TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 191/2025/DSPT
Ngày 26/11/2025
"V/v: Tranh chấp H đồng chuyển nhượng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Với T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

+ *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Ông Đỗ Thế Bình,

+ *Các thẩm phán*: Ông Nguyễn Việt Hùng, bà Phạm Thị CHU.

+ *Thư ký ghi biên bản phiên toà*: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Thư ký Tòa án.

+ *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh*: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 26/11/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án "Tranh chấp H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thụ lý số: 242/2025/TLST-DS, ngày 17/10/2025 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DSST, ngày 07/9/2025 của TAND khu vực 1- Bắc Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2025/QĐXXPT-DS, ngày 03/11/2025 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Huy H, sinh năm 1980; chị Nguyễn Thị Bắc , sinh năm 1981. Đều trú tại: phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Do bà Nguyễn Thị Bắc, sinh năm 1981. Trú tại: phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh đại diện tham gia tố tụng (có mặt). Ngày 18/11/2025 tại Văn phòng công Chứng V Hoàng Anh chị Bắc ủy quyền cho ông Chúc Quang Diệu, sinh năm 1988, trú tại: TP Hồ Chí Minh đại diện (chị Bắc vắng mặt, ông Diệu có mặt)

+ *Bị đơn:* Anh Phan Minh C, sinh năm 1988, chị Hoàng Thị Phương, sinh năm 1995, trú tại: phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh, ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Thu, sinh năm 1958, trú tại phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh đại diện (anh C, chị Phương, ông Thu có mặt).

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

1. Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1947, trú tại: phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh, ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Thu HA, sinh năm 1976, trú tại: đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh đại diện (VM).

2. Anh Lê Huy T, sinh năm 1979 (VM).

3, Chị V Thị Thu HU, sinh năm 1986 (VM).

Đều trú tại; phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh

4. Chị Nguyễn Thị Thu HA, sinh năm 1976 (VM).

5. Anh Nguyễn Tiến L, sinh năm 1972 (VM).

6. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1996 (VM).

7. Anh Nguyễn Tiến P, sinh năm 1998 (VM).,

8. Anh Hoàng Văn V, sinh năm 2005(VM).

9. Ông V T, sinh năm 1974)VM).

Đều trú tại: đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh .

10. Văn Phòng công chứng TX. Địa chỉ: phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh do ông Trần Văn Duyên đại diện có đơn xin vắng mặt

11. Bà V Thị Kim F, sinh năm 1977, trú tại: Khu Khả Lễ, phường Võ C, tinh Bắc Ninh (VM).

Do có đơn kháng cáo của nguyên đơn là anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc ngày 08/9/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn là anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc trình bày:* Trước đó vào ngày 27/4/2022, vợ chồng anh, chị đã thỏa thuận chuyển nhượng Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, địa chỉ tại: Phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 94m^2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đăng ký biến động ngày 21/4/2021 công nhận cho vợ chồng được quyền sử dụng H pháp thửa đất do nhận chuyển nhượng H pháp từ bà V Thị Kim F (trên đất có 01 căn nhà nhỏ) cho vợ chồng anh Lê Huy T và chị V Thị Thu HU với giá thỏa thuận chuyển nhượng là: 1.200.000.000 đồng, anh chị đã nhận của vợ chồng anh T, chị HU 1.200.000.000đồng và đã bàn giao nhà đất cùng giấy tờ cho vợ chồng chị HU. Tuy nhiên sau đó việc mua bán chuyển nhượng giữa các bên không T do hai bên không thống nhất được diện tích đất thực tế chuyển nhượng nên cuối năm 2022 vợ chồng anh T, chị HU có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang giải quyết tranh chấp việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất giữa các bên. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DSST, ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang đã buộc vợ chồng anh, chị phải trả lại cho vợ chồng anh T, chị HU số tiền cọc mua nhà, đất đã đặt là: 1.200.000.000đồng. Sau khi bản án có hiệu lực

pháp luật ngày 06/7/2023 vợ chồng anh chị và vợ chồng anh Lê Huy T và chị V Thị Thu HU đã ký Biên bản thỏa thuận với nội dung như sau*"....Ông T, bà HU đồng ý nhận chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên mình hoặc bên thứ 3 là vợ chồng ông Phan Văn C, sinh năm 1988 và bà Hoàng Thị Phương, sinh năm 1995, trú tại phường Hoàng Văn Thụ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, Bà HU, ông T là người bán và trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng nhà đất. Việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Cương, chị Phương sẽ đối trừ cho nghĩa vụ trả 1.200.000.000đ, tiền lãi suất theo Bản án số: 15/2023/DSS, ngày 04/4/2023 của TAND T phố Bắc Giang; Bà HU, ông T không còn quyền yêu cầu ông H, bà Bắc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả 1.200.000.000 đồng và tiền lãi theo Bản án số: 15/2013/DSST, ngày 04/4/2023 của TAND T phố Bắc Giang, Bà HU, ông T và anh C chị Phương sau khi hoàn T việc chuyển nhượng có trách nhiệm tách 13,2m^2 đất ra trả gia đình bà Đảm.."*. Sau khi ký biên bản thỏa thuận, cùng ngày 06/7/2023 tại Văn Phòng Công chứng TX - Bắc Giang giữa vợ chồng anh, chị với vợ chồng anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương ký với nhau ***H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất***, với nội dung: *Vợ chồng anh, chị chuyển nhượng cho vợ chồng anh C, chị Phương tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 cho vợ chồng anh Phan Minh C và Hoàng Thị Phương*. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày 26/7/2023 bên nhận chuyển nhượng là anh C, chị Phương được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T phố Bắc Giang đăng ký kê khai công nhận có quyền sử dụng H pháp nhà, đất nhận chuyển nhượng là Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23.

