

Bản án số: 112/2025/DS-PT

Ngày 30 tháng 9 năm 2025

V/v: Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và
giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hân.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hà và bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên. Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 về việc “*Tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị D, sinh năm 1972. (Có mặt);

Địa chỉ: thôn A, xã A, tỉnh Hưng Yên

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị D:

- Anh Đoàn Đình C, sinh năm 1999;

Địa chỉ: thôn A, xã A, tỉnh Hưng Yên. (Có mặt);

- Anh Đoàn Út B, sinh năm 1987;

Địa chỉ: 1 Lô B Khu Nhà ở gia đình quân khu G, đường T, khu phố E, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt);

- Anh Phan Thanh P, sinh năm 1990; địa chỉ: 3 Lô B, chung cư H, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt);

* **Bị đơn:** - Ông Bùi Trung N, sinh năm 1971. (Vắng mặt);

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1975. (Vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Thôn Đ, xã A, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Trung N và bà Trần Thị H: Chị Bùi Thị Diệu N1, sinh năm 1999. (Có mặt).

Địa chỉ: thôn L, xã P, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Trung N và bà Trần Thị H: Ông Đặng Văn C1 và bà Trần Thị Thanh L – Luật sư Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. (Có mặt).

Địa chỉ: Số F T, phường V - Q, Thành phố Hà Nội.

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

- Chị Bùi Thị Diệu N1, sinh 1999. (Có mặt).

- Anh Vũ Văn Q, sinh năm 1999. (Vắng mặt);

Đều có địa chỉ: thôn L, xã P, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Văn Q: Chị Bùi Thị Diệu N1, sinh năm 1999. (Có mặt);

Địa chỉ: thôn L, xã P, tỉnh Hưng Yên.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974. (Có mặt).

Nơi cư trú: Thôn Đ, xã A, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Ông Ngô Xuân P1 - Luật sư Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H. (Có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường H, phường T, tỉnh Hưng Yên.

Ngoài ra, vụ án còn có người làm chứng là anh Nguyễn Văn T1 và chị Đào Thị H1. Xét kháng cáo không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của anh T1, chị H1 nên Hội đồng xét xử không triệu tập người làm chứng đến phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Vũ Thị D trình bày:*

Trước đây, bà và ông Đặng Văn T2 là vợ chồng hợp pháp. Bà và ông T2 sinh được 02 con chung là chị Đặng Thị T3, sinh năm 1994 và anh Đặng Văn T4, sinh năm 1995. Bà và ông T2 có tài sản chung là thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên - nay là thôn Đ, xã A, tỉnh Hưng Yên. Nguồn gốc thửa đất là của cụ Đặng Văn H2 và cụ Đặng Thị S (bố mẹ đẻ ông T2), năm 1993 bố mẹ ông T2 cho bà và ông T2. Năm 1994 bà và ông T2 đổi với các cụ 08 miếng đất ruộng ngoài đồng để lấy một phần đất ao liền kề nữa thì thửa đất mới có diện tích 497,1 m². Thửa đất được bà và ông T2 vượt lập đến năm 1995 thì xây nhà, ông bà vượt lập đến khoảng năm 2007 thì hoàn thiện. Bà D và ông T2 đứng tên chủ sử dụng mảnh đất tại bản đồ địa chính từ năm 1993 đến nay. Phần đất chuyển nhượng cho ông N và bà H là phần đất bố mẹ chồng bà cho. Năm 2017 bà D và ông T2 ly hôn, khi ly hôn, ông bà chưa đề nghị Tòa án giải quyết chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Sau ly hôn thửa đất do ông T2 quản lý, sử dụng mục đích của ông bà là sau này cho con. Trên mảnh đất có 02 ngôi nhà cấp 4 do bà và ông T2 xây dựng. Sau khi bà D và ông T2

ly hôn thì ông T2 kết hôn với bà T. Năm 2023 ông T2 và bà T chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ mảnh đất cho vợ chồng ông Bùi Trung N và bà Trần Thị H nhưng bà D không biết, không được sự đồng ý của bà D. Đầu năm 2024 sau khi ông T2 chết thì bà mới được biết việc chuyển nhượng đất này. Bà đã có ý kiến với ông Bùi Trung N và bà Trần Thị H nhưng ông N và bà H có nói đất của ông T2, ông T2 bán thì ông N, bà H mua, mẹ con bà D không có quyền gì. Vì vậy, bà D mới khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 29/8/2025, bà D trình bày: Thừa đất là tài sản chung của bà và ông T2. Trong quá trình sinh sống, bà và ông T2 đã san lấp, tôn tạo và chuyển đổi 08 miếng ruộng để lấy chiếc ao cạnh nhà, mở rộng diện tích của thửa đất số 451, tờ bản đồ số 10 năm 1997 thành thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, năm 2016, diện tích 497,1 m², tại thôn Đ, xã Á. Năm 2017, bà và ông T2 ly hôn nhưng chưa giải quyết về tài sản mà tạm giao cho ông T2 quản lý, sử dụng thửa đất. Năm 2022 ông T2 và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán đất với ông N và bà H thì bà và bà Đặng Thị H3 (chị gái ông T2) không đồng ý nên đã nhiều lần bà và bà H3 gặp ông N và bà H để phản đối việc mua bán đất. Khi bị bà phản đối thì ông T2 nhiều lần buông lời đe dọa bà nên bà không dám đến thửa đất số 67 nữa. Nay bà không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên, bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/01/2025, bị đơn ông Bùi T5 trình bày:*

