

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 290A/2026/DS-PT
Ngày 16 tháng 9 năm 2026
*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chuyền

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Vân Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2026/TLPT- DS ngày 24 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 246/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân A - Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Xuân A, thuộc đoàn luật sư tỉnh B; Địa chỉ: số B, tổ dân phố Ô, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: Ông Dương Văn K, sinh năm 1963; Địa chỉ: thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đồng Duy C - Luật sư Văn phòng L4, đoàn luật sư tỉnh B; Địa chỉ: Số B, đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1974;

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1959;

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1981;

4. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh.

5. Chị Nguyễn Thị Vân A1, sinh năm 1990; Địa chỉ: thôn A, xã T, tỉnh Hưng Yên.

6. Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Bắc Ninh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1.

Bà Trần Thị N, ông Phạm Xuân A, ông Dương Văn K, ông Đồng Duy C, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N1 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* **Nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:** Gia đình bà có thửa đất khoảng hơn 1000m² ở thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông H1 chồng bà đã tự ý thỏa thuận làm giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Dương Văn K khoảng 100m² đất vườn với giá 100.000.000 đồng, giấy viết tay này không ghi ngày tháng, có ông Đỗ Xuân Q làm chứng. Khi thỏa thuận mua bán tự ông H1 và ông K đã ngầm ngầm thỏa thuận với nhau không nói cho bà biết. Sau khi thỏa thuận ông K đã trả tiền hai lần cho ông H1 tổng 50.000.000đ và hẹn ngày 30/8/2018 âm lịch sẽ trả nốt tiền còn thiếu. Sau khi bàn giao tiền cọc ông H1 đã tự bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình ông K sử dụng và xây tường cay làm ranh giới giữa đất ở của gia đình bà với diện tích đất đã bán cho ông K, khi đó bà mới biết sự việc mua bán đất này. Ngày 10/6/2020, bà cùng gia đình các con và ông H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 152, hợp đồng được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực. Khi ký bà tưởng chỉ ký bán 5m mặt đường, chiều sâu rộng hết đất, đều là đất vườn để trồng cây thì bà đồng ý bán và ký, nhưng sau đó bà lại thấy nói là bán đất ở (đất thổ cư), rộng 6,5m chiều ngang giáp mặt đường nên bà không đồng ý. Bà có gọi và sang nhà ông K bảo huỷ hợp đồng nhưng ông K không nghe. Nay bà đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Dương Văn K năm 2018 và đã được cụ thể hoá thành giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020, được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực là vô hiệu. Đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, gia đình bà sẽ có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho ông Dương Văn K theo giá thị trường hiện hành như biên bản định giá ngày 14/11/2025 của HĐ định giá. Cụ thể: $108,9m^2 \times 5.000.000đ = 544.500.000đ / 2 = 272.250.000đ$. Gia đình bà sẽ có trách nhiệm trả ông K 272.250.000đ, đồng ý trả ½ trị giá cây gia đình ông K trồng trên đất theo pháp luật. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K, trong trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng này là có hiệu lực pháp luật, bà

đồng ý trả ông K $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất là 54,45m² tương đương bằng $\frac{1}{2}$ số tiền đã trả.

*** Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Dương Văn K trình bày:** Đầu năm 2018, ông có mua của ông H1 một phần thửa đất thổ cư của gia đình ông H1 đang ở với giá 100.000.000 đồng. Khi mua giữa ông và ông H1 có làm giấy viết tay, không ghi ngày tháng, có người làm chứng ông Đỗ Xuân Q cùng ký. Sau khi thoả thuận ông đã trả cho ông H1 hai lần được tổng 50.000.000đ và hẹn ngày 30/8/2018 âm lịch sẽ trả nốt tiền còn thiếu, ngay sau khi giao tiền đặt cọc, gia đình ông H1 đã bàn giao diện tích đất cho gia đình ông trồng cây bưởi từ đó, cùng lúc đó gia đình ông H1 đã xây bức tường cay ngăn cách giữa đất nhà ông H1 và đất đã bán cho gia đình ông. Vì chưa làm được hợp đồng chuyển nhượng nên ông chưa trả nốt số tiền còn lại 50.000.000đ cho ông H1. Tháng 4/2020, ông H1 đã tách thửa đất ở gia đình ông H1 thành nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 152 diện tích 108,9m² là sẽ sang tên chuyển nhượng cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2018. Ngày 10/6/2020, vợ chồng ông cùng gia đình ông H1 đã thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 152 nêu trên, hợp đồng được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực. Sau đó ông cùng ông H1 chuyển Hợp đồng này sang Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng chi nhánh trả lại hợp đồng, ông có đưa nốt số tiền còn lại 50.000.000đ cho ông H1 nhưng ông H1 không nhận và ông H1 cho rằng bao giờ làm chuyển nhượng sang tên sổ đỏ xong thì ông H1 mới nhận. Nay bà N đề nghị Toà án tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Dương Văn K năm 2018 là vô hiệu, ông không đồng ý. Ông đề nghị Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2018 đã được cụ thể hoá thành giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020, được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực là có hiệu lực pháp luật, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán trả ông H1, bà N số tiền còn nợ theo hợp đồng là 50.000.000đ. Nếu Toà án xác định giao dịch dân sự này là vô hiệu thì ông đề nghị gia đình ông H1, bà N phải trả ông 70m² đất, tương đương 50.000.000đ ông đã trả.

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

- Bà Phạm Thị H trình bày: Bà là vợ ông Dương Văn K, bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến ông K.

- Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông có bố là Nguyễn Văn D, sinh năm 1926 (chết năm 2005), mẹ là Nguyễn Thị B, sinh năm 1938 (chết năm 2003). Vợ chồng bố mẹ ông (ông D, bà B) sinh được một mình ông là con duy nhất, sau đó hai người ly hôn. Bà B và ông vẫn ăn ở cư trú trong một gia đình cùng hộ khẩu tại thôn C. Khoảng năm 1965 bà B lại kết hôn với ông Nguyễn Văn H2 (người Thanh Hoá, không rõ lai lịch), ông H2 về ở với bà B và sinh được 02 người con là Nguyễn Văn H3, sinh năm 1966 và Nguyễn Văn M, sinh năm 1969. Sau khi sinh được anh M một thời gian thì ông H2 lại bỏ nhà đi ở với người vợ khác không rõ lai lịch tiếp theo. Để lại anh H3 và anh M cho bà B nuôi. Khoảng năm 1973,

bà B kết hôn với ông Lê Trung D1, sinh năm 1924 và sinh được 2 người con là Lê Thị H4, sinh năm 1974 và Lê Thị L1, sinh năm 1981. Sau khi sinh chị L1 được một thời gian thì ông D1 lại bỏ nhà lên Tuyên Quang ở cùng một người vợ khác, không rõ lai lịch tiếp theo. Để lại chị H4 và chị L1 cho bà B nuôi.

Đầu năm 1990, ông lấy vợ là bà Trần Thị N, khi đó vợ chồng ông vẫn ở chung cùng hộ bà B và các em. Vợ chồng ông sinh được 2 người con là Nguyễn Thị Vân A1, sinh tháng 11/1990 và Nguyễn Thị N1, sinh năm 1995. Cuối năm 1990, do gia đình đông nhân khẩu, biết vợ chồng Huệ T cùng thôn có ngôi nhà và đất để không, nên bà B hỏi mua để cho vợ chồng ông ra ở riêng, vợ chồng Huệ T đồng ý bán cho bà B với giá khoảng vài triệu. Sau khi đồng ý mua bán xong cuối năm 1990, bà B cho vợ chồng ông ra ở riêng trên thửa đất mới mua đó ngay. Còn bà B cùng các em H3, M, H4, L1 vẫn ở cùng bà B ở thửa đất ngôi nhà cũ của gia đình.

