

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 48/2026/DS-PT

Ngày 27-01-2026

*V/v: Tranh chấp về yêu cầu công
nhận hợp đồng có hiệu lực; yêu cầu
tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết
hậu quả của hợp đồng vô hiệu*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Nâu.

Các Thẩm phán: Ông Cao Việt Hoàng và bà Ngô Thị Thanh Hảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 27/01/2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 392/2025/TLST-DS ngày 20/11/2025, về việc: “Tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2025/QĐ-PT ngày 08/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Vũ Thị Kiều A, sinh năm 1971; HKTT: Ngõ 31, đường Xuân Diệu, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (nay là phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội).

Nơi ở: Số 15, ngách 31/46, đường Xuân Diệu, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (nay là phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị An B, sinh năm 1982; địa chỉ: Số I, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Bích L – Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958; địa chỉ: Số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh), có mặt.

2. Anh Nguyễn Lương H1, sinh năm 1983; địa chỉ: Số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh), có mặt.

3. UBND xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (Cơ quan, tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND phường Đ, tỉnh Bắc Ninh);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Q, chức vụ: Chủ tịch, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Lương B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh, thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 20/4/2024, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn bà Phan Vũ Thị Kiều A và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Võ Thị An B trình bày:

Năm 2011, bà có mua của ông Nguyễn Lương B1 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

- Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 67, diện tích 362,8m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang được cấp GCNQSD đất số AD 110433 do UBND thành phố B cấp ngày 10/10/2005, chính lý sang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 67, diện tích 436,6m² (trong đó có 360m² đất ở tại nông thôn và 76,6m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang được cấp GCNQSD đất số BG 203952 do UBND thành phố B cấp ngày 16/9/2011 mang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, sàn bằng gỗ, diện tích 70m².

Hai bên đã ký Giấy biên nhận mua bán đất ngày 03/12/2011, ông B1 ký tên, đóng dấu Giám đốc và có đóng dấu Bệnh viện phục hồi chức năng. Ông Bầu đã xác nhận giá chuyển nhượng của hai thửa đất là 1.000.000.000đồng và nhận đủ số tiền 1.000.000.000đồng của bà giao cho, căn cứ vào giấy biên nhận ngày 03/12/2011.

Sau thời gian ký giấy mua bán, ông B1 đã giao cho bà 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên. Bà cũng đã đưa mẹ đẻ và 02 con đến sinh sống thường xuyên tại ngôi nhà gỗ trên thửa đất số 63, tờ bản đồ 67, địa

chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang từ năm 2018 đến năm 2021. Bà đã dọn dẹp đồ đạc sinh hoạt và đưa bàn thờ của bố đẻ là ông Phan Bá Đ đến ngôi nhà gỗ này thờ cúng.

Đến tháng 5/2021, ông B1 yêu cầu bà trả lại cho ông nhà đất. Ông đã thay đổi chìa khoá của ngôi nhà gỗ trên thửa đất số 63, tờ bản đồ 67 để ngăn cản bà và các con bà sinh sống tại đây. Sau quá trình đàm phán, trao đổi, ngày 14/3/2023, tại UBND xã S, ông B1 hoàn toàn đủ minh mẫn, đủ năng lực hành vi, đã tự nguyện ký vào Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao Nhà và đất. Theo đó, ông B1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hai bên giao dịch mua bán năm 2010 và 2011, đã được sự đồng ý của vợ là Nguyễn Thị H. Đồng thời ông cam đoan giải quyết thương thảo với vợ là bà Nguyễn Thị H để thực hiện các công việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho bà trong thời hạn 45 ngày từ ngày 14/3/2023 đến ngày 28/4/2023.

Tuy nhiên, sau khi ký thoả thuận, ông B1 không thực hiện mà ông B1 và con trai là anh Nguyễn Lương H1 tìm mọi cách để đe dọa, đuổi bà ra khỏi nhà đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ 67. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu Toà án các vấn đề cụ thể sau:

- Yêu cầu công nhận giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là có hiệu lực. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là đối tượng của giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng có thông tin cụ thể:

- + Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 67, diện tích 362,8m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang được cấp GCNQSD đất số AD 110433 do UBND thành phố B cấp ngày 10/10/2005, chính lý sang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- + Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 67, diện tích 436,6m² (trong đó có 360m² đất ở tại nông thôn và 76,6m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang được cấp GNQSD đất số BG 203952 do UBND thành phố B cấp ngày 16/9/2011 mang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, sàn bằng gỗ, diện tích 70m².

