

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 90/2026/DS-PT
Ngày: 27-02-2026
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: ông Cao Việt Hoàng.

Các Thẩm phán: ông Phạm Văn Tú và bà Triệu Thị Luyện

Thư ký phiên toà: ông Nguyễn Hữu Lộc - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

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

Ngày 27 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 473/2025/TLPT-DS, ngày 12/12/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Ngô Thị V; sinh năm: 1962; địa chỉ: tổ dân phố L, phường M, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

Bị đơn: bà Trần Thị Thanh T; sinh năm: 1971; địa chỉ: xóm N, xã Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: anh Nguyễn Mạnh Đ; sinh năm: 2000; địa chỉ: thôn V, xã Đ, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Ngọc A; sinh năm: 1992; địa chỉ: số nhà B ngõ I cụm T, phường V, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Văn phòng C; người đại diện theo pháp luật: ông Cáp Trọng H - Trưởng phòng; địa chỉ: số nhà A đường L, phường K, tỉnh Bắc Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án:

* *Nguyên đơn bà Ngô Thị V trình bày:* Do có nhu cầu vốn làm ăn nên bà có đến các tổ chức tín dụng vay tiền nhưng không vay được do bà cao tuổi không có thu nhập ổn định. Do đó bà có nhờ cháu Q là người cùng làng có giới thiệu người tên L, T, L1 đến nhà bà hướng dẫn thủ tục vay tiền.

Ngày 13/01/2023 giữa bà và chị Trần Thị Thanh T, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm N, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội (nay là Xóm N, xã Đ, thành phố Hà Nội) có thỏa thuận vay số tiền 750.000.000đ. Thời hạn vay là 05 năm kể từ ngày lập và ký phụ lục vay tiền; lãi suất năm đầu là 9%/năm, từ năm thứ 2 trở đi sẽ theo lãi suất tiền vay theo quy định của Ngân hàng TMCP V1; tiền lãi thanh toán 01 tháng một lần vào ngày 25 hàng tháng. Khi bà vay có ký thỏa thuận vay tiền và có lập Vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại Toàn T1. Để đảm bảo khoản vay bà có thể chấp trả đất số 56, tờ bản đồ số 2P, diện tích 287m² ở thôn L, xã H, T, Bắc Ninh (nay là tổ dân phố L, phường M, tỉnh Bắc Ninh) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 991493 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh cấp ngày 14/10/2022 mang tên bà Ngô Thị V.

Ngoài ra bà và chị T1 còn ký phụ lục thỏa thuận vay tiền quy định giữa hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho khoản vay. Mặt khác, hai bên còn thỏa thuận nếu chị T1 sử dụng tài sản để chuyển nhượng, tặng cho khi bà không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và tiền vay với chị T1 thì giao dịch đó vô hiệu.

Ngày 14/01/2023 giữa bà và chị Trần Thị Thanh T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2P, diện tích 287m² ở thôn L, xã H, T, Bắc Ninh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 991493 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh cấp ngày 14/10/2022.

Bà khẳng định giữa bà và chị T không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà việc chuyển nhượng chỉ đảm bảo cho khoản vay của bà với chị T.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền hàng tháng bà vẫn thanh toán lãi mỗi tháng là 6.750.000đ đến tháng 7/2023 thì không thanh toán nữa.

Sau đó bà được biết chị T đã làm thủ tục sang tên và chuyển nhượng cho chị Trần Thị Ngọc A vào ngày 19/01/2023. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị A được công chứng tại Văn phòng C. Sau khi phát hiện chị T chuyển nhượng thửa đất của gia đình bà cho chị A bà đã làm đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T dừng việc sang tên thửa đất trên.

Sau khi hai bên ký kết thảo thuận vay tiền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình bà vẫn sử dụng thửa đất từ đó đến nay.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và chị Trần Thị Thanh T ngày 14/01/2023 được công chứng Văn phòng C

và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Thanh T và chị Trần Thị Ngọc A ngày 19/01/2023 được công chứng Văn phòng C.

