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

Bản án số: 206/2026/DS-PT
Ngày: 29/6/2026
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng; Bà Ngọ Thị Thanh Hảo.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Việt Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2026 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DSST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985 (có mặt);
- Bị đơn:

1. Ông Kim Văn V, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thị Diệu P, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

3. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1994 - Nhân viên Văn phòng C1; Địa chỉ: Số nhà E đường L, phường T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tiến T1, sinh năm 1984 (vắng mặt);
2. Anh Nguyễn Tiến Quốc A, sinh ngày 27/9/2007 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, anh Quốc A: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt);

3. Anh Nguyễn Tiến T2, sinh ngày 30/9/2009; Địa chỉ: Khu phố B, phường T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

.

Người đại diện hợp pháp của anh T2: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh (có mặt);

4. Văn phòng C1; Địa chỉ: Số nhà E đường L, phường T, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Thu H1 – Trưởng Văn phòng (văng mặt);

5. Anh Nguyễn Hữu C, sinh năm 1976 (vắng mặt);

6. Chị Trần Thị M, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị M: Anh Nguyễn Hữu C, sinh năm 1976 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh;

7. Bà Đào Thị M1, sinh năm 1955 (vắng mặt).

8. Anh Nguyễn Tiến K, sinh năm 1992 (vắng mặt).

9. Anh Nguyễn Tiến S, sinh năm 1974 (vắng mặt).

10. Bà Trịnh Thị T3, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

11. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B; Địa chỉ: Tòa nhà L tầng, Q, phường B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H, ông Kim Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H (và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến T1, anh Nguyễn Tiến Quốc A) trình bày:

Tháng 4/2012 do kinh tế gặp khó khăn, bà H và ông T1 có hỏi vay của ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P số tiền 200.000.000 đồng. Ông V, bà P yêu cầu lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCN) để thế chấp cho khoản vay. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích sử dụng: 185m^2; địa chỉ: Khu A, Phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 9/10/2000, số vào sổ 02114 QSDĐ/509/2000 mang tên Hộ ông Nguyễn Tiến T1. HĐCN (giả cách) được lập 18/4/2012 tại Văn phòng C1 (viết tắt là VPCC) được lập ngày do Công chứng viên bà Ngô Thị Thu H1 thực hiện.

Ngày 12/5/2012, bà H và ông T1 vay thêm của ông V, bà P 70.000.000 đồng. Giấy vay tiền được lập thành văn bản. Thời điểm lập HĐCN (giả cách) từ tháng 4/2012 đến tháng 3/2014 hai bên vẫn thực hiện nghĩa vụ với nhau. Nên ông V, bà P không thực hiện vấn đề gì liên quan đến quyền sử dụng đất đã thế chấp.

Đến tháng 3/2014, bà H và ông T1 đã trả nợ cho ông V, bà P số tiền 200.000.000 đồng. Ông V đã trả lại bản gốc GCNQSDĐ cho bà H, ông T1. Bà H, ông T1 đã thực hiện đăng kí biến động quyền sử dụng đất từ: Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích 185m^2 (sổ đỏ) sang (sổ hồng) là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 mang tên Hộ ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H. Hồ sơ đăng kí biến động quyền sử dụng đất được thực hiện đầy đủ theo đúng

quy định pháp luật và nộp tại Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh B - Chi nhánh thị xã T.

Do còn thiếu nợ số tiền 70.000.000đồng (theo giấy biên nhận nợ) nên sau khi hoàn thiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, bà H lại giao GCNQSDĐ cho ông V và bà P giữ. Tháng 10/2024, thỉnh thoảng bà H về lại thửa đất thì được biết ông V, bà P đang rao bán. Sau đó, bà H được biết thửa đất được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông V, bà P. Bà H khẳng định các đối tượng đã câu kết với nhau làm giả giấy tờ nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà H, ông T1.

