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

Bản án số: 118/2026/DS-PT
Ngày: 13 - 8 - 2026.
V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: **Hoàng Anh Tuấn.**

Các Thẩm phán: Ông: **Hoàng Hữu Truyền.**

Ông: **Hoàng Văn Giang.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lao Thị Hồng Hoài** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Ông **Nguyễn Xuân Thắng** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026 về việc: Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2026/QĐPT-DSngày 08 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Lê Văn C, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ A, phường P, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Dương Văn P, sinh năm 1980; Địa chỉ: tổ D, phường P, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Đặng Đức C1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Thị D, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ A, phường T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Đặng Đức S, sinh năm 1994; Có mặt.

3.2. Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1960; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm Đ, xã T, tỉnh Thái Nguyên.

3.3. Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1940; Địa chỉ: Xóm T, xã K, tỉnh Thái Nguyên; Vắng mặt.

3.4. Bà Đặng Thị V, sinh năm 1968; Có mặt.

3.5. Bà Trương Thị H, sinh năm 1969; Vắng mặt.

3.6. Chị Đặng Thị H1, sinh năm 1992; Vắng mặt.

3.7. Anh Đặng Đức H2, sinh năm 1986; Vắng mặt.

3.8. Anh Đặng Đức T1, sinh năm 1985; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm Đ, xã T, tỉnh Thái Nguyên.

3.9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969; Vắng mặt.

3.10. Anh Đặng Đức N1, sinh năm 2000; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T, bà V, bà H, chị H1, anh T1, anh H2: Anh Đặng Đức C1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

3.11. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn H3 - Giám đốc. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc P1 - Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đ2. Vắng mặt.

3.12. Ngân hàng N3 (A)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Toàn V1 - Tổng Giám đốc. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ứ - Phó Giám đốc Agribank nhánh A. Vắng mặt.

Địa chỉ chi nhánh: Xóm L, xã P, tỉnh Thái Nguyên

3.13. UBND xã T, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị T2 - Chủ tịch UBND. Vắng mặt.

3.14. Văn phòng C3 (trước đây là Văn phòng C4)

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Văn P. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu đô thị V, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

4.2. Anh Ngọ Văn T4, sinh năm 1982; Địa chỉ: TDP G, phường V, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

4.3. Anh Nguyễn Khắc Đ1, sinh năm 1996. Địa chỉ: Xóm B, xã T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Lê Văn C; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S, bà Dương Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/01/2023, anh Lê Văn C và anh Đặng Đức S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C4. Nội dung: Anh Đặng Đức S chuyển nhượng 768,6m² đất, gồm 120m² đất ở, 648,6m² đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13 bản đồ địa chính xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (nay là Xóm Đ, xã T, tỉnh Thái Nguyên) trong diện tích 3.935m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số DL 283890 ngày 22/10/2019 mang tên Đặng Đức S. Tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 250.000.000 đồng. Ngày 17/3/2023, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DL 283889 đối với thửa đất số 1159, tờ bản đồ số 13 xã Đ cũ (nay là tờ bản đồ số 146 xã T), diện tích 768,6m², trong đó 120m² đất ở tại nông thôn, 648,6m² đất trồng cây lâu năm mang tên Lê Văn C. Ngày 02/4/2024, anh Lê C cho máy gạt đến san gạt phần đất lồi lõm diện tích đất nhận chuyển nhượng thì anh Đặng Đức C1 là cháu của anh S đã vào ở tại nhà, đất mà không xin phép. Anh Lê Văn C yêu cầu anh Đặng Đức C1 ra khỏi nhà và đất nhưng anh Đặng Đức C1 nói rằng đây là nhà do ông nội của anh là ông Đặng Đức N2 cho bố đẻ anh là Đặng Đức H4. Do vậy, anh Lê Văn C làm đơn khởi kiện đến Tòa án đòi đất và nhà.

Quá trình nhận chuyển nhượng thửa đất trên với anh S, anh Lê Văn C không trực tiếp giao dịch với anh S mà thông qua anh Ngọ Văn T4, chị Nguyễn Thị T3 và anh Nguyễn Khắc Đ1. Anh Lê C đã chuyển khoản toàn bộ số tiền mua thửa đất cho anh T4 là 980.000.000 đồng, sau đó anh T4 chuyển cho chị T3 và anh Đ1. Tổng số tiền anh Đ1 chuyển cho anh S là 900.000.000 đồng, còn 80.000.000 đồng là tiền cắt chênh lệch của anh T4, Đ1, T3 khi làm trung gian mua bán giữa anh Lê Văn C và anh S. Việc trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2023 chỉ ghi giá mua bán là 250.000.000 đồng là nhằm mục đích giảm tiền thuế đất. Anh Lê C không biết việc thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà Đ cho anh S vi phạm, anh mua đất của anh S khi anh S đã được cấp GCNQSD đất nên là người thứ ba ngay tình.

