

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 142/2025/DS-PT

Ngày: 12/9/2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Ông Đỗ Thế Bình.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 12 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: 221/2025/TLPT - DS, ngày 18/8/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 226/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn T, sinh năm 1970 (Có mặt).

Chị Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1977 (Có mặt).

Cùng trú tại: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Bắc Ninh

- *Bị đơn:* Ông Trần Đình L, sinh năm 1961 (Có mặt).

Bà Trần Thị H, sinh năm 1964(Có mặt).

Cùng trú tại: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Chị Trần Thị H1, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, tỉnh Hưng Yên.

2. Anh Trần Đình T2, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

3. Anh Trần Đình Đ, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Chung cư G, lô A, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện tại: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Đình L, bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H1 anh Trần Đình Đ: Anh Trần Đình T2, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Đình L, bà Trần Thị H; anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên toà nguyên đơn là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:

Vợ chồng ông Trần Đình L và bà và bà Trần Thị H ở thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh là cậu mợ của vợ chồng anh, chị (ông Trần Đình L là cậu ruột của chị Nguyễn Thị Ngọc T1, còn bà Trần Thị H vợ ông Trần Đình L là mợ dâu của chị Nguyễn Thị Ngọc T1). Vào đầu năm 2008, giữa vợ chồng anh, chị với vợ chồng ông Trần Đình L và bà Nguyễn Thị H2 có giao dịch mua bán đất với nhau, cụ thể: Do vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H thời điểm đó làm ăn thua lỗ không có tiền trả cho Ngân hàng nên có rao bán đất. Vì bán cho bên ngoài giá rẻ, không đủ tiền để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra và lo sợ bị phát mại đối với thửa đất này nên vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H có nói với vợ chồng anh, chị mua lại một phần diện tích đất với giá 60.000.000 đồng (Giá cao hơn giá bán ra bên ngoài). Do là chỗ cậu cháu người thân trong gia đình nên vợ chồng anh, chị đồng ý mua 300m² đất trong tổng diện tích đất 712m² tại thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh của vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H (Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện G - tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/11/2000 cho hộ ông Trần Đình L). Khi chuyển nhượng vợ chồng anh, chị với vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H không đi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được mà chỉ viết tay Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 vì tại thời điểm đó vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H còn mượn rất nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người thân đem đi thế chấp Ngân hàng để vay vốn và lo sợ bị phát mại đối với những tài sản này nên vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H đã nhờ vợ chồng anh, chị thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 712m² tại thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh của hộ ông Trần Đình L, trong đó có phần diện tích 300m² đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị tại Chi nhánh Ngân hàng đầu tư và phát triển tỉnh B phòng G để vay vốn rồi sau đó cho vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H vay lại số tiền 35.000.000 đồng để trả nợ. Thời điểm

mua bán đất thì vợ chồng anh, chị với vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H đều có mặt, ngoài ra còn có ông Nguyễn Cẩm T3 và bà Trần Thị T4 chứng kiến còn các con của ông Trần Đình L và bà Trần Thị H là chị Trần Thị H1, anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ không tham gia và không có mặt ở đó. Ông Trần Đình L là người trực tiếp viết Giấy bán đất, sau khi ông Trần Đình L viết Giấy bán đất xong thì vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H cùng vợ chồng anh, chị cùng ký nhận vào bên bán và bên mua đất, còn ông Nguyễn Cẩm T3 và bà Trần Thị T4 ký xác nhận vào phần người làm chứng, đồng thời hai bên đã giao nhận đầy đủ số tiền 60.000.000 đồng và thực hiện việc chỉ mô mốc, bàn giao đất. Sau khi đã đáo hạn Ngân hàng vào năm 2011 vợ chồng anh, chị không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua được vì hai bên ký kết hợp đồng viết tay là Giấy bán đất. Vợ chồng anh, chị đã liên hệ và yêu cầu vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H về để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H lấy lý do đang làm ăn trong thành phố Hồ Chí Minh không về được nên vợ chồng chúng tôi không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua. Đến năm 2018 khi vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H về lại địa phương vợ chồng anh, chị đã nhiều lần đến gặp để yêu cầu hoàn thiện đầy đủ các giấy tờ pháp lý sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh, chị nhưng vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H đưa ra nhiều lý do để không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến năm 2021, vợ chồng anh, chị đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành. Vì vậy, vợ chồng anh chị đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 giữa vợ chồng anh, chị với vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng anh, chị thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gia Bình - tỉnh Bắc Ninh tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng anh, chị vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gia Bình - tỉnh Bắc Ninh (nay là TAND khu vực 9 - Bắc Ninh) giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng anh, chị số tiền 60.000.000 đồng là tiền mua bán đất và buộc vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H phải bồi thường cho vợ chồng anh, chị số tiền 2.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác nhận đã nộp toàn bộ tiền xem xét hiện trạng, định giá tài sản và tự nguyện xin chịu toàn bộ các chi phí tố tụng kể trên.