Năm 2022, vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông T2, bà T $\frac{1}{2}$ mảnh đất của ông T2 tại thôn Đ, xã Q, huyện Á, tỉnh Hưng Yên. Thửa đất của ông T2 có chiều rộng tám mét đường 24 m, ông T2 bán cho gia đình ông chiều rộng 12 m, chiều dài hết thửa đất, trên đất có ngôi nhà cấp 4 đã cũ. Việc mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, ông đã trả được 620.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng ông đợi ông T2 làm thủ tục sang tên đất cho ông thì ông mới trả nốt. Tháng 10/2022 (âm lịch) ông T2, bà T chỉ rõ mốc giới phần đất chuyển nhượng cho ông và bàn giao đất cho ông. Ông đã xây tường ngăn giữa hai bên. Đầu năm 2023, ông cho con gái ông là chị Bùi Thị Diệu L1 đến ở trên đất, ông sang sửa lại ngôi nhà cấp 4, dóc tường ra trát lại và xây thêm công trình phụ, riêng mái nhà cũ của ông T2, ông phải trả cho ông T2 thêm 15.000.000 đồng để giữ lại sử dụng. Hôm bàn giao đất, ông mang đủ số tiền 720.000.000 đồng trả cho ông Tuyền bà T, nhưng sau đó ông mượn lại ông T2 bà T số tiền 230.000.000 đồng. Do ông T2 ốm đau nên thi thoảng ông T2 lại đòi ông tiền đất nên ông đã trả dần cho ông T2 được số tiền 130.000.000 đồng, ông đều ghi sổ và ông T2 có ký nhận. Hiện nay ông còn nợ ông T2 và bà T số tiền 100.000.000 đồng. Việc ông T2, bà T chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ mảnh đất cho vợ chồng ông, ông không biết bà D có biết không, ông trao đổi mua bán đất với ông T2 và bà T, ông không trao đổi mua bán với bà D. Thửa đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông T2 và bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành

02 bản mỗi bên giữ một bản, tuy nhiên do ông bà chưa trả hết tiền nên ông T2 và bà T giữ luôn cả hai bản hợp đồng. Đầu năm 2023, ông bà cho con gái là chị Bùi Thị Diệu N1 đến ở trên đất chuyển nhượng này. Ông bà chi phí sửa sang lại ngôi nhà cấp 4, trát lại tường và xây thêm công trình phụ, đối với mái nhà cũ ông bà có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã trả thêm cho ông T2 và bà T số tiền 15.000.000 đồng để giữ lại sử dụng. Cuối năm 2023 ông T2 chết, sau khi ông T2 chết được 05 ngày thì con gái ông T2 là chị T3 có nói với ông bà là cho chị T3 chuộc lại đất, ông bà nhất trí nhưng với điều kiện phải trả ông bà số tiền 1.200.000.000 đồng vì thời giá thay đổi, chị T2 không nhất trí nên bà D mới khởi kiện vụ án tại Tòa án.

Tại Bản tự khai ngày 28/01/2025, bị đơn ông Bùi Trung N và bà Trần Thị H trình bày:

Năm 2022, vợ chồng ông bà có mua của vợ chồng ông T2, bà T $\frac{1}{2}$ thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, diện tích 216 m², có chiều dài 18 m, chiều rộng 12 m, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã Q - nay là thôn Đ, xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên (cũ), trên phần đất bán cho ông bà có 01 ngôi nhà cấp 4, đã cũ. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 04/10/2023 nhưng thực tế ngày ký kết hợp đồng là ngày 07/12/2022, ông bà không biết lý do gì trên hợp đồng lại ghi ngày 04/10/2023 vì Hợp đồng này do bà T giữ sau đó mới giao lại cho gia đình ông bà. Tại thời điểm ký hợp đồng thì ông bà không ghi ngày tháng còn ông T2 và bà T có ghi hay không thì ông bà không nhớ. Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, ông bà đã thanh toán cho ông T2 và bà T được số tiền 623.200.000 đồng, gồm:

- Lần 1, ngày 15/10/2022, ông bà thanh toán cho ông T2 và bà T số tiền 50.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 15/10/2022.

- Lần 2, ngày 23/10/2022, ông bà thanh toán số tiền 170.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 23/10/2022.

- Lần 3, ngày 07/12/2022 ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà thanh toán số tiền 270.000.000 đồng bằng tiền mặt tại nhà ông T2.

- Sau ngày 07/12/2022 đến ngày 29/9/2023 ông bà thanh toán nhiều lần cho ông T2 và bà T tổng số tiền 133.200.000 đồng. Số tiền này ông T2 lấy làm nhiều lần có ký sổ xác nhận công nợ cho gia đình ông bà. Số tiền 96.800.000 đồng còn lại ông bà sẽ thanh toán khi ông T2 và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó sang tên cho ông bà như hai bên đã thỏa thuận. Việc chuyển nhượng là công khai, ngay tình, tự nguyện, ông T2 đã bàn giao đất và ông bà đã quản lý, sử dụng đất từ ngày 20/10/2023. Bà D biết vợ chồng con gái ông bà đến ở trên đất nhưng không có ý kiến gì, ông bà không hiểu vì lý do gì sau này khởi kiện ông bà.

Do đó, ông N và bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên ông bà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông T2 và bà T lập ngày 04/10/2023; yêu cầu Tòa án

công nhận cho ông bà có quyền sử dụng hợp pháp diện tích 216 m² tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24 (chiều dài 18 m, chiều rộng 12 m) và 02 m ngõ đi chung tại xã Q (cũ).