**Bà H khởi kiện yêu cầu*:

1. Tuyên bố vô hiệu đối với HĐCN giữa bà H, ông T1 với ông V, bà P được ký kết ngày 31/12/2015 tại VPCC Công Thành; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2; Lý do:

- Bản chất của HĐCN năm 2012 là giả cách. Tại thời điểm thế chấp, thửa đất có giá trị 1.850.000.000 đồng, chưa gồm giá trị ngôi nhà 02 tầng mới xây dựng;

- Sau khi đăng kí cấp đổi GCN năm 2014, ông T1 và bà H chưa kí bất kỳ một giao dịch nào liên quan đến việc chuyển nhượng cho ông V, bà P;

- HĐCN được lập năm 2015 có nhiều dấu hiệu vi phạm: Tờ 01 đã bị làm giả chữ kí Tuyến, H. Các trang còn lại được cắt ghép từ hợp đồng năm 2012, các chữ kí và vị trí kí từ trang 2,3,4 của hợp đồng năm 2012 và 2015 là hoàn toàn giống nhau. Tại 2 thời điểm thời gian khác nhau thì không thể kí cùng 1 chữ và cùng 1 vị trí cho 2 hợp đồng như trên được

- Giá cả ghi trong HĐCN năm 2015 không thể là 200.000.000đồng. Giá trị thực gần 3 tỷ đồng.

2. Hủy GCN đã cấp ngày 27/12/2021 cho ông V, bà P;

3. Trở về hiện trạng ban đầu của thửa đất đứng tên hộ ông T1, bà H là chủ sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2

** Bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện*:

1. Tuyên bố vô hiệu đối với HĐCN giữa bà H, ông T1 với ông V, bà P được ký kết ngày 18/4/2012 tại VPCC; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích 185m^2; Lý do vô hiệu:

- Là hợp đồng giả cách (chỉ là việc thế chấp tài sản)

- Giá trị trong HĐCN là 200.000.000đồng (không phù hợp với giá cả thật tại thời điểm năm 2012);

2. Tuyên bố vô hiệu đối với Giấy ủy quyền ngày 08/11/2021 giữa: Bên ủy quyền là ông T1, bà H; Bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Duy T. Nội dung ủy quyền: Bên được ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền làm các thủ tục xin cấp đổi GCN, khi thực hiện nội dung ủy quyền được ký kết các văn bản, giấy tờ cần thiết tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan và nhận kết quả GCN.

* Việc giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự (HĐCN, giấy ủy quyền), bà H không yêu cầu giải quyết.

Ngoài ra, bà H còn yêu cầu:

- Đề nghị làm rõ trách nhiệm và hành vi vi phạm của: Công chứng viên Ngô Thị Thu H1; Người giả mạo chữ ký của ông T1, bà H để lấy tài sản của bà H sang tên hợp pháp cho ông V, bà P;

- Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết nếu có dấu hiệu hình sự thì chuyển sang Cơ quan cảnh sát điều tra để giải quyết đúng quy định của pháp luật.

** Bị đơn là ông Kim Văn V và bà Nguyễn Thị Diệu P trình bày:*

Vợ chồng ông V sinh sống tại số A, ngõ C khu phố A. Trước đây, vợ chồng ông T1, bà H và các con sinh sống tại nhà số D, ngõ E (là nhà đất hiện nay đang tranh chấp). Các bên không có quan hệ họ hàng gì, chỉ là người sống cùng khu phố A. Các bên không có quan hệ vay mượn tài sản gì. Khi biết ông T1, bà H muốn bán nhà đất thì vợ chồng ông V có nhu cầu nhận chuyển nhượng vì có một khoản tiền nhàn rỗi tiết kiệm được, nên muốn đầu tư sinh lời.

Ngày 18/4/2012, tại VPCC: Bên chuyển nhượng là ông T1, bà H; Bên nhận chuyển nhượng là ông V, bà P đã tiến hành ký kết HĐCN; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích sử dụng: 185m^2 được Cơ quan có thẩm quyền cấp GCN đứng tên hộ ông T1.