- Yêu cầu ông Nguyễn Lương B1 và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng đối với 02 thửa đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên để bà Kiều A đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

- Tuyên bố bà Kiều A đơn phương làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì bà đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn - ông Nguyễn Lương B1 có yêu cầu phản tố, trình bày:

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Kiều A. Ông đề nghị Toà án tuyên bố giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông và bà Kiều A theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà đất ngày 14/3/2023 là vô hiệu vì đây là các giao dịch không có thật. Bà Kiều A tự ý làm các văn bản với nội dung chuyển nhượng nhà đất và nhận tiền nhưng thực tế ông không bán 02 thửa đất như bà Kiều A trình bày. Ông cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà Kiều A.

Ngoài ra, ông yêu cầu bà Kiều A phải trả lại ông 02 bản gốc của GCNQSD đất số AD 110433 do UBND thành phố B cấp ngày 10/10/2005, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và GCNQSD đất số BG 203952 do UBND thành phố B cấp ngày 16/9/2011 mang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Tại văn bản ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Lương B1. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Vũ Thị Kiều A yêu cầu Toà án công nhận giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là có hiệu lực.

Bà đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Lương B1, tuyên bố giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 vô hiệu. Lý do tuyên bố giao dịch vô hiệu là do giao dịch không có thật. Bà Kiều A tự làm các văn bản chuyển nhượng và văn bản nhận tiền, còn ông B1 không bán 02 thửa đất: Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 67, diện tích 362,8m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 67, diện tích 436,6m² (trong đó có 360m² đất ở tại nông thôn và 76,6m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đồng thời bà và ông B1 không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà Kiều A.

Tại văn bản ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Lương H1 trình bày:

Anh là con trai của ông Nguyễn Lương B1 và bà Nguyễn Thị H. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Vũ Thị Kiều A

yêu cầu Toà án công nhận giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là có hiệu lực.

Anh đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Lương B1, tuyên bố giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 vô hiệu. Lý do tuyên bố giao dịch vô hiệu là do giao dịch không có thật. Bà Kiều A tự làm các văn bản chuyển nhượng và văn bản nhận tiền, còn ông B1 không bán 02 thửa đất: Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 67, diện tích 362,8m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 67, diện tích 436,6m² (trong đó có 360m² đất ở tại nông thôn và 76,6m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã S (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc UBND xã S (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) không có văn bản ý kiến, không đến Toà án làm việc là từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với 02 thửa đất liên quan đến tranh chấp, kết quả:

+ Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 67, diện tích 362,8m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang có giá đất ở theo giá chuyển nhượng 3.600.000.000đồng.

+ Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 67, diện tích 436,6m² (trong đó có 360m² đất ở tại nông thôn và 76,6m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang có giá đất ở theo giá chuyển nhượng là 3.628.000.000đồng. Giá đất trồng cây lâu năm trên thửa đất 63, tờ bản đồ 67 là 383.000.000đồng.

Trên thửa đất còn có công trình nhà xây dựng bằng gỗ và bê tông nên không có cơ sở xác định giá. Nguyên đơn không yêu cầu định giá đối với tài sản này.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh, đã quyết định:

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 160; Điều 161; Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116; Điều 117; Điều 131, Điều 163, Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12; Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc

hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Vũ Thị Kiều A về việc công nhận giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phan Vũ Thị Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thỏa thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là có hiệu lực.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Lương B1 về việc tuyên bố giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phan Vũ Thị Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thỏa thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

3.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Vũ Thị Kiều A: Buộc ông Nguyễn Lương B1 phải trả bà Phan Vũ Thị Kiều A số tiền 2.557.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi bảy triệu đồng)

3.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Lương B1: Buộc bà Phan Vũ Thị Kiều A phải trả lại ông Nguyễn Lương B1 bản gốc:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 110433 do UBND thành phố B cấp ngày 10/10/2005, chính lý sang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 67, diện tích 362,8m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 203952 do UBND thành phố B cấp ngày 16/9/2011 mang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 67, diện tích 436,6m² (trong đó có 360m² đất ở tại nông thôn và 76,6m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, sàn bằng gỗ, diện tích 70m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm xử lý về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Trong các ngày 08 và 17/10/2025, ông Nguyễn Lương B1 có đơn kháng cáo bản án, nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Vũ Thị Kiều A về việc buộc ông B1 trả số tiền 2.557.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Lương B1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lương B1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lương B1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Lương B1. HĐXX thấy:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Lương B1 cư trú tại phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là phường B, tỉnh Bắc Ninh).

Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Phan Vũ Thị Kiều A có đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thỏa thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 có hiệu lực. Bị đơn ông Nguyễn Lương B1 có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thỏa thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” là đảm bảo theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên bản án sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khởi kiện là đảm bảo theo khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận ghi ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thỏa thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là có hiệu lực và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên giao dịch

mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thỏa thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là vô hiệu, HĐXX thấy:

[3]. Đối với Giấy biên nhận mua bán đất ghi ngày 03/12/2011:

- Về hình thức của giấy biên nhận: Giấy biên nhận mua bán đất ghi ngày 03/12/2011 được lập thành văn bản, chỉ có chữ ký của ông Nguyễn Lương B1, không có công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

- Về nội dung của giấy biên nhận: Giấy biên nhận mua bán đất ghi ngày 03/12/2011 thể hiện nội dung nguyên đơn bà Kiều A mua của bị đơn ông Nguyễn Lương B1 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 67, diện tích 362,8m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 110433 do UBND thành phố B cấp ngày 10/10/2005, chính lý sang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang;

Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 67, diện tích 436,6m² (trong đó có 360m² đất ở tại nông thôn và 76,6m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ: Tổ I, khu C, xã S, thành phố B, tỉnh Bắc Giang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 203952 do UBND thành phố B cấp ngày 16/9/2011 mang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, sàn bằng gỗ, diện tích 70m².

Như vậy, hai thửa đất mà bà Kiều A mua của ông Nguyễn Lương B1 theo giấy biên nhận mua đất ghi ngày 03/12/2011 đều đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lương B1, bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, tại giấy biên nhận mua đất ghi ngày 03/12/2011 chỉ có chữ ký của ông B, không có chữ ký của bà H.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, không có văn bản thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H cho ông Nguyễn Lương B1, không có văn bản ủy quyền của bà Nguyễn Thị H cho ông Nguyễn Lương B1 để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên, do đó Bản án sơ thẩm xác định giao dịch dân sự giữa bà Phan Vũ Thị Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 là giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[4]. Đối với Biên bản tự thỏa thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023:

- Về hình thức của biên bản tự thỏa thuận: Biên bản được lập tại UBND xã S, có xác nhận của UBND xã S và thành phần tham gia. gồm: Công chức Địa chính-Xây dựng và Công chức Tư pháp-Hộ tịch.

- Về nội dung của biên bản tự thỏa thuận: Biên bản thể hiện việc ông Nguyễn Lương B1 đã nhận tiền và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho bà Kiều A, ông B1 có trách nhiệm hỗ trợ bà Kiều A thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, cam đoan thương thảo với bà Nguyễn Thị H để thực hiện công chứng, sang tên 02 thửa đất trong vòng 45 ngày kể từ ngày 14/3/2023 đến ngày 28/3/2024.

Như vậy, biên bản ngày 14/3/2023 được lập giữa ông Nguyễn Lương B1 và bà Kiều A nhằm mục đích thoả thuận thực hiện Giấy biên nhận mua bán đất ngày 03/12/2011, không phải là thoả thuận mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên.

Giấy biên nhận mua bán đất ghi ngày 03/12/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu, do vậy bản án sơ thẩm xác định Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 xác lập dựa trên thoả thuận là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

[5]. Từ những căn cứ nêu trên, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là có hiệu lực; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Kiều A và ông Nguyễn Lương B1 theo Giấy biên nhận được ghi vào ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

[6]. Xét yêu cầu của bà Kiều A về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại 1.557.000.000 đồng. HĐXX thấy:

Bản án sơ thẩm nhận định: Giấy biên nhận ghi ngày 03/12/2011 không được ký vào khoảng thời gian năm 2011, tuy nhiên, chữ ký ông Bầu và nội dung biên bản đều được ký vào thời điểm năm 2014. Bà Kiều A xác định, việc giao nhận tiền năm 2014 nhưng đánh máy lùi lại thời gian để phù hợp với giao dịch mua bán giữa ông Bầu và bà Kiều A từ năm 2010, 2011. Mặc dù, ông B1 cho rằng ông ký giấy trắng cho bà Kiều A nhưng kết quả giám định xác định thời điểm ông B1 ký và nội dung biên bản đều được viết năm 2014, khi ký biên bản trên ông B1 đã biết rõ nội dung và ký xác nhận chứ không phải ký giấy trắng như ông trình bày. Mặt khác, việc ông B1 nhận số tiền 1.000.000.000 đồng còn được ông Bầu xác nhận lại một lần nữa tại Biên bản tự thoả thuận về việc bàn giao nhà và đất được lập ngày 14/3/2023 tại trụ sở UBND xã S. Và trên thực tế, ông Bầu đã giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản gốc cho bà Kiều A.

Từ đó, bản án sơ thẩm xác định ông Bầu đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ bà Kiều A là có căn cứ.

[7]. Bản án sơ thẩm xác định: Tại thời điểm các bên thoả thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên có giá trị là 1.000.000.000 đồng. Theo kết quả định giá ngày 29/8/2024, giá trị của 02 thửa đất là 7.228.000.000 đồng.

Do vậy, giá trị chênh lệch được xác định là: 7.228.000.000 đồng – 1.000.000.000 đồng = 6.228.000.000 đồng. Trong giao dịch chuyển nhượng giữa ông Bầu và bà Kiều A, bà H không tham gia giao kết hợp đồng; bà Kiều A và ông B1 biết rõ là tài sản chung của 02 vợ chồng nhưng vẫn giao kết hợp đồng khi không có sự đồng ý từ bà H nên bà H không có lỗi, bà Kiều A và ông B1 có lỗi ngang nhau khi giao dịch dân sự vô hiệu.

Do bà Kiều A và ông Bầu cùng có lỗi ngang nhau, vì vậy số tiền ông B1 phải bồi thường cho bà Kiều A là $3.114.000.000 \text{ đồng} / 2 = 1.557.000.000 \text{ đồng}$ là có căn cứ.

Từ đó, Bản án sơ thẩm xử buộc ông Bầu phải bồi thường cho bà Kiều A là $3.114.000.000 \text{ đồng} / 2 = 1.557.000.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền ông B1 phải trả cho bà Kiều A là: $1.000.000.000 \text{ đồng} + 1.557.000.000 \text{ đồng} = 2.557.000.000 \text{ đồng}$ (hai tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu đồng) là có căn cứ.

[8]. Đối với đề nghị của ông Nguyễn Lương B1 yêu cầu bà Kiều A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 110433 do UBND thành phố B cấp ngày 10/10/2005, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 203952 do UBND thành phố B cấp ngày 16/9/2011 mang tên ông Nguyễn Lương B1, sinh năm 1958, địa chỉ tại số B, đường T, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang đều thể hiện cấp cho ông Nguyễn Lương B1, bà Nguyễn Thị H, HĐXX thấy:

Ông Bầu đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Kiều A giữ. Giấy biên nhận mua bán đất ngày 03/12/2011 và Biên bản tự thỏa thuận về việc bàn giao nhà và đất ngày 14/3/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Lương B1, buộc bà Kiều A trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Lương B1 là đảm bảo quy định tại Điều 131, Điều 163, Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015.

[9]. Trong quá trình xem xét nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ Luật tố tụng dân sự, ông Nguyễn Lương Bầu K cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ theo quy định tại Điều 287 Bộ Luật tố tụng dân sự nên HĐXX phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lương B1.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, HĐXX phúc thẩm: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh, như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên VKSND tỉnh Bắc Ninh đã đề nghị tại phiên tòa phúc thẩm.

[10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Ông Nguyễn Lương Bầu K được chấp nhận nhưng ông Bầu thuộc đối tượng người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, HĐXX miễn nộp toàn bộ tiền án phí cho ông Nguyễn Lương B1.

[11]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Lương B1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Lương B1.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND, VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VPHCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hà Văn Nâu