** Tại các bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị T trình bày: Chồng bà là ông Đặng Văn T2 chết ngày 09/01/2024. Vợ chồng bà sinh được 01 con chung là Đặng Quỳnh A, sinh năm 2015 hiện tại còn nhỏ, không biết sự việc, bà đề nghị không đưa con chung vào tham gia tố tụng trong vụ án. Vợ chồng bà sống tại thửa đất có địa chỉ thôn Đ, xã Q (cũ) là tài sản chung của ông Đặng Văn T2 và bà Vũ Thị D, nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông T2 cho ông T2 và bà D, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất có 02 căn nhà cấp 4, trong đó: 01 căn nhà do ông T2 và bà D xây dựng; 01 căn nhà và lán tôn (sử dụng để xe) do bà và ông T2 xây dựng năm 2016, (giá xây khoảng 60.000.000 đồng là tiền chung của bà và ông T2). Bà được biết khi ông T2 và bà D ly hôn, ông T2 và bà D thống nhất không phân chia tài sản chung nên Tòa án không giải quyết. Cuối năm 2019, ông T2 ốm đau, kinh tế gia đình khó khăn nên ngày 04/10/2023, vợ chồng bà bán cho vợ chồng ông N, bà H $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất với giá 720.000.000 đồng. Trên phần $\frac{1}{2}$ thửa đất bán cho vợ chồng ông N, bà H có 01 nhà cấp 4 cũ do ông T2 và bà D xây dựng. Ông N và bà H đã thanh toán cho vợ chồng bà được số tiền 490.000.000 đồng, ngày 04/10/2023, hai bên chốt nợ sau khi đối trừ các khoản thì vợ chồng ông N và bà H còn nợ lại vợ chồng bà số tiền 230.000.000 đồng, bà đã ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/10/2023 và chỉ có duy nhất một hợp đồng này, ngoài ra không có hợp đồng chuyển nhượng nào ghi ngày 02/12/2022 như chị Bùi Thị Diệu N1 trình bày, chị N1 trình bày không đúng. Chị N1 trình bày đến nay vợ chồng ông N và bà H chỉ còn nợ vợ chồng bà số tiền mua đất là 96.800.000 đồng là không đúng, còn các khoản tiền lật vật bà và ông T2 lấy của ông N và bà H từ năm 2022 đến tháng 09/2023 là đúng. Sau khi mua đất, vợ chồng ông N và bà H xây thêm bức tường ngăn cách thửa đất, xây cổng, xây công trình phụ trong ngôi nhà cấp 4 do ông T2 và bà D xây dựng, các công trình cũ trên đất vẫn giữ nguyên. Do hiểu biết pháp luật bị hạn chế và do ông T2 ốm đau, bệnh tật cần tiền để chữa bệnh nên bà và ông T2 mới bán $\frac{1}{2}$ đất. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà D là đề nghị Tòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T2 với ông N và bà H lập ngày 04/10/2023 vô hiệu, đồng thời có giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Phần tài sản của gia đình bà, gia đình bà tự giải quyết. Bà không đồng ý với ý kiến trình bày của chị Bùi Thị Diệu N1, chị N1 khai không đúng. Khi bán đất cho ông N và bà H, bà và ông T2 không nói gì với bà D.

- Chị Nguyễn Thị Diệu N2 trình bày: Năm 2022, gia đình chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn Đ, xã Q - nay là thôn Đ, xã A của ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị T. Khi chuyển nhượng có lập 02 hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thứ nhất lập ngày 02/12/2022, hai bên thống nhất gia đình chị còn nợ của ông T2 và bà T số tiền 230.000.000 đồng, hợp đồng này do bà T giữ. Hợp đồng thứ 2 lập ngày 04/10/2023, lý do lập hợp đồng này vì bà T nói Hợp đồng lập ngày 02/12/2022 có một số nội dung

không đúng nên phải làm lại hợp đồng, Hợp đồng lập ngày 04/10/2023 do bà T lập sẵn, xong mang đến bảo bố mẹ chị ký, bà T tự ghi số tiền gia đình chị còn nợ là 230.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 02/12/2022 mà không trừ đi số tiền ông T2 đã lấy của bố mẹ chị nhiều lần. Về việc trả tiền chuyển nhượng: Ngày 15/10/2022 gia đình chị đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, ngày 23/10/2022 đặt cọc tiếp 170.000.000 đồng (tổng là 220.000.000 đồng). Theo Hợp đồng ngày 02/12/2022, gia đình chị đã trả thêm cho vợ chồng ông T2 bà T số tiền 270.000.000 đồng, bà T ghi trong hợp đồng là gia đình chị còn nợ 230.000.000 đồng. Ngày 27/3/2023, ông T2 lấy 18.000.000 đồng; ngày 28/3/2023, bà T lấy 10.000.000 đồng; ngày 24/6/2023, ông T2 lấy 2.000.000 đồng; ngày 18/7/2023, ông T2 lấy 3.000.000 đồng; ngày 15/8/2023, ông T2 lấy 9.000.000 đồng; ngày 05/9/2023, ông T2 lấy 6.600.000 đồng; ngày 10/9/2023, ông T2 lấy 9.000.000 đồng; ngày 29/9/2023, ông T2 lấy 70.000.000 đồng; tổng cộng ông T2 và bà T lấy các lần số tiền là 133.200.000 đồng. Những lần lấy tiền này ông T2 và bà T có ký nhận, đối trừ đi các khoản tiền trên hiện nay gia đình chị chỉ còn nợ tiền mua đất của ông T2 và bà T số tiền là 96.800.000 đồng. Lý do gia đình chị chưa trả nốt tiền cho ông T2 và bà T là vì khi chuyển nhượng hai bên thống nhất khi nào ông T2 và bà T sang tên đất cho gia đình chị thì gia đình chị mới trả hết tiền. Chị khẳng định đến nay gia đình chị chỉ còn nợ tiền mua đất của ông T2 và bà T số tiền là 96.800.000 đồng.

