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

Bản án số: 220/2025/DS-PT
Ngày: 23 tháng 12 năm 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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: Ông Nguyễn Việt Hùng

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: Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, 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 312/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc *"tranh chấp kiện đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 94/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 - có mặt.

Địa chỉ: Số nhà A, đường L, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn L – Văn phòng L3 - Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: Số C N, phường B, tỉnh Bắc Ninh - có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1958 - có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955 - vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Văn L1, sinh năm 1979 - vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1985 - vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1987 - vắng mặt.

6. Chị Lý Thị N, sinh năm 1988 - vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số F, ngõ F, tổ dân phố N, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

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

1. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1975 - có mặt

Địa chỉ: Số A, đường L, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 - vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1982 - vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1976 - vắng mặt.

5. Chị Vũ Thị B1, sinh năm 1979 - vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

6. Ủy ban nhân dân phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

7. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND phường D *và* UBND thành phố B*:* Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn L2 – Trưởng phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường B – vắng mặt.

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã B.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Tạ Văn T1 – Phó giám đốc - vắng mặt.

9. Anh Hà Văn Q, sinh năm 1988 - vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn chị Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

* *Nguyên đơn chị* Nguyễn Thị H *trình bày:*

Chị có mối quan hệ quen biết với chị Nguyễn Thị V, là con gái của ông Nguyễn Văn B. Vào năm 2019, chị V nói nhà ông B muốn bán nhà đất nên chị đã có thiện chí mua.

Ngày 26/3/2019, chị đến nhà ông Nguyễn Văn B. Tại đây, chị đã thanh toán đủ số tiền 850.000.000 đồng cho ông B theo giá hai bên đã thoả thuận, có sự chứng

kiến của bà Nguyễn Thị C (vợ ông B) và chị V. Khi thanh toán, hai bên không lập giấy biên nhận giao nhận tiền. Sau khi thanh toán đủ tiền, chị và các thành viên hộ ông B gồm có: vợ chồng ông B, các con của ông B là anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N đã đến trụ sở UBND xã D để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng dẫn của cán bộ UBND xã D. Chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT), thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ735208, số vào sổ H00467/QĐ số 4028/QĐ-UBND ngày 22/10/2013 tên hộ ông Nguyễn Văn B.

Ký xong hợp đồng, chị đã nộp hợp đồng chuyển nhượng sang Bộ phận một cửa của UBND thành phố B làm thủ tục đăng ký biến động sang tên chị theo quy định pháp luật. Ngày 16/4/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên chị là Nguyễn Thị H.

Sau khi chị làm xong thủ tục sang tên nhà đất, chị V có đứng ra xin chị cho bố mẹ chị V ở nhờ nhà đất này, khi nào chị cần dùng đến thì gia đình chị V sẽ trả lại nhà đất. Ngày 16/8/2019, chị và vợ chồng ông B đã ký Hợp đồng thuê nhà 03 năm, giá thuê 2.000.000đồng/1 tháng. Đến tháng 3 năm 2024, do có nhu cầu sử dụng nên chị đã đến nhà ông B để đòi nhà đất nhưng gia đình ông B không đồng ý trả lại nhà đất cho chị. Kể từ khi ký Hợp đồng thuê nhà, gia đình ông B cũng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho chị. Nay chị khởi kiện yêu cầu Toà án:

1. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N phải trả nhà đất cho chị tại thửa số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT), thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và các thành viên trong hộ gia đình ông B vô hiệu, chị yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc gia đình ông B phải trả cho chị giá trị thửa đất theo giá thị trường 2.000.000.000 đồng.

2. Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho chị số tiền thuê nhà trong thời hạn 5 năm tính từ ngày 16/8/2019 là 120.000.000 đồng.

Chị không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn B. Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và các thành viên hộ ông Nguyễn Văn B là hoàn toàn hợp pháp. Chị không đồng ý hủy đăng ký biến động quyền sử dụng đất và không đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B.

Ngoài ra, hộ gia đình ông B cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích thế chấp đất đảm bảo cho chị V vay tiền của chị là không đúng sự thật. Việc chị cho chị V vay tiền và việc chị mua đất nhà của ông B là hai việc hoàn toàn khác nhau, không liên quan gì tới nhau. Hiện nay, chị vẫn đang cho chị V vay tiền

để làm ăn, số tiền vay là khoảng hơn 1.000.000.000 đồng từ trước thời điểm hộ ông B chuyển nhượng đất cho chị. Do vậy, chị vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện.