Giá cả các bên thỏa thuận ghi trong HĐCN là 200.000.000đồng. Giá cả thấp hơn giá trị thật nhằm giảm bớt các chi phí cho việc sang tên trước bạ. Đây không phải là khoản tiền mà ông V cho bà H, ông T1 vay và buộc họ phải thế chấp bằng quyền sử dụng đất (như lời trình bày của bà H). Chi phí cho việc công chứng và các chi phí khác, được các bên thỏa thuận trong HĐCN do ông V, bà P chịu. Ông V đã nộp chứng cứ là phiếu thu với số tiền 800.000đồng và không có yêu cầu gì về khoản tiền này.

Giá trị thực của HĐCN là 1.150.000.000 đồng. Ông V, bà P đã trả hết số tiền này cho bà H. Khi trả tiền cho bà H, hai bên đều lập giấy tờ, các bên ký kết với nhau. Nhưng khi ông V, bà P được cấp GCN năm 2021 thì đã hủy bỏ toàn bộ những giấy tờ này vì nghĩ không cần thiết. Các file trả tiền cho bà H, ông T1, đều do ông V đều soạn thảo trên máy tính (ghi rõ thời gian lập). Sau đó in ra để các bên ký kết. Hiện ông V còn lưu giữ những file này trong máy tính cá nhân và đã cung cấp cho Tòa án; Các lần trả tiền cụ thể là: Ngày 03/4/2012 (ngày 13/3/2012 âm lịch): 150.000.000đồng; Ngày 16/4/2012: 850.000.000 đồng (giao tại VPCC C): Khi đó chị H đang "cắm" GCN cho ông Chu A1 Q để vay tiền của ông Q;

Ngày 03/4/2012, ông Vạn S1 văn bản thỏa thuận khi ông T1, bà H chuyển đi, bàn giao lại nhà đất thì ông V, bà P có nghĩa vụ giao nốt số tiền còn lại 115.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện xong việc trả tiền, ông T1 và bà H bàn giao lại tài sản đã chuyển nhượng; gồm: Đất và tài sản trên đất (ghi trong HĐCN) gồm: 01 nhà ở,

nhà vệ sinh, bếp, sân gạch, tường. Gia đình bà H, ông T1 chuyển sang sinh sống bên khu phố B phường Đ (nay là tổ dân phố B, phường T, tỉnh Bắc Ninh). GCN được ông T1, bà H giao cho ông Vạn G từ khi ông V, bà P trả tiền cho bà H. Bà H dùng số tiền này trả cho ông Q và các bên ký HĐCN vào ngày 18/4/2012. Nhưng chưa có nhu cầu sang tên nên GCN vẫn để đứng tên hộ ông T1.

Sau khi nhận nhà đất, ông V và bà P đã cho nhiều người thuê, nhưng chỉ trong thời gian ngắn. Người cuối cùng và hiện nay đang thuê là vợ chồng anh Nguyễn Hữu C. Vợ chồng anh C thuê từ tháng 01/2022 làm nơi ở cho công nhân. Hai bên không lập hợp đồng thuê nhà, chỉ thỏa thuận bằng miệng. Giá thuê là: 3.000.000/tháng; Thời hạn thuê: Khi nào ông V cần sử dụng thì vợ chồng anh C sẽ trả lại. Quá trình sử dụng, vợ chồng anh C có cơi nới thêm một mái tôn, dùng làm nơi ở cho công nhân.

Năm 2014, thực hiện chủ trương chung về cấp đổi GCN từ sổ đỏ sang sổ hồng. Do thửa đất ông V nhận chuyển nhượng từ bà H, ông T1 (mặc dù đã lập HĐCN tại VPCC). Cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc và cấp GCN mới (sổ hồng). Thửa đất không còn là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích 185m^2 (như nội dung ghi trong HĐCN tại VPCC) mà là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 chủ sử dụng đất vẫn là hộ ông Nguyễn Tiến T1.

Vợ chồng ông V đến V2 (nơi đã ký HĐCN) từ năm 2012 để VPCC làm thủ tục sang tên GCN đứng tên mình. Ông T1 thì hợp tác, nhưng bà H đã gây khó khăn, yêu cầu ông V, bà P phải trả thêm 200 triệu đồng mới ký để làm các thủ tục sang tên. Nhưng ông V và bà P không đồng ý.

