế chấp.

Bản cam kết không ghi ngày tháng năm thể hiện nhười nhận Vương Thị T, người giao Đinh Thị T có nội dung: "...ngày 14/7/2020 tôi đã giao toàn bộ ngôi nhà cho bà Đinh Thị T tuy nhiên chủ nhà Đinh Thị T đã gia hạn thêm cho bà Vương Thị T tiếp tục được sử dụng ngôi nhà từ tháng 6/2022 đến ngày 31/01/23..."

Ngày 09/9/2022 bà Đinh Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1** cho nguyên đơn được văn phòng công chứng số * Lạng Sơn công chứng.

Ngày 15/9/2022 Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho nguyên đơn.

Ngày 23/9/2022 nguyên đơn thế chấp giấy chứng nhận QSD đất tại Ngân hàng cổ phần thương mại chi nhánh L và có ghi tại trang bổ sung của giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 18/01/2023 lập Biên bản cam kết giao đất, nhà có thể hiện nội dung bên chủ nhà ông Đặng Quang T, bên bán nhà Đinh Thị T, bên ở nhờ Vương Thị T cùng thống nhất bên bán và bên ở nhờ sẽ bàn giao đất, nhà cho bên mua trước ngày 31/01/2023, thỏa thuận bà Vương Thị T ở đến ngày 21/02/2023..."

Nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A do ông Kiều Thành T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 14/7/2020, bà Vương Thị T chuyển nhượng thửa đất số 1** và tài sản gắn liền với đất cho bà Đinh Thị T. Do nhà chưa được chứng nhận quyền sở hữu nên hai bên chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 405, quyền số 01TP/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L. Ngày 17/7/2020, bà Đinh Thị T được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố L xác nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Đinh Thị T đồng ý cho bà Vương Thị T ở nhờ nhà đất đến ngày 31/01/2023.

Ngày 09/09/2022, bà Đinh Thị T chuyển nhượng thửa đất số 1** và tài sản gắn liền với đất nói trên cho vợ chồng ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 25**, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2022 tại Phòng Công chứng số * tỉnh Lạng Sơn, giá chuyển nhượng là 3.650.000.000 đồng.

Ngày 15/09/2022, ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A vẫn để cho bà Vương Thị T ở lại nhà đất đến ngày 31/01/2023 theo thỏa thuận trước đó giữa bà Vương Thị T với bà Đinh Thị T. Ngày 23/9/2022, ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn để vay tiền (ngày 14/01/2025 đã trả xong nợ và xóa thế chấp). Ngày 18/01/2023, ông Đặng Quang T, bà Đinh Thị T và bà Vương Thị T đã cùng nhau lập Biên bản cam kết giao đất, nhà, cùng thống nhất cho bà Vương Thị T ở nhờ đến ngày 21/02/2023 phải bàn giao nhà đất cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A. Đến hạn, bà Vương Thị T không bàn giao nhà đất cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A. Ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A nhiều lần yêu cầu bà Vương Thị T trả lại nhà đất nhưng bà Vương Thị T không trả.

Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bà Vương Thị T phải giao trả nhà, đất cho nguyên đơn theo Biên bản cam kết giao đất nhà ngày 18/01/2023.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Đinh Thị T phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà đất nói trên cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 25**, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2022 và rút yêu cầu buộc bà Vương Thị T phải bồi thường tiền phí sử dụng nhà, đất cho nguyên đơn.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn xác định: Phần diện tích 1,7m² (ký hiệu trên sơ họa là A3,A4,A5,A6) tại phần khe thoát nước nằm giữa thửa đất 188 và thửa 126; phần mái tôn diện tích 0,9m² (ký hiệu trên sơ họa là A8,A9,A10) lấn vào phần vỉa hè; phần mái tôn đưa ra vỉa hè, diện tích 12,6m², ký hiệu trên sơ họa là N1,A1,A11,A10,A9,N2 và tài sản gắn liền với những phần diện tích đất này không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Vương Thị T yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa bà Vương Thị T và bà Đinh Thị T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2022 giữa bà Đinh Thị T và ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A là vô hiệu, nguyên đơn không đồng ý vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa bà Vương Thị T và bà Đinh Thị T có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hai bên ký hợp đồng tự nguyện, hợp đồng được công chứng theo quy định; đã trả tiền đầy đủ; sau khi nhận chuyển nhượng bà Đinh Thị T cho bà Vương Thị T ở nhờ một thời gian, có văn bản cam kết gia hạn một thời gian. Bà Vương Thị T là người biết đọc, biết viết, có đủ năng lực hành vi dân sự, việc bà Vương Thị T trình bày là bà bị lừa ký vào hợp đồng chuyển nhượng, văn bản nhận tiền... là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, không vô hiệu, xác định bà Đinh Thị T đã nhận chuyển nhượng hợp pháp nhà đất nói trên.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2022 giữa bà Đinh Thị T với vợ chồng ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A: Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hai