Tuy nhiên sau đó việc thanh toán giữa bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh chị Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương với bên được vợ chồng anh chị chuyển giao quyền được nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất là vợ chồng anh Lê Văn T và chị V Thị Thu HU theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2023 thế nào, có đúng với số tiền chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng anh chị với vợ chồng anh T, chị HU theo Biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2023 hay không thì đến tháng 11/2023 bên được thi hành án là vợ chồng anh T, chị HU vẫn có đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự T phố Bắc Giang cho thi hành Bản án dân sự số: 15/2023/DSST, ngày 04/04/2023 của Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang yêu cầu anh chị phải thi hành án trả cho anh T, chị HU tiền cọc mua đất là 1.200.000.000 đồng. Cho rằng bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh C, chị Phương không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán trả tiền nhận quyền nhượng nhà, đất nên anh Nguyễn Huy H, chị Nguyễn Thị Bắc có đơn khởi kiện gửi TAND T phố Bắc Giang (nay là TAND khu vực 1- Bắc Ninh) yêu cầu: ***Hủy toàn bộ H đồng công chứng số 2258 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 thuộc phường Hoàng Văn***

Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang có diện tích 94m^2, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ cấp GCN: H00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2024 chị Bắc trình bày:* Về nguồn gốc Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 là Vợ chồng anh chị mua của bà V Thị Kim F, sinh năm 1977, trú tại: Thị trấn Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Vợ chồng anh chị mua thửa đất vào 09/4/2021 với diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 94m^2 nhưng diện tích thực tế chuyển nhượng là 81,3m^2, vì bà F khi mua thửa đất bà Dương Thị Đảm chỉ có 81,3m^2. Khi mua đất bà F có bảo với vợ chồng anh, chị là diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 94m^2 nhưng diện tích đất thực tế chỉ có 81,3m^2. Khi vợ chồng anh, chị mua đất của bà F thì 2 bên có lập biên bản, giấy viết tay để xác nhận 13,2m^2 là của bà Đảm. Vợ chồng anh, chị ký H đồng chuyển nhượng với vợ chồng anh C, chị Phương vào ngày 06/7/2023 tại Văn phòng công chứng TX. Khi ký H đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì anh, chị xác định chuyển nhượng với diện tích đất là 81m^2 chứ không phải là 94m^2, nhưng diện tích ghi trong H đồng vẫn ghi là 94m2. Tại bản án số 15/2023/DSST ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang, quyết định là buộc vợ chồng anh, chị phải trả cho chị HU, anh T số tiền 1.200.000.000 đồng. Lúc đó vợ chồng chị HU, anh T đang quản lý sử dụng thửa đất này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên vợ chồng anh, chị mặc dù bản án không công nhận H đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh, chị và vợ chồng anh chị HU, T nhưng 2 bên thỏa thuận là khi nào vợ chồng HU, T tìm được khách bán thì vợ chồng anh, chị sẽ ra ký H đồng chuyển nhượng với người mua mà vợ chồng HU, T tìm được và Vợ chồng HU, T không còn quyền yêu cầu vợ chồng chị thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.200.000.000 đồng và lãi suất theo Bản án số 15/2023/DSST của Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang nữa. Tuy nhiên, vợ chồng HU, T vẫn yêu cầu thi hành án đối với bản án số 15/2023/DSST của Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang, như vậy vợ chồng anh chị HU, T đã làm trái với thỏa thuận ngày 06/7/2023 giữa các bên.

- Ngày 14/6/2025, Anh Nguyễn Huy H và chị Bắc có yêu cầu giải quyết hậu quả của H đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng ông C, bà Phương phải trả lại cho vợ chồng anh, chị Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, diện tích 94m2 có địa chỉ tại: Phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ cấp GCN: H 00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012, trên đất có căn nhà khoảng 60m^2.

** Anh Phan Minh C, chị Hoàng Thị Phương là bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:* Ngày 06 tháng 7 năm 2023 tại Văn phòng công chứng TX – Bắc Giang, địa chỉ tại: Số 396 đường Lê Lợi, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang vợ chồng anh, chị và vợ

chồng ông H, bà Bắc đã ký kết và làm thủ tục công chứng H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: Vợ chồng anh H, chị Bắc chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị tài sản là quyền quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 234, tờ bản đồ số: 23 (bản đồ địa chính năm 2009), có địa chỉ tại số 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, diện tích 94,0m2 đứng tên anh H, chị Bắc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh VP đăng ký đất đai TP Bắc Giang đăng ký ngày 21/4/2021; Về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán H đồng ghi rõ: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất do hai bên thoả thuận. Việc thanh toán số tiền do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, anh chị đã nhận bàn giao tài sản chuyển nhượng và ngày 26/7/2023 anh, chị được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T phố Bắc Giang đăng ký, kê khai biến động công nhận có quyền sử dụng H pháp nhà, đất nhận chuyển nhượng là Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23.

Nay, nguyên đơn là anh H chị Bắc yêu cầu huỷ toàn bộ H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/7/2023 tại Văn phòng Công chứng TX đối với thửa đất số 234 tờ bản đồ số 23 (bản đồ địa chính năm 2009) tại SN 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với căn cứ khởi kiện cho rằng: Vợ chồng anh, chị không thanh toán trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô lý, không thuyết phục. Bởi việc ký kết H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2023 giữa vợ chồng anh, chị và vợ chồng anh H, chị Bắc là tự nguyện, tuân thủ đúng pháp luật. Quá trình thực hiện H đồng căn cứ nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2023 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh H, chị Bắc với vợ chồng anh T, chị HU do vợ chồng anh H, chị Bắc giao cho anh chị có nội dung: "*Ngày 27/04/2022 vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc có lập H đồng đặt cọc nhận 70 triệu đồng của vợ chồng ông Lê Huy T và vợ là bà V Thị Thanh HU để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 234 tờ bản đồ số 23 (bản đồ địa chính năm 2009); diện tích 94,0m^2, tại địa chỉ SN 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với giá thoả thuận là 1.200.000.000đ. Khi hai bên chưa lập H đồng chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng là bà V Thị Thanh HU đã thanh toán hết 1.200.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Bắc đối với thửa đất số 234 tờ bản đồ số 23. Nhưng về sau, bà HU đổi ý không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa nên đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án xử tuyên huỷ H đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc với vợ chồng ông Lê Huy T và vợ*

là bà V Thị Thanh HU. Tại bản án số 15/2023/DSST ngày 04/4/2023 của Toà án nhân dân T phố Bắc Giang đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V Thị Thanh HU và ông Lê Huy T: Buộc ông H và bà Bắc phải trả lại số tiền 1.200.000.000đ, tiền lãi chậm thi hành án cho bà HU, ông T và phải chịu 48.300.000đ tiền án phí.

Sau khi có bản án của Toà án nhân dân T phố Bắc Giang giữa vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc vợ chồng ông Lê Huy T và vợ là bà V Thị Thanh HU đã có sự thoả thuận với nhau để thi hành bản án số 15/2023/DSST ngày 04/4/2023 của Toà án nhân dân T phố Bắc Giang như sau:

- *Bà HU, ông T nhận đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 234 tờ bản đồ số 23 (bản đồ địa chính năm 2009); diện tích 94,0 m2, tại địa chỉ SN 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang cho vợ chồng anh C, chị Phương. Bà HU là người nhận tiền chuyển nhượng thửa đất và đối trừ cho nghĩa vụ trả tiền 1.200.000.000 đ, tiền lãi suất theo bản án số 15/2023/DSST ngày 04/4/2023 của Toà án nhân dân T phố Bắc Giang. Ông H và bà Bắc là người đứng tên trong H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.*
- *Bà HU ông T không còn quyền yêu cầu bà Bắc, ông H thực hiện nghĩa vụ hoàn trả 1.200.000.000đ, tiền lãi suất theo bản án số 15/2023/DSST ngày 04/4/2023 của Toà án nhân dân T phố Bắc Giang. Bà HU, ông T và vợ chồng ông C- Phương tự có trách nhiệm thực hiện việc tách 13,2 m2 đất ra trả gia đình bà Đảm.*
- *Vợ chồng ông T bà HU và vợ chồng ông H bà Bắc đã thoả thuận thống nhất về khoản 48.300.000đ tiền án phí theo Bản án số 15/2023/DSST ngày 04/4/2023 của Toà án nhân dân T phố Bắc Giang mỗi bên sẽ chịu ½ án phí. Vì vậy bà Bắc phải nộp 48.300.000đ tiền án phí theo Bản án số 15/2023/DSST, còn bà HU đã chuyển trả bà Bắc 24 triệu đồng (1/2 tiền án phí) tiền án phí.*
- *Bà Bắc không còn bất cứ nghĩa vụ gì với bà HU, ông T cũng như anh C, chị Phương"*

Thì anh chị đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất tại Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, diện tích 94,0m^2, có địa chỉ tại: SN 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2023 lập tại Văn phòng công chứng TX cho chị HU 1.000.000.000đ và bản thân chị HU cũng đã thừa nhận đã nhận đủ 1.000.000.000đồng do anh chị thanh toán thông qua việc nói chuyện Đ thoại trên điện thoại giữa chị Phương và chị HU và cuộc nói chuyện này được chị Phương ghi âm lại và đã giao nộp file ghi âm hai cuộc Đ thoại kèm theo bản tường trình về nguồn gốc của file ghi âm và nội dung cuộc Đ thoại đã giao nộp cho toà án

cấp sơ thẩm. Anh C, chị Phương đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài những nội dung trình bày như đã nêu. Anh C, chị Phương còn cho biết: Vợ chồng anh, chị có ký H đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23; địa chỉ thửa đất: Số 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang với vợ chồng anh H, chị Bắc với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Lúc giao tiền chị Bắc bảo với anh, chị là giao tiền cho chị HU, còn chị Bắc chỉ là người ra ký H đồng với anh chị. Khi ký H đồng anh, chị ký nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 94m^2. Song trước khi tiến hành ký H đồng chị bà HU có nói là: "Nhà có như thế nào thì sử dụng như thế, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là 94m^2 nhưng mà nhà có 81m^2 thôi". Sau khi ký H đồng chuyển nhượng với vợ chồng H, Bắc thì anh, chị biết là thửa đất thiếu khoảng 13m^2 và hiện nay là do bà Đảm đang sử dụng và anh, chị không có ý kiến gì về diện tích mà bà Đảm đang sử dụng. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà H Bắc thì anh chị vẫn sử dụng trong khuôn nhà như thế. Ngoài hiện đang tranh chấp với vợ chồng ông H bà Bắc này ra thì chúng tôi không tranh chấp với ai khác đối với diện tích đất trên.

- Ngày 02/8/2024, Anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương có đơn phản tố: Yêu cầu công nhận một phần H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, diện tích 94m^2, tại; Số 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang được công chứng số: 2258 quyển số: 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ cấp GCN: H00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012 với diện tích yêu cầu công nhận 73,9m^2 (theo kết quả đo vẽ của công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà đất Tân Tiến 4.0).

** Bà Dương Thị Đảm là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:* Thửa đất số 374 tờ bản đồ số 10 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số BI 999917; tên người sử dụng đất: Ông Nguyễn Tiến L, bà Trần Thị Thu HA (Nguyễn Tiến L là con trai của bà Dương Thị Đảm) và Thửa đất số 234 tờ bản đồ số 23 và tài sản trên đất hiện thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông Phan Minh C, bà Hoàng Thị Phương. Do vợ chồng ông C và bà Phương mua lại của vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc. Nội dung vụ, việc có liên quan đến việc tranh chấp phần diện tích 15,4m2 đất ở vị trí giáp danh liền kề giữa Thửa đất số 374 tờ bản đồ số 10 và Thửa đất số 234 tờ bản đồ số 23 như sau:

Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 có số BI 999918 vào sổ cấp GCN: H 00878/QĐ số 1041/QĐ- UBND do UBND T phố Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012; Tên người sử dụng đất: Ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc hiện nay đã được vợ chồng ông Phan Minh C và bà Hoàng Thị Phương nhận chuyển nhượng theo H đồng chuyển nhượng số 2258, quyển số 07/2023TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TX công chứng ngày 06/7/2023". Thửa đất này trước đây là của gia đình bà. Vào năm 2020 bà đã chuyển nhượng cho bà V Thị Kim F, sinh năm 1977 trú ở Hữu Lũng, Lạng Sơn theo H đồng chuyển nhượng số 01/2020, quyển số 01/2019- SCT/HĐGD được UBND phường Hoàng Văn Thụ chứng thực ngày 02/01/2020. Trên H đồng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 999918 ghi diện tích là 94,0m^2, nhưng thực tế diện tích chuyển nhượng chỉ là diện tích căn nhà cấp 4 xây trên thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 có diện tích xây dựng là 81,8m^2 (số đo hiện nay đo được 73,9m^2), còn 15,4m^2 thì vào thời điểm đó giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã lập biên bản cam kết kèm theo với nội dung: Phần diện tích 15,4 m^2 (có bản trích đo vẽ thửa đất kèm theo) thuộc về thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10 liền kề của gia đình bà. Nhưng sau thời gian này hai bên chưa làm thủ tục tách phần diện tích 15,4m^2 này từ Thửa số số 234, tờ bản đồ số 23 để nhập vào thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10 của gia đình bà. Vì vậy, khi vợ chồng ông Phan Minh C và bà Hoàng Thị Phương nhận chuyển nhượng theo H đồng chuyển nhượng số 2258, quyển số 07/2023TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TX công chứng ngày 06/7/2023" thì ông C bà Phương vẫn nhận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 999918 ghi diện tích là 94,0m^2. Như vậy, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai T phố Bắc Giang ông C bà Phương được sử dụng 94,0m^2 và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 999918.

- Ngày 23/12/2024, Bà Dương Thị Đảm có yêu cầu độc lập: Buộc vợ chồng ông Phan Minh C, chị Hoàng Thị Phương phải trả cho bà diện tích đất 15,4m^2 (theo kết quả đo vẽ của công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà đất Tân Tiến 4.0).

** Chị Trần Thị Thu HA là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Thửa đất số 374 tờ bản đồ số 10 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số BI 999917; tên người sử dụng đất: Ông Nguyễn Tiến L, bà Trần Thị Thu HA (Nguyễn Tiến L là con trai của Dương Thị Đảm) và Thửa đất số 234 tờ bản đồ số 23 và tài sản trên đất hiện thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông Phan Minh C và bà Hoàng Thị Phương (do vợ chồng ông C và bà Phương mua lại của vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc theo H đồng chuyển nhượng số 2258, quyển số 07/2023TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TX công chứng ngày 06/7/2023, ông C và bà Phương đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng

đất theo đúng quy định pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai T phố Bắc Giang xác nhận tại trang 4 GCNQSDĐ số BI 999918: "Chuyển nhượng cho ông Phan Minh C và bà Hoàng Thị Phương theo H đồng chuyển nhượng số 2258, quyển số 07/2023TP/CC- SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng TX công chứng ngày 06/7/2023". Trên H đồng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 999918 ghi diện tích là 94,0m^2, nhưng thực tế diện tích chuyển nhượng chỉ là diện tích căn nhà cấp 4 xây trên thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 có diện tích xây dựng là 73,9m^2, còn 15,4m^2 (có bản trích đo vẽ thửa đất kèm theo) thuộc về thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10 liền kề đứng tên trên giấy CNQSD đất là vợ chồng tôi (Nguyễn Tiến L, bà Trần Thị Thu HA). Phần diện tích 15,4 m2 này chưa được tách từ Thửa số 234, tờ bản đồ số 23 để nhập vào thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10 của gia đình tôi. Vì vậy, mẹ chồng tôi là Dương Thị Đảm mới yêu cầu đòi lại quyền sử dụng phần diện tích 15,4m^2 thuộc quyền của bà Đảm theo biên bản cam kết của bà V Thị Kim F và của vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc.

** Chị Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Tiến P, anh Nguyễn Hoàng V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Anh, chị là con của bà Trần Thị Thu HA, là người có nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện dân sự, chị xin trình bày đối với yêu cầu đòi lại phần diện tích 15,4 m2 giữa hai thửa đất liền kề: Thửa đất số 374 tờ bản đồ số 10 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành số BI 999917; tên người sử dụng đất: Ông Nguyễn Tiến L, bà Trần Thị Thu HA (Nguyễn Tiến L là con trai của Dương Thị Đảm) và Thửa đất số 234 tờ bản đồ số 23 và tài sản trên đất hiện thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông Phan Minh C, sinh năm 1988 và bà Hoàng Thị Phương, sinh năm (do vợ chồng ông C và bà Phương mua lại của vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc). Trên H đồng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 999918 ghi diện tích là 94,0m^2, nhưng thực tế diện tích chuyển nhượng chỉ là diện tích căn nhà cấp 4 xây trên thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 có diện tích xây dựng là 73,9m^2, còn 15,4m^2. Vì vậy, bà Dương Thị Đảm mới yêu cầu đòi lại quyền sử dụng phần diện tích 15,4 m2 thuộc quyền của bà Đảm theo biên bản cam kết của bà V Thị Kim F và của vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc. Bằng lời khai này, tôi đồng ý với yêu cầu của bà Đảm là đòi lại 15,4m^2 thuộc quyền quản lý của bà Đảm để nhập vào thửa đất số 374 tờ bản đồ số 10 đứng tên của Nguyễn Tiến L và Trần Thị Thu HA. Chị B, anh P, anh V đều xin vắng mặt khi xét xử.

** Anh Nguyễn Tiến L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Anh là con trai của bà Dương Thị Đảm. Khi bà Đảm bán một phần thửa đất cho bà V Thị Kim F thì anh đang cải tạo tại trại giam Ngọc Lý và mẹ anh có thông báo cho anh về việc bán một phần thửa đất nêu trên. Anh đồng ý về việc mẹ anh chuyển nhượng đất

cho bà F, anh không có ý kiến gì, mẹ anh cũng nói với anh là chỉ bán phần nhà đã xây dựng. Nay bà Đảm khởi kiện đòi 15,4m^2 đất thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ 23 anh đồng ý và mẹ anh muốn nhập phần diện tích đất 15,4m^2 vào thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10 hiện đang đứng tên vợ chồng anh chị thì anh đồng ý. Anh xin vắng mặt tại các phiên tòa.

** Văn phòng công chứng TX là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Ngày 06/7/2023, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Huy H, bà Nguyễn Thị Bắc, bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Minh C, bà Hoàng Thị Phương. Sau khi kiểm tra, văn phòng nhận thấy giấy tờ pháp lý của hai bên đầy đủ, H pháp và đủ điều kiện công chứng theo quy định của Luật công chứng nên đã tiến hành soạn thảo H đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của hai bên. Sau khi soạn thảo xong giao cho hai bên đọc lại H đồng. Hai bên thống nhất nội dung trong H đồng là đúng ý chí của hai bên, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối nên đã ký vào từng trang của bản H đồng chuyển nhượng. Tất cả các bên đều đã ký vào phiếu yêu cầu công chứng. Điều 2 của H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đã ghi rõ: "*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu tại Điều 1 của H đồng này do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật không có sự chứng kiến của Công chứng viên*". Như vậy, việc công chứng H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được thực hiện đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và đúng theo quy định của pháp luật. H đồng chuyển nhượng đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T phố Bắc Giang công nhận và ghi chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Phan Minh C và bà Hoàng Thị Phương theo H đồng chuyển nhượng số 2258, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD được văn phòng công chứng TX công chứng ngày 06/7/2023. Vì vậy, văn phòng công chứng TX đề nghị giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

** Anh V T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Anh là chủ sử dụng đất liền kề với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23. Anh đã được Tòa án thông báo về việc nhà anh C, chị Phương hiện tại đang lấn sang nhà anh một phần diện tích đất của nhà anh, phần lấn chiếm đó anh không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, khi nào có đòi thì anh sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Anh xin vắng mặt tại các phiên tòa.

** Chị V Thị Kim F, anh Lê Huy T, chị V Thị Thu HU là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập H lệ nhưng vắng mặt và không có quan điểm trình bày.*

Với nội dung và diễn biến của vụ án như đã nêu, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DSST, ngày 07/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 500; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 26; Điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban TV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, xử:.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về: Yêu cầu tuyên hủy toàn bộ H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2258 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23; diện tích 94m^2, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ GCN: H00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012 và buộc vợ chồng anh C, chị Phương phải trả cho vợ chồng anh H, chị Bắc diện tích đất nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương: Yêu cầu công nhận một phần H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2258 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ GCN: H00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012 đối với diện tích 73,2m^2 có hình thửa (1,2,3,4,5,14,7,8,9,11) có kích thước cụ thể như sau: + Đoạn (1,2) = 2,49m; Đoạn (2,3) = 1,5m; Đoạn (3,4) = 11,84m; Đoạn (4,5) = 0,84m; Đoạn (5,14) = 0,51m; Đoạn (14,7) = 1,01m; Đoạn (7,8) = 5,15m; Đoạn (8,9) = 3,16m; Đoạn (9,11)= 2,38m *(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị Đảm: Buộc anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương phải trả lại cho bà diện tích đất là 15,4m^2 có hình thửa (1,13,12,11,15,16) kích thước cụ thể như sau: + Đoạn (1,13) = 2,22m; Đoạn (13,12) = 6,24m; Đoạn (12,11) = 7,88m; Đoạn (11;15) = 1,11m; Đoạn (15,16) = 16,17m; Đoạn (16,1) = 0,78m. *(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*

Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên giải quyết chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Án sơ thẩm xử xong, ngày 08/9/2025 nguyên đơn là anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc có đơn kháng đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, với căn cứ: Bản án sơ thẩm của TAND khu vực 1- Bắc Ninh xử chưa khách quan, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích H pháp của đương sự, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, tại biên bản làm việc ngày 11/11/2025, chị HU cho biết: Vào năm 2023 vợ chồng chị và vợ chồng anh chị H, Bắc có thỏa thuận việc anh chị H- Bắc bán nhà, đất tại Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 tại phường Hoàng Văn Thụ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang để đối trừ số tiền 1,2 tỷ đồng mà anh chị H- Bắc phải trả cho vợ chồng chị theo quyết định của Bản án số: 15/2023/DSST, ngày 04/4/2023 của TAND T phố Bắc Giang. Hai bên đã ra Văn phòng công chứng TX cùng với vợ chồng anh Phan Minh C, chị Hoàng Thị Phương thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, vợ chồng anh chị C, Phương thanh toán đủ 1 tỷ đồng cho anh chị H, Bắc và vợ chồng anh chị H, Bắc đưa luôn 01 tỷ đồng cho chị, khi đưa tiền các bên không làm biên bản giao nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là anh H, chị Bắc do ông Diệu đại diện giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; Bị đơn là anh C, chị Phương do ông Nguyễn Văn Thu đại diện giữ nguyên yêu cầu phản tố và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thương lượng được với nhau các vấn đề cần phải giải quyết.

Trong phần tranh luận ông Diện cho rằng, khi xem xét giải quyết vụ án tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào các chứng cứ tài liệu là file ghi âm do bị đơn cung cấp để chứng minh bị đơn đã thanh toán trả tiền nhận chuyển nhượng nhà đất đứng tên vợ chồng nguyên đơn cho chị V Thị Thanh HU theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2023 giữa vợ chồng nguyên đơn là anh chị H, Bắc và vợ chồng anh chị T để kết luận bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng anh C, chị Phương đã thanh toán trả đủ tiền nhận chuyển nhượng tài sản, mà không xác minh làm rõ vợ chồng chị HU đã nhận tiền nhận tiền chuyển nhượng nhà đát tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 chưa là chưa đầy đủ, trong khi bên nhận chuyển nhượng cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã thanh toán trả tiền nhận chuyển nhượng tài sản cho bên chuyển nhượng và vợ chồng anh H, chị Bắc. Ông Diệu đề nghị tòa án hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật

Ông Nguyễn Văn Thu đại diện cho bị đơn là anh C, chị Phương không đồng ý với các căn cứ do người đại diện của nguyên đơn nêu và đưa ra đồng thời khẳng định việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2023 giữa vợ chồng bị đơn và vợ chồng nguyên đơn là tự nguyện ngay tình,

tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ngay sau khi ký kết H đồng trên có sở giá cả chuyển nhượng đã được các bên thống nhất vợ chồng anh chị C Phương đã thanh toán trả đủ 1.000.000.000đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị HU là người được bên chuyển nhượng là vợ chồng anh chị H, Bắc đồng ý cho nhận số tiền chuyển nhượng theo nội dung biên bản thỏa thuận giữa vợ chồng anh chị H, Bắc và vợ chồng anh chị T, HU ngày 06/7/2023. Bản thân chị Bắc khi làm việc với cán bộ Chi cục thi hành án dân sự T phố Bắc Giang đã thừa nhận giá thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên là 1.000.000.000đồng và số tiền này đã được vợ chồng anh Cương, chị Phương thanh toán để đối trừ với nghĩa vụ thanh toán trả tiền của anh H chị Bắc với vợ chồng anh chị T, HU theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/DSST, ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang. Người đại diện cho bị đơn cho rằng vợ chồng anh Cương, chị Phương chưa trả tiền nhận chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng anh chị H Bắc là không có căn cứ, không thuyết phúc. Ông Thu, anh Cương, chị Phương đề nghị tòa án bác toàn bộ đơn kháng cáo của anh H, chị Bắc, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh.

Cũng tại phiên tòa, sau khi đánh giá việc chấp hành và thực hiện pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các T viên hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa là nghiêm túc, đúng pháp luật: Việc chấp hành và thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn là đúng pháp luật, việc chấp hành quyền và nghĩa vụ tố tụng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa nghiêm túc, chưa đúng pháp. Về nội dung: Đại diện VKSND tỉnh Bắc Ninh đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác toàn bộ đơn kháng cáo nguyên đơn là anh H, chị Bắc giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DSST, ngày 07/9/2025 của TAND khu vực 1- Bắc Ninh.

- Về án phí anh H chị Bắc phải chịu án phí DSPT theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa sau khi tiến hành nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc; Đơn phản tố của bị đơn là anh Phan Minh C, chị Hoàng Thị Phương và Đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Đảm thấy. Nguyên đơn là anh Nguyễn Huy H, chị Nguyễn Thị Bắc yêu cầu tòa án "Hủy toàn bộ H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày

06/7/2023 được công chứng số 2258 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng TX- Bắc Giang đối với tài sản chuyển nhượng là nhà, đất thuộc Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23; diện tích 94m^2 có địa chỉ tại phường Hoàng Văn Thụ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh), buộc vợ chồng anh C, chị Phương là người nhận chuyển nhượng phải trả cho bên chuyển nhượng là vợ chồng anh, chị tài sản chuyển nhượng là nhà đất, tại Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, diện tích 94m^2; Bị đơn là anh Phan Minh C, chị Hoàng Thị Phương không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố "Đề nghị Tòa án công nhận một phần H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số 2258 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại VP công chứng TX- Bắc Giang đối với tài sản chuyển nhượng là nhà, đất thuộc Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại phường Hoàng Văn Thụ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ GCN: H00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012 đối với diện tích 73,9m^2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Đảm có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tòa án buộc anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương phải trả lại cho bà diện tích đất là 15,4m^2 nằm trong Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23.

Sau khi xem xét nội dung yêu cầu khởi kiện của các đương sự, trên cơ sở quy định về thẩm quyền xét xử của tòa án được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của BLTTDS thấy. Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh) xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Yêu cầu hủy H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả, yêu cầu công nhận một phần H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất*" và thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng thẩm quyền, đúng pháp luật.

- Xét tính H pháp của đơn kháng cáo của nguyên đơn thấy :Ngày 07/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh xét xử và ra Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DSST. Ngày 08/9/2025 nguyên đơn là vợ chồng anh H, chị Bắc có đơn kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Xét quyền kháng cáo, phạm vi kháng cáo, thời hạn kháng cáo và thủ tục kháng cáo của vợ chồng anh H, chị Bắc là tuân thủ đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 và Điều 274 của BLTTDS nên đơn kháng cáo là H lệ được chấp nhận để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đảm, chị HA, bà F, anh T, chị HU, anh L, chị B, anh P, anh V, anh T và đại diện VP công chứng TX đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa H lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt

không có lý do chính đáng hay vì sự kiện bất khả kháng. Căn cứ Điều 296 của BLTTDS Tòa án tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Sau khi xem xét nội dung đơn kháng cáo, căn cứ kháng cáo do người đại diện cho anh H, chị Bắc trình bày tại phiên tòa thấy: Nguyên đơn là anh H, chị Bắc kháng cáo đề nghị đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DSST, ngày 07/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh với căn cứ: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh chị Tuyên bố H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/7/2023 tại VP Công chứng TX- tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh, chị H, Bắc với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng C, chị Phương đối với tài sản chuyển nhượng là nhà, đất thuộc Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, diện tích 94m^2 có địa chỉ tại: SN 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và giải quyết hậu quả buộc bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh C, chị Phương phải trả lại nhà, đất cho bên chuyển nhượng là không đúng.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy: Ngày 06/7/2023 tại Văn phòng Công chứng TX- Bắc Giang trên cơ sở phiếu yêu cầu công chứng H đồng của các bên tham gia giao kết H đồng, Văn phòng công chứng TX- Bắc Giang đã lập và công chứng H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có liên quan tài sản chuyển nhượng là nhà, đất thuộc Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, diện tích 94m^2 có địa chỉ tại: Số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hoàng Văn Thụ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đứng tên ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị Bắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Phan Minh C và bà Hoàng Thị Phương, với giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán do hai bên thỏa thuận. Sau khi ký kết H đồng bên nhận chuyển nhượng đã nhận tài sản chuyển nhượng và ngày 26/7/2023 bên nhận chuyển nhượng là anh C, chị Phương được Chi nhánh VP đăng ký đất đai T phố Bắc Giang đăng ký biến động công nhận được quản lý, sử dụng H pháp tài sản nhận chuyển nhượng theo H đồng đã ký.

Xét giá trị và tính H pháp của H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/7/2023 tại VP công chứng TX, Bắc Giang. Việc ký kết H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, chủ thể tham gia giao kết H đồng có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tài sản chuyển nhượng được phép giao dịch, nội

dung và hình thức của H đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực pháp luật và có giá trị thực hiện đối với các bên tham gia giao kết H đồng. Kể từ ngày bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh C, chị Phương được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động về đất đai, anh C, chị Phương là người có quyền quản lý, sử dụng H pháp tài sản nhận chuyển nhượng.

Xét lý do nguyên đơn đưa ra để phục vụ cho đề nghị tòa án tuyên bố hủy H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/7/2023 giữa vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bị đơn thấy, nguyên đơn cho rằng sau khi ký kết H đồng bên nhận chuyển nhượng là anh C, chị Phương đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả cho nguyên đơn (bên chuyển nhượng) hoặc người được bên chuyển nhượng chuyển giao có quyền được nhận giá trị tài sản chuyển nhượng là vợ chồng anh T, chị HU (người thế quyền) với mục đích để đối trừ nghĩa vụ thanh toán 1.200.000.000đồng của bên chuyển nhượng là vợ chồng anh H, chị Bắc với bên thế quyền là vợ chồng anh T, chị HU theo quyết định của Bản dân sự số: 15/2023/DSST, ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân T phố Bắc Giang đã có hiệu lực thi hành, dẫn đến cuối năm 2023 bên có quyền yêu cầu thi hành án là vợ chồng anh T, chị HU vẫn có đơn yêu cầu cơ quan thi hành án cho thi hành Bản án số: 15/2023/DSST, ngày 04/4/2023, buộc anh, chị phải thanh toán trả 1.200.000.000 đồng, cùng tiền lãi. Trong khi đó tại Biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2023 giữa vợ chồng anh chị với bên được thi hành án là vợ chồng anh T, chị HU đã thống nhất *"....Ông T, bà HU đồng ý nhận chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên mình hoặc bên thứ 3 là vợ chồng ông Phan Văn C, sinh năm 1988 và bà Hoàng Thị Phương, sinh năm 1995, trú tại phường Hoàng Văn Thụ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, Bà HU, ông T là người bán và trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng nhà đất. Việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Cương, chị Phương sẽ đối trừ cho nghĩa vụ trả 1.200.000.000đ, tiền lãi suất theo Bản án số: 15/2023/DSST, ngày 04/4/2023 của TAND T phố Bắc Giang; Bà HU, ông T không còn quyền yêu cầu ông H, bà Bắc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả 1.200.000.000 đồng và tiền lãi theo Bản án số: 15/2013/DSST, ngày 04/4/2023 của TAND T phố Bắc Giang, Bà HU, ông T và anh C chị Phương sau khi hoàn T việc chuyển nhượng có trách nhiệm tách 13,2m^2 đất ra trả gia đình bà Đảm..."*

Nhận thấy về giá trị và phương thức thanh toán tài sản chuyển nhượng có liên quan theo H đồng chuyển chuyển nhượng đã được ký kết, thì theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2023 giữa vợ chồng anh H, chị Bắc và vợ chồng anh T, chị HU như đã viện dẫn thì "Vợ chồng anh T, chị HU đã được chủ tài sản, đồng thời là bên có nghĩa vụ thi hành án là anh H, chị Bắc (phải trả cho anh T, chị HU số tiền 1,2 tỷ

đồng) đồng ý và chỉ định cho anh T, chị HU được trực tiếp liên hệ bán tài sản cho vợ chồng anh C, chị Phương và nhận tiền thanh toán để đối trừ và chấm dứt với nghĩa vụ của vợ chồng anh H, chị Bắc với vợ chồng anh T, chị HU phát sinh theo quyết định của Bản án số 15/2023/DSST, ngày 04/4/2023 của tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Theo ý kiến trình bày của bên nhận chuyển nhượng là anh C, chị Phương và chứng cứ là file ghi âm nội dung trao đổi nói chuyển giữa chị Phương và chị HU (là một trong những người thế quyền nhận và sử dụng số tiền chuyển nhượng nhà, đất tại Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2023) do chị Hoàng Thị Phương cung cấp, đều thể hiện vợ chồng anh H, chị Bắc trước khi ký H đồng làm thủ tục chuyển nhượng tài sản là nhà, đất tại Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 thuộc quyền quản lý, sử dụng H pháp của mình cho vợ chồng anh C, chị Phương đã chỉ định và giao cho anh T, chị HU có quyền tìm người có nhu cầu mua tài sản, có quyền thỏa thuận về giá chuyển nhượng và có quyền được nhận số tiền chuyển nhượng để đối trừ với nghĩa vụ thanh toán 1,2 tỷ đồng theo quyết định của Bản án số: 15/2013/DSST và theo nội dung thỏa thuận này còn thể hiện sau khi nhận số tiền thanh toán của bên nhận chuyển nhượng là anh C, chị Phương thì coi như bên có nghĩa vụ theo quyết định của bản án là vợ chồng anh H, chị Bắc đã hoàn T xong nghĩa vụ thanh toán trả cho vợ chồng anh T, chị HU 1.200.000.000đ cùng tiền lãi do chậm thanh toán và vợ chồng anh T, chị HU không có quyền thi hành án nữa cho dù số tiền nhận chuyển nhượng bằng hoặc nhỏ hơn số tiền phải thi hành án theo quyết định của bản án.

Thực tế chứng minh quá trình Đ phán, ký kết và thực hiện H đồng, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh C, chị Phương khi thanh toán đã căn cứ vào giá chuyển nhượng do các bên đã thống nhất, căn cứ vào nội dung chuyển giao quyền được nhận số tiền chuyển nhượng theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 06/7/2023 đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất là 1.000.000.000 đồng theo thỏa thuận cho bên thế quyền là vợ chồng chị HU, anh T do chị HU đại diện nhận, tại biên bản làm việc ngày 11/11/2025 chị HU thừa nhận "*Vào năm 2023 vợ chồng chị và vợ chồng anh chị H, Bắc có thỏa thuận việc anh chị H, Bắc bán nhà, đất tại Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23 tại phường Hoàng Văn Thụ, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang để đối trừ số tiền 1,2 tỷ đồng anh chị H, Bắc phải trả cho vợ chồng chị theo quyết định của Bản án số15/2023/DSST, ngày 04/4/2023 của TAND T phố Bắc Giang. Hai bên đã ra Văn phòng công chứng TX cùng với vợ chồng anh Phan Minh C, chị Hoàng Thị Phương thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, vợ chồng anh chị C, Phương thanh toán đủ 1 tỷ đồng cho anh chị H, Bắc và vợ chồng anh chị H, Bắc đưa luôn 01 tỷ đồng cho tôi, khi đưa các bên không làm biên bản giao nhận*".

Như vậy có thể khẳng định việc chuyển giao quyền dân sự giữa vợ chồng anh chị H, Bắc sang cho vợ chồng anh chị T, HU là hoàn toàn tự nguyện, phù H với quy định của pháp luật về cHU giao quyền dân sự. Quá trình thực hiện H đồng bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh C, chị Phương đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, đã thanh toán trả đủ tiền nhận chuyển nhượng tài sản cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận. Bên chuyển nhượng là vợ chồng anh H, chị Bắc cho rằng bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán trả tiền nhận chuyển nhượng tài sản để yêu cầu tòa án hủy bỏ H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và giải quyết hậu quả khi hủy H đồng, trong khi tại biên bản làm việc ngày 11/12/2023 tại chi cục thi hành án T phố Bắc Giang (BL 240) chị Bắc thừa nhận *"...đã bán đất và thi hành trả cho bà HU. ông T 1.000.000.000đ, số tiền còn phải thi hành là 200.000.000đ hiện nay chưa thu xếp trả được vì điều kiện hoàn cảnh đang gặp khó khăn*". Như vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa thanh toán trả tiền nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là không đúng, Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh xác định bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh C, chị Phương đã thanh toán trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo H đồng đã được hai bên giao kết và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Huy H, chị Nguyễn Thị Bắc về việc Tuyên bố hủy H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 06/7/2023; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương về việc "Công nhận một phần H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 06/7/2023 được công chứng số 2258 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại VP công chứng TX đối với diện tích73,2m^2 được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,14,7,8,9,11 (có sơ đồ, kích thước chi tiết kèm theo) thuộc Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ GCN: H00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị Đảm: Buộc anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương phải trả lại cho bà Dương Thị Đảm diện tích 15,4m^2 đất được giới hạn bởi các điểm 1,13,12,11,15,16 có sơ đồ kích thước chi tiết kèm theo) nằm trong diện tích Thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, diện tích 94m^2 có địa chỉ tại: Số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh) là đúng quy định của pháp luật. Nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của anh H, chị Bắc, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DSST, ngày 07/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh.

[3] Về án phí DSPT: Do yêu cầu kháng cáo của vợ chồng anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc không được tòa án cấp nhận, theo quy định của pháp luật thì

anh H, chị Bắc phải chịu 300.000đ án phí DSPT. Xác nhận anh H, chị Bắc đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 000065, ngày 12/9/2015 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, Bắc Ninh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng, khoản 1 Điều 308, Điều 148 của BLTTDS, bác toàn bộ đơn kháng cáo của anh Nguyễn Huy H và chị Nguyên Thị Bắc, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2025/DSST, ngày 07/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh.

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 500; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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, xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về: Yêu cầu tuyên hủy toàn bộ H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2258 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23; diện tích 94m^2, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ GCN: H00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012 và buộc vợ chồng anh C, chị Phương phải trả cho vợ chồng anh H, chị Bắc diện tích đất nêu trên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương: Công nhận một phần H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2258 quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 23, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BI 999918, số vào sổ GCN: H00878/QĐ, do UBND T phố Bắc Giang cấp ngày 07/5/2012 đối với diện tích 73,2m^2 có hình thửa (1,2,3,4,5,14,7,8,9,11) có kích thước cụ thể như sau: + Đoạn (1,2) = 2,49m; Đoạn (2,3) = 1,5m; Đoạn (3,4) = 11,84m; Đoạn (4,5) = 0,84m; Đoạn (5,14) = 0,51m; Đoạn (14,7) = 1,01m; Đoạn (7,8) = 5,15m; Đoạn (8,9) = 3,16m; Đoạn (9,11)= 2,38m. *(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị Đảm: Buộc anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương phải trả lại cho bà diện tích đất là 15,4m^2 có hình thửa (1,13,12,11,15,16) kích thước cụ thể như sau: + Đoạn (1,13) = 2,22m; Đoạn (13,12) = 6,24m; Đoạn (12,11) = 7,88m; Đoạn (11,15) = 1,11m; Đoạn (15,16) = 16,17m; Đoạn (16,1) = 0,78m. *(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*

Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng : Chị Nguyễn Thị Bắc, anh Nguyễn Huy H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 7.000.000 đồng. Xác nhận anh H và chị Bắc đã nộp đủ số tiền trên.

5. Về án phí DSST:- Anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ tại biên lai số 0001590 ngày 02/02/2024 và biên lai số 0002901 ngày 11/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự T phố Bắc Giang (Nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Bắc Ninh). Hoàn trả cho anh H, chị Bắc số tiền 300.000đ còn lại.

- Anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền đã nộp tại biên lai số: 0001951, ngày 02/8/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự T phố Bắc Giang (Nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Bắc Ninh). Xác nhận anh C, chị Phương đã nộp đủ án phí DSST.

6. Về án phí DSPT: Anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc phải chịu 300.000đồng án phí DSPT, xác nhận anh H, chị Bắc đã nộp đủ tiền án phí DSPT theo Biên lai thu số 0000651, ngày 12/9/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Bắc Ninh.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật./.

Nơi nhận :
- Tòa án tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- TAND khu vực 1- Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 1- Bắc Ninh;
- Những người TGTT;
- Lưu Hs, Vp.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thế Bình

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị Đảm: Buộc anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương phải trả lại cho bà diện tích đất là 15,4m^2 có hình thửa (1,13,12,11,15,16) kích thước cụ thể như sau: + Đoạn (1,13) = 2,22m; Đoạn (13,12) = 6,24m; Đoạn (12,11) = 7,88m; Đoạn (11,15) = 1,11m; Đoạn (15,16) = 16,17m; Đoạn (16,1) = 0,78m. *(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)*

Các đương sự có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng : Chị Nguyễn Thị Bắc, anh Nguyễn Huy H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 7.000.000 đồng. Xác nhận anh H và chị Bắc đã nộp đủ số tiền trên.

5. Về án phí DSST:- Anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ tại biên lai số 0001590 ngày 02/02/2024 và biên lai số 0002901 ngày 11/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự T phố Bắc Giang (Nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Bắc Ninh). Hoàn trả cho anh H, chị Bắc số tiền 300.000đ còn lại.

- Anh Phan Minh C và chị Hoàng Thị Phương phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền đã nộp tại biên lai số: 0001951, ngày 02/8/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự T phố Bắc Giang (Nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Bắc Ninh). Xác nhận anh C, chị Phương đã nộp đủ án phí DSST.

6. Về án phí DSPT: Anh Nguyễn Huy H và chị Nguyễn Thị Bắc phải chịu 300.000đồng án phí DSPT, xác nhận anh H, chị Bắc đã nộp đủ tiền án phí DSPT theo Biên lai thu số 0000651, ngày 12/9/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Bắc Ninh.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật./.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN– CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Việt Hùng **Phạm Thị CHU** **Đỗ Thế Bình**