Ông V, bà P khẳng định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật. Ông V không còn giữ được những tài liệu về việc trả tiền cho bà H. Nhưng bà H, ông T1 bàn giao nhà đất và đã chuyển sang chỗ ở khác. Vợ chồng ông V, bà P đã nhận đất, đã cho người khác thuê. Ông V, bà P không cho bà H vay tiền, không nhận thế chấp thửa đất. Việc mua bán giữa hai bên là hoàn toàn ngay thẳng. Bà H lợi dụng việc cấp sổ hồng để vòi vĩnh ông V, bà P phải trả thêm tiền.

Chi phí cho việc công chứng HĐCN ngày 31/12/2015 tại VPCC Công Thành do VPCC. Ông V, bà P không biết và không có yêu cầu gì.

Ông V, bà P không nhất trí với tất cả các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông V, bà P không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự (HĐCN, HĐ ủy quyền) vô hiệu. Các loại phí, thuế, lệ phí đã nộp; ông V và bà P không có yêu cầu giải quyết.

Ông V có yêu cầu phản tố đề nghị:

- Công nhận HĐCN được ký vào ngày 18/4/2012 giữa Bên chuyển nhượng là ông T1, bà H; Bên nhận chuyển nhượng là ông V, bà P; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích sử dụng: 185m^2 (theo kết quả đo đạc chính quy là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại:

Khu phố A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

- Giữ nguyên nội dung GCN đã cấp cho ông V và bà P đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Khu phố A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

Bị đơn là ông Nguyễn Duy T trình bày:

Ông T là nhân viên của VPCC C, là người đã ký kết:

- Giấy ủy quyền lập ngày 08/11/2021 giữa: Bên ủy quyền là ông T1, bà H; Bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Duy T. Nội dung ủy quyền: Bên được ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền làm các thủ tục xin cấp đổi GCN, khi thực hiện nội dung ủy quyền được ký kết các văn bản, giấy tờ cần thiết tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan và nhận kết quả GCN.

- Ông T công nhận chữ viết, chữ ký của mình dưới mục Người nhận ủy quyền. Ông T với ông T1 và bà H không có bất cứ thỏa thuận gì về việc ủy quyền thực hiện công việc làm thủ tục xin cấp đổi GCN. Ông T1 và bà H không ký vào mục Người ủy quyền trước mặt ông T. Sau đó, ông T là người liên hệ với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện nội dung như Giấy ủy quyền. Sau khi nhận được GCN (sổ hồng) đứng tên hộ ông T1, ông T mang về giao lại cho VPCC.

- Giấy ủy quyền ngày 18/11/2021; VPCC đã công chứng Giấy ủy quyền giữa: Bên ủy quyền là ông V, bà P; Bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Duy T. Nội dung ủy quyền: Bên được ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền làm các thủ tục xin cấp GCN đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2. Khi thực hiện nội dung ủy quyền, ông T được ký kết các văn bản, giấy tờ cần thiết tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan và nhận kết quả là GCN.

Ông T khẳng định chữ viết và chữ ký của mình trong mục Người nhận ủy quyền và chữ ký, chữ viết của ông V, bà P trong mục Người ủy quyền. Ông T là người thực hiện xong những công việc được ủy quyền.

Với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự nếu bị tuyên bố vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Anh Nguyễn Hữu C (và là Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị M) trình bày: Vợ chồng anh C và chị M là người gốc ở Tổ dân phố A, phường T chỉ có quen hệ quen biết với vợ chồng ông V, bà P và ông T1, bà H. Khi vợ chồng ông V, bà P mua nhà đất của bà H và ông T1. Các bên không có mâu thuẫn gì với nhau.

