

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC NINH**

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

Bản án số:315/2026/DS- PT

Ngày 23 /9/2026

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 THÀNH PHỐ BẮC NINH

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thị Luyện

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng, bà Phạm Thị Chuyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Quỳnh- Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Việt Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/9/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/2026/TLPT-DS ngày 12/8/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 308/2026/QĐ-PT ngày 26/8/2026;các Quyết định hoãn phiên tòa số 330/2026/QĐ-PT ngày 07/9/2026, số 368/2026/QĐ-PT ngày 15/9/2026 giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Chí T, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: P, nhà ở cao tầng, số A L, phường T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Chí T:

1.Ông Trần Quốc Đ, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: P - CT4 KĐT Đ, xã G, thành phố Hà Nội

2. Ông Đinh Minh T1, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: P- B Làng Q, phường N, thành phố Hà Nội.

Bị đơn:

1. Quý tín dụng nhân dân Việt N.

Địa chỉ: Ngã 3 M, xã N, thành phố B.

Người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Duy T2 – Giám đốc (vắng mặt)

2. Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, thành phố B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, thành phố B.

2. Chị Lê Thị T3, sinh năm 1978 (vắng mặt).

3. Ông Hoàng Trọng C, sinh năm 1961 (vắng mặt).

4. Cháu Hoàng Phương T4, sinh năm 2009 (vắng mặt).

5. Cháu Hoàng Trường G, sinh năm 2015 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoàng Phương T4: Chị Lê Thị T3, ông Hoàng Trọng C.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố B.

6. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1979 (vắng mặt).

7. Chị Lê Mỹ A, sinh năm 2005 (vắng mặt).

8. Cháu Lê Đức A1, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Lê Đức A1: Chị Nguyễn Thị Thu H, ông Lê Chí T, cùng địa chỉ: P, nhà ở cao tầng, số A L, phường T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H, chị Lê Mỹ A, cháu Lê Đức A1 là: Anh Nguyễn Trung K, sinh năm 1993, địa chỉ: Căn hộ G – CT3B, khu nhà ở M, tổ dân phố E M, phường T, thành phố Hà Nội (có mặt).

9. Ủy ban nhân dân xã N, thành phố B.

10. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh N1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Chí T là nguyên đơn (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự số 51/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh và tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại hợp đồng thế chấp số 564/11/HĐTC và hợp đồng tín dụng số 435-11, ngày 08/07/2011, ông có thế chấp 02 GCNQSDĐ số BG 234237 và BG 234238 để vay số tiền 600.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân xã V. Đến ngày 10/07/2012, đã thanh toán đầy đủ nợ lãi của Hợp đồng vay. Do nhu cầu tiếp tục vay vốn phục vụ kinh doanh, ông được hướng dẫn tất toán hợp đồng cũ để ký lại hợp đồng vay mới Quỹ tín dụng thông qua 02 HĐTD số 459/12 và 460/12. Trong quá trình này, do tin tưởng cán bộ Quỹ, đã được hướng dẫn ký khống vào nhiều biểu mẫu, tờ khai trống nội dung với mục đích được giải thích là để "hoàn thiện hồ sơ ngân hàng". Trong quá trình thực hiện, duy trì trả lãi được một thời gian, sau đó do việc kinh doanh gặp khó khăn nên ông tạm thời không thể thực hiện tiếp nghĩa vụ trả lãi và gốc. Sau khi dịch Covid kết thúc, ông đến Quỹ tín dụng nhân dân xã V để làm thủ tục thanh toán, tất toán nợ gốc và lãi nhằm giải chấp tài sản. Tại đây,

ông T6 là Chủ tịch Hội đồng quản trị thông báo tài sản của ông đã bị bán ông T6 ra điều kiện nếu muốn lấy lại 02 sổ đỏ thì phải trả số tiền lên tới 6 tỷ đồng. Sau khi không đạt được thỏa thuận, ông đã yêu cầu Văn phòng quản lý đất đai cho trích lục hồ sơ và bằng hoàng phát hiện 02 thửa đất đã được chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị L từ năm 2015.

Ông khẳng định chưa được thực hiện hồ sơ giải chấp của Quỹ tín dụng nhân dân Việt Ngọc. Theo thông báo ngày 14/11/2025 của Quỹ tín dụng nhân dân xã V, đơn vị này cho rằng đã tất toán nợ và rút tài sản bảo đảm vào ngày 06/07/2012. Ông chưa từng thực hiện việc nộp tiền mặt hay chuyển khoản số nợ gốc 600.000.000 đồng để tất toán vào năm 2012.

- Về Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2015 cho bà Đoàn Thị L ông khẳng định không ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị L tại UBND xã V và cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L. Hợp đồng này có những dấu hiệu sai phạm nghiêm trọng cần làm rõ. Sai phạm về hình thức và chứng thực: UBND xã V lại ký chứng thực một hợp đồng mà trang 2 (phần nội dung cốt lõi giá bán và phương thức thanh toán) hoàn toàn không có chữ ký nháy của ông, vi phạm nghiêm trọng quy trình công chứng, chứng thực và cho thấy nội dung trang này đã bị tráo đổi hoặc điền thêm sau khi bị lừa ký không vào các trang khác. Sai phạm về nội dung, toàn bộ thông tin điền tay trên hợp đồng không phải chữ viết của ông nên việc lập hồ sơ giả tạo này để sang tên tài sản của ông cho bà L mà không có sự hiện diện của ông tại trụ sở UBND xã.