Anh C, anh P đề nghị Tòa án buộc anh Đặng Đức C1 phải chuyển toàn bộ

tài sản ra khỏi nhà, đất mà anh đã mua của anh S để trả lại nhà và đất trên thửa đất số 1159 xã T, tỉnh Thái Nguyên cho anh sử dụng. Trong trường hợp nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2023 giữa anh Lê Văn C và anh S vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, buộc anh S trả lại cho anh số tiền 900.000.000 đồng mua đất và bồi thường thiệt hại hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định của pháp luật do anh S là người có lỗi.

Bị đơn anh Đặng Đức C1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (cụ T, bà V, bà H, chị H1, anh T1, anh H2) trình bày:

Ông nội anh là cụ Đặng Đức N2, mất năm 2023 và cụ Ngô Thị V2 (chết năm 1992) có kết hôn nhưng không có con. Đến năm 1965 thì cụ N2 tiếp tục kết hôn với cụ Nguyễn Thị T (hiện đã mất giấy đăng ký kết hôn). Cụ N2 và cụ T sinh được 03 người con là bà Đặng Thị V, sinh năm 1968; ông Đặng Đức T5, sinh năm 1966, mất năm 2012; ông Đặng Đức H4, sinh năm 1971, mất năm 2011. Năm 1975, do mâu thuẫn gia đình cụ T không còn chung sống với cụ N2 nhưng hai cụ cũng không làm thủ tục ly hôn theo quy định của pháp luật. Khi còn chung sống, cụ N2, cụ V2, cụ T có tạo lập được thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.935m². Sau khi cụ T chuyển đi nơi khác thì cụ N2 vẫn sinh sống với cụ V2 và 3 người con (bà V, ông T5, ông H4). Đến năm 1992, cụ V2 mất không để lại di chúc, năm 1993 cụ N2 chung sống như vợ chồng với bà Dương Thị Đ không đăng ký kết hôn. Năm 1994, cụ N2 và bà Đoàn S1 anh Đặng Đức S. Thời điểm này ông T5, bà V đã lập gia đình và sinh sống ở nơi khác. Còn ông H4 kết hôn với bà Trương Thị H từ năm 1987, sinh ra anh Đặng Đức C1 và chị Đặng Thị H1. Năm 1989, ông H4 được cụ N2, cụ V2, cụ T cho đất làm nhà ra ở riêng trên diện tích của thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13. Ông H4, bà H đã làm nhà tạm bằng đất để ở. Đến năm 1995 thì xây nhà cấp 4, hiện ngôi nhà này chị Đặng Thị H1 vẫn đang sinh sống. Trước khi chết, cụ N2 đã di chúc cho ông H4 khoảng 720m² là một phần của thửa đất số 518 (Bản di chúc đề ngày 18/4/2007). Hiện nay anh Đặng Đức C1 và em gái (chị H1) là người cùng quản lý phần diện tích đất và ngôi nhà cấp 4, công trình phụ xây trên đất này.

Tháng 3/2023, anh S chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.935m² và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4, bếp, công trình phụ của ông H4 cho anh Lê Văn C. Việc chuyển nhượng đất giữa anh S và anh Lê Văn C, anh Đặng Đức C1 không biết, nên khi anh Lê Văn C đưa người và máy móc đến san gạt thửa đất thì anh không đồng ý. Vì ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất đang có tranh chấp là do bố mẹ anh xây dựng, còn diện tích đất anh S đã bán cho anh Lê Văn C là đất của cụ N2, cụ V2, cụ T đã cho ông Hiền từ năm 1989. Do vậy, anh Đặng Đức C1 đã có đơn phản tố gửi đến Toà án đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019 được lập tại UBND xã Đ, huyện P cũ có nội dung ông N2, bà Đ đã tặng cho ông S vô hiệu một phần, cụ thể vô hiệu phần tặng cho diện tích

đất 768,6m² đất, gồm 120m² đất ở; 648,6m² đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13, xóm Đ, xã Đ, huyện P cũ nay là thửa 1159, tờ bản đồ 146 xã T, tỉnh Thái Nguyên.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2023, giữa anh Lê Văn C và anh Đặng Đức S lập tại Văn phòng C4, chuyển nhượng diện tích 768,6m² đất thuộc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13, xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên vô hiệu. Diện tích đất này đã được cấp GCNQSD đất cho anh Lê Văn C thửa đất số 1519.

- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hai giấy CNQSD đất đã cấp cho anh S và anh Lê Văn C đối với diện tích 768,6m² thuộc thửa đất số 518.

Những thửa đất khác gồm: Thửa 1518, tờ bản đồ 13, diện tích 3.166,4m² (là một phần thửa đất 518 tách ra); Thửa 519, tờ bản đồ 13, diện tích 150m² loại đất trồng lúa nước còn lại; Thửa 564, tờ bản đồ 13, diện tích 110m² loại đất trồng lúa nước còn lại; Thửa 565, tờ bản đồ 13, diện tích 530m² loại đất trồng lúa nước hiện mang tên anh S, anh Đặng Đức C1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S trình bày:

Ngày 05/01/2023, anh và anh Lê Văn C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thoả thuận anh S chuyển nhượng cho anh C 768,6m² đất thuộc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13 tại xã Đ, huyện P như lời anh Lê Văn C đã trình bày là đúng. Ngày 17/3/2023, anh Lê Văn C được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DL 283889. Nguồn gốc của thửa đất số 518, cùng với ngôi nhà cấp 4 trên đất anh bán cho anh Lê Văn C là của bố anh là ông Đặng Đức N2 (đã chết năm 2023) cho anh từ năm 2019 đã được cấp GCNQSD đất mang tên anh từ năm 2019. Bà T bỏ đi trước năm 2003 nên không có quyền với phần đất của bố anh để lại. Từ lúc bố anh còn sống cho đến khi chết, không có ai kiện cáo gì. Đến khoảng tháng 02/2023, anh Đặng Đức C1 là cháu ruột (con trai ông Đặng Đức H4) mang ảnh ông H4 sang ngôi nhà cấp 4 mà anh đã bán cho anh Lê Văn C thờ cúng và ở lại ngôi nhà này từ đó đến nay. Việc chuyển nhượng giữa anh với anh Lê Văn C là đúng theo quy định của pháp luật. Anh đồng ý với đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Đặng Đức C1 trả lại nhà, đất trên thửa đất số 1159 cho anh Lê Văn C.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh Lê Văn C buộc anh phải trả số tiền 900.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2023 vô hiệu. Vì giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi là 250.000.000 đồng, đây là giá trị giao dịch cuối cùng và hợp pháp giữa anh và anh Lê Văn C, là ý chí tự nguyện, thống nhất cuối cùng của hai bên tại thời điểm ký kết. Do đó, trong trường hợp Tòa án xét bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì anh đề nghị chỉ xem xét theo hướng trả lại cho nhau những gì đã nhận, tức là anh chỉ phải trả đúng 250.000.000 đồng ghi trong hợp đồng. Không có cơ sở để phát sinh bồi thường thiệt hại. Việc tăng giá đất theo thị trường là yếu tố khách quan, không phải thiệt hại quy định trong luật dân sự. Do vậy, anh đề nghị Tòa bác bỏ yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá thị

trường vì trái với Điều 131 BLDS.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà và ông Đặng Đức H4 kết hôn năm 1999 có 01 con chung là anh Đặng Đức N1, còn anh Đặng Đức C1 là con của ông H4 và vợ trước bà H. Sau khi kết hôn bà và ông H4 chung sống tại ngôi nhà cấp 4 của ông H4 xây dựng trên đất của bố mẹ chồng là cụ N2 và cụ T tại xóm Đ, xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên nay là Xóm Đ, xã T, tỉnh Thái Nguyên. Bà được biết nguồn gốc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13 là của cụ N2 và cụ T bố mẹ đẻ ông H4 (cụ N2 có một người vợ đầu là cụ Ngô Thị V2 đã mất từ khoảng năm 1990, trước khi bà kết hôn với ông H4). Cụ N2, cụ T cho ông H4 mảnh đất này nhưng chưa sang tên, ông H4 đã xây nhà trên đất. Đến khi bà kết hôn với ông H4 thì xây dựng thêm bếp và công trình phụ là chuồng lợn và làm thêm sân gạch, hiên nhà. Bà và ông H4 sinh sống trong ngôi nhà cấp 4 xây trên thửa đất số 518 từ năm 1999 đến năm 2001. Do không làm ăn được nên hai vợ chồng cùng con trai nhỏ (anh N1) về nhà bố mẹ đẻ tại thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là Thôn T, xã H, tỉnh Bắc Ninh) sinh sống cho đến năm 2009 thì bà đi miền N làm ăn. Ông H4 lại về sinh sống trên ngôi nhà cấp 4 tại xóm Đ, xã Đ cho đến khi mất vào năm 2011. Khi ông H4 mất mẹ con bà về chịu tang.

Về yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C buộc anh Đặng Đức C1 dọn toàn bộ tài sản và trả lại thửa đất 1159, tờ bản đồ 13, diện tích 768,6 m² đất tại xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên cũ, bà có ý kiến: Bà không biết việc mua bán đất giữa anh S (con riêng của cụ N2 và bà Đ) với anh Lê Văn C như thế nào. Tuy nhiên, đối với phần đất mà cụ N2 đã cho ông H4 là của ông H4 mặc dù chưa làm thủ tục tặng cho nhưng ông H4 đã sinh sống trên đất, xây dựng nhà và sau này bà cũng đã xây các công trình phụ, đổ sân sinh sống cùng ông H4 tại đây. Diện tích đất bà và ông H4 sinh sống là của cụ N2 và cụ T, cụ V2 cho ông H4, nên cụ N2 không có quyền một mình tặng cho anh S và anh S không có quyền bán phần đất của ông H4 cho anh Lê Văn C. Do đó bà đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C. Bà đồng ý với yêu cầu phản tố của anh Đặng Đức C1, đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019 có nội dung ông N2, bà Đ đã tặng cho ông S toàn bộ diện tích 768,6m² thuộc thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13 vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2023, giữa anh S và anh Lê Văn C vô hiệu. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hai giấy CNQSD đất đã cấp cho anh S và anh Lê Văn C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức N1 trình bày: Anh là con đẻ của ông H4 và bà N, anh có ý kiến như lời khai của bà N đã trình bày ở trên. Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C. Anh đồng ý với yêu cầu phản tố của anh Đặng Đức C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Đ trình bày: Bà và cụ N2 sống chung với nhau từ năm 1993 không có đăng ký kết hôn, năm 1994 thì sinh anh S. Khi về sống với cụ N2 bà không mang theo tài sản gì, bà sống cùng cụ N2 trên thửa đất 518 từ năm 1993 đến năm 2023 thì cụ N2 mất. Bà

biết ông N2 có hai người vợ trước là cụ V2 và cụ T. Các thửa đất 518 loại đất thổ cư, thửa đất 471, 519, 564, 565 đất lúa, thửa đất 600 đất màu là của cụ N2 có trước khi sống với bà, bà chỉ là người sử dụng, canh tác, năm 2003 thì cụ N2 được cấp GCNQSD đất. Năm 2019, bà và cụ N2 làm hợp đồng tặng cho anh S toàn bộ các thửa đất 518, 519, 564, 565, tờ bản đồ 13, tổng diện tích là 4.725m² hợp đồng lập tại UBND xã Đ, huyện P cũ (nay là xã T, tỉnh Thái Nguyên). Đến năm 2023 thì anh S chuyển nhượng một phần thửa đất 518, tờ bản đồ 13 cho anh Lê Văn C. Thời điểm cụ N2 còn sống, ông H4 lấy vợ ra ở riêng thì cụ N2 có cho ông H4 xây dựng nhà trên thửa đất số 518 để vợ chồng ông H4 sinh sống cho đến khi ông H4 chết thì nhà bỏ không. Tuy nhiên, cụ N2 chưa làm thủ tục tách đất cho ông H4 với lý do ông H4 nghiện ma túy. Đến năm 2023 khi anh Đặng Đức C1 và chị H1 biết anh S bán đất cho anh Lê Văn C thì anh Đặng Đức C1 và chị H1 đã mang di ảnh ông H4 về ngôi nhà này sinh sống mục đích để tranh chấp với anh S. Đối với vụ án này bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật, tuy nhiên đề nghị xem xét công sức đóng góp của bà đối với thửa đất 518, tờ bản đồ 13.

Người đại diện theo uỷ quyền của Sở Nông nghiệp và Môi trường ông Nguyễn Quốc P1 trình bày:

Ông Đặng Đức S được cấp GCNQSD đất số CS 623087 ngày 22/10/2019 tại thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.935m² (đất ở tại nông thôn 300m²; đất trồng cây lâu năm 3.635m²) thuộc xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên. Tháng 02/2023, ông Đặng Đức S đề nghị tách thửa đất số 518 thành 02 thửa (thửa 1158 và thửa 1159). Ngày 17/02/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động do ông Đặng Đức S chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Văn C tại thửa đất số 1159, diện tích 768,6m² (đất ở 120m²; đất trồng cây lâu năm 648,6m²). Ngày 23/02/2023, Chi nhánh lập Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính số 275/PCTTĐC. Ngày 27/02/2023, Chi cục Thuế khu vực P2 - P ban hành các thông báo thuế, lệ phí trước bạ theo quy định.

Sau khi các bên hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hồ sơ được trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thái Nguyên (TUQ. Sở T) cấp Giấy chứng nhận: Ngày 17/3/2023, ông Lê Văn C được cấp Giấy chứng nhận số DI 283889 tại thửa đất số 1159. Đồng thời, ông Đặng Đức S được cấp Giấy chứng nhận số DL 283890 tại thửa đất số 1158. Trình tự giải quyết hồ sơ chuyển nhượng thực hiện đúng quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; việc tách thửa thực hiện đúng Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Quá trình giải quyết thủ tục, Văn phòng ký đất đai tỉnh T không nhận được đơn, văn bản đề nghị dừng chuyển quyền của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188, Luật Đất đai năm 2013. Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu và quá trình giải quyết thủ tục hành chính, Sở N xác định việc cấp GCNQSD đất cho ông Lê Văn C và GCNQSD cho ông Đặng Đức S là đúng quy định của pháp luật đất đai. Đối với yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định

của pháp luật.

**** Người đại diện Ngân hàng N3 ông Nguyễn Văn Ứ trình bày:*** Ngày 02/7/2024 A Chi nhánh P3 ký hợp đồng cấp hạn mức tín dụng với ông Đặng Đức S cho vay số tiền 120.000.000 đồng theo hợp đồng số 850LAV202402264, thời hạn 36 tháng. Để bảo đảm cho khoản vay ông S đã thế chấp thửa đất số 1158, tờ bản đồ 13, diện tích 3166,4m² theo GCNQSD đất số DL 283890 do Sở Tài nguyên cấp. Trong thời gian vay vốn anh S luôn thực hiện đúng các thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự, A đề nghị Toà án bảo đảm quyền lợi của ngân hàng với tư cách là bên thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật hiện hành.

Ông Dương Văn P đại diện theo pháp luật của Văn phòng C3 (trước đây là Văn phòng C4) trình bày: Việc công chứng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Đức S cho ông Lê Văn C được văn phòng công chứng thực hiện đúng quy trình thủ tục theo Luật Công chứng. Do đó, nếu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2023 vô hiệu do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ N2, bà Đ cho anh S vô hiệu thì Văn phòng không có trách nhiệm phải bồi thường do văn phòng không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Ý kiến của UBND xã T: UBND xã T không có ý kiến gì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 157; 165; Khoản 1 Điều 227, 264, 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 122; 123; 131; 133; 407, 408; 357; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, 7; 11,12, 45, 46; 236 Luật Đất đai 2024; Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về công chứng, chứng thực; Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn C về kiện đòi QSD đất và tài sản trên thửa đất số 1159, tờ bản đồ số 13, diện tích 768,6m² tại xóm Đ, xã Đ cũ (nay là tờ bản đồ số 146 xã T, tỉnh Thái Nguyên). Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2023 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Đặng Đức C1:

Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019 được lập tại UBND xã Đ cũ giữa ông Đặng Đức N2, bà Dương Thị Đoàn T6 cho anh Đặng Đức S vô hiệu một phần, cụ thể: vô hiệu phần tặng cho diện tích đất 768,6m², gồm 120m² đất ở và 648,6m² đất cây lâu năm thuộc một

phần thửa đất số 518, tờ bản đồ 13 xóm Đ, xã Đ, huyện P, tỉnh Thái Nguyên nay là thửa 1159, tờ bản đồ số 146 xã T, tỉnh Thái Nguyên.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2023, giữa anh Lê Văn C và anh Đặng Đức S lập tại Văn phòng C4 (nay là phòng công chứng Dương Văn P) đối với thửa đất số 1519 tờ bản đồ 13, diện tích đất 768,6m², trong đó có 120m² đất ở và 648,6m² đất cây lâu năm tại xã Đ, huyện P cũ vô hiệu toàn bộ.

3. Tạm giao cho anh Đặng Đức C1 và chị Đặng Thị H1 sử dụng thửa đất số 1519, tờ bản đồ 13, diện tích đất 768,6m², trong đó có 120m² đất ở và 648,6m² đất cây lâu năm tại xã Đ, huyện P nay là tờ bản đồ số 146 xã T, tỉnh Thái Nguyên, trên đất có nhà cấp 4 do ông H4 xây dựng và các công trình phụ không còn khấu hao. Trường hợp phát sinh tranh chấp quyền thừa kế hoặc tranh chấp đối với thửa đất 1158, 519, 564, 565 đều thuộc tờ bản đồ 13 xã Đ cũ đã cấp GCNQSD đất mang tên anh Đặng Đức S sẽ giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

- Vị trí thửa 1159 theo các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 (kèm theo bản vẽ hiện trạng của Công ty Cổ phần Đ3).

4. Buộc anh Lê Văn C giao nộp cho Sở Nông nghiệp và Môi trường GCNQSD đất số DL283889 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/3/2023.

5. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Đặng Đức S hoàn trả cho anh Lê Đức C2 số tiền đã nhận là 749.000.000 đồng và bồi thường giá trị thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2023 vô hiệu là 672.910.000 đồng, tổng là 1.421.910.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi mốt triệu chín trăm mười nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận anh Lê C2 tự nguyện nộp chi phí thẩm định giá tài sản là 25.000.000 đồng. Buộc Lê C2 phải trả cho anh Đức C2 tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 19.100.000 đồng (Mười chín triệu một trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, nguyên đơn anh Lê Văn C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 13 tháng 4 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét lại bản án.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét lại bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Với các lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Đặng Đức S và anh Lê Văn C là đúng quy định của pháp luật; Anh Lê Văn C là người thứ ba ngay tình nên các quyền của anh đối với người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị Đ, anh Đặng Đức S giữ nguyên kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án xác định giá đất theo giá thị trường là đúng; nhà đất do bố anh xây dựng, anh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp; Tòa án sơ thẩm buộc lỗi thuộc về anh trong việc chuyển nhượng là không khách quan, việc xác định 90% lỗi là cao; nếu phải trả lại số tiền do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì anh chỉ phải trả số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được làm đúng theo các quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Đặng Đức C1, chị Đặng Thị H1, bà Nguyễn Thị N và anh Đặng Đức N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Đức H4; xác định cụ Nguyễn Thị T, bà Đặng Thị V và anh Đặng Đức S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đặng Đức N2; xác định anh Đặng Đức T1 và anh Đặng Đức H2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Đức T5 là chưa chính xác.

Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án, ông Đặng Đức H4 đã chết năm 2011, ông Đặng Đức T5 chết năm 2012 và cụ Đặng Đức N2 chết năm 2023, trong khi vụ

án được Tòa án thụ lý giải quyết vào năm 2025. Như vậy, tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án thì các cá nhân nêu trên đều đã chết. Trường hợp này không thuộc trường hợp đương sự chết trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ án để áp dụng quy định về kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do quyền, lợi ích hợp pháp của những người thừa kế của ông Đặng Đức H4, cụ Đặng Đức N2 và ông Đặng Đức T5 có liên quan trực tiếp đến việc giải quyết vụ án nên họ phải được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác tư cách tham gia tố tụng của các đương sự nêu trên, nhưng trên thực tế những người này đều đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng đầy đủ, được trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ, tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật; việc xác định chưa đúng tư cách tố tụng không làm hạn chế quyền và lợi ích hợp pháp của họ, đồng thời không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến việc giải quyết đúng đắn nội dung tranh chấp.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại tư cách tố tụng của những người trên, đồng thời rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T, Ngân hàng N3, UBND xã T, tỉnh Thái Nguyên, Văn phòng công chứng Dương Văn P và những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Tại phiên tòa các đương sự, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng những người làm chứng vắng mặt đã có lời khai, bản tự khai có trong hồ sơ của vụ án, việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết, xét xử của Tòa án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S, bà Dương Thị Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về kháng cáo của anh Đặng Đức S, bà Dương Thị Đ và anh Lê Văn C liên quan đến hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019.

Anh Đặng Đức S và bà Dương Thị Đ cho rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019 được lập hợp pháp, anh S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Từ đó, anh S có quyền chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho anh Lê Văn C. Anh Lê Văn C cũng cho rằng mình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi anh S đã được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2023.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự, có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 768,6m² thuộc thửa đất số 1159 được tách từ thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.935m². Thửa đất số 518 có nguồn gốc do cụ Đặng Đức N2 tạo lập và sử dụng ổn định từ nhiều năm trước, đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2003.

Tuy nhiên, việc thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận đứng tên hộ ông Đặng Đức N2 hoặc sau này đứng tên cá nhân cụ Đặng Đức N2 không đồng nghĩa với việc toàn bộ diện tích đất đều thuộc quyền định đoạt tuyệt đối của cụ N2 tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho năm 2019.

Các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Đặng Đức H4 được cụ N2 giao một phần đất để ra ở riêng từ khoảng năm 1989. Sau khi được giao đất, ông H4 đã xây dựng nhà ở, đến năm 1995 xây dựng nhà cấp 4 kiên cố cùng các công trình phụ và sử dụng ổn định, liên tục cho đến khi chết năm 2011. Sau khi ông H4 chết, các con của ông H4 tiếp tục quản lý, sử dụng ngôi nhà, công trình và phần đất này. Quá trình sử dụng đất của ông H4 và các con được chính quyền địa phương, Bí thư chi bộ, Trưởng xóm xác nhận; phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và hiện trạng quản lý, sử dụng đất. Bản di chúc đề ngày 18/4/2007 do chính cụ Đặng Đức N2 lập đã thể hiện ý chí của cụ N2 xác định phần diện tích khoảng 720m² thuộc thửa đất số 518 để lại cho ông Đặng Đức H4; phần diện tích còn lại mới để lại cho anh Đặng Đức S. Mặc dù trong vụ án này không đặt ra yêu cầu xem xét hiệu lực pháp lý của bản di chúc, nhưng đây là tài liệu có giá trị chứng minh quan trọng, phản ánh ý chí của chính cụ N2 và phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng thực tế của ông H4 trước đó.

Ngoài ra, bà Dương Thị Đ cũng thừa nhận khi bà về chung sống với cụ N2 thì ông H4 đã được bố cho đất, xây dựng nhà ở riêng; việc cụ N2 chưa thực hiện thủ tục tách thửa chỉ do lý do cá nhân của cụ N2 chứ không phải ông H4 chưa được giao đất sử dụng.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định trước thời điểm lập hợp đồng tặng cho ngày 03/10/2019, cụ Đặng Đức N2 đã giao phần diện tích đất tranh chấp cho ông Đặng Đức H4 quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài; trên đất đã có nhà ở và công trình do ông H4 tạo lập. Phần diện tích đất này trên thực tế đã được tách biệt với phần đất do cụ N2 và bà Đ trực tiếp quản lý, sử dụng.

Trong khi đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 giữa cụ Đặng Đức N2, bà Dương Thị Đ với anh Đặng Đức S lại bao gồm cả phần diện tích đất nêu trên mà không có căn cứ xác định cụ N2 còn quyền định đoạt đối với phần diện tích này, đồng thời không có sự tham gia, đồng ý của những người có quyền, lợi ích liên quan.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 đã được xác lập vượt quá phạm vi quyền định đoạt hợp pháp của bên tặng cho đối với phần diện tích 768,6m² đang tranh chấp, nên không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Đặng Đức S đối với phần diện tích này.

Đối với ý kiến cho rằng anh Đặng Đức S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mặc nhiên có đầy đủ quyền định đoạt, Hội đồng xét xử xét thấy việc được cấp Giấy chứng nhận chỉ là căn cứ xác lập quyền theo hồ sơ quản lý đất đai; khi có căn cứ xác định việc cấp Giấy chứng nhận đối với một phần diện tích đất không phù hợp với nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và quyền định đoạt thực tế của người sử dụng đất thì Tòa án có quyền xem xét hiệu lực của giao dịch dân sự phát sinh từ Giấy chứng nhận đó theo quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật đất đai.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Đức C1, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019 vô hiệu đối với phần diện tích 768,6m² đất đang tranh chấp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của anh Đặng Đức S và bà Dương Thị Đ về nội dung này không được chấp nhận.

[2.2]. Về kháng cáo của anh Đặng Đức S và anh Lê Văn C đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2023.

Anh Đặng Đức S và anh Lê Văn C cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2023, anh S là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 13, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định của pháp luật và sau đó anh Lê Văn C đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, các đương sự cho rằng hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Như đã phân tích tại mục [2.1] của bản án này, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2019 giữa cụ Đặng Đức N2, bà Dương Thị Đ với anh Đặng Đức S không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Đặng Đức S đối với phần diện tích 768,6m² đất đang tranh chấp.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự là chủ thể xác lập giao dịch phải có quyền xác lập giao dịch đối với đối tượng của giao dịch theo quy định của pháp luật.

Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Đặng Đức S là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng việc đứng tên trên Giấy chứng nhận không phải là căn cứ duy nhất để xác định quyền định

đoạt tài sản khi có tranh chấp và có đủ căn cứ xác định việc xác lập quyền sử dụng đất trước đó không đúng đối với phần diện tích đang tranh chấp.

Do anh Đặng Đức S không có quyền định đoạt hợp pháp đối với diện tích đất 768,6m² thuộc thửa đất tranh chấp nên việc anh S chuyển nhượng phần diện tích đất này cho anh Lê Văn C đã xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của những người đang có quyền, lợi ích liên quan đối với tài sản; vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2023 không đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Đối với ý kiến của anh Lê Văn C cho rằng mình là người thứ ba ngay tình vì nhận chuyển nhượng khi anh Đặng Đức S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, người thứ ba ngay tình là người xác lập, thực hiện giao dịch dân sự đối với tài sản thông qua một giao dịch khác sau khi tài sản đã được chuyển giao từ giao dịch dân sự vô hiệu; quy định này nhằm bảo vệ quyền lợi của người thứ ba trong trường hợp pháp luật có quy định.

Trong vụ án này, anh Lê Văn C là bên trực tiếp giao kết hợp đồng chuyển nhượng với anh Đặng Đức S, là một trong các chủ thể của giao dịch đang bị yêu cầu tuyên bố vô hiệu, không phải là người thứ ba trong quan hệ pháp luật đang được xem xét. Vì vậy, không có căn cứ áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng hoặc bảo vệ quyền sử dụng đất của anh Lê Văn C.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cũng thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu, chứng cứ chứng minh anh Lê Văn C biết hoặc buộc phải biết việc anh Đặng Đức S không có quyền định đoạt đối với phần diện tích đất đang tranh chấp. Việc anh Lê Văn C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho anh Đặng Đức S là tình tiết cần được xem xét khi xác định lỗi của các bên trong việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng không phải là căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, kháng cáo của anh Đặng Đức S và anh Lê Văn C về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2023 là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3]. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/01/2023 bị tuyên bố vô hiệu nên hậu quả pháp lý của giao dịch được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Về số tiền anh Đặng Đức S phải hoàn trả: Anh Lê Văn C cho rằng giá chuyển nhượng thực tế là 980.000.000 đồng, trong đó anh Đặng Đức S nhận 900.000.000 đồng, còn 80.000.000 đồng là tiền hoa hồng môi giới. Anh Đặng Đức S không thừa nhận, cho rằng chỉ nhận 250.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng công chứng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, anh Lê Văn C xuất trình các chứng từ chuyển khoản, lời khai của anh Ngọ Văn T4, chị Nguyễn Thị T3 và anh Nguyễn Khắc Đ1.

Các tài liệu này thể hiện: Anh Lê Văn C chuyển 980.000.000 đồng; Anh T4 chuyển tiền cho chị T3; Chị T3 chuyển cho anh Đ1; Anh Đ1 chuyển vào tài khoản anh Đặng Đức S 499.000.000 đồng với nội dung "chuyển tiền mua đất". Ngoài khoản tiền chuyển khoản nêu trên, hồ sơ còn có tin nhắn giữa anh Đặng Đức S với anh Nguyễn Khắc Đ1 về việc giao nhận tiền mặt.

Tuy nhiên, ngoài khoản tiền chuyển khoản 499.000.000 đồng đã được chứng minh bằng chứng từ ngân hàng và khoản tiền 250.000.000 đồng được các bên xác nhận trong hợp đồng, hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ trực tiếp chứng minh anh Đặng Đức S đã thực tế nhận toàn bộ số tiền còn lại theo lời trình bày của nguyên đơn.

Theo nguyên tắc quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự có yêu cầu phải có nghĩa vụ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Đặng Đức S đã nhận tổng cộng 749.000.000 đồng là có căn cứ. Vì vậy cần buộc anh Đặng Đức S hoàn trả cho anh Lê Văn C số tiền 749.000.000 đồng.

Về lỗi của các bên:

Xét lỗi làm phát sinh giao dịch vô hiệu:

Anh Đặng Đức S là người trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là người có quyền sử dụng đất hợp pháp.