Tháng 01/2022, anh C, chị M thuê nhà của vợ chồng ông V, bà P làm nơi ở cho công nhân làm thuê, không kinh doanh, buôn bán gì. Các bên không lập hợp

đồng thuê nhà, chỉ thỏa thuận bằng miệng. Giá thuê là: 3.000.000đồng/tháng; Trả tiền vào đầu tháng. Hết một năm thì hai bên tiếp tục quyết định có cho thuê hoặc thuê tiếp không. Khi nào ông V, bà P cần sử dụng thì vợ chồng anh C, chị M sẽ trả lại.

Tại thời điểm nhận tài sản thuê: Trên đất có 3 gian nhà chính (đổ trần), bếp, nhà vệ sinh ở bên ngoài. Có tường bao, cổng ngõ, sân gạch. Trên đất không có cây cối, lâm lộc gì. Quá trình sử dụng, vợ chồng anh C lợp thêm một gian mái tôn, sử dụng làm chỗ ở cho công nhân ở (những người làm thuê tại xưởng sản xuất kem của anh C). Những người công nhân không sửa chữa hoặc cải tạo thêm gì. Vợ chồng anh C không có yêu cầu gì.

Bà Ngô Thị Thu H1 – Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 trình bày:

- Đối với HĐCN được ký kết ngày 18/4/2012:

Ngày 18/4/2012, VPCC đã tiến hành công chứng HĐCN giữa: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H; Bên nhận chuyển nhượng là ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích sử dụng 185m^2 tại địa chỉ: Khu A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

VPCC đã tiến hành việc công chứng HĐCN nói trên tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Các bên giao kết tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích, nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đồng ý nội dung các giao dịch và xác nhận trước sự có mặt của công chứng viên. Giá cả các bên thỏa thuận trong HĐCN là 200.000.000đồng; Các bên tự thanh toán cho nhau và tự chịu trách nhiệm. Phí công chứng HĐCN các bên thỏa thuận do bên nhận chuyển nhượng phải chịu và đã trả đủ tiền phí công chứng.

- Đối với HĐCN được ký kết ngày 31/12/2015:

Thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, ngày 17/9/2014, thửa đất đã được UBND thị xã T, tỉnh Bắc Ninh cấp GCN số BH 585269, số vào sổ cấp GCN: CH01423 cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Tiến T1 với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 (trước khi đăng ký biến động đất đai là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích sử dụng: 185m^2). Thửa đất này đã được các bên ký kết HĐCN vào ngày 18/4/2012.

Ngày 31/12/2015, VPCC đã công chứng HĐCN giữa ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H với ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2. Đối với việc Công chứng HĐCN này, bà H1 giữ nguyên lời trình bày tại Cơ quan cảnh sát điều tra, công an tỉnh B, không có ý kiến bổ sung gì khác.

- Đối với các Giấy ủy quyền:

+ Giấy ủy quyền lập ngày 08/11/2021 giữa: Bên ủy quyền là ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H; Bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Duy T. Nội dung

ủy quyền: Bên được ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền làm các thủ tục xin cấp đổi GCN, khi thực hiện nội dung ủy quyền được ký kết các văn bản, giấy tờ cần thiết tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan và nhận kết quả GCN. Ông Nguyễn Duy T là nhân viên của VPCC. VPCC đã công chứng Hợp đồng ủy quyền này. Tuy nhiên, ông T1, bà H và ông T không ký trước mặt bà H1 vào Giấy ủy quyền.

+ Giấy ủy quyền lập ngày 18/11/2021; VPCC đã công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa: Bên ủy quyền là ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P; Bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Duy T. Nội dung ủy quyền: Bên được ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền làm các thủ tục xin cấp GCN, khi thực hiện nội dung ủy quyền được ký kết các văn bản, giấy tờ cần thiết tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan và nhận kết quả GCN. Việc công chứng HĐ ủy quyền này trên cơ sở HĐCN lập ngày 31/12/2021.

Ý kiến của VPCC về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và yêu cầu phản tố của Bị đơn: Đối với các yêu cầu của đương sự: VPCC đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà H1 không có yêu cầu gì về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự nếu bị Tòa án tuyên bố vô hiệu.