- Về việc quản lý tài sản bảo đảm và quy trình tất toán tại Quỹ tín dụng nhân dân xã V ông chưa bao giờ thực hiện thủ tục tất toán để rút 02 GCNQSDĐ (sổ đỏ) số BG 234237 và BG 234238 ra khỏi Quỹ tín dụng.

Mặc dù năm 2012 có việc nộp tiền tất toán nợ cũ, nhưng ngay sau đó vào ngày 10/07/2012, ông và Q đã ký mới 02 Hợp đồng tín dụng (HĐTD) số 459/12 và 460/12 dựa trên chính tài sản thế chấp là 02 sổ đỏ này. Do đó, việc Q cho rằng đã tất toán và rút sổ từ ngày 06/07/2012 là hoàn toàn gian dối.

Tại đơn khởi kiện ông yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2025: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 663 (lô 14), tờ bản đồ 16, diện tích 100m² giữa ông Lê Chí T và bà Đoàn Thị L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 664 (lô 15), tờ bản đồ 16, diện tích 100m² giữa ông Lê Chí T và bà Đoàn Thị L. Tại phiên toà sơ thẩm ông đề nghị tuyên bố 02 hợp đồng trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm, trái pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, khôi phục lại hiện trạng ban đầu.

Trong quá trình tranh luận tại phiên toà ông T và đại diện theo uỷ quyền của ông T thống nhất giữ nguyên yêu cầu như trong đơn khởi kiện về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2025 và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy 02 hợp đồng này.

Bị đơn -Quỹ tín dụng nhân dân V trình bày:

Ngày 08/7/2011, ông Lê Chí T và Quỹ tín dụng nhân dân V có lập hợp đồng tín dụng (loại vay ngắn hạn) số 435/11, số tiền vay là 600.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; mục đích kinh doanh lắp ráp điện tử; ngày đến hạn 08/7/2012. Khi vay ông T có lập hợp đồng thế chấp tài sản số 564/11 ký ngày 08/7/2011 gồm 02 giấy chứng nhận QSD đất số BG234237 và BG 234238 để thế chấp hợp đồng tín dụng số 435/11 ngày 08/7/2011. Đến hạn trả nợ ông T đã trả và tất toán xong món vay trên. Sau khi ông T đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, ông T đã rút tài sản thế chấp. Do thời gian đã lâu nên Quỹ không lưu được hồ sơ tài liệu tất toán. Ngày 18/01/2025, ông T có gửi đơn tố cáo Quỹ lên Cơ quan điều tra. Cơ quan điều tra đã kết luận chữ viết và chữ ký trong các hợp đồng chuyển nhượng đất là do ông Lê Chí T viết, do đó Quỹ tín dụng nhân dân Việt N không có liên quan đến việc ông T chuyển nhượng đất cho bà L.

Bị đơn- bà Đoàn Thị L trình bày:

Vào khoảng năm 2015 thì bà có được người giới thiệu mua đất của ông Lê Chí T. Bà và ông T đến tại UBND xã V để ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất gồm:

-Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Lê Chí T và bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị L (bên B) có nội dung bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 664 (lô 15), tờ bản đồ số 16, diện tích 100 m² đất ở, địa chỉ thửa đất thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

-Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Lê Chí T và bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị L (bên B) có nội dung bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 663 (lô 14), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m² đất ở, địa chỉ thửa đất thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ghi vào sổ chứng thực số 161, 162, quyển số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD của UBND xã V cũ, do ông Nguyễn Văn H1 - Nguyên phó chủ tịch UBND xã V cũ ký chứng thực. Giá trị thỏa thuận một thửa đất với giá là 200.000.000 đồng, bà đưa tiền mặt cho ông Lê Chí T nhận cả 02 lô đất là 400.000.000 đồng tại UBND xã V, ông T đã nhận đủ số tiền trên nên các bên không lập giấy giao nhận tiền vì số tiền đã ghi rõ trong các hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà và ông T tự nguyện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã đến bộ phận một cửa xã V giao dịch hai hợp đồng trên, ký kết vào các hợp đồng tự nguyện, không bị ép buộc là sự thật. Ký kết hợp đồng xong ông T bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa theo hợp đồng cho bà, đồng thời bàn giao đất cho bà sử dụng luôn từ đó. Sau khi nhận chuyển nhượng hai lô đất bà đã được UBND huyện T cấp GCN QSD đất cho bà Đoàn Thị L sử dụng thửa đất số 664 (lô 15), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m² đất ở (theo hồ sơ cấp GCN QSD đất là thửa đất số 307, tờ bản đồ số 40 đo đạc năm 2011, diện tích 100 m² đất ở) và thửa đất số 663 (lô 14), tờ bản đồ số 16, diện tích 100 m² đất ở (theo hồ sơ địa chính cấp GCN QSD đất là thửa đất số 306, tờ bản đồ số 48, diện tích

100 m² đất ở), địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang nay là thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh. Năm 2016 bà đã xây nhà kiên cố, bê tông cốt thép 03 tầng trên cả 02 thửa đất, chi phí xây dựng tổng cộng khoảng 2.000.000.000 đồng. Trong quá trình xây dựng công trình trên 2 thửa đất thì ông T đều biết vì ông T làm tại Công ty của ông T ở ngay gần cả 02 thửa đất này nên ông T thường đi qua, đi lại nhiều lần đã biết việc xây dựng nhà trên đất đều không có ý kiến phản đối gì. Năm 2024 bà chuyển vào trong làng ở và tặng lại toàn bộ 2 thửa đất, các tài sản gắn liền trên đất cho riêng con gái là Lê Thị T3 sử dụng, hiện đang ở ổn định cùng với chồng và các con trên cả 2 thửa đất. Đến nay con gái bà là Lê Thị T3 đã được đăng ký biến động tại trang 4 vào ngày 09/8/2024. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B trình bày:

Năm 2015 vợ chồng ông được giới thiệu mua đất của ông Lê Chí T. Vợ ông là Đoàn Thị L và ông T đến UBND xã V để ký hợp đồng chuyển nhượng đất đối với 2 thửa đất theo đúng quy định. Vợ chồng ông tặng đất cho con gái Lê Thị T3 vào năm 2024, hiện gia đình con gái đang ở ổn định trên đất cả 2 thửa đất đã được đăng ký biến động tại trang thứ 4 cho con gái Lê Thị T3 vào ngày 09/8/2024. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T3 trình bày:

Chị là con gái bà L, ông B, năm 2015 mẹ chị đã trực tiếp mua 02 lô đất của ông Lê Chí T, khi mua các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã V. Giá thỏa thuận là 200.000.000 đồng/1 lô, ông T đã nhận đủ tiền 2 lô đất và ghi rõ trong hợp đồng. Sau khi nhận tiền thì ông T bàn giao giấy tờ, bàn giao đất cho bà L sử dụng luôn. Các thửa đất sau đó đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đoàn Thị L. Năm 2016, bà L xây nhà trên các thửa đất. Năm 2017, chị về ở trên 2 thửa đất này đến năm 2024, bà L đã tặng riêng cho chị 02 thửa đất cùng toàn bộ các tài sản trên đất, chị đã đăng ký biến động sang tên tại trang thứ 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/8/2024. Chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng C trình bày:

Ông kết hôn với chị Lê Thị T3 năm 2010. Năm 2017, chị T3 về sống trên thửa 663, 664 do mẹ của chị T3 mua của ông T vào năm 2015 với giá 400.000.000 đồng, việc mua bán được 2 bên lập hợp đồng. Đến nay 2 lô đất này đã được sang tên cho chị T3.

Ý kiến của cháu Hoàng Trường G, cháu Hoàng Phương T4 trình bày: Mẹ các cháu là Lê Thị T3 được bà ngoại (bà Đoàn Thị L) tặng cho 02 thửa đất 663, 664, đã được biến động sang tên Lê Thị T3 vào ngày 09/8/2024, hiện nay gia đình đang sinh sống ổn định trên đất. Các cháu không đóng góp gì vào việc phát triển tài sản nên xác định không liên quan trong vụ án tranh chấp này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thu H và người đại diện theo uỷ quyền của chị H là anh Nguyễn Trung K trình bày:

Chị H và ông T đăng ký kết hôn ngày 12/11/2007, đã ly hôn theo Quyết định số 106/2017/QĐST-HNGĐ ngày 26/5/2017 của TAND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Năm 2011, vợ chồng nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tại xã V. Đây là tài sản chung của vợ chồng theo Luật hôn nhân và gia đình, mục đích mua tài sản này là để tích lũy và dành tặng cho con chung là Lê Mỹ A và Lê Đức A1 sau khi các cháu trưởng thành. Trong quá trình chung sống từ 2011 đến khi ly hôn, chị không biết, không được bàn bạc, không được thông báo hay ký tên vào bất kỳ văn bản nào có liên quan đến việc thế chấp tài sản hay chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà Đoàn Thị L vào năm 2015. Đến khi ông T thông báo về vụ kiện hiện tại chị mới biết tài sản của mình bị sang tên cho người khác. Việc chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng là bất động sản bắt buộc phải có sự đồng ý của hai vợ chồng bằng văn bản, do đó việc Ủy tín dụng nhân dân xã V chuyển nhượng đất cho bà Đoàn Thị L là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm thủ tục công chứng chứng thực, xâm phạm quyền sở hữu hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cháu Lê Mỹ A, cháu Lê Đức A1 và đại diện theo uỷ quyền là anh Nguyễn Trung K nhất trí với ý kiến chị H, trình bày như trên.

Ý kiến của UBND xã N:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 161, quyền số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD được lập ngày 03/11/2015 tại UBND xã V, huyện T giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Lê Chí T và bên nhận chuyển nhượng (bên B) là bà Đoàn Thị L. Bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 664 (lô 15), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m² đất ở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 162, quyền số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD được lập ngày 03/11/2015 tại UBND xã V, huyện T giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Lê Chí T và bên nhận chuyển nhượng (bên B) là bà Đoàn Thị L. Bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 663 (lô 14), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m² đất ở. Địa chỉ các thửa đất: thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã V (cũ) chứng thực bởi chữ ký của ông Nguyễn Văn H1 - Nguyên phó chủ tịch UBND xã V (cũ) ký chứng thực.

Ngày 10/4/2026, UBND xã N đã làm việc với ông Nguyễn Văn H1 (nguyên phó chủ tịch UBND xã V) và ông Nguyễn Đức N2 (nguyên công chức tư pháp hộ tịch xã V). Tại buổi làm việc ông Nguyễn Đức N2 và ông Nguyễn Văn H1 cho biết: Các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã đến bộ phận một cửa xã V giao dịch hai hợp đồng trên và ký chứng thực hợp đồng tự nguyện, không bị ép buộc. Quy trình chứng thực tại UBND xã V đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Nguồn gốc 02 thửa đất ông Lê Chí T chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị L theo 02 hợp đồng trình bày trên: Do ông Lê Chí T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Hải Đ1 và bà Giáp Thị N3 năm 2011. Đất của ông Đ1 và bà N3 có nguồn gốc đất từ đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Nhà nước bán theo lô tại khu vực thôn C T. Quá trình sử dụng đất không có tranh chấp về ranh giới, sau khi bà L nhận chuyển nhượng của ông T 02 lô đất theo 02 hợp đồng trình

bày trên và bà L đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L sử dụng thửa đất số 664 (lô 15), tờ bản đồ số 10, diện tích 100m² đất ở (theo hồ sơ cấp GCN QSD đất cho bà L là thửa đất số 307, tờ bản đồ số 48 đo đạc năm 2011, diện tích 100m² đất ở) và thửa đất số 663 (lô 14), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m² đất ở (theo hồ sơ địa chính cấp GCN QSD đất cho và L là thửa đất số 306, tờ bản đồ số 48, diện tích 100m² đất ở), địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang nay là thôn C, xã N, tỉnh Bắc Ninh. Gia đình bà Đoàn Thị L đã xây nhà ở trên hai thửa đất trên, và đã tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là bà Lê Thị T3 sử dụng hai thửa đất này, chị Lê Thị T3 hiện đang ở ổn định trên đất, không có tranh chấp.

Ý kiến của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã T:

1. Về 02 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 đối với các thửa 663 (lô 14) và 664 (lô 15) giữa ông Lê Chí T và bà Đoàn Thị L.

Ngày 03/11/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T có nhận bàn giao 02 hồ sơ nhận chuyển quyền sử dụng đất từ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện T, thành phần hồ sơ gồm:

- 01 Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234238, số vào sổ CH 00161 do UBND huyện T cấp ngày 27/6/2011 (số thửa đất 664 (lô 15) và tờ bản đồ số 16, diện tích: 100m² đất ở, địa chỉ thửa đất Thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- 01 Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234237, số vào sổ CH 00160 do UBND huyện T cấp ngày 27/6/2011 (số thửa đất 663 (lô 14) và tờ bản đồ số 16, diện tích: 100m² đất ở, địa chỉ thửa đất Thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- 02 Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mẫu số 04a/ĐK.

- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 161, quyền số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 03/11/2015.

- 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 162, quyền số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 03/11/2015.

- 01 Biên bản làm việc ngày 03/11/2015, có sơ đồ thửa đất kèm theo thửa đất số 664 (lô 15)

- 01 Biên bản làm việc ngày 03/11/2015, có sơ đồ thửa đất kèm theo thửa đất số 663 (lô 14).

- 01 Đơn xác nhận tài sản riêng của ông Lê Chí T thửa đất số 664 (lô 15) có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V.

- 01 Đơn xác nhận tài sản riêng của ông Lê Chí T thửa đất số 663 (lô 14) có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V.

- Các tờ khai thuế theo quy định.

2. Quá trình giải quyết thủ tục hành chính: Sau khi kiểm tra tính đầy đủ, hợp pháp của hồ sơ, ngày 05/11/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận hồ sơ đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính đồng thời in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ lên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T trình Ủy ban nhân dân huyện T ký cấp GCNQSD đất cho bà Đoàn Thị L tại 02 thửa đất số 664(lô 15), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m² đất ở và thửa đất số 663(lô 14), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m² đất ở. Ngày 14/15/2015 Ủy ban nhân dân huyện T đã ký 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị L tại 02 số seri giấy chứng nhận, cụ thể:

+ Số seri giấy chứng nhận CB 790446, thửa đất số 307, tờ bản đồ số 48, diện tích 100 m² đất ở.

+ Số seri giấy chứng nhận CB 790445, thửa đất số 306, tờ bản đồ số 48, diện tích 100 m² đất ở (có hồ sơ kèm theo).

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thẩm tra trình Phòng Tài Nguyên và Môi T5 ký cấp GCNQSD đất cho bà Đoàn Thị L là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật theo quy định tại Luật đất đai năm 2013 (khoản 1, điều 168, khoản 3, điều 191); Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (Khoản 1 Điều 37); Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T9 quy định về hồ sơ địa chính (Điều 9); Công văn số 1992/TNMT-VP ngày 02/11/2015 của Giám đốc Sở T10 về việc thực hiện thủ tục hành chính đất đai.

- Về trình tự, thủ tục được thực hiện đúng theo quy định: Thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

- Về thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định: Về hồ sơ đăng ký biến động do chuyển quyền đảm bảo theo quy định tại khoản 2, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T9 quy định về hồ sơ địa chính.

- Tại thời điểm thực hiện thủ tục đăng ký biến động giữa các bên không có tranh chấp với các thửa đất của các hộ giáp ranh liền kề. Khi thực hiện chuyển nhượng không vi phạm các điều cấm theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 229, Điều 271, Điều 273, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ quy định tại các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí T về yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2025 gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Chí T và bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị L đối với thửa đất số 664 (lô 15), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m². Địa chỉ thửa đất thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang đã được UBND xã V chứng thực số 161, quyền số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD được lập ngày 03/11/2015 tại UBND xã V, huyện T cũ nay là UBND xã N, tỉnh Bắc Ninh;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Chí T và bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị L đối với thửa đất số 663 (lô 14), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m². Địa chỉ thửa đất thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang đã được UBND xã V chứng thực số 162, quyền số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD được lập ngày 03/11/2015 tại UBND xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang nay là UBND xã N, tỉnh Bắc Ninh;

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Chí T phải chịu số tiền 800.000 đồng. Xác nhận ông T đã nộp đủ số tiền trên.

3. Về án phí: Ông Lê Chí T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông T đã nộp đủ số tiền án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0004997 ngày 26/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh – Phòng THADS khu vực 3 – Bắc Ninh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ chậm thi hành án, hướng dẫn thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/6/2026 nguyên đơn ông Lê Chí T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Ông T xác định yêu cầu khởi kiện là đề nghị tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 giữa ông T và bà L.

- Ông T kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì: Ông T không tự nguyện giao kết hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ chưa chứng minh ông T nhận tiền, ông T chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân xã V. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để đánh giá hiệu lực của giao dịch dân sự là không đúng, cần phải áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2005, Luật hôn nhân và gia đình, Luật đất đai tại thời điểm giao kết. Chữ ký ông T tại hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2015 không chứng minh toàn bộ giao dịch, không chứng minh khi ký đã đầy đủ nội dung giao dịch chưa. Thủ tục chứng thực có vi phạm, không ký chứng thực trước mặt người chứng thực, không đủ căn cứ chứng minh ông T ký trước mặt người chứng thực, việc giao nhận 2 giấy chứng nhận và số tiền thanh toán chưa được chứng minh làm rõ. Hồ sơ xóa thế chấp nhưng chưa xác lập ai lập, ai nộp tiền. Hai thửa đất được cấp trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng, không có văn bản thể

hiện bà H đồng ý việc chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu gốc, chưa làm rõ Kết luận giám định 428 ngày 13/3/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh B, chưa đối chất giữa các đương sự, cần phải thu thập bổ sung toàn bộ hồ sơ tín dụng, hồ sơ thế chấp.

-Ông T không có quan hệ gì với bà L. Ông T không biết gì về 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến năm 2025 khi có công văn của Cơ quan cảnh sát điều tra ông mới biết về hai hợp đồng chuyển nhượng đất này. Ông T khẳng định không chuyển nhượng thửa đất 663,664 cho bà L. Lý do không chuyển nhượng đất nhưng lại ký vào hai hợp đồng chuyển nhượng vì ông T ký không rất nhiều giấy trắng để đáo nợ, tuy nhiên toàn bộ giấy ký không ông T đều ký tại Quỹ tín dụng, không ký ở Ủy ban nhân dân xã V. Chữ ký trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 là của ông T nhưng ông T chỉ biết ký, không biết nội dung, chữ viết trong hai hợp đồng chuyển nhượng không phải của ông T, tại trang 2 của hai hợp đồng không có chữ ký của ông T; tại thời điểm chuyển nhượng hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Quỹ tín dụng nhân dân, thời điểm chuyển nhượng ông T chưa tắt toán, chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Từ năm 2007 ông T đầu tư đặt Chi nhánh Công ty tại thôn C, xã N (gần với địa chỉ thửa đất 663,664), từ năm 2007 đến nay Chi nhánh Công ty vẫn duy trì, hoạt động.

- Nguồn gốc thửa đất 663, 664 ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ1, bà N3 vào năm 2011. Sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên, năm 2011 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một mình ông T, ông T không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Nguồn tiền mua hai thửa đất nêu trên là tiền chung của ông T và vợ là Nguyễn Thị H, bà H có biết việc hai thửa đất nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một mình ông T. Năm 2012 ông T vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Việt N và có ký hợp đồng thế chấp để thế chấp thửa đất 663,664 để đảm bảo cho khoản vay, thời hạn vay là 6 tháng đến 01 năm, đến nay ông T xác định còn nợ Quỹ tín dụng khoảng 600 triệu đồng và chưa giải chấp tài thế chấp. Từ năm 2012 đến trước khi xảy ra tranh chấp khởi kiện tại Tòa án vì một số lý do cá nhân nên ông T chưa trả khoản tiền vay từ năm 2012 và cũng không có ý kiến gì đối với hai thửa đất thế chấp. Khi ông T thế chấp hai thửa đất nêu trên tại Quỹ tín dụng nhân dân xã V thì bà H không ký vào hợp đồng thế chấp cũng không biết việc ông T thế chấp để vay vốn đầu tư kinh doanh. Ông T và bà H không có văn bản thỏa thuận nào về việc để lại thửa đất 663,664 cho các con.

-Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ theo Văn bản đề nghị ngày 21/9/2026 ông T đã nộp tại Tòa án cấp phúc

thẩm gồm: Đề nghị lấy lời khai, triệu tập người làm chứng là ông Nguyễn Văn H1 (là người ký lời chứng vào hợp đồng chuyển nhượng), ông Nguyễn Đức N2 (nguyên cán bộ tư pháp – hộ tịch xã V), ông Nguyễn Đăng N4 (kế toán quỹ tín dụng) để làm rõ việc chứng thực hai hợp đồng chuyển nhượng, làm rõ người thanh toán khoản vay của ông T, người nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đề nghị thu thập tài liệu gốc là: Sổ chứng thực năm 2015, toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc chứng thực hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 (số chứng thực 161,162) tại Ủy ban nhân dân xã N; hồ sơ gốc các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hồ sơ giải chấp liên quan đến hai thửa đất 663,664 của ông T, địa chỉ liên hệ của ông N4 tại Quỹ tín dụng nhân dân V; bản gốc Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, bản gốc hai hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc đăng ký biến động hai thửa đất tại Chi nhánh văn phòng Đ; bản gốc Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất và toàn bộ hồ sơ thuế liên quan đến hai giao dịch tại cơ quan thuế; bản đầy đủ Kết luận giám định số 428 ngày 13/3/2025 và các tài liệu liên quan đến việc giám định tại Cơ quan điều tra/ Phòng K1 Công an tỉnh B. Đề nghị trưng cầu giám định bổ sung chữ viết tay tại: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015; tại Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 17/9/2017 và tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BG 234237, BG234238; tại Đơn đề nghị xác nhận tài sản riêng ngày 03/11/2015; tại Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 03/11/2015.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà H kết hôn với ông T năm 2007, ly hôn năm 2017. Khi ly hôn, ông T và bà H chưa giải quyết về tài sản, không lập văn bản nào xác nhận giữa ông T và bà H có những tài sản chung gì. Từ khi ly hôn đến khi ông T khởi kiện vụ án này tại Tòa án bà H chưa khi nào yêu cầu chia tài sản chung, không tranh chấp gì về tài sản chung. Bà H có biết việc ông T mua thửa đất 663,664 nhưng không biết mua với số tiền bao nhiêu, mua của ai, chỉ biết dùng tiền chung của vợ chồng để mua, bà H không biết ông T thế chấp hai thửa đất này tại Quỹ tín dụng V. Bà H chỉ biết hai thửa đất này được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình là tài sản chung của vợ chồng. Về giấy tờ, tài liệu chứng minh hai thửa đất là tài sản chung bà H không có giấy tờ gì để cung cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh phát biểu:

-Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Chí T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Chí T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa hoặc có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

*Xét kháng cáo của nguyên đơn- ông Lê Chí T đề nghị Tòa án hủy bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Theo tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án thì ngày 03/11/2015 ông Lê Chí T (bên chuyển nhượng) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 664, tờ bản đồ tờ bản đồ 16 và thửa đất số 663 tờ bản đồ 16, cùng địa chỉ thôn C, xã V, huyện T (cũ) cho bà Đoàn Thị L (bên nhận chuyển nhượng). Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 đều được lập thành văn bản, có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, được Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang chứng thực số vào sổ 161 (đối với thửa 664), số 162 (đối với thửa 663) quyền số 01/2025/TP-CC-SCT/HĐGD là đảm bảo điều kiện về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Tại Kết luận giám định số 428 ngày 13/3/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh B đã kết luận: "Chữ ký, chữ viết mang tên Lê Chí T trên các tài liệu cần giám định (02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015) so với chữ ký, chữ viết của ông Lê Chí T là do cùng một người ký, viết ra". Quá trình tham gia tố tụng, ông T cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết "Lê Chí T" tại hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 03/11/2015 là chữ ký, chữ viết của ông T nhưng là chữ ký không, ông T chưa thực hiện thủ tục tất toán khoản vay năm 2012 tại Quỹ tín dụng V, chưa giải chấp tài sản để rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234237, số BG 234238 ra khỏi Quỹ tín dụng nhân dân V, ông T không chuyển nhượng đất cho bà L. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 03/11/2015 thể hiện ngày 03/11/2015 ông T, bà L đã đến thực địa thửa đất 663, 664

để kiểm tra nguồn gốc, quá trình sử dụng, hiện trạng thửa đất, nội dung biên bản làm việc thể hiện ông T thống nhất chuyển nhượng cho bà L hai thửa đất nêu trên, buổi làm việc có sự tham gia của đại diện Ủy ban nhân dân xã, trưởng thôn, việc kiểm tra được lập biên bản, có kèm theo sơ đồ thửa đất, có chữ ký xác nhận của những người tham gia (bút lục 201, bút lục 211). Ngoài ra, tại 02 đơn yêu cầu xoá thế chấp ngày 18/9/2015 có chữ ký của ông Lê Chí T và trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234237, số BG 234238 mang tên ông Lê Chí T cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ghi, ký, đóng dấu xác nhận thông tin về việc ngày 18/9/2015 đã xoá thế chấp đối với thửa đất 663, thửa đất 664 (bút lục 207, bút lục 215). Ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh các chữ ký trong hai hợp đồng chuyển nhượng là do ký không. Ông T là người làm ăn kinh doanh, có hiểu biết, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên việc ông T trình bày ký không vào nhiều tờ giấy trắng chưa có nội dung là không phù hợp.

[4] Tại trang 2 của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 không có chữ ký nháy của ông Lê Chí T nhưng qua kiểm tra thực tế 02 hợp đồng chuyển nhượng thì thấy: Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 02 tờ 04 trang. Các thông tin chính về chủ thể (bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng), thông tin về thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích, địa chỉ đều đã thể hiện đầy đủ tại trang đầu (trang có đủ 03 chữ ký nháy của ông T, bà L và cán bộ chứng thực). Mặt sau (trang 2) nằm trên cùng một tờ giấy liền mạch với trang 1. Tại trang 3, các bên đã ký tên và ghi rõ họ tên đầy đủ. Phần thể hiện giá tiền và thỏa thuận thanh toán tại trang 2 hoàn toàn khớp đúng với diễn biến thực tế giao dịch và lời khai của bên nhận chuyển nhượng. Do đó, việc trang 2 không có chữ ký nháy của ông T chỉ là thiếu sót về mặt kỹ thuật trình bày, không làm thay đổi bản chất tự nguyện giao kết, không làm sai lệch nội dung thỏa thuận và không là căn cứ để làm vô hiệu hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[5] Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 đều có nội dung thể hiện rõ đối tượng giao dịch, giá chuyển nhượng (200.000.000 đồng/thửa), phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên là đảm bảo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005.

[6] Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Lê Chí T là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 663,664 tờ bản đồ 16, cả hai thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 234237 và BG 234238 do UBND huyện T cấp ngày 27/6/2011 chỉ ghi tên người sử dụng đất là cá nhân ông Lê Chí T. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2026 ông T khẳng định mua 02 thửa đất bằng tài sản riêng của cá nhân, lời

khai của ông T phù hợp với nội dung tại Đơn đề nghị xác nhận tài sản riêng ngày 03/11/2015 có chữ ký của ông T (bút lục 202). Quyền sử dụng đất là tài sản thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký quyền sử dụng, bà Nguyễn Thị Thu H (vợ cũ ông T) cho rằng 02 thửa đất trên là tài sản chung nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 27/6/2011 đối với thửa đất 663,664 chỉ ghi tên một mình ông Lê Chí T. Khi xác lập, ký kết thực hiện giao dịch, bà L hoàn toàn tin tưởng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông T, ông T có toàn quyền định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013, bà L là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình. Vì vậy, nếu ông T và bà H có tranh chấp về phân chia tài sản sau ly hôn thì sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

[7] Sau khi ký kết hợp đồng, bà L đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, đã nhận đất, đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, đến ngày 14/12/2015 bà L đã được UBND huyện T, tỉnh Bắc Giang (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 306 và 307 (gốc là thửa 663 và 664). Quá trình sử dụng, năm 2016 bà L đã xây nhà kiên cố 03 tầng kết cấu bê tông cốt thép trên toàn bộ 02 thửa đất. Trong suốt quá trình bà L khởi công và thi công xây dựng công trình kiên cố nêu trên, ông T làm việc tại Công ty cùng trên tuyến đường di chuyển qua các thửa đất, biết rõ việc xây dựng nhưng hoàn toàn không có bất kỳ phản đối, ngăn cản hay tranh chấp nào. Việc ông T giữ thái độ im lặng, không phản đối trong thời gian dài (từ năm 2015 đến nay) mặc nhiên thể hiện ý chí đã thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L đối với thửa đất 663 và thửa đất 664. Hiện nay, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên hai thửa đất đã được đăng ký biến động sang tên chị Lê Thị T3 (con gái bà L) quản lý, sử dụng.

