| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BẮC NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 158/2025/DS-PT
Ngày: 20 tháng 9 năm 2025
V/v *tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu xác nhận quyền sở hữu hợp pháp về tài sản và yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

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

*Các Thẩm phán*: Ông Phạm Văn Tú

Bà Triệu Thị Luyện

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:*** bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2025/TLPT- DS ngày 01 tháng 8 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu xác nhận quyền sở hữu hợp pháp về tài sản và yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2025/QĐXXPT-DS ngày 15/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2025/QĐ-PT ngày 06/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Chu Văn Đ, sinh năm 1965. Có mặt.

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1968. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Chu Văn Đ: Ông Đồng Duy C - Luật sư thuộc văn phòng L4. Địa chỉ: Số B, đường L, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là số B, đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Chu Thị N, sinh năm 1952. Xin vắng mặt.

2. Ông Trần Văn L (Trần Ngọc L1), sinh năm 1950. Xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn T1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ C, chợ M, huyện M, tỉnh Điện Biên (nay là tổ C, xã M, tỉnh Điện Biên). Vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ C, chợ M, huyện M, tỉnh Điện Biên (nay là tổ C, xã M, tỉnh Điện Biên). Vắng mặt.

3. Chị Trần Thị X, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn B, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Vắng mặt.

4. Chị Trần Thị T2, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn C, T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn C, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Vắng mặt.

5. Anh Trần Văn N1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ D, xã M, huyện M, tỉnh Điện Biên (nay là tổ dân cư số 1, xã M, tỉnh Điện Biên). Vắng mặt.

6. Anh Chu Văn L2 (tức Chu Văn H1), sinh năm 1989. Vắng mặt.

7. Chị Lê Thị K, sinh năm 1995. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh).

8. Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang

Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

9. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L

Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã L. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Chu Thị N và ông Trần Văn L (Trần Ngọc L1).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

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

**Nguyên đơn ông** Chu Văn Đ **và bà** Trần Thị T **thống nhất quan điểm trình bày:** Ngày 25/3/2012, vợ chồng ông bà là Chu Văn Đ, bà Trần Thị T với bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) lập hợp đồng (Giấy mua bán nhà đất) nội dung mua khu đất nhà tại xứ đồi rừng H2 với giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là **310.000.000** đồng.

Ngày 27/3/2012 ông bà đã trả cho bà N theo (biên bản trả tiền đất nhà) số tiền là 50.000.000 đồng. Một thời gian sau ông bà trả tiếp cho bà N, ông L1 số tiền **74.000.000** đồng (Khi trả tiền không viết giấy tờ vì là chỗ tin tưởng).

Ngày 02/4/2012 giữa hai bên lập "giấy giao đất nhà" cho nhau. Cả ba giấy tờ trên do bà N là người viết giấy có chữ ký của bên người bán là bà N, ông L1 và bên người mua là ông Đ.

Ngày 03/7/2012 hai bên tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng lần hai giữa bên chuyển nhượng (Bên A) bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) với bên nhận chuyển nhượng (Bên B) ông Chu Văn Đ và bà Trần Thị T đề "biên bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ và TS gắn liền với đất" tại gia đình bà N có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở và đất vườn là **477**$m^2$ (nay diện tích đo thực tế là **522**$m^2$) địa chỉ thửa đất tại xứ đồi H, thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Tài sản trên đất là một nhà ở cấp 4, công trình phụ chuồng trại và một số công trình phụ khác, hệ thống điện. Giá chuyển nhượng là **310.000.000** đồng. Lý do ghi diện tích là 477$m^2$ vì hai bên không tiến hành đo đạc lại diện tích thực tế của thửa đất, chỉ căn cứ bản đồ đo đạc năm 1992 để xác định diện tích của thửa đất là 477$m^2$ nên đã ghi diện tích như vậy, nhưng thực chất hai bên đã thỏa thuận ông bà mua toàn bộ diện tích thửa đất trên của bà N, ông L1 theo giấy mua bán nhà đất từ ngày 25/3/2012. Hai bên đã thỏa thuận bà N, ông L1 có trách nhiệm hoàn tất sổ đỏ đối với diện tích đất đã chuyển nhượng và cam kết đất sử dụng đúng mục đích không có tranh chấp. Hợp đồng có chữ ký của (bên bán) là bà N, ông L1 và chữ ký của (bên mua) là ông Đ, bà T, khi lập hợp đồng có sự chứng kiến của ông Thân Văn Đ1-Trưởng thôn là người viết giấy và ông Nguyễn Đình Đ2.

Ngày 03/7/2012 ông bà đã thanh toán tiếp cho bà N, ông L1 theo "biên bản trả tiền mua nhà đất" số tiền 156.000.000 đồng, còn nợ lại 30.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến khi nào vợ chồng bà N làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông bà thì

ông bà trả hết số tiền còn nợ cho bà N, ông L1. Biên bản do ông là người viết, có chữ ký của bên trả là ông và bên nhận là bà N, ông L1.

Ngày 12/6/2019 bà Chu Thị N, ông Trần Văn L được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích 522m$^2$ (trong đó có 300m$^2$ là đất ở và 222m$^2$ là đất trồng cây), địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện L. Đây chính là thửa đất mà bà N, ông L đã chuyển nhượng cho ông bà từ ngày 25/3/2012 và đã được lập tại biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2012.

Ngày 16/10/2019 ông bà trả cho bà N, ông L tiếp số tiền 30.000.000 đồng theo "giấy nhận tiền"; trong giấy có viết nội dung xác nhận trả hết 310.000.000 đồng, giấy viết tay này do ông là người viết, có chữ ký của người nhận tiền là bà N và ông L.

Sau khi được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ xong, bà N, ông L đã không làm thủ tục chuyển nhượng QSD thửa đất trên sang tên cho ông bà theo thỏa thuận.

Ngày 16/10/2019 bà N, ông L đã tách thửa đất 43 có diện tích 522m$^2$ ra thành hai thửa và chuyển nhượng một phần diện tích 300m$^2$ đất ở cho bên nhận chuyển nhượng là anh Chu Văn L2 (tức Chu Văn H1), chị Lê Thị K với giá là 100.000.000 đồng. Ông, bà không được biết việc chuyển nhượng này. Sau khi chuyển nhượng xong anh L2, chị K đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất trên.

Năm 2021, bà N đã khởi kiện đến Tòa án đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà N, ông L với bên nhận chuyển nhượng là anh L2, chị K đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ 98, diện tích 300m$^2$ đất ở, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang được UBND xã T, huyện L chứng thực, số chứng thực 143, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐ,GD ngày 16/10/2019 là vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 Tòa án huyện Lạng Giang đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị N. Tuy nhiên trong bản án chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do các bên không có yêu cầu.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Chu Thị N đã khởi kiện vụ án hành chính đến Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 10/HC-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân tỉnh Bắc Giang đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị N và ông Trần Văn L. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CT 607197, số vào sổ cấp GCN: CS00280 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B (nay là sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) cấp ngày 09/12/2019, người sử dụng là ông Chu Văn L2 và bà Lê Thị K tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 98, diện tích 300m$^2$ đất ở, thời hạn sử dụng đất lâu dài, địa chỉ thửa đất thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán nhà đất) ngày 25/3/2012 và (biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 03/7/2012 đối với diện tích **477**$m^2$ (theo bản đồ đo đạc năm 1992) nay theo đo đạc bản đồ địa chính năm 2012 là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích **522**$m^2$ (trong đó có 300$m^2$ đất ở, 222$m^2$ đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất tại khu đồi Rừng H, thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, giữa bên chuyển nhượng bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) với bên nhận chuyển nhượng ông Chu Văn Đ và bà Trần Thị T là có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị Tòa án xác nhận thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T.

Tại phiên tòa ông, bà giữ nguyên nội dung đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 637287; số vào sổ cấp GCN CH00239, ngày 12/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho bà Chu Thị N, ông Trần Văn L đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích 522$m^2$ (trong đó có 300$m^2$ là đất ở và 222$m^2$ là đất trồng cây), địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

**Bị đơn bà** Chu Thị N**, ông** Trần Văn L **thống nhất quan điểm trình bày:** Bà N xác nhận một phần lời khai của ông Đ, bà T đã trình bày về quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông L với ông Đ, bà T bằng các giấy tờ viết tay không có công chứng chứng thực là đúng. Các giấy tờ gốc do ông Đ giao nộp cho Tòa án là đúng chữ viết, chữ ký của bà N, ông L và không đề nghị Tòa án tiến hành giám định. Bà N cho rằng bà chỉ được nhận tổng số tiền 236.000.000 đồng do ông Đ trả. Đối với số tiền 74.000.000 đồng bà N không được nhận khoản tiền này như lời trình bày của ông Đ, bà T.

Quan điểm của bà N, ông L đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là không có hiệu lực pháp luật. Vì hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo theo trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do hợp đồng chưa được chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và do bên ông Đ, bà T chưa thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính với bên gia đình bà N, ông L.

Đối với nội dung ông Đ, bà T đề nghị xác nhận thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở h ữu hợp pháp của ông Đ bà T, ông bà không đồng ý, vì tất cả tài sản trên đất do bà N và ông L xây dựng để ở, chăn nuôi trồng trọt. Chỉ có mái hiên là tài sản do ông Đ, bà T làm sau này nên chỉ đồng ý trả lại mái hiên cho ông Đ, bà T.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà** Chu Thị N**, ông** Trần Văn L**: Ông** Trần Tiến D **trình bày**: Tại phiên tòa ông D nhất trí với lời khai bà Chu Thị N đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Quan điểm của ông đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông Đ, bà T khởi kiện nêu trên là không có hiệu lực pháp luật. Vì hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo theo trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do hợp đồng chưa được chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và do bên ông Đ, bà T chưa thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính với bên gia đình bà N, ông L.

Đối với nội dung ông Đ, bà T đề nghị xác nhận thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Đ bà T, ông không đồng ý, vì tất cả tài sản trên đất do bà N và ông L xây dựng để ở, chăn nuôi trồng trọt. Chỉ có mái hiên là tài sản do ông Đ, bà T làm sau này nên chỉ đồng ý trả lại mái hiên cho ông Đ, bà T.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh** Chu Văn L2 **(tức** Chu Văn H1**), chị** Lê Thị K **thống nhất quan điểm trình bày:** Anh, chị xác nhận lời khai của ông Đ, bà T đã trình bày về nguồn gốc đất, quá trình mua bán đất giữa ông Đ, bà T với bà N, ông L là đúng. Anh, chị nhất trí với lời khai của ông Đ, bà T đã trình bày và không bổ sung gì thêm. Do bận công việc anh chị xin vắng mặt tất cả quá trình tố tụng tại Tòa án.

**Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh** Trần Văn T1**, chị** Nguyễn Thị H**, chị** Trần Thị X**, chị** Trần Thị T2**, anh** Trần Văn N1 **đứng về phía bị đơn thống nhất quan điểm trình bày:** Các anh, chị xác nhận lời khai của bà N, ông L đã trình bày về nguồn gốc đất là đúng. Quá trình bà N, ông L mua thửa đất này các anh chị không có công sức đóng góp gì, không có yêu cầu gì về tài sản trên thửa đất này. Các anh, chị nhất trí với lời khai của bà N, ông L đã trình bày và không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà N.

**Tại văn bản nêu ý kiến ngày 05/9/2024 ông** Ngô Ngọc Đ3 **đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch** UBND huyện L **trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất: Bà Chu Thị N, ông Trần Ngọc L1 có quản lý và sử dụng thửa đất có diện tích 477m$^2$ (theo bản đồ đo đạc năm 1992) nay theo đo đạc bản đồ địa chính năm 2012 là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích 522m$^2$ tại khu Đ, thôn N, xã T.

Năm 2012, bà N, ông L1 có chuyển nhượng cho ông Đ, bà T thửa đất nêu trên (có giấy mua bán viết tay đề ngày 25/3/2012) với giá trị chuyển nhượng 310.000.000 đồng. Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng cho nhau thửa đất chưa được cấp

GCNQSDĐ. Hai bên thống nhất bà N, ông L1 có trách nhiệm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và bàn giao cho ông Đ, bà T sau khi được GCNQSDĐ. Ông Đ có trách nhiệm trả tiền mua đất thành nhiều đợt khác nhau cho đến khi nhận được GCNQSDĐ. Ngày 02/4/2012, bà N, ông L1 đã bàn giao nhà, đất cho ông Đ, bà T quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên.

Ngày 12/9/2019, UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số R637287 cho bà Chu Thị N, ông Trần Ngọc L1 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 98, diện tích 522m$^2$ (trong đó có 300m$^2$ đất ở, 222m$^2$ đất trồng cây lâu năm). Việc cấp GCNQSDĐ cho bà N, ông L1 đối với thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Quan điểm của UBND huyện L: Theo hồ sơ theo dõi việc bà N, ông L1 có quản lý và sử dụng thửa đất có diện tích 477m$^2$ (theo bản đồ đo đạc năm 1992) nay theo đo đạc bản đồ địa chính năm 2012 là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích 522m$^2$ tại khu Đ, thôn N, xã T là đúng.

Ngày 12/9/2019, UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số R637287 cho bà Chu Thị N, ông Trần Ngọc L1 đối với thửa đất trên là đúng quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Việc bà N, ông L1 có chuyển nhượng cho ông Đ, bà T thửa đất nêu trên có giấy mua bán viết tay đề ngày 25/3/2012 với giá trị chuyển nhượng 310.000.000 đồng là giao dịch dân sự, không thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, do vậy UBND huyện không nắm được.

Nay, ông Đ, bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

**Tại Bản trình bày quan điểm ngày 02/8/2024** Ủy ban nhân dân xã T **do ông** Hoàng Văn T3 **- Chủ tịch UBND xã trình bày:**

Năm 2018, UBND xã T nhận được hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (hồ sơ đề nghị cấp lần đầu). Sau khi nhận hồ sơ, UBND xã T đã thực hiện trình tự thủ tục thẩm tra hồ sơ và chỉ đạo thôn N tổ chức họp Hội nghị dân chính và lấy ý kiến khu dân cư để làm cơ sở xét duyệt. UBND xã đã tổ chức Hội nghị các thành viên UBND và các ngành đoàn thể tiến hành xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà N, ông L; sau khi xét duyệt, UBND xã đã tổ chức thông báo về việc công khai kết quả xét duyệt hồ sơ cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày tại trụ sở UBND xã T và nhà văn hóa thôn N2; sau khi kết thúc công khai không có ý kiến gì liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ của

thửa đất nêu trên UBND xã tiến hành xác nhận vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ và chuyển hồ sơ về UBND huyện để được giải quyết theo thẩm quyền. Nội dung này được UBND xã T thực hiện đúng quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên là cấp cho bà Chu Thị N và ông Trần Văn L.

Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 16/10/2019, UBND xã T có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà N và ông L, bên nhận chuyển nhượng là ông L2 và bà K. Sau khi kiểm tra đã đọc lại cho các bên nghe lại bản hợp đồng và các bên không có ý kiến gì nhất trí tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và được UBND xã T chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 143; quyển số: 01 TP/CC-SCT/HĐ, GD giữa bên chuyển nhượng là bà Chu Thị N và ông Trần Văn L; bên nhận chuyển nhượng là ông Chu Văn L2 (tức Chu Văn H1) và bà Lê Thị K (có bản sao hợp đồng gửi kèm). Về trình tự thực hiện chứng thực hợp đồng, UBND xã T đã thực hiện theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP quy định về thủ tục chứng thực hợp đồng, giao dịch. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng hai bên cam kết thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không có thông báo hay quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án; các bên giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

**Tại Văn bản số 469/CNVPĐKĐĐ ngày 15/8/2024 ông** Phạm Vũ Đ4 **- Giám đốc Chi nhánh** Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L **trình bày:**

Trình tự, thủ tục và hồ sơ cấp giấy quyền sử dụng đất cho bà Chu Thị N, ông Trần Văn L: Thửa đất bà N, ông L đề nghị cấp GCNQSDĐ là thửa đất bà N, ông L được UBND xã T giao không đúng thẩm quyền năm 1994. Hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ lần đầu của bà Chu Thị N, ông Trần Văn L bao gồm: Đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ, tài sản gắn liền với đất của bà Chu Thị N được UBND xã T xác nhận ngày 15/9/2018, biên bản họp Hội nghị dân chính thôn N tổ chức ngày 24/8/2018, biên bản họp thành viên UBND xã và các đoàn thể do UBND xã T tổ chức ngày 15/9/2018, phiếu thu tiền giao đất không đúng thẩm quyền của UBND xã T năm 1994, thông báo công khai và biên bản kết thúc công khai kết quả xét duyệt hồ sơ cấp GCNQSDĐ, tài sản gắn liền với đất của UBND xã T.

Sau khi nhận được hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ lần đầu của bà N, ông L nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã kiểm tra thành phần hồ sơ đảm bảo, đủ điều kiện được xem xét cấp GCNQSDĐ theo quy định. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã hoàn thiện hồ sơ, xác nhận và luân chuyển hồ sơ đến các cơ quan để giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Đến ngày 12/6/2019, bà Chu Thị N và ông Trần Văn L đã được UBND huyện L cấp

GCNQSDĐ thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích 522m$^2$ (trong đó: 300m$^2$ đất ở, 222m$^2$ đất trồng cây lâu năm).

Việc đăng ký cấp GCNQSDĐ lần đầu và việc thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích 522m$^2$ nêu trên được thực hiện theo quy định tại Điều 23, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Điều 8, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 quy định về hồ sơ địa chính và Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 18/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh B về tập trung chỉ đạo và tăng cường biện pháp thực hiện cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

Việc ông Đ, bà T có đơn khởi kiện đối với bà N, ông L đề nghị Tòa án xem xét, xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

**Người làm chứng ông** Thân Văn Đ1 **trình bày:** Ngày 03/7/2012, bà N và vợ chồng ông Đ, bà T có lên nhà ông nhờ ông viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Khi đó bà N, ông Đ, bà T và ông có ký vào trang cuối của hợp đồng. Ông xác nhận nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 03/7/2012 Toà án lưu trong hồ sơ vụ án đúng là bản hợp đồng ông viết. Chữ ký của ông L và anh Nguyễn Đình Đ2 trong hợp đồng này ký lúc nào thì ông không biết. Số tiền mua bán và nội dung mua bán giữa vợ chồng bà N, ông L và vợ chồng ông Đ, bà T đã ghi trong hợp đồng mua bán này còn việc hai bên thanh toán tiền mua bán cho nhau ông không nắm được.

**Người làm chứng ông** Nguyễn Đình Đ2 **trình bày:** Ông xác nhận đúng chữ ký của ông trong Hợp đồng thoả thuận mua bán chuyển nhượng đất và tài sản trên đất được lập ngày 03/7/2012 giữa vợ chồng bà N và vợ chồng ông Đ, bà T. Tuy nhiên do thời gian đã quá lâu nên ông không còn nhớ rõ sự việc.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, ngày 12/8/2024 Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang có tranh chấp, kết quả định giá tài sản như sau:

Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, địa chỉ tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có diện tích 522m$^2$ (trong đó có 300m$^2$ là đất ở và 222m$^2$ là đất trồng cây) đã được UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ số CR 637287 ngày 12/9/2019, cho bà Chu Thị N, ông Trần Ngọc L1. (Nay sau đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính tách thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 335, tờ bản đồ số 98 có diện tích 300m$^2$ đất ở và thửa số 336, tờ bản đồ số 98, có diện tích 222m$^2$ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký ngày 04/10/2019. Địa chỉ thửa đất thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang).

Thửa đất số 335, tờ bản đồ số 98 có diện tích 300m$^2$ đất ở bà N, ông L1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/10/2019 cho anh Chu Văn L2 và chị Lê Thị K và đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CT607197, số vào sổ cấp GCN: CS00280 ngày 09/12/2019 mang tên ông Chu Văn L2, bà Lê Thị K. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 29/12/2023 của TAND huyện Lạng Giang đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2019 giữa bên chuyển nhượng bà N, ông L1 và bên nhận chuyển nhượng là anh Chu Văn L2 (tức Chu Văn H1), chị Lê Thị K vô hiệu.

Thửa số 336, tờ bản đồ số 98, có diện tích 222m$^2$ là đất trồng cây do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký ngày 04/10/2019 mang tên bà Chu Thị N, ông Trần Ngọc L1. Hiện toàn bộ hai thửa đất này do ông Chu Văn Đ, bà Trần thị T đang quản lý sử dụng. Thửa đất tranh chấp có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc tiếp giáp với đất nhà ông Chu Văn H3; phía Đông tiếp giáp với đường liên thôn; phía Tây tiếp giáp với đất của hộ ông Nguyễn Đình T4; phía Nam tiếp giáp với đất của ông Chu Văn T5.

Toàn bộ tài sản công trình xây dựng, cây cối lâm lộc trên thửa đất đang tranh chấp (trừ mái tôn do ông Đ làm thêm năm 2015 có diện tích 71.5m$^2$) đều do bà N ông L1 đã xây dựng, trồng cây. Hiện nay ông Đ, bà T đang quản lý, sử dụng toàn bộ các tài sản, công trình cây cối lâm lộc trên phần diện tích đất này.

Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, địa chỉ tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang thuộc vị trí 1, khu vực 2, xã N có giá đất ở theo giá giao dịch thị trường là 4.000.000 đồng/m$^2$; có giá đất trồng cây lâu năm theo giá giao dịch thị trường là 1.000.000 đồng/m$^2$. Tổng trị giá đất là **1.422.000.000** đồng.

Tài sản trên thửa đất do ông Đ, bà T mua lại của bà N, ông L1 gồm: 01 nhà ở cấp 4 trị giá 20.930.400 đồng; 01 sân vôi trị giá 418.800 đồng; 01 nhà ngang có diện tích 32.8m$^2$ trị giá 9.348.000 đồng; bếp loại B có diện tích 13.3m$^2$ trị giá 724.900 đồng; nhà vệ sinh diện tích 5.04m$^2$ trị giá 756.000 đồng; nhà chăn nuôi có diện tích 77m$^2$ trị giá 3.426.500 đồng; tường hoa có diện tích 12.5m$^2$ trị giá 268.800 đồng; lò sấy vải có diện tích 48.3m$^2$ trị giá 1.932.000 đồng; nhà chăn nuôi loại B phía bên phải cổng đi vào trị giá 2.310.000 đồng; Trụ cổng có thể tích 0.64m$^3$ trị giá 39.400 đồng; lò sấy vải có diện tích 27m$^2$ trị giá 1.080.000 đồng; Cổng bê tông có thể tích 2.2m$^3$ trị giá 232.000 đồng; Cánh cổng sắt đã cũ, han rỉ có diện tích 5.4m$^2$ trị giá 286.200 đồng; 01 cây na có giá 1.317.000 đồng; 01 cây na có giá 1.069.000 đồng; 01 cây na có giá 177.000 đồng; 01 cây cau có giá 145.000 đồng; 01 cây mít có giá 320.000 đồng; 01 cây vải có giá 2.281.000 đồng; 01 khóm chuối có giá 87.000 đồng.

Tài sản do ông Đ, bà T làm: Một mái tôn làm năm 2015 có diện tích 71.5m$^2$ trị giá **6.370.700** đồng.

Tổng cộng tài sản trên đất tranh chấp là: 1.475.519.700 đồng (trong đó tài sản do bà N, ông L1 xây dựng bán lại cho ông Đ, bà T trị giá 1.469.149.000 đồng; tài sản ông Đ, bà T làm thêm mái tôn trị giá 6.370.700 đồng).

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Lang Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Bắc Ninh) đã tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán nhà đất) ngày 25/3/2012 và (biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 03/7/2012 đối với diện tích **477**$m^2$ (theo bản đồ đo đạc năm 1992) nay theo đo đạc bản đồ địa chính năm 2012 là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích **522**$m^2$ (trong đó có 300$m^2$ đất ở, 222$m^2$ đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất tại khu đồi Rừng H, thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, giữa bên chuyển nhượng bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) với bên nhận chuyển nhượng ông Chu Văn Đ và bà Trần Thị T là có hiệu lực pháp luật.

Ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T được quyền quản lý và sử dụng diện tích **477**$m^2$ (theo bản đồ đo đạc năm 1992) nay theo đo đạc bản đồ địa chính năm 2012 là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích **522**$m^2$ (trong đó có 300$m^2$ đất ở, 222$m^2$ đất trồng cây lâu năm) trị giá đất là **1.422.000.000** đồng (Một tỷ, bốn trăm hai mươi hai triệu đồng) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất có tổng trị giá là **53.519.700** đồng (Năm mươi ba triệu, năm trăm mười chín nghìn, bảy trăm đồng) tại khu Đ, thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Diện tích **522**$m^2$ (trong đó có 300$m^2$ đất ở, 222$m^2$ đất trồng cây lâu năm) là hình **ABCD** (có sơ đồ kèm theo) có các cạnh cụ thể như sau:

Phía Bắc là cạnh **AB** =3,41m+2,44m+11,93m+2,65m;

Phía Tây là cạnh **BC** = 2,33m+8,27m+14,62m+2,36m+0,89m;

Phía Đông là cạnh **CD** = 2,97m+4,01m+7,98m;

Phía Nam là cạnh **DA** = 29,62m.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 637287; số vào sổ cấp GCN CH00239, ngày 12/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho bà Chu Thị N, ông Trần Văn L đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích 522m$^2$ (trong đó có 300m$^2$ là đất ở và 222m$^2$ là đất trồng cây), địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, hướng dẫn thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/6/2025, bị đơn bà Chu Thị N và ông Trần Văn L (Trần Ngọc L1) kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm,**

Bị đơn bà Chu Thị N và ông Trần Văn L (Trần Ngọc L1) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày bản luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Việc tuân theo pháp luật của Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự: theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (Trần Ngọc L1); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 17/6/2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (Trần Ngọc L1) được miễn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có kháng cáo. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án: ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy mua bán nhà, đất ngày 25/3/2012 và biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2012 đối với diện tích **477**$m^2$ (theo bản đồ đo đạc năm 1992) nay theo đo đạc bản đồ địa chính năm 2012 là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích **522**$m^2$ (trong đó có 300$m^2$ đất ở, 222$m^2$ đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất tại khu đồi Rừng H, thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang giữa bên chuyển nhượng bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) với bên nhận chuyển nhượng ông Chu Văn Đ và bà Trần Thị T là có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu Tòa án xác nhận thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: hộ bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) có thửa đất ở khu đồi Rừng Hàn diện tích **477**$m^2$ (theo bản đồ đo đạc năm 1992) nay theo đo đạc bản đồ địa chính năm 2012 là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, diện tích **522**$m^2$ (trong đó có 300$m^2$ đất ở, 222$m^2$ đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất khu đồi Rừng H, thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số CR 637287 ngày 12/9/2019 mang tên bà Chu Thị N, ông Trần Ngọc L1. Nguồn gốc thửa đất bà N, ông L1 được UBND xã T giao năm 1994.

Ngày 25/3/2012, bà N, ông Lý L3 hợp đồng chuyển nhượng (giấy mua bán nhà đất) cho ông Đ, bà T - người cùng thôn thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là **310.000.000** đồng. Giấy mua bán viết tay hai bên không làm thủ tục công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngày 03/7/2012, hai bên thống nhất viết lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ghi diện tích **477**$m^2$ căn cứ theo bản đồ đo đạc năm 1992 mà không tiến hành đo thực tế diện tích

của thửa đất nêu trên nhưng là thỏa thuận mua toàn bộ thửa đất và công trình, tài sản gắn liền với đất; thửa đất tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đã có khuôn viên ranh giới tường bao với hàng xóm liền kề rõ ràng từ đó đến nay không thay đổi hiện trạng. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất trên chưa được cấp GCNQSDĐ, hai bên thống nhất bà N, ông L1 có trách nhiệm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và bàn giao cho ông Đ, bà T sau khi được cấp GCNQSDĐ. Ông Đ, bà T có trách nhiệm trả tiền mua đất thành nhiều đợt khác nhau cho đến khi nhận được GCNQSDĐ.

[3.2] Xét tính pháp lý của các hợp đồng:

Xét về hình thức của hợp đồng thì thấy: Căn cứ điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Khoản 3 Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ; Khoản 1 Điều 11 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của chính Phủ quy định về công chứng, chứng thực thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) với bên nhận chuyển nhượng ông Chu Văn Đ và bà Trần Thị T vi phạm về hình thức.

Xét nội dung của hợp đồng thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) các bên có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ (giấy mua bán nhà đất) ngày 25/3/2012 và hợp đồng chuyển nhượng thửa đất ngày 03/7/2012 giữa bên chuyển nhượng (Bên A) bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) với bên nhận chuyển nhượng ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T nội dung của hai hợp đồng trên là sự tự nguyện thỏa thuận thể hiện rõ chuyển nhượng cả thửa đất số 43, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 310.000.000 đồng và hình thức thanh toán bằng tiền mặt, ngoài ra hai bên còn thỏa thuận ghi trong hợp đồng về phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng, nội dung cam đoan của các bên tuân theo quy định của pháp luật về giao dịch dân sự.

Xét quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì thấy: ông Đ, bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà N, ông L1 nhiều lần vào các ngày 27/3/2012 theo (biên bản trả tiền nhà đất) ông Đ bà T đã trả số tiền là **50.000.000** đồng. Một thời gian sau ông Đ, bà T trả tiếp cho bà N, ông L1 số tiền **74.000.000** đồng khi trả số tiền này chỉ đưa tay hai bên không viết giấy tờ. Ngày 03/7/2012 theo (biên bản trả tiền mua nhà đất) ông Đ đã trả tiếp cho bà N, ông L1 số tiền là **156.000.000** đồng, xác nhận còn nợ lại số tiền là **30.000.000** đồng khi nào chuyển tên sổ đỏ, cho ông Chu Văn Đ mới trả hết.

Hai bên bàn giao nhà đất cho nhau vào ngày 02/4/2012 theo (giấy giao đất nhà). Ông Đ, bà T đã sinh sống trên thửa đất này từ khi được bà N, ông L1 bàn giao, trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất trên, năm 2015 ông Đ, bà T đã làm thêm mái tôn có diện tích 71.5m$^2$ đồng thời vẫn quản lý, sử dụng thửa đất trên ổn định từ

năm 2012 đến nay. Bà N, ông L1 và các con của ông, bà đều biết việc chuyển nhượng đất này và không ai có ý kiến phản đối tranh chấp gì.

Ngày 12/9/2019, UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ số CR 637287 cho bà Chu Thị N, ông Trần Ngọc L1 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ 98, diện tích 522m$^2$ (trong đó có 300m$^2$ đất ở, 222m$^2$ đất trồng cây lâu năm).

Theo thỏa thuận giữa hai bên ngày 16/10/2019, ông Đ đã trả tiếp cho bà N, ông L1 số tiền còn nợ lại là **30.000.000** đồng theo (giấy nhận tiền) do bà N viết có nội dung "Hôm nay 16/10/2019, đã trả hết. Người nhận ký tên Chu Thị N, Trần Văn L" phần cuối ông L đã ghi chữ "Hết". Phía ông Đ bà T xác nhận đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền với bà N, ông L. Bà N cũng thừa nhận có ký vào giấy nhận tiền ngày 16/10/2019. Do đó, có căn cứ xác định ông Đ, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đối với bà N ông L.

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2012 thì phía bị đơn bà N, ông L chưa được cấp GCNQSDĐ nên chỉ lập giấy viết tay (giấy mua bán nhà đất) và (biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 03/7/2012 giữa hai bên thể hiện nội dung thỏa thuận. Nhưng ngày 12/6/2019, bà N, ông L được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ, các bên đã tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc ông Đ, bà T giao thêm số tiền là 30.000.000 đồng trả cho bà N, ông L vào ngày 16/10/2019. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bà Chu Thị N, ông Trần Văn L là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn ông Đ, bà T đã thực hiện giao cho phía bị đơn bà N, ông L tổng số tiền là **310.000.000** đồng là đã hoàn thành nghĩa vụ. Phía bị đơn bà N, ông L đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Đ, bà T quản lý sử dụng từ ngày 02/4/2012 là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...". Việc ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu có hiệu lực pháp luật là có căn cứ theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (tức Trần Ngọc L1) với ông Chu Văn Đ và bà Trần Thị T có hiệu lực pháp luật nên ông Đ, bà T đề nghị Tòa án công nhận thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 98, địa chỉ tại thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Chu Văn Đ, bà Trần Thị T là có căn cứ để chấp nhận.

[3.3] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N, ông L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (Trần Ngọc L1); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Chu Thị N, ông Trần Văn L (Trần Ngọc L1) được miễn.

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Phạm Văn Tú** | **Triệu Thị Luyện** | **Phạm Thị Chuyền** |