* *Bị đơn ông* Nguyễn Văn B *có yêu cầu phản tố và trình bày:*

Năm 2019, con gái ông là Nguyễn Thị V đã thuyết phục gia đình ông thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang mang tên hộ gia đình ông để chị V vay số tiền 300.000.000 đồng của anh Hà Văn Q ở thôn Đ, xã D. Ông có lập hợp đồng chuyển nhượng treo cho anh Q, anh Q giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông. Sau đó, chị V nói với ông và gia đình sẽ vay tiền của chị H với lãi suất thấp hơn vay của anh Q, nên gia đình đồng ý làm thủ tục công chứng treo từ thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Q sang làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H. Hàng tháng, chị V phải trả cho chị H lãi suất 1.500 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày. Ông xác định việc gia đình ông làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho chị H chỉ để cho chị V vay tiền chị H, không phải mục đích bán tài sản cho chị H. Đến đầu năm 2024, chị H yêu cầu gia đình ông phải trả số tiền 1.500.000.000 đồng thì mới đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, tuy nhiên gia đình ông không đồng ý.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu Toà án buộc gia đình ông phải trả lại nhà đất và trả tiền thuê nhà 5 năm là 120.000.000 đồng thì ông không đồng ý, vì lý do việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng còn thiếu thành viên trong hộ gia đình ông, hợp đồng ký chỉ để chị V vay tiền của chị H. Do vậy, ông có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang giữa các thành viên trong gia đình ông và chị Nguyễn Thị H lập tại UBND xã D ngày 26/3/2019 là vô hiệu.

2. Tuyên huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 11/4/2019 có nội dung: Chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1973, CMND số 12156032, địa chỉ Tổ dân phố Q, phường D, thành phố B.

3. Buộc chị Nguyễn Thị H trả cho ông bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208, số vào sổ cấp GCN: H00467/QĐ số 4028/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 22/10/2013 đứng tên chủ sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn B.

* *Bị đơn bà* Nguyễn Thị C *trình bày:*

Gia đình bà không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị H. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang ngày 26/3/2019 giữa gia đình bà và chị H chỉ để chị V vay số tiền 300.000.000 đồng của chị H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị H, chị H đã tự làm thủ tục đăng ký biến động khi nào thì gia đình bà không được biết. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, con trai bà là Nguyễn Văn H1 không có nhà, đang làm việc ở Hà

Nội nên chị H cùng chồng bà mang hợp đồng ra Hà Nội cho anh H1 ký. Do vậy, bà cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo, UBND xã D xác nhận hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị H và bà đồng ý với yêu cầu phản tố của ông B.

* *Bị đơn anh* Nguyễn Văn H1 *và chị* Lý Thị N *trình bày:*

Gia đình anh chị không chuyển nhượng thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cho chị H. Anh chị xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho chị H để đảm bảo khoản vay giữa chị Nguyễn Thị V và chị H (khoản vay cụ thể là bao nhiêu anh chị không nắm được). Mặc dù đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn N, xã D, thành phố B nhưng anh chị đã chuyển đi sinh sống, làm việc tại Hà Nội từ khoảng năm 2006 – 2007 đến nay.

Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2019, anh chị đang làm việc tại Công ty thì chị H đi cùng ông B (là bố của anh chị) và một số người khác anh chị không biết tên đem giấy tờ ra cổng Công ty để anh chị ký. Khi ký, anh chị thấy hợp đồng không điền ngày tháng năm, nội dung hợp đồng. Anh chị không xem kỹ hợp đồng nhưng thấy có nội dung là vay tiền chứ không phải mua bán, chuyển nhượng nhà đất. Ngoài ra, chị H còn bảo anh chị ký thêm một số tờ giấy trắng để nếu hợp đồng sai thì sửa luôn không mất công chị H đi ra xin lại chữ ký.

Sau khi ký xong hợp đồng, anh chị không được biết thêm thông tin gì về việc vay mượn, chuyển tiền vay giữa chị H và chị V cũng như việc chị H làm thủ tục sang tên nhà đất của gia đình. Đến khoảng năm 2021, khi chị H đến gặp bố mẹ anh chị đòi nhà thì anh chị mới được gia đình nói chuyện cho biết việc chị H đã sang tên nhà đất.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu gia đình anh chị trả lại nhà đất thì anh chị không đồng ý. Anh chị xác định việc ký hợp đồng với chị H là để đảm bảo cho chị V được vay tiền của chị H chứ không nhằm mục đích mua bán, chuyển nhượng nhà đất cho chị H. Chính vì vậy, sau khi ký hợp đồng đến nay, bố mẹ anh chị vẫn sinh sống ổn định tại nhà đất này. Anh chị xác định chưa khi nào được nhận tiền chuyển nhượng từ chị H.

* *Bị đơn anh* Nguyễn Văn L1 *và chị* Nguyễn Thị D *trình bày:*

Anh chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H. Anh chị xác định cùng gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang chỉ để đảm bảo cho chị V vay số tiền 300.000.000 đồng của chị H. Gia đình anh chị không có mục đích bán nhà đất cho chị H. Do vậy, từ khi ký hợp đồng đến nay, gia đình anh chị vẫn sinh sống và quản lý nhà đất này. Anh chị cũng xác định gia đình chưa nhận được bất cứ khoản tiền chuyển nhượng nào từ chị H.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị* Nguyễn Thị V *trình bày:*

Chị là bạn thân của chị Nguyễn Thị H. Năm 2019, chị có nhờ bố mẹ chị là ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị C thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 231,

tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang mang tên hộ ông Nguyễn Văn B cho anh Hà Văn Q để chị vay khoản tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, chị trao đổi với chị H, được chị H đồng ý cho vay 300.000.000 đồng với lãi suất thấp hơn anh Q cho vay nên chị đã nhờ bố mẹ chị là ông B, bà C cùng các thành viên trong gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất treo thửa đất số 231 vừa nêu cho chị H để đảm bảo cho khoản vay của chị với chị H. Chị đã trả đủ cho anh Q 300.000.000 đồng để lấy giấy tờ nhà đất về để làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H. Sau khi bố mẹ cùng các em của chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H thì chị không được biết chị H làm thủ tục đăng ký biến động khi nào. Đến khoảng năm 2021, chị H đòi nhà đất thì gia đình chị mới biết chị H đã sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị H yêu cầu gia đình chị phải trả 1.500.000.000 đồng thì mới trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình. Chị xác định việc gia đình chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H chỉ để đảm bảo cho khoản vay của chị với chị H. Do đó, chị không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của chị H. Chị đồng ý vối yêu cầu phản tố của ông B.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh* Nguyễn Văn N1 *và chị* Vũ Thị B1 *trình bày:*

Anh chị là con trai và con dâu của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C. Thời điểm hộ ông Nguyễn Văn B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210,0m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang vào ngày 22/10/2013, anh chị vẫn đang sinh sống cùng ông B, bà C và có tên trong sổ hộ khẩu của hộ ông Nguyễn Văn B.

Đến năm 2019, anh chị cùng ông B, bà C chuyển vào nhà đất tại thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang để sinh sống. Căn nhà tại thôn N hiện nay gia đình đang sinh sống, anh chị cũng có phần công sức đóng góp xây dựng nhà, do từ trước tới nay anh có làm chung xưởng cơ khí với bố mẹ, tiền làm chung đều do bố mẹ quản lý toàn bộ và có sử dụng số tiền này để mua đất, xây nhà.

Mặc dù sống chung nhà nhưng việc bố mẹ và các em cùng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị H, anh chị hoàn toàn không được biết, cũng không tham gia ký kết. Anh chị chỉ được biết sự việc khi chị H đến đòi nhà đất. Anh chị xác định không mua bán, chuyển nhượng gì cho chị H và cũng chưa khi nào nhận được tiền chuyển nhượng từ chị H. Hiện anh chị cùng gia đình vẫn sinh sống ổn định tại nhà đất này từ năm 2019 đến nay. Do vậy, anh chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị H.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh* Nguyễn Văn T *và chị* Nguyễn Thị Hồng H2 *trình bày:*

Anh chị là con trai và con dâu của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C. Thời điểm năm 2013 hộ ông Nguyễn Văn B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Thôn N, xã D, thành phố B, anh chị vẫn có cùng hộ khẩu và sinh sống cùng với bố mẹ, vợ chồng anh N1 chị B1, vợ chồng anh L1 chị D, vợ chồng anh H1 chị N ở tại nhà đất phố C, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình bố mẹ xây nhà trên thửa đất số 231, vợ chồng anh chị có đóng góp cho ông bà khoảng 100.000.000 đồng. Ngoài ra, anh T cùng làm tại xưởng cơ khí với ông B, tiền làm chung đều do bố mẹ anh quản lý toàn bộ và có sử dụng số tiền này để mua đất và xây nhà. Năm 2019, việc bố mẹ và các anh em trong gia đình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị H thì anh chị hoàn toàn không được biết, cũng không tham gia ký kết hợp đồng. Bà C nói với vợ chồng anh chị đưa sổ đỏ cho bà để bà cho chị V mượn làm ăn, còn cụ thể làm ăn với ai, vay mượn như thế nào anh chị đều không biết.

Anh chị chỉ được biết sự việc khi chị H đến đòi nhà đất. Anh chị xác định việc bố mẹ cùng các anh em của anh chị ký hợp đồng với chị H là để thế chấp cho khoản vay giữa chị V và chị H, còn gia đình không mua bán, chuyển nhượng nhà đất cho chị H. Chị H cũng chưa thanh toán bất cứ khoản tiền chuyển nhượng nào cho gia đình. Hiện anh chị vẫn sinh sống ổn định tại nhà đất này. Do đó, anh chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị H.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là* UBND phường D*,* thành phố B - *do ông* Nguyễn Văn H3*, chức vụ: Phó Chủ tịch đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Ngày 26/3/2019, hộ gia đình ông Nguyễn Văn B cùng chị Nguyễn Thị H có nộp hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B. Nội dung hợp đồng: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị H. Sau khi kiểm tra hồ sơ đề nghị chứng thực, UBND xã D thấy: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị H đã cung cấp đầy đủ giấy tờ chứng minh về nhân thân, tài sản, thành viên hộ gia đình. Do vậy, UBND xã D tiến hành chứng thực hồ sơ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật và vào sổ chứng thực số 48/2019, quyển số 01/2019TP/CT-SCT/HĐGD được Phó Chủ tịch UBND xã D chứng thực ngày 26/3/2019.

Nay ông Nguyễn Văn B đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 231 vừa nêu giữa các thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị H được UBND xã D chứng thực ngày 26/3/2019 là vô hiệu thì UBND phường đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Phía UBND phường D cung cấp bản sao bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của* UBND phường D*,* thành phố B, tỉnh Bắc Giang *nay là* UBND phường B*, tỉnh Bắc Ninh do ông* Nguyễn Văn L2*, chức vụ: Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và* Đô thị phường B *đại diện theo uỷ quyền vẫn giữ nguyên ý kiến như đại diện* UBND phường D *trước đây đã nêu.*

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* UBND thành phố B*, tỉnh Bắc Giang do ông* Nguyễn Thanh T2 – *Phó trưởng* phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B *đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 cho hộ ông Nguyễn Văn B và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đo đạc năm 2016 của hộ ông Nguyễn Văn B là đúng trình tự, thủ tục quy định. Đối với nội dung đăng

ký biến động quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận số phát hành BQ735208 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 11/4/2019 đề nghị Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B để được thể hiện quan điểm theo quy định.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của* UBND thành phố B*, tỉnh Bắc Giang nay là* UBND phường B*, tỉnh Bắc Ninh do ông* Nguyễn Văn L2*, chức vụ: Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và* Đô thị phường B *đại diện theo uỷ quyền vẫn giữ nguyên ý kiến như đại diện* UBND thành phố B*, tỉnh Bắc Giang trước đây đã nêu.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh* Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B *trình bày:*

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận số BQ 735208 tại thửa đất số 231, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang cho chị Nguyễn Thị H là chưa đúng quy định, cụ thể: Giấy chứng nhận BQ 735208 được UBND thành phố B cấp ngày 22/10/2013, thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B đã được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 742591 được UBND thành phố B cấp ngày 30/12/2016, thửa đất số 198, tờ bản đồ 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B. Trong khi đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 26/3/2019 trên Giấy chứng nhận BQ 735208 được UBND thành phố B cấp ngày 22/10/2013 (chuyển nhượng sau khi được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp kèm theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ 735208 được UBND thành phố B cấp tên hộ ông Nguyễn Văn B năm 2013.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Chi nhánh* Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B *là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên phường,* xã B, tỉnh Bắc Ninh *do ông* Tạ Văn T1 - *Phó Giám đốc Chi nhánh đại diện theo uỷ quyền vẫn giữ nguyên ý kiến như ý kiến trước đây đã nêu.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh* Hà Văn Q *trình bày*: Anh có quen biết với chị Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị V, còn với ông Nguyễn Văn B thì anh không quen biết. Do thời gian đã lâu nên anh không nhớ là có cho bà V vay tiền hay không, bà V có kê khai một số lần trả tiền cho anh qua một số người thì anh xác định không biết việc trên. Giữa anh và ông B chưa bao giờ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng treo đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 9, diện tích 210m^2, địa chỉ tại thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ735208 mang tên hộ ông Nguyễn Văn B. Anh xác định anh không liên quan đến các giao dịch đối với thửa đất trên. Vì lý do công việc bận nên anh đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như xét xử tại Toà án.

* Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã D, thành phố B, tỉnh

Bắc Giang, Hội đồng định giá tài sản kết luận giá trị chuyển nhượng tại địa phương là 8.000.000 đồng/01m^2 đất.

* Toà án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn B, đề ngày 10/5/2014. Tại kết luận giám định số 2242 ngày 04/9/2025, Phòng K1 công an tỉnh B kết luận *"chữ ký, chữ viết có nội dung "Bẩy –* Nguyễn Văn B*" dưới mục "Người viết đơn" trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết của* Nguyễn Văn B *trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M5) là do cùng một người viết ra.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N về việc :

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B (nay là tổ dân phố N, phường B, tỉnh Bắc Ninh).

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho chị giá trị thửa đất theo giá thị trường 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho chị số tiền thuê nhà từ ngày 16/8/2019 đến khi xét xử là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 26/3/2019 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B (nay là tổ dân phố N, phường B, tỉnh Bắc Ninh), được công chứng tại UBND xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh), số chứng thực 48/2019, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/3/2019 là vô hiệu.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, chi nhánh V1 đăng ký đất đai liên phường, xã B căn cứ kết quả giải quyết của Toà án thực hiện việc huỷ xác nhận biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2019 từ hộ gia đình ông Nguyễn Văn B sang chị Nguyễn Thị H theo quy định của luật đất đai.

- Buộc chị Nguyễn Thị H trả cho ông Nguyễn Văn B bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208, số vào sổ cấp GCN: H00467/QĐ số 4028/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 22/10/2013 đứng tên chủ sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/9/2025, nguyên đơn chị Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H trình bày: chị H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi ông Nguyễn Văn B phải trả tiền thuê nhà 05 năm với số tiền 144.000.000 đồng, còn các yêu cầu khác giữ nguyên. Trong năm 2019, chị có cho chị V vay 02 lần tiền, tổng cộng là 1.450.000.000 đồng. Thời hạn vay, các bên thỏa thuận khi nào chị cần thì yêu cầu chị V trả. Chị V nói là gia đình chị V có ý định bán đất, chị đã lên tận nhà ông B (là bố chị V) để hỏi mua, nói chuyện và lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/3/2019. Số tiền mà chị V vay của chị để cấn trừ vào tiền mua nhà. Chị vẫn còn giữ giấy vay tiền do chị V ký nhận. Chị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn B đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của chị H. Ông giữ nguyên yêu cầu phản tố. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, không đồng ý với kháng cáo của chị H.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị V trình bày: Chị nhất trí với quan điểm và ý kiến của ông B. Chị có vay của chị H số tiền khoảng 1,4 tỷ đồng, không nhớ rõ thời gian vay. Có thỏa thuận lãi suất 1.500.000 đồng/1.000.000 đồng/01 ngày; có giấy tờ thể hiện chị đã trình cho Công an. Số tiền này vẫn đang liên quan đến việc cầm cố nhà, đất của chị nên chị vẫn chưa trả cho chị H. Chị có biết việc chị H mua bán với ông B vì việc đó là do chị mà ra. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, vì số tiền này chị vay là lấy để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho người khác. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, không đồng ý với kháng cáo của chị H.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Nguyễn Văn L có quan điểm: Liên quan đến vấn đề giao nhận tiền giữa các bên, chính bị đơn và bà V đã thừa nhận là ít nhất có nhận số tiền 300 triệu đồng để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho ông Q. Mặt khác, bà V cũng thừa nhận vẫn cầm của chị H số tiền 1,4 tỷ đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

1. Căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H4 về việc buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho chị số tiền thuê nhà từ

ngày 16/8/2019 đến khi xét xử là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng.

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] Tại phiên tòa phúc thẩm: Một số người tham gia tố tụng không có kháng cáo được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nên căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn B trả lại tiền thuê nhà 2.000.000 đồng/01 tháng kể từ ngày 16/8/2019 đến nay là 144.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn B đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của chị H nên cần căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện này của chị Nguyễn Thị H.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2019 giữa hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N với chị Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, được công chứng tại UBND xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh), số chứng thực 48/2019, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/3/2019 thì thấy:

Về chủ thể tham gia giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N với chị Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, qua xác minh Công an thành phố B (nay là công an phường B) cung cấp thông tin thời điểm ngày 22/10/2013 (thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hộ ông Nguyễn Văn B gồm các nhân khẩu: Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, các con trai và con dâu là anh Nguyễn Văn N1, chị Vũ Thị B1, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hồng H2 và các cháu Nguyễn Thị Minh T3, Nguyễn Đăng K và Nguyễn Hoài T4. Các con trai, con dâu ông B đều đã trên 15 tuổi và xác định có công sức đối với thửa đất trên.

Như vậy, việc các con ông B là anh Nguyễn Văn N1, chị Vũ Thị B1, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Hồng H2 không biết, không tham gia giao kết Hợp đồng là thiếu thành phần và vi phạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 167 của Luật đất đai 2013 về định đoạt quyền sử dụng đất đối với đất hộ gia đình. Do vậy, về chủ thể tham gia giao kết Hợp đồng ở đây là chưa đảm bảo theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 26/03/2019 thì các con ông B là anh Nguyễn Văn H1 và chị Lý Thị N không có mặt tại UBND xã D (nay là phường B) (có xác nhận của Công ty nơi anh H1, chị N làm việc) nhưng trong Hợp đồng tại phần lời chứng của Chủ tịch/Phó chủ tịch UBND xã D (nay là phường B) vẫn xác định "Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và đã ký hợp đồng, giao dịch này trước mặt tôi". Như vậy, việc chứng thực là chưa đảm bảo theo quy định.

Về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán: chị H trình bày chị đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho gia đình ông B, số tiền chị khai khi là 850.000.000 đồng, khi là 950.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm thì chị H lại xác định cấn trừ số tiền 1.450.000.000 đồng mà chị V vay của chị để thanh toán tiền nhà đất cho ông B. Ông B và các thành viên trong gia đình xác định không có việc chuyển nhượng đất nên gia đình ông không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ chị H. Do vậy, không có căn cứ để xác định chị H đã trả cho ông B và các thành viên gia đình ông B tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hơn nữa, từ khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay thì gia đình ông B vẫn quản lý, sinh sống ổn định trên thửa đất. Chỉ đến khi chị V không thanh toán lãi đầy đủ cho chị H thì mới phát sinh tranh chấp. Và sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng thì chị và gia đình ông B có ký Hợp đồng thuê nhà, giá thuê là 2.000.000 đồng/01 tháng nhưng từ khi cho thuê thì gia đình ông B cũng chưa trả chị tiền thuê nhà. Rõ ràng, nếu có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuê nhà thì khi gia đình ông B không trả tiền thuê nhà thì chị H sẽ phải đòi lại tài sản ngay nhưng gia đình ông B vẫn sinh sống trên đất từ năm 2019 (thời điểm chuyển nhượng) cho đến nay. Từ đó xác định việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che đậy hợp đồng vay tài sản giữa chị H với chị V.

Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208 được UBND thành phố B cấp ngày 22/10/2013, thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B đã được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 742591 được UBND thành phố B cấp ngày 30/12/2016, thửa đất số 198, tờ bản đồ 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B. Việc hộ ông Nguyễn Văn B dùng Giấy chứng nhận BQ 735208 để giao dịch chuyển nhượng là không đảm bảo về đối tượng chuyển nhượng.

Qua các phân tích trên, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208 tên hộ ông Nguyễn Văn B, được chứng thực tại UBND xã D ngày

26/3/2019 giữa các thành viên trong hộ gia đình ông B và chị Nguyễn Thị H là vô hiệu do giả tạo, phù hợp với quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124; Điều 407 của Bộ luật dân sự.

[3.2] Như đã phân tích ở trên đây thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2019 giữa hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N và chị Nguyễn Thị H, được chứng thực tại UBND xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh), số chứng thực 48/2019, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/3/2019 là vô hiệu. Do đó, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 231, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại Tổ dân phố N, phường D (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh) là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn B. Vì vậy, chị H yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn Văn B phải trả lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Do hợp đồng vô hiệu, chị H yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn B và các thành viên trong gia đình trả cho chị số tiền 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, xét thấy các bên lập hợp đồng chuyển nhượng với mục đích để che đậy giao dịch vay tiền giữa chị V và chị H, thực tế không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Hơn nữa, nguyên đơn là chị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã chuyển giao tiền cho bị đơn. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của chị H về việc buộc ông Nguyễn Văn B và các thành viên trong gia đình trả cho chị số tiền 2.000.000.000 đồng.

[3.4] Đối với yêu cầu của ông B về việc Tuyên huỷ đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 11/4/2019 có nội dung: Chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1973, CMND số 12156032, địa chỉ Tổ dân phố Q, phường D, thành phố B. Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/3/2019 giữa hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N với chị Nguyễn Thị H là vô hiệu, do vậy cần phải huỷ đăng ký biến động từ hộ ông B sang chị H đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B (nay là chi nhánh V1 Đăng ký đất đai liên phường, xã B) xác nhận ngày 11/4/2019. Căn cứ quy định tại Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; Điều 47 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về Điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai thì chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường, xã B thực hiện huỷ đăng ký biến động ngày 11/4/2019 từ hộ gia đình ông Nguyễn Văn B sang chị Nguyễn Thị H khi nhận được Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Toà án. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn B có quyền đến cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục huỷ biến động về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3.5] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn B về việc buộc chị Nguyễn Thị H trả cho ông Nguyễn Văn B bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208, số vào sổ cấp GCN: H00467/QĐ số 4028/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 22/10/2013 đứng tên chủ sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn B, Hội đồng

xét xử xét thấy: do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên bị vô hiệu, chị H hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của hộ ông Nguyễn Văn B là không hợp pháp nên cần buộc chị H trả lại ông Nguyễn Văn B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208, số vào sổ cấp GCN: H00467/QĐ số 4028/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 22/10/2013 đứng tên chủ sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn B.

[4] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị H:

Từ nhận định trên đây, Hội đồng xét xử thấy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B là có căn cứ. Chị Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà là không có căn cứ để chấp nhận; cần giữ nguyên một phần Bản án sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo 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] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân 2015;

I. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về việc buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho chị số tiền thuê nhà từ ngày 16/8/2019 đến khi xét xử là 144.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

II. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh, đối với các nội dung:

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 120, 122, 124, 131, 164, 166, 407, 410, 423, 424, 427, 472 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 133 Luật đất đai năm 2024; Điều 122 Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của 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 chị Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N về việc:

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 231, tờ bản đồ 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B (nay là tổ dân phố N, phường B, tỉnh Bắc Ninh).

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả cho chị giá trị thửa đất theo giá thị trường 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 26/3/2019 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn L1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn H1, chị Lý Thị N và bên nhận chuyển nhượng chị Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 9, diện tích 210m^2, địa chỉ thửa đất: Thôn N, xã D, thành phố B (nay là tổ dân phố N, phường B, tỉnh Bắc Ninh), được công chứng tại UBND xã D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh), số chứng thực 48/2019, quyển số 01/2019 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/3/2019 là vô hiệu.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, chi nhánh V1 đăng ký đất đai liên phường, xã B căn cứ kết quả giải quyết của Toà án thực hiện việc huỷ xác nhận biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2019 từ hộ gia đình ông Nguyễn Văn B sang chị Nguyễn Thị H theo quy định của luật đất đai.

- Buộc chị Nguyễn Thị H trả cho ông Nguyễn Văn B bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 735208, số vào sổ cấp GCN: H00467/QĐ số 4028/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 22/10/2013 đứng tên chủ sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn B.

3. Về chi phí tố tụng: chị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 13.000.000 đồng. Xác nhận chị H đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 74.880.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001779 ngày 20/5/2024 và 37.200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002006 ngày 24/92024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1-Bắc Ninh). Chị H còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.680.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000861 ngày 24/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Việt Hùng **Triệu Thị Luyện** **Phạm Thị Chuyền**