[8] Vi bằng số 485/VB-TPLBĐ ngày 25/6/2026 được lập tại Văn phòng T11 kèm theo văn bản bóc tách tệp ghi âm cuộc gọi nói chuyện giữa ông N4 và ông Lê Chí T vào ngày 14/12/2025, văn bản bóc tách tệp ghi âm cuộc gọi nói chuyện giữa ông Lê Văn T6 và ông Lê Chí T ngày 19/7/2024 do ông T cung cấp tại giai đoạn xét xử phúc thẩm không có nội dung nào chứng minh việc ông T không chuyển nhượng đất cho bà L và việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L là do ký khống vào các giấy trắng chưa có nội dung.

[9] Từ những căn cứ phân tích nêu thấy việc ông T chuyển nhượng thửa đất 663, 664 cho bà L là có thật, không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị nhầm lẫn, bị lừa dối, giả tạo hoặc vi phạm điều cấm của pháp luật. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 giữa bên

chuyển nhượng là ông Lê Chí T với bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị L đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005; hình thức, nội dung hai hợp đồng đảm bảo theo quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 689, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013. Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 là có căn cứ.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để giám định bổ sung chữ viết tay trong phần nội dung của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 và chữ viết tay trong nội dung Đơn đề nghị xóa thế chấp, T7 khai thuế thu nhập, chữ viết tay trên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T8; đề nghị thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ là bản gốc toàn bộ hồ sơ chứng thực hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015, hồ sơ gốc các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng liên quan đến thửa đất 663, 664, Hội đồng xét xử thấy: Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG234237 (đối với thửa đất 663 tờ bản đồ 16) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG234238 (đối với thửa đất 664 tờ bản đồ 16) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Chí T ngày 27/6/2011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã T cung cấp cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Chi nhánh Văn phòng Đ) đã ký, đóng dấu xác nhận việc xóa thế chấp hai thửa đất nêu trên vào ngày 18/9/2015 (bút lục 207, bút lục 215). Căn cứ vào Thông báo số 470/TB-VPCQCSĐT ngày 14/3/2025 của Văn phòng cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B về việc xử lý đơn, lời khai của ông T trong quá trình giải quyết vụ án đã xác nhận chữ ký, chữ viết ‘Lê Chí T’ trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 là của ông T. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự đủ căn cứ xác định việc ông T chuyển nhượng đất cho bà L là thật. Trong hồ sơ vụ án đã thu thập toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất 663, 664 tờ bản đồ 16 giữa ông T và bà L có xác nhận (đóng dấu) về nguồn gốc tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã T cung cấp. Đối với việc thu thập hồ sơ gốc các hợp đồng thế chấp, xóa thế chấp của thửa đất 663, 664 tờ bản đồ 16, hợp đồng tín dụng liên quan đến các thửa đất trên của ông T tại Quỹ tín dụng V, quá trình giải quyết vụ án Tòa sơ thẩm đã yêu cầu Quỹ tín dụng V giao nộp, cung cấp nhưng không thu thập được do Quỹ tín dụng Việt N không còn lưu giữ (bút lục 262, bút lục 263). Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến phiên tòa nhưng họ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, trong hồ sơ vụ án đã có ý kiến quan điểm trình

bày của những người vắng mặt. Về đề nghị triệu tập ông H1, ông N4, ông N2 đến phiên tòa là không cần thiết. Do đó, đề nghị của nguyên đơn tạm ngừng phiên tòa để giám định bổ sung, để thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ không được chấp nhận.

[11] Tại thời điểm ký kết, thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2015 Bộ luật Dân sự 2005 đang có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 khi đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đất để giải quyết vụ án là chưa đúng theo Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, cần phải áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, sai sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến quyết định của bản án sơ thẩm cũng như quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[12] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Do tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là đề nghị tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng đất, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng luật nội dung chưa chính xác như phân tích nêu trên nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về căn cứ pháp luật và cách tuyên án.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Chí T về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 51/2026/DS-ST ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Bắc Ninh.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 229, Điều 271, Điều 273, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 688 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005.

Căn cứ Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí T về yêu cầu tuyên vô hiệu đối với:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Chí T và bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị L đối với thửa đất số 664 (lô 15), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m², địa chỉ thửa đất thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang đã được UBND xã V chứng thực số 161, quyền số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD được lập ngày 03/11/2015 tại UBND xã V, huyện T cũ nay là UBND xã N, thành phố B.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Chí T và bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị L đối với thửa đất số 663 (lô 14), tờ bản đồ số 16, diện tích 100m², địa chỉ thửa đất thôn C, xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang đã được UBND xã V chứng thực số 162, quyền số 01/2015/TP/CC-SCT/HĐGD được lập ngày 03/11/2015 tại UBND xã V, huyện T, tỉnh Bắc Giang nay là UBND xã N, thành phố B.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Chí T phải chịu số tiền 800.000 đồng. Xác nhận ông T đã nộp đủ số tiền trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Chí T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004997 ngày 26/12/2025 và biên lai thu tạm ứng án phí số 0000237 ngày 06/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh (nay là thành phố B). Xác nhận ông T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Khu vực 3 - Bắc Ninh;
- VKSND thành phố Bắc Ninh;
- THADS thành phố Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Triệu Thị Luyến