Bà Đào Thị M1, anh Nguyễn Tiến K, anh Nguyễn Tiến S cùng thống nhất trình bày: Hiện tại thửa đất mà bà M1, anh K và anh S đang sử dụng có nguồn gốc là của ông Nguyễn Tiến T4 để lại. Ông T1 (chồng bà H) đã khởi kiện chia di sản thừa kế với bà M1 để yêu cầu phân chia di sản thừa kế của ông T4. Các đương sự đã thống nhất diện tích thửa đất ông T4 để lại (vị trí ở phía sau giáp đất cụ N cho ông T1) có diện tích là 295m^2 (đúng với diện tích cấp GCN cho ông T4). Thực tế đo đạc chính quy là 315m^2 (diện tích tăng lên là do lấn chiếm về mặt giáp đường đi). Ranh giới đất của ông T4 với đất của ông T1 vẫn giữ nguyên. Suốt nhiều năm không có sự tranh chấp về mốc giới. Tòa án đã phân chia di sản thừa kế cho ông T1 giá trị bằng tiền. Như vậy diện tích đất của ông T1 bị hụt đi từ GCN cấp lần đầu so với GCN cấp đổi không phải do gia đình bà M1, anh K, anh S sử dụng ở phía sau.

Bà Trịnh Thị T3 (vợ ông Nguyễn Tiến T5) người có đất giáp ranh với thửa đất của ông T1 trình bày: Thửa đất mà ông T5, bà T3 sử dụng ổn định từ nhiều năm có cạnh giáp ranh với đất nhà ông T1 (ở phía sau) từ trước hai nhà sử dụng ổn định, không có sự tranh chấp về mốc giới ngăn cách.

Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Bắc Ninh: Không có văn bản trả lời.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124; Điều 689, Điều 690, Điều 691, Điều 697, Điều 698, Điều 699- Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 - Luật đất đai 2003; Điều 117, Điều 122-Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/12/2015 tại Văn phòng C1 giữa: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H; Bên nhận chuyển nhượng là ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P; Đối tượng chuyển nhượng là: Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Khu A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H: Tuyên bố vô hiệu đối với: Giấy ủy quyền ngày 08/11/2021 lập tại Văn phòng C1 giữa: Bên ủy quyền là ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H; Bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Duy T. Nội dung ủy quyền: Bên được ủy quyền được thay mặt bên ủy quyền làm các thủ tục xin cấp đổi GCN, khi thực hiện nội dung ủy quyền được ký kết các văn bản, giấy tờ cần thiết tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan và nhận kết quả GCN.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc: Tuyên bố vô hiệu đối với HĐCN lập ngày 18/4/2012 tại Văn phòng C1 giữa: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H; Bên nhận chuyển nhượng là ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P; Đối tượng chuyển nhượng là Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Khu A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 912302; Số vào sổ cấp GCN: CS11500 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/12/2021 cho chủ sử dụng đất là ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P; Đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Khu phố A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Kim Văn V: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2012, tại Văn phòng C1: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H; Bên nhận chuyển nhượng là ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích sử dụng: 185m^2 (theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Khu phố A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh);