Khoảng năm 1996, bà B đã bán $\frac{1}{2}$ thửa đất cũ của gia đình cho ông Dương Văn K để lấy tiền chữa bệnh cho anh M nhưng không khỏi, đến năm 1997 anh M chết. Khoảng năm 2000 bà B lại mắc bệnh ung thư phổi, nên đã chuyển ra nhà ông ở để có người trông nom vì các cô chú đều không có ai ở nhà. Cùng năm 2000 bà B và chị L1 đã chuyển khẩu sang nhà ông ở từ đó. Khoảng năm 2002 bà B đã bán $\frac{1}{2}$ thửa đất cũ của gia đình còn lại cho ông Dương Văn K để lấy tiền chữa bệnh nhưng không khỏi, năm 2003 bà B chết tại nhà ông.

Cuối năm 1990 vợ chồng ông ra ở riêng thì chỉ vài năm sau, vợ chồng ông tách sổ hộ khẩu riêng. Còn hộ khẩu của bà B vẫn ở nhà cũ cùng các em (H3, M, H4, L1). Đến khi bà B chết, đất ở cũ không còn, anh M đã chết, chị H4 lấy chồng cắt khẩu sang thôn V, xã H, chỉ còn anh H3 và chị L1 nên đã chuyển khẩu sang hộ khẩu nhà ông.

Thửa đất của mẹ ông mua của nhà Huệ T cho vợ chồng ông ra ở riêng vợ chồng ông vẫn sử dụng từ đó không có tranh chấp với ai. Sau đó đặc thửa đất đó là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất: thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang, diện tích 1.020m² trong đó có 360m² đất ở và 660m² đất vườn; được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Y 279459, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: 00067 QSDĐ/1789QĐ-CT(H) ngày 28/8/2003, mang tên hộ ông Nguyễn Văn H1.

Năm 2020, gia đình ông xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất của gia đình ông sau đo đạc mới là thửa đất số 151, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang, diện tích 1.246,6m² trong đó có 360m² đất ở và 886,6m² đất vườn, được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01545 ngày 24/02/2020. Tại trang IV giấy chứng nhận có ghi: “Thửa cũ là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, cấp đổi từ GCN có số sê ri Y279459 do UBND huyện L cấp ngày 28/8/2003”.

Nay bà N đề nghị Toà án tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông với ông Dương Văn K năm 2018 và đã được cụ thể hoá thành giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020, được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực

là vô hiệu, ông hoàn toàn đồng ý. Đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, gia đình ông sẽ có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho ông Dương Văn K (50.000.000đ) và bồi thường tiền chênh lệch theo giá thị trường hiện hành như biên bản định giá ngày 14/11/2025 của HĐ định giá. Cụ thể: $108,9m^2 \times 5.000.000đ = 544.500.000đ/2 = 272.250.000đ$. Gia đình ông sẽ có trách nhiệm trả ông K tổng cộng cả tiền đặt cọc và tiền bồi thường chênh lệch theo giá thị trường hiện hành là 272.250.000đ, đồng ý trả $\frac{1}{2}$ trị giá cây gia đình ông K trồng trên đất theo pháp luật. Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K, trong trường hợp công nhận hợp đồng chuyển nhượng này là có hiệu lực pháp luật, ông đồng ý trả ông K $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất là 54,45m² tương đương bằng $\frac{1}{2}$ số tiền đã trả.

- Bà Lê L1 trình bày: Bà với ông H1 là hai anh em cùng mẹ khác bố. Bố ông H1 là Nguyễn Văn D, sinh năm 1926 (chết năm 2005), mẹ ông H1 là bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1938 (chết năm 2003). Vợ chồng ông D, bà B sinh được một mình ông H1 là con duy nhất, sau đó hai người ly hôn, bà B và ông H1 vẫn ăn ở cư trú tại thôn C. Khoảng năm 1973, bà B kết hôn với ông Lê Trung D1, sinh năm 1924 (chết năm 2004) và sinh được 2 người con là Lê Thị H4, sinh năm 1974, lấy chồng cư trú tại thôn V, xã K, tỉnh Bắc Ninh, đến bà là Lê Thị L1, sinh năm 1981. Bà lấy chồng năm 2004, nhưng chưa cắt khẩu về nhà chồng, mà hộ khẩu của bà vẫn ở chung cùng mẹ và anh H1 (chồng bà là Mạc Trần H5, sinh năm 1965, trú tại L, Hải Phòng đã ly hôn năm 2007 và có 1 con là Mạc Gia T1, sinh năm 2006).

Thửa đất của vợ chồng ông H1, bà N đang ở hiện nay là do vợ chồng ông H1, bà N mua năm 1990 của gia đình ông bà Thân H6, không rõ giá mua là bao nhiêu, nhưng vẫn nợ tiền chưa trả hết. Sau đó khoảng năm 2000 mẹ bà là bà Bắc bán thửa đất ở của bà B đưa tiền thêm cho vợ chồng ông H1 để trả hết nợ tiền mua đất, cùng năm 2000 bà B và bà ra ở cùng vợ chồng ông H1, đến năm 2003 thì bà B chết. Khi đưa tiền cho ông H1, bà B có yêu cầu ông H1 sau này phải cắt cho bà một lô đất trong thửa đất của hộ gia đình ông H1.

Do vậy ông H1 tự ý chuyển nhượng năm 2018, sau này cả vợ, con ông H1 tự ý chuyển nhượng một phần thửa đất của gia đình ông H1 cho ông K năm 2020 mà không được sự đồng ý của bà là không đúng, bà không đồng ý với việc chuyển nhượng đó, nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng. Nay bà đồng ý với ý kiến ông H1, bà N, đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Dương Văn K năm 2018 và đã được cụ thể hoá thành giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020, được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực là vô hiệu. Đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo pháp luật.

- Chị Nguyễn Thị N1 trình bày: Chị là con bố Nguyễn Văn H1, mẹ Trần Thị N, chị hoàn toàn đồng ý với ý kiến ông H1, bà N.

- Chị Nguyễn Thị Vân A1 trình bày: Chị là con bố Nguyễn Văn H1, mẹ Trần Thị N, chị hoàn toàn đồng ý với ý kiến ông H1, bà N.

- Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Bắc Ninh, do ông Nguyễn Văn L2, Phó chủ tịch UBND xã đại diện theo uỷ quyền trình bày: Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất của gia đình ông H1, bà N: Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1993 thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.020m², mã loại đất là “T”; Sổ mục kê lập năm 1993 theo dõi thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.020m², “Họ tên, chỗ ở của người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H1”, loại đất ghi “T. cư”. Năm 2002, Ủy ban nhân dân xã Q đã thành lập hội đồng đăng ký đất đai để xét duyệt hồ sơ đăng ký đất đai cho các hộ gia đình trên địa bàn xã Q (trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn H1, địa chỉ thôn C). Ngày 25/6/2003, UBND xã Q có tờ trình số: 106/TTr-UBND trình UBND huyện L đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 302 chủ sử dụng đất trên địa bàn xã Q. Ngày 28/8/2003, Chủ tịch UBND huyện L đã ban hành Quyết định số: 1789/QĐ/CT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 302 chủ sử dụng đất trên địa bàn xã Q. Hộ ông Nguyễn Văn H1 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.020m² (trong đó đất ở 360m², đất trồng cây lâu năm 660m²).

Ngày 24/02/2020, gia đình ông H1 thực hiện việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 11 (bản đồ xã Q cũ), diện tích 1.246,6m² (trong đó có 360m² đất ở và 886,6m² đất trồng cây lâu năm). Trong quá trình sử dụng, hộ gia đình ông H1 tiếp tục thực hiện việc tách thửa đất trên thành 04 thửa đất (thửa đất số 152, 153, 154, 155, đều tờ bản đồ số 11, xã Q cũ). Hiện thửa đất số 152, diện tích 108,9m² cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn H1 chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Việc thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 152 nêu trên, được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực số: 115, quyển số: 01-SCT/HĐ.GD ngày 10/6/2020 là đúng với quy định của pháp luật. Việc chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định là quyền lợi và trách nhiệm của các hộ gia đình, do gia đình chưa nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai đến cơ quan giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay bà N khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là vô hiệu, UBND xã K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Văn K. Công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ở” không ghi ngày, tháng, năm có nội dung: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N chuyển nhượng cho ông Dương Văn K diện tích 6m50 mặt đường. Phía bắc giáp đường vào trại tù, phía tây giáp đất ông K, phía nam giáp đất ông T2, phía đông giáp đất nhà ông H1. Với số tiền là 100.000.000đ. Đã được thể chế thành “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/6/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N, bà

Nguyễn Thị Vân A1, bà Nguyễn Thị N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K, bà Phạm Minh H7 đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang, diện tích 108,9m² đất ở tại nông thôn, được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri CU 639726, số vào sổ cấp GCN: CS01558 ngày 17/4/2020, mang tên người sử dụng là Hộ ông Nguyễn Văn H1. Hợp đồng được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực số: 115, Quyền số: 01-SCT/HĐ.GD ngày 10/6/2020 là đã có hiệu lực pháp luật.

Buộc vợ chồng ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm thanh toán trả ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N số tiền chuyển nhượng còn thiếu theo hợp đồng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N phải phá bỏ bức tường xây cay ký hiệu C1D dài 17,4m để trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H.

Thửa đất đã được chuyển nhượng theo Hợp đồng nêu trên, là hình GHIK. Cụ thể các cạnh khuôn viên thửa đất chuyển nhượng như sau: Cạnh phía bắc ký hiệu GH dài 6,5m. Cạnh phía tây ký hiệu GK dài 16m. Cạnh phía nam ký hiệu KI dài 6,5m. Cạnh phía đông ký hiệu IH dài 17,9m, tổng diện tích 108,9m² đất ở tại nông thôn (có sơ đồ kèm theo).

Ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên theo pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 12/6/2026, Nguyên đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn bà Trần Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu thì bà yêu cầu ông K, bà H phải trả cho gia đình bà ½ giá trị thửa đất theo giá mà cấp sơ thẩm đã định giá là 272.250.000 đồng. Bà không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu của bà N. Bà xác định có quyền sử dụng đối với thửa đất số 152 mà gia đình bà N đã chuyển nhượng cho ông K, bà H. Bà không có tài liệu chứng cứ chứng minh có công sức đóng góp vào việc tạo lập thửa đất, cũng không có chứng cứ chứng minh mẹ của bà đưa tiền cho ông

H1, bà N để trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất này để bà cùng có quyền sử dụng đối với thửa đất. Bà cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà có tên trong hộ khẩu của gia đình ông H1 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003.

- Bị đơn ông Dương Văn K trình bày: ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà N và bà L1; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông chỉ đồng ý trả cho ông H1 bà N số tiền đất còn lại là 50.000.000 đồng. Ông không đồng ý trả cho ông H1 bà N số tiền 272.250.000 đồng theo yêu cầu của bà N.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Phạm Xuân A trình bày bản luận cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và bà L1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu thì đề nghị buộc ông K, bà H phải trả cho gia đình bà N $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất theo giá mà cấp sơ thẩm đã định giá là 272.250.000 đồng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Đồng Duy C trình bày bản luận cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N và bà L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị N và bà Lê Thị L1; sửa một phần bản án sơ thẩm số 82/2026/DS-ST ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 theo hướng: Buộc vợ chồng ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H có trách nhiệm thanh toán trả ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N và hai con số tiền chuyển nhượng còn thiếu theo hợp đồng là 272.250.000 đồng. Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị N và bà Lê Thị L1 trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H, chị Nguyễn Thị Vân A1 và Ủy ban nhân dân xã K, tỉnh Bắc Ninh do ông Nguyễn Văn L2 đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn

cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị N yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Dương Văn K năm 2018 và đã được các bên lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020, được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực là vô hiệu. Đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, gia đình bà sẽ có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho ông Dương Văn K theo giá thị trường hiện hành.

[3.2] Căn cứ vào bản gốc “**Giấy chuyển nhượng đất ở**” không ghi ngày, tháng, năm có nội dung: Vợ chồng ông H1, bà N chuyển nhượng cho ông K diện tích 6,5m mặt đường. Phía bắc giáp đường vào trại tù, phía tây giáp đất ông K, phía Nam giáp đất ông T2, phía đông giáp đất nhà ông H1. Với số tiền là 100.000.000đ. Cuối giấy dưới mục “Bên bán” có chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn H1, Trần Thị N bằng mực màu đen; dưới mục “Bên Mua” có chữ ký chữ viết Dương Văn K bằng mực màu đen; dưới mục “Người làm chứng” có chữ ký chữ viết Đỗ Xuân Q bằng mực màu đen. Sau khi giao kết ông K đã đưa cho ông H1 30.000.000 đồng và ông K đã viết “Giấy nợ tiền” không đề ngày, tháng, nhưng có đề năm 2018, nội dung ông K có mua miếng đất ở của ông H1, còn nợ lại ông H1 70.000.000 đồng, hẹn trả ông H1 hết số tiền trên vào ngày 30/8/2018 âm lịch. Ngày 21/6/2019, ông K đưa cho ông H1 20.000.000 đồng, ông H1 đã viết giấy biên nhận nội dung “*Chú K đưa thêm cho tôi 20.000.000đ hai mươi triệu đồng cộng cả hai lần là 50.000.000đ tiền để làm giấy tờ đất*”. Căn cứ “**Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**” ngày 10/6/2020 xác định được giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Vân A1, bà Nguyễn Thị N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K, bà Phạm Minh H7 đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang, diện tích 108,9m² đất ở tại nông thôn, được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020, mang tên người sử dụng là Hộ ông Nguyễn Văn H1, với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Hợp đồng được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 10/6/2020.

Bà N, ông H1, ông K đều xác nhận, xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng tạm thời không ghi ngày, tháng, năm nêu trên, nhưng thực chất được giao kết năm 2018, nên các bên đã cùng nhau đi đến ký kết hợp đồng ngày 10/6/2020 này. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất: Các đương sự là bà Nguyễn Thị L, ông H1, bà N, bà Dương Thị H8 và tài liệu trong hồ sơ xác định

được năm 1989 vợ chồng ông H1, bà N có nhận chuyển nhượng thửa đất này của vợ chồng bà Dương Thị H8, ông Lê Xuân T3. Vợ chồng ông H1, bà N đã sinh sống trên thửa đất từ năm 1989, không có tranh chấp với ai và sinh được hai con là Nguyễn Thị Vân A1, sinh ngày 10/11/1990; Nguyễn Thị N1, sinh ngày 20/8/1995.

Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1993 thì thửa đất gia đình ông H1, bà N đang sử dụng được đo đạc là thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.020m². Sổ mục kê lập năm 1993 theo dõi thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.020m², “Họ tên, chỗ ở của người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H1”. Năm 2002, Ủy ban nhân dân xã Q đã thành lập hội đồng đăng ký đất đai để xét duyệt hồ sơ đăng ký đất đai cho các hộ gia đình trên địa bàn xã Q (trong đó có hộ gia đình ông Nguyễn Văn H1, địa chỉ thôn C). Ngày 28/8/2003, Chủ tịch UBND huyện L đã ban hành Quyết định số: 1789/QĐ/CT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 302 chủ sử dụng đất trên địa bàn xã Q. Hộ ông Nguyễn Văn H1 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.020m² (trong đó đất ở 360m², đất trồng cây lâu năm 660m²); địa chỉ thửa đất: thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2003, mang tên người sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn H1.

[3.4] Tại Biên bản xác minh ngày 10/02/2026 xác định: Sổ đăng ký hộ khẩu ghi ngày 10/12/2003 đối với thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã K, tỉnh Bắc Ninh) thì hộ gia đình ông Nguyễn Văn H1 (chủ hộ) có các thành viên trong hộ gia đình như sau: bà Trần Thị N (vợ); Nguyễn Thị Vân A1 (con), chuyển khẩu về nhà chồng ngày 28/5/2015 tại A, S, Vũ T4, Thái Bình; Nguyễn Thị N1 (con), chuyển khẩu ngày 10/7/2022 về thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang; Nguyễn Văn H3 (em) chuyển khẩu về quê vợ năm 2008 ở tỉnh Bình Dương; Nguyễn Thu H9 (cháu) nhập vào hộ khẩu ngày 26/8/2015, tách hộ ngày 07/7/2022 tại thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang; Lê Thị L1 (em) nhập vào hộ khẩu ngày 31/8/2016. Như vậy, anh H3, chị H9, chị L1 những người nhập vào hộ khẩu gia đình ông H1 sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ được cấp ngày 28/8/2003). Anh H3, chị H9, chị L1 những người không cùng tạo lập, không được giao, không được công nhận, không có công sức gì đóng góp vào việc tạo lập đối với thửa đất nêu trên. Bà L1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh có quyền sử dụng đối với thửa đất. Do vậy tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông H1 có các thành viên có quyền sử dụng đất là ông H1, bà N, chị Vân A1 và chị N1.

[3.5] Ngày 12/02/2020, ông Nguyễn Văn H1 chủ hộ, đại diện gia đình có nộp Hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn H1. Ngày 30/3/2020, ông Nguyễn Văn H1 đã nộp hồ sơ cấp tách thửa đất đối với thửa đất 151, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.246,6m² của hộ ông Nguyễn Văn H1.

Như vậy, xác định được khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và khi tách thửa đất thành bốn thửa khác nhau, thì cũng

chỉ do một mình ông Nguyễn Văn H1 (chủ hộ) thay mặt cho các thành viên sử dụng đất để thực hiện việc này. Không có việc các thành viên sử dụng đất trong gia đình cùng thoả thuận thống nhất tặng cho, hoặc đưa thêm các thành viên khác trong hộ gia đình trở thành các thành viên cùng có chung quyền sử dụng đất. Việc tách thửa không làm thay đổi bản chất nguồn gốc tài sản trừ khi các thành viên cũ có văn bản tặng cho hoặc phân chia quyền sử dụng đất cho thành viên mới.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Dương Văn K năm 2018 và đã được cụ thể hoá thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020, được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực đã được các thành viên trong hộ gia đình ông H1 ký kết là đảm bảo đúng quy định theo Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là ông K yêu cầu công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2018 đã được cụ thể hoá thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020, được chứng thực tại UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán trả ông H1, bà N số tiền còn nợ theo hợp đồng là 50.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bà N yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, gia đình bà sẽ có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho ông Dương Văn K theo giá thị trường hiện hành. Ông K chỉ đồng ý trả ông H1, bà N số tiền còn nợ theo hợp đồng là 50.000.000đ; nếu Tòa án xác định giao dịch dân sự này là vô hiệu thì ông đề nghị gia đình ông H1, bà N phải trả ông ½ giá trị thửa đất theo giá thị trường mà cấp sơ thẩm đã định giá.

Các đương sự đều thừa nhận, tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng của thửa đất là 100.000.000 đồng. Ông K đã thanh toán cho ông H1 là 50.000.000 đồng tương đương 50% giá trị thửa đất. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo giá trị thửa đất phải được định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có hiệu lực pháp luật nhưng lại buộc vợ chồng ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N số tiền chuyển nhượng còn lại theo hợp đồng là 50.000.000đ là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà N. Cần phải buộc ông K, bà H trả cho gia đình bà N 50% giá trị thửa đất theo giá chuyển nhượng thực tế theo Biên bản định giá ngày 14/11/2025 của HĐ định giá, cụ thể: $[(108,9\text{m}^2 \times 5.000.000\text{đ}/\text{m}^2) \times 50\%] = 272.250.000$ đồng.

[4] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có thiếu sót: Ngày 27/10/2025, Tòa án sơ thẩm có lập biên bản giải thích về yêu cầu phản tố cho bị đơn Dương Văn K nhưng lại không giải thích cho đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 08/12/2025, bị đơn ông Dương Văn K đề nghị Tòa án xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2018 được cụ thể thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông K có hiệu lực pháp luật. Nếu Tòa án xác

định giao dịch dân sự vô hiệu thì ông đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Ngày 10/12/2025, Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa được mở và hoãn nhiều lần. Đến ngày 20/3/2026 thì Tòa án mới thụ lý yêu cầu phản tố của ông K là vi phạm khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy yêu cầu của bị đơn có liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc thụ lý giải quyết yêu cầu của bị đơn để giải quyết vụ án được toàn diện, triệt để. Tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Xét kháng cáo của bà N và bà L1:

Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi của bà N và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên đối với việc buộc vợ chồng ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H chỉ có trách nhiệm thanh toán trả gia đình ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N số tiền chuyển nhượng còn thiếu theo hợp đồng là 50.000.000 đồng là chưa phù hợp. Cần buộc ông K, bà H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả cho ông H1, bà N, chị Vân A1 và chị N1 số tiền còn lại là 272.250.000 đồng. Trên thửa đất có bức tường do ông H1 xây sau khi đã chuyển nhượng cho ông K bà H nên cần buộc gia đình ông H1, bà N phải tháo dỡ bức tường để giao thửa đất cho ông K bà H.

Do đó, có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bà N và bà L1; sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa theo hướng buộc ông K, bà H phải thanh toán cho ông H1, bà N, chị Vân A1 và chị N1 số tiền đất còn lại là 272.250.000 đồng.

[6] Về án phí: căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được miễn vì thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Ông K, bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông H1, bà N nhưng ông K được miễn vì là người cao tuổi; bà H phải chịu theo quy định.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh.

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 385, Điều 401, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 29 Điều 3, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 25 Điều 3, Điều 27, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc: Tuyên bố giao dịch dân sự là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H1 với ông Dương Văn K năm 2018 và đã được cụ thể hoá thành giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020, được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Dương Văn K:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Vân A1 và bà Nguyễn Thị N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K, bà Phạm Minh H7 đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 11, diện tích 108,9m² (là hình GHIK), tại địa chỉ: thôn C, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn Q, xã K, tỉnh Bắc Ninh), đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri CU 639726, sổ vào sổ cấp GCN: CS01558 ngày 17/4/2020 cho hộ ông Nguyễn Văn H1. Hợp đồng được UBND xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực số: 115, Quyền số: 01-SCT/HĐ.GD ngày 10/6/2020.

3. Buộc ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Vân A1, bà Nguyễn Thị Ngọc S tiền còn lại là 272.250.000 đồng (hai trăm bảy mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị Vân A1, bà Nguyễn Thị N1 phải giao cho ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri CU 639726, sổ vào sổ cấp GCN: CS01558 ngày 17/4/2020 do UBND huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1 và phá bỏ bức tường xây cay (ký hiệu C1D) dài 17,4m để trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H.

5. Ông Dương Văn K, bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên theo pháp luật.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

6. Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị N phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 3.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản và 12.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc sơ đồ bằng máy kỹ thuật số. Xác nhận bà N đã nộp đủ.

7. Án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị N và ông Dương Văn K. Bà Phạm Thị H phải chịu số tiền 6.806.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu. Hoàn trả bà Lê Thị L1 số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005529 ngày 12/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hằng

Triệu Thị Luyện

Phạm Thị Chuyên