bên ký hợp đồng tự nguyện, hợp đồng được công chứng theo quy định; đã trả tiền đầy đủ; sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng nguyên đơn vẫn cho bà Vương Thị T ở nhờ một thời gian theo thỏa thuận trước đó giữa bà Đinh Thị T với bà Vương Thị T và sau đó là giữa vợ chồng nguyên đơn với bà Vương Thị T, có văn bản cam kết trả nhà đất do bà Vương Thị T ký. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, không vô hiệu, xác định ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, là chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nói trên.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/9/2022 giữa bà Đinh Thị T với nguyên đơn đối với nhà đất nêu trên là vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể: Yêu cầu bà Đinh Thị T phải hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 3.650.000.000 đồng và yêu cầu bà Đinh Thị T phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất giữa giá trị nhà đất theo thị trường hiện nay với giá trị nhà đất thời điểm chuyển nhượng ngày 09/9/2022.

Về chi phí xem xét, thẩm định định giá tài sản, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Vương Thị T do ông Triệu Quang H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thừa đất số 1** và tài sản gắn liền với đất là của bà Vương Thị T. Thực tế, không có việc bà Vương Thị T chuyển nhượng nhà đất đó cho bà Đinh Thị T. bà Vương Thị T không được nhận một đồng tiền chuyển nhượng nhà đất, cũng không có việc bà Vương Thị T giao nhà đất cho bà Đinh Thị T, bà Vương Thị T vẫn sinh sống tại nhà đất đó từ trước đến nay. Do bà Đinh Thị T nói là mượn GCNQSDĐ để thế chấp vay tiền đầu tư mua bán nhà đất, lời lãi chia nhau và bảo bà Vương Thị T đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L ký vào hợp đồng thì bà Vương Thị T chỉ ký vì tin tưởng bà Đinh Thị T mà không biết là đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đinh Thị T. Sau đó, bà Đinh Thị T sang tên sổ đỏ và chuyển nhượng nhà, đất cho nguyên đơn mà bà Vương Thị T không biết gì. Khoảng đầu năm 2023, vợ chồng ông Đặng Quang T đến bảo bà Vương Thị T bàn giao nhà thì bà Vương Thị T mới biết là bà Đinh Thị T đã bán nhà, đất cho vợ chồng ông Đặng Quang T sau khi vợ chồng ông Đặng Quang T đòi nhà và có lập bản cam kết giao nhà đất ngày 18/01/2023. Chữ ký “T” trong biên bản cam kết giao nhà đất ngày 18/01/2023 là chữ ký của bà Vương Thị T, nhưng lúc đó bà Vương Thị T chỉ ký mà không đọc nội dung, không có ai đọc nội dung cho bà nghe, do bà Đinh Thị T hứa hẹn về việc đầu tư mua bán đất nên bà Đinh Thị T bảo bà Vương Thị T ký vào giấy tờ gì thì bà Vương Thị T ký vào giấy tờ đó. bà Vương Thị T đã ký vào nhiều giấy tờ theo yêu cầu của bà Đinh Thị T.

Bà Vương Thị T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa bà Vương Thị T với bà Đinh Thị T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2022 giữa bà Đinh Thị T với ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A đối với thửa đất số 1** là vô hiệu; yêu cầu nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A phải trả lại cho bà

Vương Thị T GCNQSDĐ của thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42 (cũ) tức thửa số 49, tờ bản đồ số 37 (bản đồ năm 2019).

Bị đơn bà Đinh Thị T trình bày: Tháng 7/2020, bà thỏa thuận mua với bà Vương Thị T nhà đất thửa đất số 1** với giá 2.850.000.000 đồng, bà đã đặt cọc trước 850.000.000 đồng, giao tiền mặt trực tiếp cho bà Vương Thị T. Ngày 14/7/2022, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng tại phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L và tại đó bà đã thanh toán 02 tỷ đồng còn lại cho bà Vương Thị T, bà Vương Thị T đã ký giấy nhận tiền đầy đủ, việc chuyển nhượng là tự nguyện, có hiệu lực pháp luật. Do thời gian đó đang có dịch Covid, bà Vương Thị T xin cho ở nhờ lại nhà đất một thời gian nên bà đồng ý. Sau khi mua nhà đất với bà Vương Thị T, bà đã thế chấp đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam vay tiền. Đầu năm 2023, bà được xóa thế chấp và bán nhà đất nói trên cho vợ chồng ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A với giá 3.650.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc là bà ký với ông Đặng Quang T2 là em trai của ông Đặng Quang T do vợ chồng ông Đặng Quang T đang ở xa. Việc bà chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A là hợp pháp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Phòng Công chứng số * tỉnh Lạng Sơn. Vợ chồng ông Đặng Quang T đã thanh toán đủ tiền cho bà. Khi bà bán nhà đất cho vợ chồng ông Đặng Quang T, bà Vương Thị T biết nhưng không phản đối gì, chỉ nói là bán giá rẻ quá. Sau đó bà Vương Thị T có làm bản cam kết cả ba bên là bà, bà Vương Thị T, vợ chồng ông Đặng Quang T để cam kết về việc bà Vương Thị T sẽ bàn giao lại nhà đất cho vợ chồng ông Đặng Quang T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Đặng Quang T đã hoàn tất, vợ chồng ông Đặng Quang T là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp với nhà đất, bà không phải chủ nhà đất nữa. Việc bà Vương Thị T ở nhờ nhà đất là xin trực tiếp vợ chồng ông Đặng Quang T, do vợ chồng ông Đặng Quang T đồng ý cho ở nhờ chứ không phải bà đồng ý, trách nhiệm bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông Đặng Quang T là của bà Vương Thị T.