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Kim Văn V và bà Nguyễn Thị Diệu P có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp mới hoặc đăng ký biến động đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh theo các quy định của pháp luật về đất đai.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Kim Văn V và bà Nguyễn Thị Diệu P về việc: Giữ nguyên nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 912302; Số vào sổ cấp GCN: CS11500 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/12/2021 cho chủ sử dụng đất là ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P; Đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Khu phố A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc: Trở về hiện trạng ban đầu của thửa đất đứng tên hộ ông T1, bà H là chủ sử dụng thửa đất số số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Khu phố A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/3/2026 và ngày 06/4/2026 nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và bị đơn là ông Kim Văn V kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn là ông Kim Văn V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời tự nguyện rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H cho rằng nội dung đã rõ và trình bày đầy đủ tại phần hỏi, đồng thời, anh V chị P vắng mặt tại phiên tòa lên chị H không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, ông Kim Văn V giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DSST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh; Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Kim Văn V nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Bản án sơ thẩm xác định về quan hệ "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Bắc Ninh là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Ngày 18/4/2012 giữa ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Kim V1, bà Nguyễn Thị Diệu P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích sử dụng là 185m^2 địa chỉ tại khu A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh), giá các bên thỏa thuận là 200.000.000đ. Tháng 3/2014 bà H, ông T1 đã thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích 185m^2 (sổ đỏ) sang (sổ hồng) là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 mang tên hộ ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H. Hồ sơ đăng kí biến động quyền sử dụng đất được thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật và nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh thị xã T. Ngày 31/12/2016 giữa ông T1, bà H và ông V1, bà P tiếp tục đến Văn phòng C1 ký thêm 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1, bà P. Ngày 08/11/2021 Văn phòng C1 đã công chứng Giấy ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông T1, bà H, bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Duy T. Nội dung ủy quyền: Bên được ủy quyền thay mặt bên ủy quyền làm các thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/12/2021 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ912303, số vào sổ CS 11500 ngày 27/12/2021 cho ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2. Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào năm 2012 là hợp đồng giả cách, do kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà vay của bị đơn là ông V, bà P 200.000.000đ và hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thế chấp cho khoản vay, thực chất không có việc mua bán chuyển nhượng thửa đất. Bà xác định vợ chồng bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 và Giấy ủy quyền ngày 08/11/2021. Vì vậy bà khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông T1 với ông V, bà P được ký kết ngày 31/12/2015, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 18/4/2012 tại VPCC Công Thành, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích 185m^2.

- Tuyên bố vô hiệu đối với Giấy ủy quyền ngày 08/11/2021 giữa: Bên ủy quyền là ông T1, bà H; Bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Duy T.

- Hủy GCN đã cấp ngày 27/12/2021 cho ông V, bà P. Trở về hiện trạng ban đầu của thửa đất đứng tên hộ ông T1, bà H là chủ sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2. Ngoài ra bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông V, bà P khẳng định hai bên không có quan hệ vay mượn và xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, do đó ông V có yêu cầu phản tố đề nghị: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 18/4/2012 giữa Bên chuyển nhượng là ông T1, bà H; Bên nhận chuyển nhượng là ông V, bà P; Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích sử dụng: 185m^2 (theo kết quả đo đạc chính quy là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2 tại: Khu phố A, phường Đ, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Bắc Ninh). Giữ nguyên nội dung GCNQSDĐ đã cấp cho ông V và bà P đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 123, diện tích 157,5m^2.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xử, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và bị đơn là ông Kim Văn V kháng cáo bản án.

Xét kháng cáo của bà H và ông V, thấy:

[1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2012 tại Văn phòng C1:

Ngày 18/4/2012, giữa ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị H với ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 09, diện tích 185m². Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2012 được lập thành văn bản và được công chứng hợp pháp tại Văn phòng C1. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thửa đất là đối tượng được phép chuyển nhượng, các bên tự nguyện tham gia ký kết vào giao dịch dân sự.

Bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp đồng giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Do kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà phải vay vợ chồng ông V, bà P số tiền 200.000.000đ và phải thế chấp quyền sử dụng đất của thửa đất trên tuy nhiên ông V, bà P xác định các bên không có quan hệ vay mượn, chỉ có quan hệ mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài lời trình bày của mình, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất hoặc việc đã thanh toán khoản tiền vay cho ông V, bà P.

Ngược lại, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện sau khi ký kết hợp đồng, gia đình bà H và ông T1 đã chuyển đến nơi ở khác sinh sống, không còn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp, ông V, bà P quản lý tài sản và cho

nhiều người thuê trong thời gian dài. Những tình tiết này phù hợp với lời khai của người làm chứng, người thuê nhà và các tài liệu do cơ quan điều tra khi giải quyết tố cáo của bà H cung cấp.