Ông Trần Đình L cùng bà Trần Thị H là bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị H1, anh Trần Đình Đ ủy quyền cho anh Trần Đình T2 trình bày:

Vào năm 2007 gia đình ông, bà có mở xưởng sản xuất giấy tiền hàng mã, lúc đó gia đình anh Trần Văn T cũng mở xưởng ở huyện T (nay là thị xã T) tỉnh Bắc Ninh làm cùng nghề với gia đình ông, bà. Do gia đình ông, bà với gia đình anh Trần Văn T có mối quan hệ thông gia, anh Trần Văn T lấy chị Nguyễn Thị Ngọc T1 là con đẻ bà Trần Thị T4 chị ruột vợ chồng ông, bà (chị ruột ông Trần Đình L, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 gọi ông Trần Đình L là cậu). Sau một thời gian làm ăn, do gia đình ông, bà gặp khó khăn về kinh tế nên xưởng sản xuất giấy tiền hàng mã ngừng hoạt động. Khi đó, anh Trần Văn T có xuống gia đình ông, bà và nói với ông, bà là vợ chồng anh Trần Văn T cùng cháu Đỗ Thị H3 là con đẻ bà Trần Thị B chị ruột vợ chồng ông, bà (chị ruột ông Trần Đình L, chị Đỗ Thị H3 gọi ông Trần Đình L là cậu), mỗi người cho gia đình ông, bà mượn 30.000.000 đồng để giải quyết khó khăn. Khi đó anh Trần Văn T đề bạt hỏi vợ chồng ông, bà cho mượn xưởng sản xuất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà để làm dự án vay tiền Ngân hàng tại huyện T (nay là thị xã T) tỉnh Bắc Ninh. Thời điểm đó do gặp quá nhiều khó khăn nên vợ chồng ông, bà đã đồng ý, đồng thời vợ chồng ông, bà còn mượn thêm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Danh T5 ở thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh là anh ruột của vợ chồng ông, bà (anh ruột bà Trần Thị H) để làm dự án vay tiền Ngân hàng tại huyện T (nay là thị xã T) tỉnh Bắc Ninh. Sau đó, Ngân hàng đã về làm việc và duyệt dự án đồng thời cho vay 500.000.000 đồng. Số tiền 500.000.000 đồng này anh Trần Văn T trực tiếp vay, vợ chồng ông, bà đứng ra bảo lãnh và thế chấp tài sản của gia đình, nhưng anh Trần Văn T sau khi nhận được tiền vay vốn thì không cho gia đình ông, bà vay lại một phần nào trong số tiền đó. Thửa đất được vợ chồng ông, bà bảo lãnh đem đi thế chấp để anh Trần Văn T vay tiền Ngân hàng tại huyện T (nay là thị xã T) tỉnh Bắc Ninh vào ngày 11/01/2008 có nguồn gốc một phần do cha ông để lại và một phần do gia đình ông, bà mua ban đầu là ao (đến năm 2018 mới được gia đình ông, bà san lấp mặt bằng) và ngày 07/11/2000 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể hiện thửa đất và sổ tờ bản đồ có diện tích 712m², mục đích sử dụng T, thời hạn sử dụng lâu dài ở tại thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cho hộ gia đình ông Trần Đình L. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trần Đình L gồm có 05 thành viên là: Trần Đình L, sinh năm 1961 - Chủ hộ, bà Trần Thị H, sinh năm 1964 - Vợ, chị Trần Thị H1, sinh năm 1982 - Con đẻ, anh Trần Đình T2, sinh năm 1984 - Con đẻ và anh Trần Đình Đ, sinh năm 1990 - Con đẻ. Việc bán đất cho vợ chồng anh

Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 là không có thật. Bản chất của sự việc xuất phát từ việc vào cuối năm 2007, đầu năm 2008 do gia đình ông, bà gặp khó khăn về kinh tế nên xưởng sản xuất giấy tiền hàng mã ngừng hoạt động. Khi đó, anh Trần Văn T có xuống gia đình ông, bà và nói với vợ chồng ông, bà là vợ chồng anh Trần Văn T cùng cháu Đỗ Thị H3, mỗi người cho gia đình ông, bà mượn 30.000.000 đồng để giải quyết khó khăn. Vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên gia đình ông, bà phải vào thành phố Hồ Chí Minh để làm kinh tế (ông Trần Đình L vào trước), ngày 05/02/2008 trước khi đi anh Trần Văn T có đến nhà ông, bà (chỉ có ông Trần Đình L ở nhà) và nói phải viết Giấy bán đất và cho con trai của ông, bà là Trần Đình T2 làm thuê cho anh Trần Văn T để có trách nhiệm trả nợ số tiền 30.000.000 đồng đã vay (do chỉ có ông Trần Đình L ở nhà với anh Trần Văn T nên ông Trần Đình L đã viết Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 cho anh Trần Văn T có nội dung như Giấy bán đất anh Trần Văn T đã cung cấp cho Tòa án, thời điểm viết Giấy bán đất chỉ có mặt ông Trần Đình L, anh Trần Văn T, còn bà Trần Thị H, chị Nguyễn Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Cẩm T3, bà Trần Thị T4 không có mặt nên chỉ có ông Trần Đình L, anh Trần Văn T ký vào Giấy bán đất, còn bà Trần Thị H, chị Nguyễn Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Cẩm T3, bà Trần Thị T4 không có mặt nên không trực tiếp ký vào Giấy bán đất mà sau đó mới ký). Tại thời điểm viết Giấy bán đất thì thửa đất này của gia đình ông, bà đã được đem đi thế chấp cho Ngân hàng tại huyện T (nay là thị xã T) tỉnh Bắc Ninh vào ngày 11/01/2008 để vay tiền. Hơn nữa, toàn bộ các thành viên trong hộ gia đình cũng không ký xác nhận bán đất. Ngoài ra, đến ngày 22/6/2011 anh Trần Văn T là người thực hiện việc xóa thế chấp đối với Ngân hàng tại huyện T, tỉnh Bắc Ninh và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông, bà thì anh Trần Văn T cũng không đề cập gì đến việc tách trả đất cho anh Trần Văn T. Nay, vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh công nhận hiệu lực của giấy bán đất đề ngày 05/02/2008, vợ chồng ông L, bà H hoàn toàn bác bỏ. Sau đó anh T, chị T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 giữa vợ chồng ông Trần Đình L, bà Trần Thị H với vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng ông Trần Đình L, bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 60.000.000 đồng là tiền mua bán đất, đồng thời buộc vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H phải bồi thường cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 2.000.000.000 đồng thì gia đình ông, bà không đồng ý. Vì việc khởi kiện của vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 là không có căn cứ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất là Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng nên vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 giữa vợ chồng ông Trần Đình L, bà Trần Thị H với vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 vô hiệu. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông Trần Đình L, bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 60.000.000 đồng là tiền mua bán đất, đồng thời buộc vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H phải bồi thường cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 2.000.000.000 đồng thì gia đình ông, bà không đồng ý vì không bán đất, không nhận tiền bán đất nên không có lý do gì gia đình ông, bà phải trả số tiền 60.000.000 đồng là tiền mua bán đất và bồi thường cho vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 2.000.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh (nay là TAND khu vực 9 - Bắc Ninh) đã tiến hành làm việc với ông Nguyễn Cẩm T3, bà Trần Thị T4 và chị Đỗ Thị H3 có văn bản trình bày ý kiến, theo đó:

Ông Nguyễn Cẩm T3 và bà Trần Thị T4 trình bày: Ông, bà là bố mẹ của vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 và là anh, chị của vợ chồng ông Trần Đình L, bà Trần Thị H. Do vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H thời điểm năm 2007 làm ăn thua lỗ không có tiền trả cho Ngân hàng nên có rao bán đất. Vì bán cho bên ngoài giá rẻ không đủ tiền để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra và lo sợ bị phát mại nên vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H có nhờ vợ chồng con của ông, bà là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 mua lại một phần diện tích đất với giá 60.000.000 đồng (giá cao hơn giá bán ra bên ngoài). Do là chỗ người thân trong gia đình nên vợ chồng con của ông, bà là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 đồng ý mua 300m² đất trong tổng diện tích đất 712m² tại thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh của vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H. Vào ngày 05/02/2008 sau khi vợ chồng con của ông, bà là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 cùng vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H thống nhất việc mua bán đất thì vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H có làm mấy mâm cơm mời vợ chồng ông, bà cùng vợ chồng con của ông, bà là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 về ăn cơm và đem tiền về thanh toán. Trong ngày hôm đó, trước khi mọi người ăn cơm thì ông Trần Đình L có viết Giấy bán đất với nội dung: Vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H đang sở hữu diện tích đất 712m² ở thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh, vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H đồng ý cắt nhượng cho vợ chồng con của ông, bà là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 diện tích đất là 300m² với giá là 60.000.000 đồng. Sau khi

viết Giấy bán đất xong thì vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H cùng vợ chồng con của ông, bà là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 đã ký xác nhận vào Giấy bán đất, đồng thời do vợ chồng ông, bà ở đó nên vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H cùng vợ chồng con của ông, bà là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 đã yêu cầu vợ chồng ông, bà ký xác nhận là người làm chứng trong việc mua bán đất nêu trên. Sau đó, việc mua bán đất giữa vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H cùng vợ chồng con của ông, bà là anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 có được thực hiện hay không và diễn ra như thế nào thì ông, bà không nắm rõ.

Chị Đỗ Thị H3 trình bày: Việc mua bán đất giữa vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 (em con nhà dì của chị) với vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H (cậu, mợ của chị) diễn ra như thế nào thì chị không được biết. Từ trước đến nay, gia đình chị có cho vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H mượn tiền vài lần, còn việc vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H trình bày với Tòa án nhân dân huyện Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh là tôi cho vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H mượn tiền thì không có. Bản thân tôi (H3) chỉ cho vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 vay số tiền 100.000.000 đồng vào năm 2008, còn mục đích vay để làm gì thì tôi không hỏi nên không biết vì anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 chỉ nói vay tiền của tôi để có việc cần dùng. Chị xác định không có liên quan gì đến việc mua bán đất giữa vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H với vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 235, Điều, Điều 264, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 221, Điều 689, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất đề ngày 05 tháng 02 năm 2008 vô hiệu. Buộc bị đơn ông Trần Đình L và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng và bồi thường số tiền 1.770.000.000 (một tỷ bảy trăm bảy mươi triệu đồng). Tổng số là 1.830.000.000 đồng.

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

Ngày 22/7/2025 ông Trần Đình L, bà Trần Thị H, anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông L, bà H và anh T2 đều trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông L mà chỉ có ông L và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng là trái với quy định của pháp luật, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng, tiền thế chấp tại Ngân hàng là do T và T1 sử dụng. Ngoài ra ông L và bà H còn trình bày do năm 2008 làm ăn thua lỗ nên vợ chồng cháu T, T1 đã tự mang tiền đến cho vay, còn việc viết giấy bán đất là để sau này các con của ông bà làm để trả nợ vợ chồng cháu T, T1, trong tổng số 60 triệu này còn có 30 triệu là của cháu Đỗ Thị H3 đưa cho cháu T, T1 để mang đến gia đình ông bà. Do vậy ông L, bà H và anh T2 đều cho rằng hợp đồng bán đất là trái với quy định của pháp luật là vô hiệu, nhưng không đồng ý trả tiền theo bản án sơ thẩm đã tuyên mà chỉ đồng ý trả gốc là 60 triệu và lãi theo Ngân hàng từ năm 2008 đến nay. Phía anh T và chị T1 không đồng ý với ý kiến của ông L, bà H và anh T2 đề nghị Tòa án xử giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]: Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Đình L, bà Trần Thị H, anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Ngày 05/02/2008 vợ chồng ông Trần Đình L, bà Trần Thị H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức Giấy bán đất với vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1. Tại Giấy bán đất thể hiện vợ chồng ông Trần Đình L, và bà Trần Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300m² đất trong tổng diện tích đất 712m² đất tại thửa đất không ghi số

thừa và không sổ tờ bản đồ có địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh cho vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 với giá 60.000.000đ. Mục đích của việc chuyển nhượng là để vợ chồng ông L, bà H lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên do hai bên ký kết hợp đồng viết tay là Giấy bán đất nên anh T, chị T1 không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh T, chị T1 đã nhiều lần yêu cầu ông L, bà H hoàn tất nốt thủ tục chuyển nhượng nhưng ông L, bà H đưa ra nhiều lý do để không hoàn tất thủ tục, vì vậy ngày 15/5/2024, anh T chị T1 khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất ghi ngày 05/02/2008 giữa vợ chồng ông Trần Đ1, bà Trần Thị H với vợ chồng anh chị. Ngày 06/12/2024 anh T, chị T1 đề nghị thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 vô hiệu. Buộc bị đơn ông Trần Đình L và bà Trần Thị H cùng phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 60.000.000đ và bồi thường số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xử, bị đơn là ông Trần Đình L, bà Trần Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

Xét kháng cáo của các đương sự thấy:

Thứ nhất về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất ghi ngày 05/02/2008 vô hiệu:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất ghi ngày 05/02/2008 được ký kết giữa vợ chồng anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1 với vợ chồng ông Trần Đình L, bà Trần Thị H chỉ có chữ ký của người chứng kiến là ông Nguyễn Cẩm T6 và bà Trần Thị T4. Hợp đồng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm quy định theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải bằng văn bản được công chứng hoặc chứng thực”*.

Về nội dung của hợp đồng: Tại Giấy bán đất thể hiện vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H đang sử dụng diện tích đất 712m² ở thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh và vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 diện tích đất là 300m² với giá là 60.000.000 đồng, mọi thủ tục chuyển nhượng do vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 lo phí còn vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H tạo điều kiện thuận lợi về giấy tờ. Như vậy, trong Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất ghi ngày 05/02/2008, vợ chồng anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 với vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H không ghi rõ loại đất, ranh giới, hiện trạng đất là chưa tuân thủ quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005.

Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng: Trong hợp đồng chỉ thể hiện bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Đình L, bà Trần Thị H và bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Văn T, chị Nguyễn Thị Ngọc T1. Tại thời điểm ký kết các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết Hợp đồng. Tuy nhiên về nguồn gốc diện tích đất mà ông L, bà H chuyển nhượng cho anh T, chị T1 thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2000, thửa đất trên được UBND huyện G, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Đình L, thời điểm đó hộ ông L có 05 thành viên bao gồm: Ông Trần Đình L (chủ hộ), bà Trần Thị H (vợ ông L), chị Trần Thị H1, anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ (là các con của ông L, bà H). Do đó thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình ông L. Ông L và bà H không có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này. Như vậy ông L, bà H tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên mà không có sự nhất trí của các thành viên khác trong hộ gia đình là ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H1, anh T2, anh Đ và Hợp đồng chuyển nhượng trên đã vi phạm điều cấm của luật.

Về đối tượng của hợp đồng: Tại thời điểm viết Giấy bán đất thì đối tượng chuyển nhượng là 300m² đất thuộc thửa đất có diện tích đất 712m² tại thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Bắc Ninh theo vợ chồng ông Trần Đình L và bà Trần Thị H trình bày đã được đem đi thế chấp cho Ngân hàng tại huyện T, tỉnh Bắc Ninh vào ngày 11/01/2008 để bảo lãnh cho anh Trần Văn T vay tiền. Khi ký kết hợp đồng các bên đương sự không thông báo cho Ngân hàng nên Ngân hàng không biết, không đồng ý việc chuyển nhượng tài sản thế chấp vay vốn của các đương sự. Do đó phần diện tích đất trên không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngoài ra tại chính lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất ghi ngày 05/02/2008 không đảm bảo theo các quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức và thống nhất đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng vô hiệu do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất ghi ngày 05/02/2008 vô hiệu do vi phạm cả về nội dung và hình thức là có căn cứ.

Thứ hai, về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ vào quy định tại Điều 131 của BLDS 2015 quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát*

sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập” và “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng anh T, chị T1 đã thanh toán cho ông L, bà H số tiền 60.000.000đ tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông L, bà H vẫn chưa bàn giao cho anh T, chị T1 300m² đất như thỏa thuận trong hợp đồng, ông L, bà H vẫn là người quản lý và sử dụng phần diện tích 300m² đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định anh T, chị T1 không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại ông L, bà H 300m² đất và buộc ông L, bà H hoàn trả lại cho anh T, chị T1 số tiền 60.000.000đ là phù hợp.

Thứ ba xét về lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả bên mua và bên bán đều khẳng định tài sản chuyển nhượng đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Đ, việc chuyển nhượng đất không được sự đồng ý của Ngân hàng. Mặt khác giữa vợ chồng ông L và vợ chồng anh T đều là người thân trong gia đình, anh T biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi hộ gia đình ông L và biết hộ ông L gồm những thành viên nào nhưng cả ông L và anh T đều không yêu cầu các đồng sở hữu cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy có thể thấy cả vợ chồng ông L và anh T đều biết thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn cố ý viết Giấy bán đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của hai bên là như nhau và buộc mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại tương ứng 1.770.000.000đ là phù hợp.

Từ những phân tích trên có thể thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Giấy bán đất đề ngày 05/02/2008 vô hiệu. Buộc bị đơn ông Trần Đình L và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn anh Trần Văn T và chị Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng và bồi thường số tiền 1.770.000.000 (một tỷ bảy trăm bảy mươi triệu đồng). Tổng số là 1.830.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật. Ông L, bà H, anh Đ, anh T2 là người kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ do đó cần bác toàn bộ kháng cáo của ông L, bà H, anh T2, anh Đ.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DSST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí: Ông Trần Đình L, bà Trần Thị H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm; anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định 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 kháng cáo của ông Trần Đình L, bà Trần Thị H, anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DSST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Đình L, bà Trần Thị H, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông L và bà H mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002541; 0002540 ngày 28/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Bắc Ninh. Anh Trần Đình T2, anh Trần Đình Đ mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai số: 0002543; 0002538 ngày 28/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Bắc Ninh.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DSST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (theo địa chỉ);
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 9- Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 9 - Bắc

Ninh;

- Lưu hồ sơ; HCTP

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

Nguyễn Văn Nam