** Bị đơn là chị Trần Thị Thanh T trình bày:* Chị không có quan hệ quen biết gì với bà Ngô Thị V, sinh năm 1962 tại thôn L, xã H, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Đầu năm 2022 chị làm lễ tân cho Công ty H1 tại địa chỉ số F Ô, quận Đ, Hà Nội và số I H, quận Đ, thành phố Hà Nội (ngoài ra chị không biết thông tin nào khác của Công ty). Khi chị làm việc tại đó có bà Nguyễn Thanh T2 là cấp trên của chị nhờ chị đứng ra ký tên một số các văn bản và nói “Chị đứng tên cho em cái Sổ đỏ này” do là cấp trên của chị và có luật sư của Công ty H1 (chị không biết thông tin nào khác về luật sư) làm việc nên chị đã tin tưởng và ký vào một số văn bản mà chị không biết là văn bản gì, cũng không biết nội dung như thế nào. Các văn bản là 01 thỏa thuận vay tiền ngày 13/01/2023; 01 vi bằng số 14; 01 phụ lục thỏa thuận vay tiền ngày 13/01/2023; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2023 có chữ ký “T2” và “Trần Thị Thanh T” đúng là chữ ký của chị nhưng chị không biết nội dung là gì và cũng không trực tiếp tham gia giao tiền hay bàn giao đất gì. Bản thân chị chỉ ký tên chứ không làm việc gì khác, cũng không có giấy tờ gì lưu giữ. Việc thực hiện giao tiền là do bà Nguyễn Thanh T2 và bà V trực tiếp làm việc với nhau, chị không liên quan gì.

Sau khi ký xong các văn bản trên thì chị nghỉ làm tại Công ty H1 và không có liên hệ gì với Công ty H1 nữa.

Nay bà V có yêu cầu khởi kiện tại Tòa án thì chị đề nghị bà V làm việc trực tiếp với bà Nguyễn Thanh T2 và luật sư của Công ty H1 do chị không nắm được thông tin gì và không có tài liệu gì cung cấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc A trình bày:* Thông qua quen biết với bà Trần Thị Thanh T nên chị biết bà T có nhu cầu bán đất nên chị và bà T có thỏa thuận mua bán thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2P, diện tích 287m² ở thôn L, xã H, T, Bắc Ninh.

Ngày 19/01/2023 giữa chị và chị T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2P, diện tích 287m² ở thôn L, xã H, T, Bắc Ninh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 991493 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 14/10/2022 cho bà Ngô Thị V và ngày 16/01/2023 đã chuyển sang tên cho chị Trần Thị Thanh T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng C. Theo thỏa thuận của Hợp đồng giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Ngày 19/01/2023 chị đã chuyển khoản trả cho bà T số tiền là 1.515.000.000 đồng và bà T đã viết giấy biên nhận. Ngày 20/01/2023 chị tiếp tục chuyển khoản cho bà T số tiền 455.000.000 đồng. Sau khi thanh toán xong bà T đã bàn giao cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị đã xuống kiểm tra hiện trạng thửa đất có gặp bà V và bà V có bảo chị là bà là người thuê nhà và là người nhà của chị T. Tuy nhiên, khi chị làm thủ tục sang tên thì bà V có đơn nên Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T đã dừng việc sang tên cho chị.

* Văn phòng C do ông Cấp Trọng H trình bày: Ngày 14/01/2023 Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng và thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 117, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, Bên chuyển nhượng là bà Ngô Thị V và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Thanh T về việc chuyển nhượng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2P địa chỉ xã H, huyện T, tỉnh Bắc Ninh số giấy chứng nhận QSDĐ: DG 991493, số vào sổ cấp GCN: CS 01608. Nơi cấp: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 14/10/2022. Giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Ngoài ra Văn phòng còn công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh T và chị Trần Thị Ngọc A đối với thửa đất trên. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng văn bản trên theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án; xử

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị V. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C lập ngày 14/01/2023 số công chứng 177, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Ngô Thị V và chị Trần Thị Thanh T đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2P, diện tích 287m² tại tổ dân phố L, phường M, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C lập ngày 19/01/2023 số công chứng 184, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Trần Thị Thanh T với chị Trần Thị Ngọc A đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2P, diện tích 287m² tổ dân phố L, phường M, tỉnh Bắc Ninh vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu của chị Trần Thị Ngọc A. Buộc chị Trần Thị Thanh T phải trả chị Trần Thị Ngọc A số tiền 2.296.000.000 đồng.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn là chị Trần Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Mạnh Đ vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Ngọc A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử theo hướng công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với bà Trần Thị Thanh T là hợp pháp.

Chị Trần Thị Ngọc A cung cấp tài liệu vi bằng thể hiện bà V nói với chị Ngọc A là đang ở nhờ nhà chị T. Chị Ngọc A cho rằng, bà V và chị T lừa đảo chiếm đoạt tài sản của chị.