Bà không nhất trí với yêu cầu phản tố của bà Vương Thị T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vương Thị T với bà và giữa bà với vợ chồng ông Đặng Quang T đối với nhà đất nói trên là vô hiệu. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Vương Thị T và bà vô hiệu thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Vương Thị T phải trả lại bà số tiền chuyển nhượng nhà đất là 2.850.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là giá trị chênh lệch đất giữa giá thị trường với giá chuyển nhượng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Phòng Công chứng số * tỉnh Lạng Sơn và bà Lương Thị Thanh H – Công chứng viên Phòng Công chứng số * tỉnh Lạng Sơn trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị T và ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A được công chứng ngày 09/9/2022, số công chứng 25**, quyển số 03/2022, trước khi công chứng, công chứng viên Lương Thị Thanh H chứng nhận, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu có liên quan, công chứng viên thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L trình bày: Ngày 14/7/2020, trước mặt công chứng viên, bà Vương Thị T và bà Đinh Thị T đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký, ghi rõ họ tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công chứng viên đã nhìn thấy bà Vương Thị T và bà Đinh Thị T ngồi ở ngay cửa văn phòng bày nhiều cọc tiền trên bàn, hai người họ viết gì đó, công chứng viên nghĩ là giấy giao nhận tiền; sau đó thấy bà Vương Thị T cầm tiền cho vào một cái nải màu đen rồi hai người ra bàn ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N trình bày: Ngày 23/9/2022, ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A ký hợp đồng vay tiền hạn mức và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất diện tích 89,5m² và nhà trên đất tại thửa đất số 1**. Quá trình vay vốn, ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A đã trả tiền cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đầy đủ, đúng hạn. Ngày 13/01/2025, ngân hàng đã xóa thế chấp đối với tài sản bảo đảm và trả lại GCNQSDĐ cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A. Ngân hàng không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án này.

Ủy ban nhân dân (UBND) phường Đ, tỉnh Lạng trình bày: Đối với phần đất vỉa hè đường Bà Triệu có diện tích 12,6 m² và phần đất vỉa hè đường Thác Mạ có diện tích 0,9 m² đều thuộc thửa đất số 131 (nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đã được gia đình bà Vương Thị T xây dựng quây mái tôn, UBND không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Phần sau của nhà bà Vương Thị T có một phần diện tích 1,7m² (ký hiệu trên sơ họa là A3,A4,A5,A6) thuộc 1 phần thửa 118 (ký hiệu 118.1), tờ bản đồ số 38 là phần khe thoáng nằm giữa thửa đất 188 và thửa 126 thuộc quyền quản lý của UBND phường Đ, UBND phường Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Đặng Quang T2 trình bày: Ông là em ruột của ông Đặng Quang T. Năm 2022, do vợ chồng ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A đang ở xa, có chuyển tiền nhờ ông đặt cọc mua nhà đất thửa 188 tờ bản đồ 42 nêu trên nên ông đã làm thủ tục đặt cọc với bà Đinh Thị T để mua nhà, đất; hợp đồng đặt cọc lấy tên ông nhưng thực chất là ông đặt cọc mua đất giúp vợ chồng ông Đặng Quang T. Thực tế ông không mua bán nhà đất nói trên, không có tranh chấp đối với nhà đất nói trên.

Tại Bản án số 08/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của TAND khu vực 1 - Lạng Sơn quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A về việc yêu cầu bà Vương Thị T trả phí sử dụng tài sản tính từ tháng 3/2023 đến khi trả tài sản đối với nhà đất thuộc thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A về việc yêu cầu bà Đinh Thị T bàn giao nhà đất thuộc thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn) cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A.

Ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vương Thị T:

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vương Thị T với bà Đinh Thị T, công chứng ngày 14/7/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L, công chứng số 405 Quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Bà Vương Thị T có quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 1** diện tích 89,5m² tờ bản đồ số 42 (bản đồ địa chính phường Đ lập năm 1999) có vị trí tương ứng với thửa đất số 4*, diện tích 89,5m² tờ bản đồ số 3* (bản đồ địa chính chỉnh lý phường Đ lập năm 2019), vị trí đỉnh thửa A1,A2,A3,A6,A7,A8,A10,A11 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A có nghĩa vụ trả lại cho bà Vương Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42 (cũ) tức thửa số 4*, tờ bản đồ số 3* (bản đồ năm 2019), bản đồ địa chính phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn)

Bà Vương Thị T có quyền, nghĩa vụ thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

(Có trích đo kèm theo).

3.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị T với ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A, công chứng ngày 09/9/2022 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn, công chứng số 25**, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2022 là vô hiệu.

Bà Đinh Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A số tiền 3.650.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 694.143.804 đồng, tổng cộng là 4.344.143.804 đồng (bốn tỷ, ba trăm bốn mươi tư triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn, tám trăm linh tư đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A về việc buộc bà Vương Thị T có nghĩa vụ bàn giao tài sản là thửa đất số 1** diện tích 89,5m² tờ bản đồ số 42 (bản đồ địa chính phường Đ lập năm 1999) có vị trí tương ứng với thửa đất số 4*, diện tích 89,5m² tờ bản đồ số 3* (bản đồ địa chính chỉnh lý phường Đ lập năm 2019), vị trí đỉnh thửa A1,A2,A3,A6,A7,A8,A10,A11 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo bản cam kết giao đất nhà ngày 18/01/2023.

Ngoài ra Quyết định còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn: Nguyên đơn ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Vương Thị T phải trao trả cho nguyên đơn nhà, đất thuộc thửa số 1** tờ bản đồ số ** diện tích 89,5m² địa chỉ khối 9 phường Đ, thành phố L (nay là khối 19 phường Đ, tỉnh Lạng Sơn) theo biên bản cam kết giao

đất, nhà ngày 18/01/2023 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vương Thị T;

Bị đơn bà Đinh Thị T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vương Thị T;

Vụ án đã được xét xử nhiều lần cụ thể: Tại Bản án sơ thẩm số 19/2024/DS-ST, ngày 04/6/2024 của TAND thành phố L đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Vương Thị T phải giao tài sản là nhà và đất cho nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vương Thị T... Tại Bản án phúc thẩm số 06/2025/DS-ST, ngày 10/01/2025 của TAND tỉnh Lạng Sơn đã hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 19/2024/DS-ST, ngày 04/6/2024 của TAND thành phố L với lý do cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ dẫn đến việc đánh giá chứng cứ không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự; nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ thì thấy có dấu hiệu của hành vi kinh doanh bảo hiểm gian lận, giả mạo người thụ hưởng bảo hiểm, dấu hiệu cấu kết lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với thửa đất số 1** của bị đơn bà Vương Thị T...

Vụ án được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung đã giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vương Thị T...

Tại cấp phúc thẩm người làm chứng ông Lê Hùng C trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng hay mẫu thuẫn gì với bên nguyên đơn và các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Năm 2020 ông có công tác tại phòng giao dịch Na D thuộc Ngân hàng BIDV chi nhánh L. Ông có quen biết với bà Đinh Thị T là khách vay tiền tại ngân hàng, thời điểm đó bà Đinh Thị T có nhu cầu thế chấp ngôi nhà tại thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42, diện tích 89,5m², địa chỉ thửa đất tại khối 9, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi bà Đinh Thị T đề nghị vay thì tổ thẩm định đã xuống nhà xem thực trạng đất đai có vướng mắc gì về quy hoạch hay không, có điện thờ không, tranh chấp gì không. Sau khi tổ thẩm định xuống nhà bà Đinh Thị T thì thấy ở nhà có mặt bà Đinh Thị T và bà Vương Thị T đang ở trong nhà. Ông có được hỏi chủ nhà là bà Vương Thị T bán nhà này cho bà Đinh Thị T phải không thì bà Vương Thị T trả lời là đã bán nhà này cho bà Đinh Thị T. Ông có hỏi là bà Vương Thị T bán nhà cho bà thì bà Vương Thị T ở đâu thì bà Đinh Thị T trả lời là cho bà Vương Thị T ở nhờ một thời gian để tìm mua nhà khác. Ông được biết vào khoảng ngày 17/7/2020 bà Vương Thị T đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Đinh Thị T. Khi tổ thẩm định xuống thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà Đinh Thị T. Sau khi vay vốn ngân hàng xong ông có nhờ bà Đinh Thị T hỏi bà Vương Thị T xem nếu tiền bán nhà của bà Vương Thị T mà chưa dùng đến thì gửi tiền tiết kiệm vào Phòng giao dịch Na D- chi nhánh BIDV Lạng Sơn để cho ông lấy chỉ tiêu. Bà Đinh Thị T nói lại với ông là bà Vương Thị T đồng ý gửi tiền tiết kiệm và bảo ông mở tài khoản cho và bà Vương Thị T để bà T nộp số tiền 1 tỷ đồng vào tài khoản hồi 11 giờ 08 phút, ngày 11/8/2020 tại Ngân hàng BIDV Lạng Sơn và Phòng giao dịch BIDV Na D có mở sổ tiết kiệm cho bà Vương Thị T vào hồi 11 giờ 48 phút cùng ngày. Sau khi kết thúc ngày làm việc hôm đấy Ông có đi từ Na D về thành phố L để đi đến nhà bà Vương Thị T để gửi

sổ tiết kiệm cho bà Vương Thị T và đưa tận tay cho bà Vương Thị T ký nhận vào giấy yêu cầu gửi tiền có ký hạn với số tiền là 1 tỷ đồng. Từ lúc trao tận tay sổ tiết kiệm cho bà Vương Thị T thì ông không gặp bà Vương Thị T lần nào nữa cho đến tận bây giờ. Việc bà Vương Thị T rút tiền ở sổ tiết kiệm đã gửi ở ngân hàng BIDV chi nhánh ở Na D, ông không biết. Việc bà Vương Thị T bán nhà cho bà Đinh Thị T tại thời điểm Ngân hàng đến thẩm định ông khẳng định là đúng sự thật, thời điểm đó bà Đinh Thị T đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông có hỏi bà Vương Thị T, bà T cũng thừa nhận đã bán cho bà Đinh Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn ông Đặng Quang T, bà Phạm Thị Vân A đều giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Đinh Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Vương Thị T không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn bà Đinh Thị T, đề nghị HĐXX giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án: Các nguyên đơn, bị đơn Đinh Thị T kháng cáo trong hạn luật định, căn cứ vào nội dung vụ án thấy rằng cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị HĐXX quyết định không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST, ngày 28/8/2025 của TAND khu vực 1 – Lạng Sơn. Về án phí phúc thẩm người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phiên tòa được triệu tập họp lệ lần thứ hai có người tham gia tố tụng vắng mặt nhưng đã có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét về nội dung: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A; đơn kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị T được nộp trong thời hạn luật định, đúng hình thức theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy: Ngày 14/7/2020, bà Vương Thị T và bà Đinh Thị T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42, diện tích 89,5m² tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy L. Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng, các

bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại các Điều 117, 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Sau khi ký kết hợp đồng, bà Đinh Thị T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L xác nhận biến động sang tên ngày 17/7/2020. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng đã được bà Vương Thị T xác nhận bằng giấy nhận tiền cùng ngày 14/7/2020. Do đó, có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng giữa bà Vương Thị T và bà Đinh Thị T là có thật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ theo quy định của pháp luật, đúng trình tự đăng ký giao dịch theo quy định, hợp pháp và đã hoàn thành. Việc bà Vương Thị T cho rằng bị lừa ký hợp đồng, không nhận tiền chuyển nhượng chỉ là lời trình bày một phía, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh; trong khi đó, lời khai của bà Đinh Thị T, đại diện Văn phòng công chứng và các tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện việc giao dịch diễn ra công khai, tự nguyện, có việc giao nhận tiền. Do vậy, không có căn cứ để tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/7/2020 vô hiệu.

[4] Ngày 09/9/2022, bà Đinh Thị T tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A tại Phòng Công chứng số * tỉnh Lạng Sơn. Hợp đồng được công chứng hợp pháp, ngay tình vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sang tên bà Đinh Thị T giữa nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2022. Như vậy, nguyên đơn là người sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

[5] Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn tiếp tục cho bà Vương Thị T ở nhờ theo thỏa thuận trước đó. Ngày 18/01/2023, các bên đã lập Biên bản cam kết giao đất, nhà, trong đó bà Vương Thị T thống nhất bàn giao nhà, đất cho nguyên đơn chậm nhất đến ngày 21/02/2023. Biên bản này có chữ ký của bà Vương Thị T; bà Vương Thị T thừa nhận chữ ký là của mình. Việc bà Vương Thị T cho rằng ký nhưng không đọc nội dung không làm thay đổi giá trị pháp lý của văn bản, bởi bà Vương Thị T là người biết chữ, không thuộc trường hợp bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Đinh Thị T có mặt và giữ nguyên lời khai và khẳng định lời khai tại phiên tòa phúc thẩm là đúng. Lời khai của bà Đinh Thị T phù hợp với nội dung các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đặc biệt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 được công chứng hợp pháp; giấy nhận tiền do bà Vương Thị T ký; việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị T; việc thế chấp tài sản tại ngân hàng; cũng như lời khai của người làm chứng và đại diện tổ chức hành nghề công chứng. Các tài liệu này thể hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Vương Thị T và bà Đinh Thị T được thực hiện công khai, có trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, có việc giao nhận tiền và giấy bàn giao tài sản được lập quản lý, sử dụng tài sản sau khi chuyển nhượng. Do đó, lời khai của bà Đinh Thị T tại phiên tòa là có cơ sở để xem xét, đánh giá.

[7] Đối với lời khai của bà Vương Thị T, bà cho rằng bản thân có ký vào các giấy tờ nhưng không biết nội dung, do tin tưởng bà Đinh Thị T nên ký theo yêu

cầu. Tuy nhiên, lời khai này có sự mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và diễn biến thực tế của vụ án. Bà Vương Thị T thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng chuyển nhượng, giấy nhận tiền, biên bản cam kết giao nhà đất là của mình; đồng thời bà là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, biết đọc, biết viết. Việc ký kết các văn bản tại tổ chức hành nghề công chứng được thực hiện trước sự chứng kiến của công chứng viên theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Ngoài ra, lời khai của người làm chứng, đại diện ngân hàng, tổ chức công chứng và các chứng cứ khác thể hiện bà Vương Thị T có biết về việc chuyển nhượng nhà đất và việc sử dụng số tiền sau chuyển nhượng. Việc bà Vương Thị T trình bày đã ký vào tất cả giấy tờ nhưng không biết nội dung là không phù hợp với lẽ thường trong giao dịch dân sự và không được chứng minh bằng tài liệu, chứng cứ khách quan nào khác. Sự trình bày này cũng mâu thuẫn với chính hành vi của bà trong quá trình thực hiện giao dịch, quản lý tài sản và ký các văn bản liên quan sau đó. Hơn nữa các vấn đề bà Vương Thị T tố cáo bà Đinh Thị T ra cơ quan điều tra công an tỉnh Lạng Sơn đã được xác minh làm rõ là không có dấu hiệu phạm tội.

[8] Đối với tình tiết ông Đặng Quang T đến yêu cầu bà Vương Thị T giao nhà trước, sau đó mới lập và ký Biên bản cam kết giao đất, nhà, Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ bà Đinh Thị T, ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có quyền yêu cầu người đang quản lý, sử dụng tài sản bàn giao theo thỏa thuận. Thực tế thể hiện, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía ông Đặng Quang T đã nhiều lần trao đổi, yêu cầu bà Vương Thị T bàn giao nhà đất; việc lập Biên bản cam kết giao đất, nhà ngày 18/01/2023 là sự thông nhất sau quá trình trao đổi đó, có sự tham gia của các bên liên quan gồm bên nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng trước đó và bà Vương Thị T là người đang trực tiếp sử dụng nhà đất. Nội dung biên bản thể hiện rõ thời hạn bà Vương Thị T tiếp tục được ở nhờ và nghĩa vụ phải bàn giao tài sản sau thời điểm đã cam kết. Bà Vương Thị T thừa nhận chữ ký trong biên bản cam kết là của mình nhưng cho rằng chỉ ký mà không biết nội dung. Tuy nhiên, việc ký kết được thực hiện sau khi ông Đặng Quang T đã trực tiếp đến yêu cầu bà Vương Thị T giao nhà, do đó bà Vương Thị T nhận thức được mục đích của việc lập văn bản là liên quan đến việc bàn giao nhà đất. Việc cho rằng không biết nội dung là không phù hợp với diễn biến sự việc, không phù hợp với hành vi thực tế của bà Vương Thị T và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định việc ông Đặng Quang T đến yêu cầu giao nhà trước và sau đó các bên lập biên bản cam kết giao nhà là phù hợp với trình tự diễn biến của quan hệ dân sự; biên bản cam kết không phải được lập một cách bất thường hay do bị lừa dối mà là kết quả của quá trình yêu cầu, thỏa thuận về việc bàn giao tài sản giữa các bên trước đó.

[9] Đến hạn cam kết, bà Vương Thị T không thực hiện việc bàn giao nhà, đất cho nguyên đơn, tiếp tục chiếm giữ, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật vì đã chuyển nhượng cho người khác và đã lập các bản cam kết giao nhà đất, lời khai bà Vương Thị T là không biết nội dung là không phù hợp, xâm phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Vương Thị T giao trả nhà, đất là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều

166 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần được chấp nhận.

[10] Xét lời khai của người làm chứng ông Lê Hùng C (cán bộ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh L) thấy rằng: Ông Lê Hùng C trình bày trong thời điểm năm 2020 ông công tác tại Phòng giao dịch Na D – BIDV Chi nhánh L, ông không có quan hệ họ hàng, không có mâu thuẫn hay quyền lợi liên quan đến nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Lời khai của ông Lê Hùng C thể hiện tính khách quan, không nhằm bảo vệ quyền lợi cho bất kỳ đương sự nào. Theo lời khai của ông Lê Hùng C, trong quá trình ngân hàng thẩm định tài sản bảo đảm đối với khoản vay của bà Đinh Thị T, tổ thẩm định đã trực tiếp xuống nhà đất tại thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42. Tại thời điểm này, có mặt cả bà Đinh Thị T và bà Vương Thị T đang sinh sống tại nhà. Khi được hỏi về tình trạng pháp lý của nhà đất, bà Vương Thị T xác nhận đã bán nhà, đất cho bà Đinh Thị T, và bà Đinh Thị T cho bà Vương Thị T ở nhờ một thời gian. Nội dung này phù hợp với trình bày của bà Đinh Thị T và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Ông C cũng xác nhận rằng tại thời điểm ngân hàng thẩm định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên đã được sang tên cho bà Đinh Thị T. Lời khai này phù hợp với xác nhận biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L ngày 17/7/2020. Ngoài ra, ông C còn trình bày việc bà Vương Thị T gửi số tiền 1.000.000.000 đồng vào sổ tiết kiệm tại BIDV vào ngày 11/8/2020, sau thời điểm chuyển nhượng nhà đất. Việc gửi tiền tiết kiệm với số tiền lớn nêu trên thể hiện bà Vương Thị T đã nhận được tiền từ giao dịch chuyển nhượng, phù hợp với giấy nhận tiền ngày 14/7/2020 và lời khai của bà Đinh Thị T. HĐXX xét thấy lời khai của người làm chứng ông C thống nhất, logic, phù hợp với diễn biến khách quan của vụ việc, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ, không có mâu thuẫn, không bị chi phối bởi quyền lợi cá nhân. Do đó, có đủ căn cứ để xác định lời khai của người làm chứng ông C là chứng cứ hợp pháp, có giá trị chứng minh theo quy định tại Điều 94 và Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vương Thị T: Như đã phân tích ở trên, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 và ngày 09/9/2022 đều được xác lập hợp pháp, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, cấp giấy chứng nhận. Bà Vương Thị T không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc bị lừa dối, cưỡng ép hoặc giả tạo khi ký hợp đồng. Đối với lời khai của bà Vương Thị T cho rằng bà không thực hiện việc mở tài khoản, không mở sổ tiết kiệm và không có số tiền lớn để gửi và rút số tiền tiết kiệm 1.000.000.000 đồng tại ngân hàng BIDV, HĐXX xét thấy lời khai này không phù hợp với thực tế mà thời điểm bà Vương Thị T thực hiện giao dịch bán nhà đất và quy định về thủ tục giao dịch ngân hàng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Theo quy định của các tổ chức tín dụng, việc mở tài khoản tiền gửi, mở sổ tiết kiệm và thực hiện giao dịch rút tiền phải do chính chủ tài khoản trực tiếp thực hiện hoặc thông qua người được ủy quyền hợp pháp theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định; ngân hàng phải kiểm tra giấy tờ tùy thân, chữ ký mẫu và sự xác nhận của chủ tài khoản trước khi thực hiện giao dịch. Hồ sơ vụ án thể hiện việc bà Vương Thị T đứng tên sổ tiết kiệm và có giao dịch liên quan tại

ngân hàng; không có tài liệu nào thể hiện bà Vương Thị T ủy quyền cho người khác thực hiện thay các giao dịch này. Ngoài ra, lời khai của người làm chứng là cán bộ ngân hàng thể hiện việc bà Vương Thị T trực tiếp nộp tiền, ký xác nhận hồ sơ và được giao sổ tiết kiệm. Điều này phù hợp với quy trình nghiệp vụ của ngân hàng và phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác trong hồ sơ. Từ đó có cơ sở xác định bà Vương Thị T có biết và tham gia vào việc quản lý, sử dụng số tiền liên quan, không thể cho rằng toàn bộ các giao dịch tài chính phát sinh đều do người khác tự ý thực hiện mà bà không hay biết.

[12] Do đó, yêu cầu phản tố của bà Vương Thị T về việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ pháp luật, không được chấp nhận.