Trong khi đó, phần diện tích đất chuyển nhượng đang có nhà ở, công trình phụ do gia đình ông Đặng Đức H4 quản lý, sử dụng ổn định từ nhiều năm trước; bản thân anh Đặng Đức S biết rõ nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho anh Lê Văn C.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có đầy đủ quyền định đoạt là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Do đó, anh Đặng Đức S là người có lỗi chính làm phát sinh giao dịch vô hiệu.

Đối với anh Lê Văn C:

Anh Lê Văn C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho anh Đặng Đức S; hợp đồng được công chứng theo đúng trình tự pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu chứng minh anh Lê Văn C biết hoặc phải biết việc anh Đặng Đức S không có đầy đủ quyền định đoạt đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Việc hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế nhằm mục đích giảm nghĩa vụ tài chính là hành vi vi phạm pháp luật về thuế, các bên phải tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; tuy nhiên đây không phải nguyên nhân trực tiếp dẫn đến việc hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

Do đó, không có căn cứ xác định anh Lê Văn C có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Về bồi thường thiệt hại: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 1.421.910.000 đồng. Do hợp đồng bị vô hiệu nên anh Lê Văn C không được nhận quyền sử dụng đất như mục đích giao kết hợp đồng. Sự chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử và số tiền anh Đặng Đức S phải hoàn trả là thiệt hại thực tế phát sinh từ việc giao dịch không thể thực hiện được. Thiệt hại này phát sinh hoàn toàn từ lỗi của anh Đặng Đức S trong việc chuyển nhượng tài sản mà mình không có đầy đủ quyền định đoạt.

Vì vậy, căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc anh Đặng Đức S bồi thường cho anh Lê Văn C khoản chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 1.421.910.000 đồng - 749.000.000 đồng = 672.910.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Đặng Đức S hoàn trả cho anh Lê Văn C tổng số tiền 1.421.910.000 đồng (gồm tiền hoàn trả và tiền bồi thường thiệt hại) là có căn cứ.

[2.4]. Về yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Lê Văn C

Anh Lê Văn C khởi kiện yêu cầu buộc anh Đặng Đức C1 và những người đang quản lý, sử dụng nhà, đất phải trả lại diện tích 768,6 m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1159, tờ bản đồ số 146 xã T với lý do anh là người nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Quyền yêu cầu đòi lại tài sản chỉ được pháp luật bảo vệ khi người khởi kiện có căn cứ chứng minh mình là chủ sở hữu hoặc người có quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản tranh chấp.

Như đã phân tích ở phần trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2023 giữa anh Đặng Đức S và anh Lê Văn C bị vô hiệu; việc cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn C được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng này. Khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì căn cứ pháp lý làm phát sinh quyền sử dụng đất của anh Lê Văn C không còn.

Do đó, anh Lê Văn C không có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp để yêu cầu anh Đặng Đức C1 và những người đang quản lý, sử dụng tài sản phải trả lại đất.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C về việc đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.5]. Về yêu cầu phản tố của anh Đặng Đức C1

Anh Đặng Đức C1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 giữa cụ Đặng Đức N2, bà Dương Thị Đ với anh Đặng Đức S; đồng thời yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2023 giữa anh Đặng Đức S và anh Lê Văn C vô hiệu.

Như đã phân tích tại các mục [2.1] và [2.2] của bản án này, phần diện tích đất 768,6 m² đang tranh chấp không thuộc quyền định đoạt hợp pháp của cụ Đặng Đức N2 và bà Dương Thị Đ tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho; anh Đặng Đức S cũng không có quyền định đoạt hợp pháp đối với phần diện tích đất này khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Lê Văn C.

Do vậy, yêu cầu phản tố của anh Đặng Đức C1 là có căn cứ pháp luật và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng.

[2.6]. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Lê Văn C

Anh Lê Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1159 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2023.

Khi hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu thì căn cứ pháp lý để đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn C không còn.

Theo quy định của Luật Đất đai, việc đăng ký đất đai phải bảo đảm phù hợp với quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất; trường hợp giao dịch làm căn cứ đăng ký bị tuyên vô hiệu thì Giấy chứng nhận đã cấp trên cơ sở giao dịch đó phải được xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Lê Văn C giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, chỉnh lý hoặc giải quyết theo trình tự, thủ tục do pháp luật đất đai quy định là có căn cứ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan toàn bộ các chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S, bà Dương Thị Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng

minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ pháp luật. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S, bà Dương Thị Đ không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S, bà Dương Thị Đ không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bà Đ là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho bà Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S, bà Dương Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2026/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn anh Lê Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Đức S, mỗi người phải chịu 300.000[đ] (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000[đ] (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0001657 ngày 20/04/2026, 0001741 ngày 23/04/2026 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên. Xác nhận anh S, anh C đã nộp đủ.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Dương Thị Đ.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

"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, 8 và 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự"

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 1 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Phòng THA khu vực 1 - Thái Nguyên;
- THA Dân sự tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Hoàng Anh Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Anh Tuấn