Bà Ngô Thị V trình bày, bà có vay của chị T 750 triệu và đảm bảo bằng thửa đất của bà đang ở. Bà và chị T có thỏa thuận nếu chị T tự ý chuyển nhượng thửa đất trên trong trường hợp bà không vi phạm nghĩa vụ gì thì hợp đồng chuyển nhượng đó vô hiệu. Việc bà nói với chị Ngọc A bà đang ở nhờ nhà chị T vì chị T dặn bà nếu ngân hàng hay ai hỏi thì bảo ở nhờ nhà chị T, do bà đang vay tiền chị T nên khi chị phía chị Ngọc A hỏi thì bà trả lời vậy, bà không có ý thức lừa đảo chị Ngọc A.

Tại phần tranh luận, bà Ngô Thị V yêu cầu HĐXX giữ nguyên Bản án sơ thẩm; chị Trần Thị Ngọc A yêu cầu HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

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 Điều 289 BLTTDS đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn chị Trần Thị Thanh T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc A; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 bà Trần Thị Thanh T và chị Trần Thị Ngọc A 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] Bị đơn có kháng cáo là bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Mạnh Đ có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo và vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ Điều 289 BLTTDS đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T như đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[3] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngọc A, HĐXX thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2P, diện tích 287m² ở thôn L, xã H, T, Bắc Ninh) giữa bà Ngô Thị V và bà Trần Thị Thanh T lập ngày 14/01/2023 tại Văn phòng công chứng (VPCC) Cáp Trọng H với mục đích để che giấu việc bà V vay bà T số tiền 750.000.000 đồng bằng việc bảo đảm thửa đất trên. Bà V và bà T có lập thỏa thuận với nội dung nếu bà T tự ý chuyển nhượng thửa đất trên trong trường hợp bà V không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi hay tiền vay thì giao dịch đó vô hiệu. Căn cứ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà V vẫn trả lãi khoản vay hàng tháng cho bà T đến tháng 7/2023. Do đó, việc bà T tự ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chị Ngọc A ngày 19/01/2023 là vi phạm thỏa thuận giữa chị T và bà V. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và chị Ngọc A chưa hoàn thành, chưa sang tên sở hữu quyền sử dụng đất và chưa bàn giao tài sản. Do đó, Bản án sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do V2

lập ngày 14/01/2023 giữa bà Ngô Thị V và chị Trần Thị Thanh T vô hiệu do giả tạo và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do VPCC Cấp Trọng H lập ngày 19/01/2023 giữa chị Trần Thị Thanh T với chị Trần Thị Ngọc A vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của chị Ngọc A là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, chị Trần Thị Ngọc A cung cấp tài liệu Vi bằng thể hiện bà V nói với chị Ngọc A là ở nhờ nhà bà T dẫn đến việc chị mua bán đất với chị Trần Thị Thanh T gây thiệt hại cho chị là có dấu hiệu tội phạm. Chị đề nghị HĐXX chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để điều tra theo quy định của pháp luật. HĐXX thấy, tại phiên tòa, bà V trình bày do có vay tiền của chị T và có đảm bảo bằng thửa đất của bà, nên khi chị T đề nghị nếu ngân hàng hay có ai hỏi thì bảo bà đang ở nhờ chị T thì bà đồng ý theo lời chị T. Bà không có bàn bạc gì với chị T để lừa tiền của chị Ngọc A. HĐXX thấy, tài liệu cung cấp của chị Ngọc A chưa đủ căn cứ chứng minh có dấu hiệu tội phạm, do đó, không có căn cứ chuyển hồ sơ sang cơ quan công an. Nếu sau này chị Ngọc A có tài liệu, chứng cứ gì thêm thì có thể cung cấp cho cơ quan công an có thẩm quyền để điều tra, làm rõ theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, Tòa án sơ thẩm xác định lỗi 100% thuộc về bà T và tuyên bà T bồi thường thiệt hại cho bà Ngọc A là phù hợp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Ngọc A.

[5] Từ phân tích ở trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Ngọc A; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên tòa là có căn cứ.

[6] Về án phí: Do kháng cáo bà Trần Thị Ngọc A và Trần Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289; khoản 1, 5 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Ngọc A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DSST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - tỉnh Bắc Ninh.
3. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Thanh T và bà Trần Thị Ngọc A mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số

tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai lần lượt là 0003790 ngày 21/11/2025 và 0002779 ngày 31/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DSST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - tỉnh Bắc Ninh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND, TAND kv9-Bắc Ninh ;
- Phòng THADS kv9-Bắc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

Cao Việt Hoàng