Về nguồn tiền mua đất: Trong tổng số 623.200.000 đồng đã trả cho ông T2 và bà T, trong đó vợ chồng chị đóng góp 250.000.000 đồng, số tiền còn lại là của bố mẹ chị đi vay mượn. Sau khi mua đất của ông T2 và bà T, gia đình chị có xây thêm công trình phụ, xây kệ bếp bên trong nhà, san lấp nền, xây tường bao phía trước, làm cổng sắt. Đối với lán lợp tôn đầu hồi nhà, mái tôn phía trước nhà cấp 4 và mái tôn nhà cấp 4 do ông T2 và bà T làm. Sau khi bán đất, ông T2 có ý định dỡ hết mái tôn nhưng gia đình chị có nhu cầu sử dụng nên mua lại của ông T2 với giá hơn 10 triệu đồng, sự việc này có ông T6 và cô H4 là hàng xóm làm chứng.

- Chị Đặng Thị T3 và anh Đặng Văn T4 trình bày: Anh chị là con của ông T2 và bà D. Việc giải quyết vụ án có liên quan đến di sản của ông T2 để lại, nhưng anh chị cho rằng đây là vụ án riêng giữa bà D với người khác không liên quan đến anh chị, nên anh chị đề nghị Tòa án không đưa anh chị vào tham gia tố tụng.

** Người làm chứng trình bày:*

- Ông Đặng Văn H5, bà Đặng Thị N3, ông Đặng Văn T7 trình bày: Các ông bà là anh, chị ruột của ông T2. Các ông bà và hàng xóm đều biết thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, trước đây thửa đất chỉ có diện tích khoảng 200 m², nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng cụ H2. Năm 1995, vợ chồng cụ H2 cho vợ chồng ông T2 và bà D để ra ở riêng nhưng ông T2 và bà D phải trả khoản nợ 06 tạ thóc và 300.000 đồng thay cho 2 cụ. Một năm sau, ông T2 và bà D chuyển đổi 08 miếng đất ruộng để lấy 01 ao cạnh nhà, sau đó san lấp ao thành thửa đất như hiện nay. Cuối năm 2023, ông T2 bán một phần diện tích đất cho vợ chồng ông N. Ông H5 là người làm chứng có ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Anh Nguyễn Văn T1 và chị Đào Thị H1 trình bày: Có việc mua bán thửa đất tại

thôn Đ, xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên - nay là thôn Đ, xã A, tỉnh Hưng Yên giữa vợ chồng ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Bùi Trung N và bà Trần Thị H.

** Xác minh tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Q (cũ), UBND xã cung cấp:*

- Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Theo bản đồ 299, tờ bản đồ số 10, năm 1986, mảnh đất thuộc một phần thửa đất số 297, diện tích 1.050 m², địa chỉ: thôn Đ, xã Q (cũ) chủ sử dụng là ông Đặng Văn H2; theo bản đồ năm 1997, tờ bản đồ số 10, thửa đất số 297 được tách ra một phần cho ông Đặng Văn T2 là thửa số 451, diện tích 211m²; tờ Bản đồ số 24 năm 2016, là thửa đất số 67, diện tích 497,1 m², chủ sử dụng là ông Đặng Văn T2 và bà Vũ Thị D. Phần diện tích đất tăng thêm so với bản đồ năm 1997 là do gia đình vượt lấp lấn chiếm ra đất của tập thể, phần đất lấn chiếm không nằm trong quy hoạch xây dựng công trình, sau này có thể được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023, ông T2 và bà T chuyển nhượng một phần thửa đất số 67 cho ông N và bà H, chính quyền địa phương không biết vì các bên tự chuyển nhượng cho nhau, không thông qua UBND xã chứng thực.

Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, năm 2016, thôn Đ, xã Q (cũ) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:*

- Thẩm định tại chỗ:

+ Theo tờ bản đồ số 24, năm 2016, thửa đất số 67, diện tích 497,1 m², mang tên chủ sử dụng: Ông Đặng Văn T2 và bà Phạm Thị D1.

+ Theo đo đạc hiện trạng sử dụng: Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, diện tích 447,9 m², (giảm 49,2 m²), trong đó, có diện tích 242,6 m² đất tranh chấp do gia đình chị Bùi Thị Diệu N1 đang quản lý, sử dụng, có các cạnh: Phía Bắc giáp đất ông Ngô Văn L2 dài 7,37 m + 4,05 m; phía Nam giáp ruộng dài: 12,04 m; phía Đông giáp lối đi chung dài 4,40 m + 3,63 m; giáp phần đất bà D1 quản lý, sử dụng dài 12,99 m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị L3 dài 10,46 m + 10,21 m. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 do ông T2 và bà D1 xây dựng, phần tài sản do vợ chồng chị N1 làm thêm trên đất bao gồm: 01 nhà vệ sinh 01 tầng, mái tôn, 01 nhà cấp 4 mái tôn, lán mái tôn xây tường 10, tường bao xây gạch 110, 02 trụ cổng + 02 cổng sắt, sân bê tông gạch vỡ, lán tôn không tường, đất san lấp.