Ngoài ra bà P, ông V còn cung cấp các tin nhắn điện thoại trao đổi giữa bà H với vợ chồng ông V về việc sau khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ sổ đỏ sang sổ hồng, bà H liên tục nhắn tin đòi ông V, bà P trả thêm tiền để hai bên ra VPCC ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đúng diện tích được cấp trong sổ hồng là 157,5m^2. Nội dung tin nhắn cũng thể hiện bà H công nhận việc đã chuyển nhượng nhà đất cho ông V, bà P và đề nghị giải quyết liên quan đến phần diện tích chênh lệch sau khi đo đạc cấp đổi GCNQSDĐ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2012 là giao dịch có thật, được các bên tự nguyện xác lập và đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức là có căn cứ.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 31/12/2015 và Giấy ủy quyền lập ngày 08/11/2021:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/12/2015: Tại Kết luận giám định số 200/KL-KTHS ngày 03/01/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh B xác định chữ ký chữ viết mang tên ông Nguyễn Tiến T1 tại hợp đồng không phải do ông T1 viết. Các chữ ký, chữ viết của bà H không đủ cơ sở để kết luận có phải cùng một người viết ra hay không.

Ngoài ra, bà Ngô Thị Thu H1 là Trưởng Văn phòng C1 và cũng là người thực hiện công chứng hợp đồng đã khai nhận rằng ông T1 và bà H không có mặt tại thời điểm ký kết hợp đồng; chỉ có ông V, bà P ký vào hợp đồng và bà H1 công nhận việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng này là không tuân thủ quy định về công chứng.

Như vậy, có thể xác định ông T1 và bà H không trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2015. Theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự không đáp ứng điều kiện về ý chí tự nguyện của chủ thể thì vô hiệu. Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2015 là có căn cứ.

Đối với Giấy ủy quyền lập ngày 08/11/2021: Người nhận ủy quyền là ông Nguyễn Duy T thừa nhận chữ ký của mình nhưng xác nhận ông T1 và bà H không ký trước mặt mình. Bà Ngô Thị Thu H1 cũng xác nhận việc công chứng giấy ủy quyền được thực hiện khi các bên không ký trước mặt công chứng viên. Các đương sự đều không thừa nhận chữ ký, chữ viết mang tên ông T1 và bà H trong giấy ủy quyền. Do đó có đủ căn cứ xác định giấy ủy quyền không phản ánh ý chí tự nguyện của người ủy quyền, vi phạm quy định của pháp luật về công chứng và điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu giấy ủy quyền này là có căn cứ.

[3] Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/12/2021 cho ông Kim Văn V, bà Nguyễn Thị Diệu P: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 912302 được cấp ngày 27/12/2021 cho ông V và bà P trên cơ sở hồ sơ đăng ký biến động được thực hiện từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2015 và Giấy ủy quyền ngày 08/11/2021. Trong khi đó, cả hai giao dịch này đều đã bị xác định vô hiệu. Khi giao dịch vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Như vậy, không có căn cứ pháp lý để cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục đăng ký sang tên cho ông V và bà P. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V, bà P là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật và bảo đảm tính hợp pháp của hồ sơ địa chính, tuy nhiên, ông V kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 912302 được cấp ngày 27/12/2021 cho ông V và bà P nhưng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông V tự nguyện rút toàn bộ nội dung kháng cáo, xét thấy, việc tự nguyện rút kháng cáo của ông V hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, do đó, cần chấp nhận yêu cầu rút kháng cáo của ông V, đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của ông V.

Bà H kháng cáo nhưng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa bà H không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ, do đó, cần bác toàn bộ kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DSST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Kim Văn V; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DSST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh.

2. Về án phí phúc thẩm:

2.1 Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu số 0002617 ngày 31/3/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Bắc Ninh.

2.2 Ông Kim Văn V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu số 0002857 ngày 06/4/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Bắc Ninh

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DSST ngày 30/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Bắc Ninh;*
- *TAND khu vực 7 - Bắc Ninh;*
- *Phòng THADS khu vực 7 - Bắc Ninh;*
- *Công TTĐT-TANDTC;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu hồ sơ; HCTP*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình