

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

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

Bản án số: 62A/2026/DS-PT

Ngày 26/3/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất nông
nghiệp và hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Duy Luân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Thành

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và hợp đồng vay tài sản*” do bản án dân sự sơ thẩm số: Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên có kháng cáo, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn TT, xã Y, tỉnh Hưng Yên (*có mặt*)

Bị đơn: Bà Lương Thị T1, sinh năm 1958 và ông Đỗ Văn H2 (Đỗ Quang H2), sinh năm 1952. Điều trú tại Thôn Đ, Xã Y, tỉnh Hưng Yên (*bà T1 có mặt, ông H2 vắng mặt*)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963. Trú tại: Số nhà 61A thôn TT, xã Y, tỉnh Hưng Yên (*có mặt*)

2. Anh Đỗ Văn H2 , sinh năm 1980. Trú tại: Thôn TT, xã Y, tỉnh Hưng Yên (*vắng mặt*)

3. Anh Đỗ Văn H3, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn Yên Kiện, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội (*vắng mặt*)

4. Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1938. Trú tại: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Hưng Yên (*vắng mặt*)

Do có kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 12 năm 2023 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 18 tháng 12 năm 2024 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Bá H trình bày:

Ngày 25/10/2011 bà Lương Thị T1 và ông Đỗ Văn H2 có vay của vợ chồng ông 1.000.000.000đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn vay 01 tháng, khi đến hạn ông H2 bà T1 không trả cho vợ chồng ông đồng nào, vợ chồng ông đòi nhiều lần nhưng ông H2 bà T1 không có tiền trả, đến ngày 08/01/2013 vợ chồng ông H2 bà T1 có đặt vấn đề bán đất cho vợ chồng ông để trừ nợ, vợ chồng ông không muốn mua đất, chỉ muốn lấy tiền, nhưng do ông H2 bà T1 không có tiền trả cho vợ chồng ông, nên vợ chồng ông đã nhất trí nhận chuyển nhượng 103m² trong tổng số 206m² đất ở xứ đồng Sông, thuộc thửa 56 tờ bản đồ số 14 vị trí đất tại thôn Đ, thị trấn Y, huyện Y, với giá 700.000.000 đồng, trong khi đó giá trị thực chỉ khoảng 250.000.000 đồng, nguồn gốc thửa 56 là đất %, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Vũ Công Thước liền kê hỏi mua với giá 250.000.000 đồng, do lỗ nhiều nên vợ chồng ông không bán.

Vị trí diện tích 103m², phía Nam giáp nhà ông Thước kích thước 18,56m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông H2 bà T1 kích thước 18,56; phía Tây Bắc giáp đường xóm kích thước 5,58m; phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp của các hộ dân kích thước 5,57m.

Hai bên có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/01/2013, lập hai giấy, một giấy không ghi số tiền chuyển nhượng, có chữ ký bên mua và bên bán, dùng để ra UBND thị trấn Y làm thủ tục sang tên, còn một giấy chuyển nhượng có ghi số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và ghi số tiền ông H2 bà T1 còn nợ lại 300.000.000 đồng.

Sau khi ký kết giấy chuyển nhượng thì ông H2 bà T1 trực tiếp đo đạc bàn giao đất cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đã đăng ký kê khai quyền sử dụng.

Do vợ chồng ông chưa có nhu cầu sử dụng đất, nên để trống. Tháng 4 năm 2023 ông phát hiện vợ chồng ông H2 bà T1 đã xây tường rào quây đất của vợ chồng ông, nên ông đã báo thôn và UBND thị trấn Y, cán bộ UBND thị trấn đã đến lập biên bản cấm ông H2 bà T1 không được xây dựng, nhưng ông H2 bà T1 vẫn cố tình xây buổi đêm, xây vào ngày nghỉ lễ 30/ 4 và 01/ 5 năm 2023, xây tường bao, khóa cổng, chiếm giữ, không cho vợ chồng ông sử dụng 103m² đất đã mua.

Từ năm 2013, sau khi hai bên lập giấy chuyển nhượng và chốt nợ với nhau, cho đến nay thì ông H2 bà T1 không trả được cho vợ chồng ông bất cứ một đồng nào, tính đến nay ông H2 bà T1 vẫn còn nợ vợ chồng ông 300.000.000 đồng.

Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận giao dịch chuyển nhượng ngày 08/01/2013 có hiệu lực pháp luật, công nhận 103m² đất ở thửa 56 tờ bản đồ số 14 vị trí đất tại thôn Đ, thị trấn Y, huyện Y là của vợ chồng ông và buộc bà Lương Thị T1 và ông Đỗ Văn H2 phải trả vợ chồng ông 300.000.000 đồng tiền gốc còn nợ, cùng lãi suất tính theo lãi suất của ngân hàng tính từ ngày 09/01/2013 cho đến khi trả hết nợ cho vợ chồng ông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị T1, ông Đỗ Văn Hưng là bà Phạm Thùy Dung trình bày:

Ngày 25/10/2011 ông Đỗ Văn H2 bà bà Lương Thị T1 có vay của vợ chồng ông Nguyễn Bá H bà Nguyễn Thị N 1.000.000.000đồng vay không thời hạn, có lãi suất. Sau khi vay ngày 20/11/2011 bà T1 trả 30.000.000 đồng, ngày 29/12/2011 (âm lịch) trả 40.000.000đồng, ngày 03/04/2012 trả 10.000.000 đồng, tổng số ông H2 bà T1 đã trả được 80.000.000 đồng tiền gốc và 40.000.000 đồng tiền lãi.

Đối với 02 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/01/2013, là văn bản không đúng với quy định của pháp luật, do thể thức văn bản trình bày không đúng, nội dung không rõ ràng. Ông H2 bà T1 không chuyển nhượng đất, mà chỉ ký thể chấp, ký làm tin, để bảo đảm vay tiền của ông H , bà N1 n.

Sau khi ký kết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H bà N1 n thì ông H2 bà T1 chưa bàn giao đất, mà vẫn trực tiếp quản lý sử dụng, hàng năm nộp thuế đất phi nông nghiệp đối với diện tích 206m², năm 2021 nộp với số tiền 336.600đồng, sau năm 2021 ông H2 bà T1 chỉ còn nộp thuế với diện tích 103m², còn 103m² ông H bà N1 n đứng tên thì thôn không thu tiền của ông H2 bà Tý.

Chữ ký và chữ viết Lương Thị T1, Đỗ Văn H2 ở tại mục “Người làm đơn ký tên” đối với giấy chuyển nhượng ngày 08/01/ 2013 không ghi số tiền chuyển nhượng đất, thì đúng là chữ ký, chữ viết của ông H2 bà Tý, còn Chữ ký và chữ viết Lương Thị T1, Đỗ Văn H2 ở tại mục “Người làm đơn ký tên” đối với giấy chuyển nhượng ngày 08/01/ 2013 có ghi số tiền chuyển nhượng đất giá trị 700.000.000 đồng, còn nợ 300.000.000 đồng, thì không phải là chữ ký, chữ viết của ông H2 bà Tý, ông H2 bà T1 không nhất trí các yêu cầu khởi kiện của ông H .

Ngày 28 tháng 7 năm 2025, ông H2 bà T1 có yêu cầu phản tố nội dung: Ngày 30/10/2011 bà N1 n vay bà T1 290.000.000 đồng, không có lãi, không có thời hạn trả, nay ông H2 bà T1 yêu cầu bà N1 n ông H phải trả 290.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 25/ 10 / 2011 (âm lịch) vợ chồng bà có cho vợ chồng bà Lương Thị T1 và ông Đỗ Văn H2 vay 1.000.000.000đồng, hai bên có thỏa thuận thời hạn vay, có thỏa thuận lãi suất, đến ngày 29/12/2012 bà

T1 có trả cho bà được 40.000.000 đồng tiền lãi. Do ông H2 bà T1 không trả được nợ gốc, đến ngày 08/01/2013 vợ chồng bà T1 ông H2 đã bán 103m² đất % ở xứ đồng Bờ Sông cho vợ chồng ông bà với giá 700.000.000 đồng, hai bên có lập giấy chuyển nhượng, ông H2 bà T1 trực tiếp đo đạc bàn giao đất cho vợ chồng bà. Bà khẳng định không có việc ông H2 bà T1 trả cho bà 80.000.000 đồng tiền gốc, không có việc bà vay bà T1 290.000.000 đồng. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H , không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông H2 bà Tỷ.

Bà Đỗ Thị T2 trình bày: Khoán 10 gia đình bà được chia 05 thước đất % ở xứ đồng Bờ Sông , sau này nhà bà có đổi thêm 05 thước cho nhà Lý Kinh, khi chia đất nhà bà và nhà Lý Kinh ở vị trí giữa, nhà ông Đàm được chia bên ngoài giáp bờ, còn nhà ông H2 được chia ở bên trong. Do chồng bà có vay tiền của nhà ông H2 bà Tỷ, nên đã gán toàn bộ 10 thước đất % ở Bờ Sông cho ông H2 bà T1 để trừ nợ, đến năm 1993 nhà bà vẫn được giao ruộng ở xứ đồng Bờ Sông, nhưng thực tế nhà ông H2 bà T1 sử dụng. Nay bà không yêu cầu đề nghị gì đối với diện tích đất đã gán nợ cho ông H2 bà Tỷ.

Anh Đỗ Văn H3 và Đỗ Văn H2 , Tòa án báo nhiều lần, nhưng không đến làm việc, do vậy Tòa án không lấy được lời khai của anh Hiến và anh Hải.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà có cho vợ chồng bà Lương Thị T1 và ông Đỗ Văn H2 vay hơn một tỷ đồng, trước năm 2011. Bà đã được xem giấy ngày 29/12/2011 (âm lịch), giấy do ông Nguyễn Văn Học nộp cho Tòa án, ở giấy này có ghi “Ngoan nhận của chị Tỷ hộ Yên Thanh 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Bà xác nhận đây là số tiền ông H2 bà T1 trả tiền lãi cho bà, nhờ bà N1 n cầm tiền hộ về đưa cho bà, không phải tiền ông H2 bà T1 trả cho bà N1 n, bà và vợ chồng ông H2 bà T1 đã thanh toán hết công nợ với nhau, hiện nay không còn quan hệ vay nợ gì nữa.

Ông Vũ Công T trình bày: Ông làm đội trưởng đội sản xuất thôn Đ, thị trấn Y từ năm 1984. Đối với diện tích đất nhà ông đang sử dụng, cùng với 103m² đất mang tên bà Nguyễn Thị N và 103m² mang tên nhà ông Đỗ Văn H2 bà Lương Thị T1, có nguồn gốc từ thời khoán 10 chia cho nhà ông Đỗ Văn Hưng, ông Nguyễn Văn Đàm, bà Đỗ Thị T2, nhà ông Đàm được chia bên ngoài giáp bờ, tiếp đến nhà ông H2 , nhà bà Tính được chia phía trong cùng. Quá trình sử dụng nhà bà Tính gán nợ cho nhà bà Tỷ, đến năm 1988 nhà bà T1 chuyển nhượng đất cho nhà ông ½ diện tích, nhà ông và nhà bà T1 không làm văn bản giấy tờ gì, sau khi nhà ông mua, thì nhà ông, nhà bà T1 và nhà ông Đàm thỏa thuận với nhau chia đất theo chiều ngang như hiện nay, để nhà ai cũng có đất giáp đường, năm 1995 nhà ông xây nhà và sinh sống cho đến nay. Biên bản giao ruộng số 21 của nhà bà Lương Thị T1 do chính ông sao chép từ sổ chia ruộng của xã, trong đó nhà bà Lương Thị T1 được chia thừa 15 diện tích 144m² ở xứ đồng Bờ Sông,

diện tích đất này nhà bà T1 được giao từ khoán 10. Do đất ở khu vực Bờ Sông là đất %, các hộ tự ra làm nhà sinh sống nên trong biên bản giao ruộng đã ghi đã làm nhà, hàng năm nộp thuế đất phi nông nghiệp.

Ông Phạm Văn H – Phó thôn Đ, xã Y cung cấp: Diện tích 206m² đất ở xứ Bờ Sông, thôn Đ của nhà ông H2 nguồn gốc là đất nông nghiệp, các hộ tự ra làm nhà ở, vị trí này được quy hoạch là đất ở nông thôn, do vậy 206m² chuyển sang thu thuế đất phi nông nghiệp Đ.Đ. Nhà ông Đỗ Văn H2 số thứ tự 182, diện tích 206m², số tiền thuế đóng một năm là 123.600 đồng. Năm 2022 ông phát hiện nhà ông H2 đã chuyển nhượng ½ diện tích cho vợ chồng ông Nguyễn Bá H bà Nguyễn Thị N, ông đã báo cáo UBND xã để điều chỉnh sổ thuế, do chưa điều chỉnh, nên từ năm 2022 đến nay ông chưa thu thuế đối với 103m² đất ông H2 bà T1 đứng tên và 103m² đất ông H bà N1 n đứng tên.

Kết quả xác minh:

Theo hồ sơ giao ruộng năm 1993 hộ gia đình ông Đỗ Văn H2 bà Lương Thị T1 được giao ruộng cho 5 nhân khẩu bao gồm ông Đỗ Văn H2 bà Lương Thị T1, hai con là Đỗ Văn H3, Đỗ Văn H2 , và cụ Sót (cụ Sót là mẹ bà T1 hiện đã mất). Mỗi nhân khẩu được giao 257m² theo biên bản giao ruộng số 91 Đội ông Cơ thôn Đ thì hộ ông Đỗ Quang Hưng được giao tổng số 1285m², gồm các thửa:

Thửa 568 tờ bản đồ số 5 diện tích 97m², xứ Đồng Bờ Đầu, đất % đã làm nhà trước thời điểm giao ruộng năm 1993.

Thửa 15 tờ bản đồ số 10 diện tích 144m² xứ đồng Bờ Sông, đất % đã làm nhà trước thời điểm giao ruộng năm 1993

Thửa 225/6 tờ bản đồ số 6 diện tích 420m² xứ Đồng Quán.

Thửa 111/2 tờ bản đồ số 6 diện tích 180m² xứ Đồng Lé.

Thửa 393/3 tờ bản đồ số 7 diện tích 444m², xứ Đồng Chuông 4.

Hộ gia đình nhà ông H2 đã nhận đủ diện tích theo tiêu chuẩn được giao.

Theo hồ sơ giao ruộng năm 1993 hộ gia đình bà Đỗ Thị T2 được giao ruộng cho 7 nhân khẩu. Mỗi nhân khẩu được giao 257m² theo biên bản giao ruộng số 56 Đội ông Cơ thôn Đ thì hộ bà Đỗ Thị T2 (Hiện) được giao tổng số 1.799m², trong đó có thửa 14 tờ bản đồ số 10 diện tích 170m² ở xứ Đồng bờ sông.

Tại xứ đồng Bờ Sông nhà ông Đỗ Văn H2 được giao 144m² đất %, nhà Hưng bà T1 mua thêm thửa 14 của hộ bà Đỗ Thị T2 (Hiện) nên trong biên bản giao ruộng số 21 của nhà ông H2 bà T1 có thể hiện thửa 14+15, sau đó nhà ông H2 bà T1 bán lại cho nhà ông Vũ Công Thước một phần đất, nên diện tích nhà ông H2 bà T1 còn lại là 206m². Đến năm 2015 nhà Hưng Tý kê khai đứng tên quyền sử dụng 103m², nhà ông Nguyễn Bá H kê khai đứng tên quyền sử dụng 103m². Vị trí đất này hiện đã được quy hoạch là đất ở.

Kết luận giám định số 08/ KL – KTHS ngày 02 tháng 09 năm 2025 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hưng Yên xác định chữ viết Lương Thị T1

và chữ Viêt Đỗ Văn H2 tại hai biên bản chuyển nhượng QSD đất đề ngày 08/01/2013 do ông H2 bà T1 ký và viết ra

Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên quyết định:

1/ Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 121, 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005.

Điều 116, 129, 134, 138, 430, 431, 434, 463, 466, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 4 Điều 4, Điều 105, 106, 113, 127 Luật đất đai năm 2003.

Điều 95, 166, 167, 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2009/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

2/ Đình chỉ các yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1, đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện đòi tiền lãi của ông Nguyễn Bá H.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Bá H.

4/ Xác định giao dịch chuyển nhượng ngày 08/01/2013 có hiệu lực pháp luật.

5/ Buộc ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1 phải tự tháo dỡ công trình xây dựng và di chuyển cây trồng trên đất, trả lại ông Nguyễn Bá H bà Nguyễn Thị N 103m² đất tại thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, tại xứ đồng Sông, thôn Đ, xã Y, tỉnh Hưng Yên, chi phí tháo dỡ và di chuyển cây trồng ông H2 bà T1 tự chịu toàn bộ (có sơ đồ kèm theo).

6/ Buộc ông Nguyễn Bá H và bà Nguyễn Thị N phải trả ông Đỗ Văn H2 bà Lương Thị T1 số tiền thuế là 556.200đồng (*Năm trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm đồng*)

7/ Buộc ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1 phải trả ông Nguyễn Bá H bà Nguyễn Thị N 260.000.000 đồng (*hai trăm sáu mươi triệu đồng chẵn*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2025 ông Đỗ Văn H2 kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vì Toà án cấp sơ thẩm xác định nội dung quan hệ tranh chấp không đúng, đây là việc vay nợ không liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc vay nợ là chuyện làm ăn giữa vợ ông và vợ chồng ông H nên ông không liên quan và không chịu trách nhiệm.

Ngày 22/9/2025 bà Lương Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại nội dung vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H vì Toà án cấp sơ thẩm đã

không xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan và vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lương Thị T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng; các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về đơn kháng cáo: Ngày 11/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên xét xử sơ thẩm vụ án. Đến ngày 22/9/2025, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án. Căn cứ theo quy định tại Điều 70, Khoản 1 Điều 273 BLTTDS, ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1 là bị đơn trong vụ án và kháng cáo trong thời hạn luật định, ông H2 và Tý được miễn tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục dân sự phúc thẩm theo quy định.

- Về việc vắng mặt bị đơn và những người tham gia tố tụng khác: Ông H2 và những người liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đại diện Viện kiểm sát, ông H, bà N1 và bà T1 đều đề nghị tiếp tục xét xử, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng bị đơn và những người tham gia tố tụng khác theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn thấy:

[2.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Bá H và bà Lương Thị T1 đều có hộ khẩu tại xã Y, tỉnh Hưng Yên, diện tích đất tranh chấp thuộc xã Y nên Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hưng Yên thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền quy định theo Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

[2.2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá H đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa vợ chồng ông và vợ chồng bà Lương Thị T1, ông Đỗ Văn H2 có hiệu lực pháp luật và buộc ông H2 bà T1 phải trả lại ông bà 103m² đất và trả 300.000.000 đồng còn nợ; ông H2 bà T1 không đồng ý và có đơn phản tố đề nghị Tòa án giải quyết

buộc ông H bà N1 trả lại ông bà 290.000.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” là đúng quy định theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc bị đơn cho rằng đây chỉ là tranh chấp vay tài sản hoặc không tồn tại giao dịch chuyển nhượng đất là ý kiến chủ quan, không làm thay đổi phạm vi giải quyết vụ án đã được xác lập hợp pháp. Do đó, ông H2 kháng cáo về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố: Tại phiên tòa sơ thẩm bà Lương Thị T1 cùng người đại diện của bà T1 và ông Đỗ Văn H2 xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, nguyên đơn ông Nguyễn Bá H rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông H2 bà T1 trả tiền lãi. Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết các yêu cầu phản tố của ông H2 bà T1 và đình chỉ phần yêu cầu đòi tiền lãi của ông H là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.4] Về nội dung tranh chấp

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà Lương Thị T1 thừa nhận ngày 25 tháng 10 năm 2011 vợ chồng bà có vay ông Nguyễn Bá H bà Nguyễn Thị N số tiền 1.000.000.000 đồng, tài liệu chứng cứ ông H xuất trình bút lục 126 thể hiện ngày 25/11/2025 ông H2 bà T1 ký vay ông H bà N1 n 1.000.000.000 đồng. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định ngày 25/10/2011 vợ chồng ông Đỗ Văn H2 bà Lương Thị T1 có vay của vợ chồng ông Nguyễn Bá H bà Nguyễn Thị N 1.000.000.000 đồng theo điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ và hợp pháp.

Đối với hai giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/01/2013, ông H2 bà T1 xác nhận đối với giấy chuyển nhượng không ghi số tiền chuyển nhượng là chữ ký của vợ chồng ông bà, còn giấy chuyển nhượng ghi số tiền chuyển nhượng đất giá 700.000.000 đồng, còn nợ 300.000.000 đồng, không phải chữ ký của vợ chồng ông bà nên cho rằng giao dịch chuyển nhượng ngày 08/01/2013 là giả mạo, không có thật. Hội đồng xét xử nhận thấy ngày 08/01/2013, các bên có lập 02 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng thời điểm, cùng chủ thể. Theo kết luận giám định số 08/KL-KTHS ngày 02/9/2025 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hưng Yên xác định: Chữ viết, chữ ký của ông Đỗ Quang Hưng và bà Lương Thị T1 trong cả hai giấy chuyển nhượng đều do chính ông H2 và bà T1 ký và viết ra. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận ý kiến của ông H2 bà T1, xác định chữ viết Đỗ Văn H2 và Lương Thị T1 tại hai giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/01/2013 là chữ ký, chữ viết của ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1 là có căn cứ và đúng pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo nội dung này của bị đơn. Ngoài ra, sau khi lập giấy chuyển nhượng thì diện tích đất 103m² đã được kê khai, đăng ký đứng tên

nguyên đơn. Chính quyền địa phương xác nhận việc điều chỉnh sổ thuế. Bị đơn không có khiếu nại, tranh chấp trong thời gian dài. Các tình tiết trên thể hiện giao dịch chuyển nhượng là có thật và đã được thực hiện trên thực tế. Do vậy, kháng cáo cho rằng giao dịch chuyển nhượng không tồn tại là không có căn cứ và không phù hợp chứng cứ, tài liệu của vụ án.

Đối với ý kiến của bà Lương Thị T1 trình bày việc ông bà ký hai giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/01/2013 để làm tin, đảm bảo cho việc vay tiền. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy khi ông H2, bà T1 vay tiền và ký giấy vay tiền với ông H, bà N1 n vào ngày 25/10/2011 các bên không có thỏa thuận gì về việc thế chấp, cầm cố bất cứ tài sản gì. Đến ngày 08/01/2013 hai bên ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung và tiêu đề của giấy đều thể hiện ông H2 bà T1 chuyển nhượng 103m² đất cho ông H bà N1 n. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên diễn ra sau hơn 2 năm, các bên hoàn toàn tự nguyện, bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bị đơn cho rằng ký hai giấy ngày 08/01/2013 để thế chấp đất, để làm tin vay tiền.

Về ý kiến cho rằng ông Đỗ Quang Hưng không vay tiền, không giao dịch với nguyên đơn. Tại cấp sơ thẩm và trong hồ sơ vụ án, bị đơn thừa nhận có khoản vay 1.000.000.000 đồng. Giấy vay tiền thể hiện chữ ký của cả ông H2 và bà Tỷ. Hai giấy chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/01/2013 có chữ ký của ông H2, bà T1 và chữ ký của con là anh Đỗ Văn H3. Kết luận giám định xác định chữ ký, chữ viết của ông H2 là thật. Do đó, việc ông H2 cho rằng mình không biết, không tham gia, không có quan hệ vay mượn là mâu thuẫn với chính lời khai trước đó và mâu thuẫn với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này.

Xét nguồn gốc thửa đất số 56 diện tích 206m² tại xứ đồng Bờ Sông: Theo hồ sơ giao ruộng năm 1993, hộ gia đình ông Đỗ Văn Hưng, bà Lương Thị T1 được giao ruộng cho 05 nhân khẩu gồm ông H2, bà Tỷ, anh Đỗ Văn H3, anh Đỗ Văn H2 và cụ Sót (mẹ bà Tỷ, nay đã chết). Trong các thửa ruộng được giao có thửa 15, tờ bản đồ số 10 diện tích 144m² đất % tại xứ đồng Bờ Sông. Thực tế thửa đất này gia đình ông H2 bà T1 đã được giao từ thời khoán 10, sau đó có nhận chuyển nhượng thêm một phần đất của hộ bà Đỗ Thị T2 và đã chuyển nhượng một phần cho hộ ông Vũ Công Thước từ năm 1988 nhưng các bên không làm thủ tục sang tên. Vì vậy khi lập biên bản giao ruộng năm 1993 vẫn ghi nhận thửa 15 diện tích 144m². Đến năm 2005, ông H2 bà T1 kê khai sử dụng đất tại xứ đồng Bờ Sông diện tích 206m² thuộc thửa 56, bao gồm phần đất nhận chuyển nhượng của bà Tính và không bao gồm phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Thước. Theo hiện trạng sử dụng đất, diện tích đất của hộ ông H2 bà T1 còn lại là 206m². Năm 2013, ông H2 bà T1 lập văn bản chuyển nhượng cho ông Nguyễn

Bá H, bà Nguyễn Thị N diện tích 103m². Phần diện tích này nằm trong diện tích đất do vợ chồng ông H2 bà T1 trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ trước. Việc chuyển nhượng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình. Mặt khác, giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2013 còn có chữ ký của anh Đỗ Văn H3 là thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm được giao đất. Giả sử xác định thửa đất trên là quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông H2 được giao cho 05 thành viên, thì khi lập giấy chuyển nhượng đã có chữ ký của ông H2, bà T1 và anh Hiến là 03 thành viên trong hộ gia đình. Phần diện tích chuyển nhượng là 103m² trong tổng số 206m² nên vẫn nằm trong phạm vi quyền định đoạt đối với phần quyền sử dụng đất của các thành viên này. Đối với cụ Sót đã chết và anh Đỗ Văn H2, trong quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu hay ý kiến tranh chấp đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng; anh Hải đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng và không có ý kiến phản đối. Do vậy, có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2013 giữa các bên là hợp pháp và cần được công nhận và các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Xét thấy, yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của nguyên đơn được chứng minh bằng giấy tờ hợp pháp, kết luận giám định và các tình tiết khách quan. Yêu cầu về nghĩa vụ trả nợ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đối chiếu chứng cứ, xác định số tiền còn phải thanh toán là 260.000.000 đồng, có lợi cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất giao dịch, công nhận giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/01/2013 có hiệu lực, buộc các bên thực hiện nghĩa vụ phù hợp với chứng cứ và pháp luật; Đình chỉ phần yêu cầu phản tố và phần yêu cầu lãi theo đúng quy định tố tụng. Việc bị đơn phủ nhận toàn bộ giao dịch chỉ là ý chí đơn phương, không phù hợp với chứng cứ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Do vậy, toàn bộ kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan, áp dụng đúng quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại phiên tòa là phù hợp.

4.5 Về án phí: Kháng cáo của ông H2, bà T1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng ông H2, bà T1 là người cao tuổi nên được miễn phí dân sự phúc thẩm theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 227, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn H2, bà Lương Thị T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên, cụ thể:

1/ Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 121, 122, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005.

Điều 116, 129, 134, 138, 430, 431, 434, 463, 466, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 4 Điều 4, Điều 105, 106, 113, 127 Luật đất đai năm 2003.

Điều 95, 166, 167, 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2009/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

2/ Đình chỉ các yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1, đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện đòi tiền lãi của ông Nguyễn Bá H.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Bá H.

4/ Xác định giao dịch chuyển nhượng ngày 08/01/2013 có hiệu lực pháp luật.

5/ Buộc ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1 phải tự tháo dỡ công trình xây dựng và di chuyển cây trồng trên đất, trả lại ông Nguyễn Bá H bà Nguyễn Thị N 103m² đất tại thửa đất số 364, tờ bản đồ số 14, tại xứ đồng Sông, thôn Đ, xã Y, tỉnh Hưng Yên, chi phí tháo dỡ và di chuyển cây trồng ông H2 bà T1 tự chịu toàn bộ (có sơ đồ kèm theo).

6/ Buộc ông Nguyễn Bá H và bà Nguyễn Thị N phải trả ông Đỗ Văn H2 bà Lương Thị T1 số tiền thuế là 556.200đồng (*Năm trăm năm mươi sáu nghìn, hai trăm đồng*).

7/ Buộc ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1 phải trả ông Nguyễn Bá H bà Nguyễn Thị N 260.000.000 đồng (*hai trăm sáu mươi triệu đồng chẵn*).

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp lệ đối với số tiền phải thi hành, nếu bên phải thi hành chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1 phải chịu 300,000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí không có giá ngạch và 13.000.000 đồng (*mười ba triệu đồng*) án phí dân sự có giá ngạch.

Hoàn trả ông Nguyễn Bá H 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001446 ngày 21/12/2023 và 7.500.000 đồng (*bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0003339 ngày 18/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, nay là Phòng thi hành án khu vực 2 – Hưng Yên.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Văn H2 và bà Lương Thị T1

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 26/3/2026.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Hưng Yên;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 2, tỉnh Hưng Yên
- Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Duy Luân