- Định giá tài sản:

+ Đất tranh chấp là loại đất ONT, giá trị 1.200.000 đồng/m².

+ Giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương khoảng 10 triệu đồng/m².

Bản án số 05/2025/DSST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hưng Yên đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; của Luật đất đai; Điều 116, 117, 119, 129, 218, 219, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; khoản 3 Điều 27

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị D về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2023 giữa ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Trung N, bà Trần Thị H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Trung N và bà Trần Thị H: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà H với ông T2 và bà T ngày 04/10/2023. Công nhận quyền sử dụng của ông N bà H đối với diện tích 242,6m² thuộc một phần thửa đất số 67 tờ bản đồ số 24 năm 2017 tại xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên, (nay là xã A, tỉnh Hưng Yên).

Ông N, bà H có trách nhiệm thực hiện phần còn lại của hợp đồng trả cho Nguyễn Thị T số tiền 96.800.000 đồng; ghi nhận sự tự nguyện của Ông N, bà H tự nguyện trả số tiền 153.200.000 đồng (*một trăm năm mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng*) cho nguyên đơn bà Vũ Thị D.

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

- Ngày 29/7/2025, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 06/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 22/8/2025, bà T kháng cáo bổ sung, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N và bà H với vợ chồng ông T2 và bà T vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/10/2023 có hiệu lực thì yêu cầu ông N và bà H phải thanh toán cho bà T số tiền 230 triệu còn lại chưa trả tương ứng với 77,5 m² đất là 775 triệu đồng (giá tính theo kết quả định giá tài sản).

*** Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày ý kiến:**

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo trình bày:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 05/2025/DSST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hưng Yên.

Bà D nhất trí ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền, bà D trình bày ý kiến bổ sung: Theo bản đồ 2016, thửa đất số 67, diện tích 497,1 m² đất ao, mang tên chủ sử dụng là vợ chồng bà. Trong đó, diện tích 211 m² có nguồn gốc của bố mẹ ông T2 cho bà và ông T2, diện tích còn lại do trừ từ đất ruộng của bà và ông T2 về đất ao. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H thì bà không được ai nói cho bà biết, bà không đồng ý việc chuyển nhượng này, bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 04/10/2023 có chữ ký của ông T2 và bà T; tuy nhiên, bị đơn cho rằng hợp đồng này được ký vào ngày 07/12/2022 chứ không phải ngày 04/10/2023, ngày ký hợp đồng là ngày bị đơn thanh toán số tiền 270.000.000 đồng cho ông T2, bà T. Thời điểm ký hợp đồng không ghi ngày tháng, hợp đồng bà T giữ sau đó mới giao lại cho bị đơn cho nên có căn cứ xác định hợp đồng ký ngày 07/12/2022, phù hợp với diễn biến thanh toán tiền của bị đơn cho ông T2 và bà T. Trong giao dịch các bên tự, nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không công chứng, chứng thực là vi phạm khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; tuy nhiên, bị đơn đã thanh toán được số tiền chuyển nhượng là 623.200.000 đồng, hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Bị đơn đã nhận đất, sửa chữa, cải tạo nhà, xây dựng công trình sinh hoạt và chuyển đến ở, bà D và các đồng thừa kế của ông T2 có biết nhưng không ai có ý kiến gì. Để đảm bảo tính ổn định trong giao dịch dân sự, đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự, mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H; xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chị Bùi Thị Diệu N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhất trí ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và trình bày ý kiến bổ sung: Gia đình chị N1 không biết đất vợ chồng ông T2 và bà T chuyển nhượng cho gia đình chị là loại đất gì, không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và khi nhận chuyển nhượng hai bên chưa làm thủ tục đăng ký kê khai đất đai. Khi giao dịch chuyển nhượng gia đình chị chỉ làm việc với ông T2 và bà T, không làm việc với bà D vì đất của ông T2, ông T2 và bà D trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình chị với ông T2 và bà T là đúng pháp luật nên chị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Diệu N1, chị N1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Văn Q trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H là hợp pháp, công nhận ông N và bà H được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24 tại thôn Đ, xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên - nay là thôn Đ, xã A, tỉnh Hưng Yên. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo là bà Nguyễn Thị T, trình bày:* Bà Nguyễn Thị T thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu Tòa án tuyên hủy bản án sơ thẩm số 05/2025/DSST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hưng Yên.

Bà Nguyễn Thị T, trình bày ý kiến bổ sung: Bà xác định thửa đất số 67 là tài sản chung của ông T2 và bà D. Việc vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N là do ông T2 chỉ đạo, ông T2 trực tiếp làm việc với ông N, bà D không biết việc chuyển nhượng đất này. Khi vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N, hai bên có

lập hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 04/10/2023, ngoài ra không có hợp đồng nào lập ngày 02/12/2022 như ông N, bà H và chị N1 trình bày. Bà xác định vợ chồng ông N mới trả tiền đất cho vợ chồng bà được 490 triệu đồng, còn nợ số tiền 230 triệu đồng đến nay chưa trả. Việc bà và ông T2 chuyển nhượng đất cho ông N và bà H là sai nên bà thay đổi kháng cáo là đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì bản án xét xử không đúng.

- Chị Đặng Thị T3 và anh Đặng Văn T4 trình bày: Chị T3 và anh T4 trình bày về nội dung vụ án và quan điểm giải quyết vụ án giống như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà D và bà D đã trình bày.

*** Phần tranh luận**

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Bà D nhất trí với ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền, bà D không tranh luận bổ sung.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:* Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H là hợp pháp, công nhận ông N và bà H được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24 tại thôn H, xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên (cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhất trí ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và không trình bày ý kiến bổ sung.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Diệu N1, chị N1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Văn Q trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H là hợp pháp, công nhận ông N và bà H được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24 tại thôn H, xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên (cũ). Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, trình bày:* Yêu cầu Tòa án tuyên hủy bản án sơ thẩm số 05/2025/DSST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hưng Yên (cũ).

Bà Nguyễn Thị T, trình bày bổ sung nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà, bà không tranh luận bổ sung.

- *Chị Đặng Thị T3 và anh Đặng Văn T4 trình bày tranh luận:* Chị T3, anh T4 nhất trí với ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của bà D và bà D. Chị T3, anh T4 tranh luận bổ sung: Nếu, Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm mà tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Trung N và Bà Trần Thị H vô hiệu, thì anh chị sẽ có trách nhiệm cùng bà D và bà T thanh toán tài sản cho ông N và bà H do phải giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

*** Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS; Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2, bà T và ông Nam, bà H: Hợp đồng được viết tay, không có công chứng/chứng thực. Do vậy, giao dịch vi phạm về hình thức theo Điều 167 Luật Đất đai.

+ Về nội dung: Đủ căn cứ xác định thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24 diện tích 497,1 m² là tài sản chung của ông Tuyên và bà D trong thời kỳ hôn nhân, đo đạc thực tế diện tích là 447,9 m² (giảm 49,2 m²). Năm 2017, khi ly hôn ông T2 và bà D chưa phân chia tài sản chung. Ông T2 tự ý định đoạt chuyển nhượng cho ông N và bà H diện tích 242,6 m², mặc dù theo hợp đồng ông T2 bán $\frac{1}{2}$ thửa đất là không vượt quá phần quyền lợi của ông T2, nhưng ông chưa có quyền định đoạt cụ thể diện tích, ranh giới, vì là tài sản chung chưa chia. Hơn nữa, diện tích thực tế gia đình ông N, bà H đang quản lý sử dụng là 242,6 m² (vượt quá 18,65 m²). Phần còn lại 205,3 m² không đủ $\frac{1}{2}$ thửa đất của bà D. Ngoài ra, bà D cho rằng do vợ chồng đôi 8 miếng ruộng ngoài đồng để lấy ao; UBND xã thì có quan điểm phần diện tích nằm ngoài 211 m² là do lấn chiếm, chưa được Nhà nước công nhận. Do đó, thửa đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật đất đai. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H là vô hiệu tuyệt đối do vi phạm Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai.

+ Về thu thập chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích nằm ngoài 211 m² là do lấn chiếm hay do đôi đất ngoài đồng, đôi ruộng tiêu chuẩn của những khẩu nào.

+ Về tố tụng: Bà D là đồng sở hữu tài sản, ông T2 tự ý chuyển nhượng tài sản chung của bà và ông T2 không có sự đồng ý của bà D nên bà D có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà T và ông N, bà H là vô hiệu. Bản án sơ thẩm nhận định bà D không có quyền khởi kiện là không chính xác.

Việc, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã Ân Thi và chị T3, chị T4, cháu Quỳnh A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm về tố tụng, về thu thập chứng cứ cũng như việc đánh giá vụ án chưa khách quan, toàn diện, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, lẽ ra phải hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã đủ cơ sở để tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm anh T4, chị T3 đều có mặt và nhất trí đề nghị Tòa án đưa anh chị vào tham gia tố tụng. Bà T, anh T4, chị T3 đều chấp nhận chịu trách nhiệm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Do vậy, cấp phúc thẩm có thể sửa bản án sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn

cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng, tuyên xử tuyên sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2, bà T và ông N, bà H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 29/7/2025, nguyên đơn bà Vũ Thị D kháng cáo. Ngày 06/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T kháng cáo; ngày 22/8/2025, bà T kháng cáo bổ sung. Như vậy đơn kháng cáo của bà D và bà T nằm trong hạn luật định. Ngày 13/8/2023, bà D nộp biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm, ngày 15/8/2023 bà T nộp biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, kháng cáo của bà D và bà T là hợp lệ, được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa các đương sự đều có mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguồn gốc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, diện tích 497,1m² đất, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên - nay là thôn Đ, xã A, tỉnh Hưng Yên: Theo các đương sự trình bày, theo UBND xã Q (cũ) cung cấp và các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, xác định: Trước năm 2017, bà Vũ Thị D và ông Đặng Văn T2 là vợ chồng. Bà D và ông T2 sinh được 02 người con chung là chị Đặng Thị T3, sinh năm 1994 và anh Đặng Văn T4, sinh năm 1995. Bà D và ông T2 có tài sản chung là thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, diện tích 497,1m² đất, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã Q (cũ) - nay là thôn Đ, xã A (*diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng là 242,6 m²*). Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-HNGĐ ngày 09/01/2017 của TAND huyện Ân Thi (cũ), tỉnh Hưng Yên đã quyết định: 1. Công nhận thuận tình ly hôn giữa ông Đặng Văn T2 và bà Vũ Thị D. 2. ... 3. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: ... Về tài sản chung: Ông T2, bà D không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau khi ly hôn ông T2 là người quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 67. Sau đó, ông T2 kết hôn với bà T và sinh được 01 con chung là cháu Đặng Quỳnh A, sinh năm 2015, thì ông T2 và bà T quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 67. Đến thời điểm ông T2 và bà T với ông N và bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 04/10/2023, ông T2 và bà D vẫn chưa chia thửa đất số 67. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 67 nêu trên là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông T2 và bà D nhưng chưa chia.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn – bà Vũ Thị D và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị T đều kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm:

[3.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 04/10/2023, ký giữa ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Trung N và Bà Trần Thị H, thì thấy: Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không có công chứng

hoặc chứng thực nên hợp đồng vi phạm về hình thức theo Điều 167 Luật Đất đai; về nội dung: Ngày 04/10/2023, ông T2 và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 67 tương đương diện tích 242,6 m² cho ông T5 và bà H với giá 720.000.000 đồng. Bà D trình bày khi ông T2 và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và bà H nhưng không ai nói cho bà D biết, việc chuyển nhượng không được sự đồng ý của bà D. Bà T trình bày, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và bà H thì bà và ông T2 không nói gì với bà D. Ông N và bà H trình bày quá trình chuyển nhượng đất, ông bà chỉ trao đổi với ông T2 và bà T, ông bà không trao đổi với bà D. Như vậy có đủ căn cứ xác định, năm 2023 ông T2 chuyển nhượng diện tích 242,6 m² tại thửa đất số 67 cho ông N và bà H là do ông T2 tự ý định đoạt, không được sự thống nhất, thỏa thuận của bà D. Theo khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *“Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây: a) Bất động sản”*; khoản 2 Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *“Tài sản chung của vợ chồng được chia đôi nhưng có tính đến các yếu tố sau ...”*. Như vậy, việc ông T2 tự ý quyết định việc chuyển nhượng đất cho ông T5 và bà H trong khi chưa có sự thỏa thuận của bà D - người sử dụng đất chung và định đoạt vượt quá 18,65 m² của $\frac{1}{2}$ thửa đất là vi phạm quy định của pháp luật. Căn cứ vào lời khai của các đương sự, căn cứ vào kết quả xác minh của UBND xã Q (cũ) cho thấy đến thời điểm chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định thì để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có một trong các điều kiện đó là phải có giấy chứng nhận; đồng thời, theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H chưa được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên vi phạm các quy định của pháp luật nêu trên.

Từ đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và bà T với ông T5 và bà H vi phạm về chế độ tài sản của vợ chồng theo Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng theo Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H vô hiệu theo Điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Bản án sơ thẩm nhận định không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không chính xác.

[3.2] Xét, tư cách tham gia tố tụng trong vụ án của chị Đặng Thị T3, anh Đặng Văn T4, cháu Đặng Quỳnh Anh, UBND xã A: Ngày 06/01/2025, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án nhưng ông T2 đã chết trước đó vào ngày 09/01/2024, (bố mẹ ông T2 chết trước

ông T2), như vậy hàng thừa kế của ông T2 gồm: Bà T, chị T3, anh T4, cháu Quỳnh A. Tại phiên tòa phúc thẩm chị T3, anh T4 đều có mặt và trình bày ý kiến như ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà D và bà D trình bày; anh, chị có quan điểm như sau: Anh chị đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nếu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H vô hiệu, thì anh chị sẽ có trách nhiệm giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 02/4/2025, UBND xã Q (cũ) cung cấp trong đó có nội dung: “... Theo bản đồ số 10 năm 1997 thì phần đất tách cho ông Phạm Văn T8 có diện tích 211m² có số thửa 451; Tờ bản đồ số 24 năm 2016 có số thửa 67 có diện tích 497,1 m². Chủ sử dụng là ông Đặng Văn T2 và bà Vũ Thị D. Phần diện tích đất tăng thêm so với bản đồ năm 1997 do gia đình vượt lấp lấn chiếm ra đất tập thể,”. Theo nội dung cung cấp này thể hiện trong tổng diện tích 497,1 m² có một phần diện tích ông T2 và bà D lấn chiếm của tập thể. Từ những căn cứ trên đây cho thấy việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của chị T3, anh T4, cháu Quỳnh A, UBND xã Q (cũ) – nay là UBND xã A nên xác định chị T3, anh T4, cháu Quỳnh A, UBND xã A là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị T3, anh T4, cháu Quỳnh A, UBND xã A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là xác định thiếu tư cách người tham gia tố tụng, vi phạm Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Về thu thập chứng cứ: Theo lời khai của ông N, bà H, bà T, chị N1 và theo Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/10/2023, đều thể hiện ông T2 và bà T chuyển nhượng cho ông N và bà H diện tích 242,6 m² đất tại thửa đất số 67, địa chỉ: thôn Đ, xã Q mà không thể hiện rõ loại đất chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ với cơ quan có thẩm quyền về đất chuyển nhượng là loại đất gì. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D2 khai: “... Thửa đất này là do bố mẹ chồng tôi cho vợ chồng tôi từ năm 1993 diện tích khoảng 200 m² là đất ao, sau đó vợ chồng tôi vượt lấp năm 1995 xây nhà trên đất. Năm 1994 vợ chồng tôi đổi với các cụ 08 miếng ruộng ở ngoài đồng để lấy một phần đất ao liền kề nữa thì thửa đất mới có diện tích 497,1 m², chúng tôi vượt lấp đất đến khoảng năm 2007 thì hoàn thiện, vợ chồng tôi đã đứng tên trên bản đồ địa chính từ năm 1993 đến nay. ...”, lời khai này thể hiện trong tổng diện tích 497,1 m² có một phần diện tích do quy đổi từ đất ruộng về; tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ đối với cơ quan có thẩm quyền về việc gia đình ông T2, bà D2 có bị quy đổi từ đất ruộng về thửa đất số 67 hay không, (nếu có) thì quy đổi như thế nào...; theo UBND xã Q (cũ) cung cấp trong đó có nội dung: “... Theo bản đồ số 10 năm 1997 thì phần đất tách cho ông Phạm Văn T8 có diện tích 211m² có số thửa 451; Tờ bản đồ số 24 năm 2016 có số thửa 67 có diện tích 497,1 m². Chủ sử dụng là ông Đặng Văn T2 và bà Vũ Thị D. Phần diện tích đất tăng thêm so với bản đồ năm 1997 do gia đình vượt lấp lấn chiếm ra đất tập thể,”. Xét, lời khai của bà D mâu thuẫn với nội dung UBND xã Q cung cấp về phần diện tích đất

tăng thêm so với bản đồ năm 1997 (ngoài diện tích 211 m² của thửa đất số 67) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác minh, làm rõ diện tích đất này do lấn chiếm hay do quy đổi mà có. Để có căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật cần phải xác minh thêm các nội dung trên đây.

[3.4] Xét việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N và bà H cho ông T2 và bà T: Tại giai đoạn Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, trong hồ sơ thể hiện bà T có 02 lần trình bày ý kiến, quan điểm của mình tại Bản tự khai ngày 12/01/2025 (BL số 49) và Biên bản ghi lời khai ngày 04/4/2025 (BL số 99); tuy nhiên, trong các lời khai trên không có lời khai nào bà T thừa nhận ngày 02/12/2022 ông N và bà H trả cho ông T2 và bà T số tiền 270.000.000 đồng, tổng đã trả được số tiền 623.200.000 đồng. Còn ông N, bà H, chị N1 (con gái ông N và bà H) đều trình bày ông N và bà H đã trả ông T2 và bà T nhiều lần được tổng số tiền 623.200.000 đồng, trong đó có lần vào ngày 02/12/2022 trả số tiền 270.000.000 đồng nhưng ông N, bà H, chị N1 đều không giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh vào ngày 02/12/2022 ông N và bà H đã trả cho ông T2 số tiền 270.000.000 đồng và cũng giao nộp hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 02/12/2022. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2023, ký kết giữa ông T2 và bà T với ông N và bà H, có nội dung: “... Hai bên đồng ý thỏa thuận như sau: Thực hiện chia đôi mảnh đất mỗi bên một nửa. 1. . Đặc điểm cụ thể: ... Số thứ tự thửa đất 67, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: xã Q, huyện A, tỉnh Hưng Yên. 2. Bên A đồng ý chuyển nhượng ½ đất cho Bên B và Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng từ bên A có diện tích 497,1 m² chia làm đôi mỗi bên một nửa ... 3. Giá chuyển nhượng số tiền là 720.000.000 đồng. Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn. Ngày 02/12/2023 bên A thanh toán nốt số tiền còn nợ Bên A là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng)...”. Điều này cho thấy các bên đã thể hiện rõ ý chí của mình, cùng nhau thống nhất, thỏa thuận và chốt số tiền còn lại chưa thanh toán là 230.000.000 đồng, có ấn định thời gian trả nốt số tiền này vào ngày 02/12/2023; tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều có năng lực hành vi dân sự, các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Từ đó, có căn cứ xác định ông N và bà H mới trả được cho ông T2 và bà T tổng số tiền chuyển nhượng đất là 490.000.000 đồng, còn nợ số tiền 230.000.000 đồng, chưa thanh toán. Bản án sơ thẩm nhận định “..., có căn cứ xác định phía ông N bà H đã trả cho ông T2 bà T tổng số tiền mua đất là 623.200.000đ. Như vậy số tiền còn lại chưa thanh toán là 98.800.000đ.” (đoạn 3, trang 7, mục [2] của bản án) là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Do Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về xác định thiếu tư cách người tham gia tố tụng như nhận định tại mục [3.2] nêu trên, mà Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục tại phiên tòa được; đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng chưa đầy đủ như nhận định tại mục [3.3] nêu trên. Vì lẽ đó cần chấp nhận kháng cáo của bà D, bà T. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần tuyên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hưng Yên để giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[5] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì thấy nếu giải quyết dứt điểm vụ án tại cấp phúc thẩm thì sẽ không đảm bảo quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo của chị T3, anh T4, cháu Quỳnh A, (người đại diện theo pháp luật bà T), UBND xã Q theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên không có căn cứ chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa.

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bà D và bà T được chấp nhận nên bà D và bà T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà D, bà T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị D và bà Nguyễn Thị T. Tuyên hủy Bản án số 05/2025/DSST ngày 25/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hưng Yên. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Hưng Yên để giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Vũ Thị D, bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Vũ Thị D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm, bà D đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000566 ngày 13/8/2025 tại cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên; trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm, bà T đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000638 ngày 14/8/2025 tại cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/9/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND, THADS khu vực 1, tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hân