[13] HĐXX thấy rằng vụ án này đã được giải quyết qua nhiều cấp xét xử: Cụ thể, tại Bản án sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Vương Thị T phải giao trả nhà, đất; đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vương Thị T....Sau đó, tại Bản án phúc thẩm số 06/2025/DS-PT ngày 10/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên với lý do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, dẫn đến việc đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Sau khi vụ án được giao xét xử lại.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm HĐXX đã tiến hành thu thập, bổ sung đầy đủ các tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của bản án phúc thẩm đã hủy, trong đó có: lời khai của người làm chứng; tài liệu của các tổ chức công chứng; tài liệu từ ngân hàng; cơ quan cảnh sát điều tra. Tại phiên tòa, bảo đảm quyền tranh tụng của các đương sự theo quy định của pháp luật. Đối với nội dung cho rằng trong hồ sơ vụ án có dấu hiệu kinh doanh bảo hiểm gian lận, giả mạo người thụ hưởng bảo hiểm, câu kết lừa đảo chiếm đoạt tài sản liên quan đến thửa đất số 1**, Hội đồng xét xử xét thấy: bà Vương Thị T đã có đơn tố cáo đối với bà Đinh Thị T; tuy nhiên cơ quan Cảnh sát điều tra có thẩm quyền đã ban hành kết luận xác định không có dấu hiệu tội phạm hình sự.

[15] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở xác định: Việc bà Vương Thị T chuyển nhượng nhà, đất cho bà Đinh Thị T vào tháng 7/2020 là có thật, việc bà Vương Thị T trình bày không bán nhà đất, không nhận tiền, bị lừa ký hợp đồng là không có căn cứ, không được chấp nhận cần bác yêu cầu phản tố của bà Vương Thị T yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 giữa bà Vương Thị T với bà Đinh Thị T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2022 giữa bà Đinh Thị T với ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A đối với thửa đất số 1**, tờ bản đồ địa chính số 42, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn) là vô hiệu.

[16] Bản án sơ thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ, chưa đúng quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử

phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn bà Đinh Thị T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Vương Thị T phải giao trả nhà, đất cho nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Vương Thị T.

[17] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 15.862.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vương Thị T không được chấp nhận nên bị đơn bà Vương Thị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[18] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm tương ứng với phần quyết định của HĐXX đối với các yêu cầu không được chấp nhận.

[19] Xét đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, đề nghị nào phù hợp với nhận định trên thì được chấp nhận, đề nghị nào không phù hợp với nhận định trên thì không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 123, 124, 131, 164, 166, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 94, 95, 147, 148, 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lạng Sơn, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A: Buộc bà Vương Thị T có nghĩa vụ bàn giao tài sản là đất và nhà trên đất tại thửa đất số 1** diện tích 89,5m² tờ bản đồ số 42 (bản đồ địa chính phường Đ lập năm 1999) có vị trí tương ứng với thửa đất số 49, diện tích 89,5m² tờ bản đồ số 37 (bản đồ địa chính chỉnh lý phường Đ lập năm 2019), vị trí đỉnh thửa A1,A2,A3,A6,A7,A8,A10,A11 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo bản cam kết

giao đất nhà ngày 18/01/2023 cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A (có Bản trích đo kèm theo).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vương Thị T về việc: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2020 đã được ký giữa bà Vương Thị T và bà Đinh Thị T được văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy L công chứng số 405 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/7/2000 vô hiệu; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2022 được ký giữa bà Đinh Thị T với ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A, đã được phòng công chứng số 1 công chứng số 25**, quyển số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/9/2022 vô hiệu; Yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1**.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A về việc yêu cầu bà Vương Thị T trả phí sử dụng tài sản tính từ tháng 3/2023 đến khi trả tài sản đối với nhà đất thuộc thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn).

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A về việc yêu cầu bà Đinh Thị T bàn giao nhà đất thuộc thửa đất số 1**, tờ bản đồ số 42 bản đồ địa chính phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (nay là phường Đ, tỉnh Lạng Sơn) cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A.

Ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

5. Bà Vương Thị T phải chịu chi phí tố tụng là 15.862.000 đồng. Buộc bà Vương Thị T phải trả số tiền chi phí tố tụng là 15.862.000 đồng cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A.

6. Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

7. Về án phí:

7.1. Bà Vương Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Trả lại bà Vương Thị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000049 ngày 27/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực *thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn) đang được gửi tại tài khoản số 3949.0.1054441.00000 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn tại Kho bạc Nhà nước Khu vực ** - Phòng nghiệp vụ *.

7.2. Ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A không phải chịu án phí. Trả lại cho ông Đặng Quang T và bà Phạm Thị Vân A số tiền 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000183 ngày 27/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực *thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn) đang được

gửi tại tài khoản số 3949.0.1054441.00000 của Thi hành án dân sự tỉnh Lạng Sơn tại Kho bạc Nhà nước Khu vực ** - Phòng nghiệp vụ * và số tiền 600.000đ nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000413; 0000637 ngày 25/9/2025 và ngày 23/10/2025 của THADS tỉnh Lạng Sơn.

7.3. Trả lại bà Đinh Thị T số tiền án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000433 ngày 03/10/2025 của THADS tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TANDKV 1 - Lạng Sơn;
- VKSNDKV 1 - Lạng Sơn;
- Phòng THADS khu vực *- Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTG khác;
-;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP.

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

Lộc Sơn Thái