

Bản án số: 134/2026/DS-PT

Ngày: 06 - 4 - 2026

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 tòa: Ông Phạm Văn Tú

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Như Hiền

Ông Nguyễn Việt Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

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

Trong các ngày 03, 06 tháng 4 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2026/TLPT-DS ngày 06/02/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2026/QĐ-PT ngày 09/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2026/QĐ-PT ngày 25/3/2026 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1971 (có mặt)

Bà Trần Thị N, sinh năm 1978 (có mặt)

Đều có địa chỉ: Bản M, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ và bà N: Anh Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1997, Địa chỉ: Khu H, phường V, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 26/8/2025 vắng mặt)

* *Bị đơn:* Ông Vũ Văn N1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Bà Trần Thị M, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Số H, đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 và bà M: Ông Lâm Thành T1, sinh năm 1966, địa chỉ: Bản Đ, xã X, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2025 có mặt)

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

1. Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh do ông Phạm Nguyễn K - Trưởng phòng đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

2. Văn phòng C.

Địa chỉ: Lô E đường L, khu đô thị A, xã T, tỉnh Bắc Ninh do ông Nguyễn Tu K1 - Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật (vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Tiến T2, sinh năm 1957 (vắng mặt)

4. Bà Lương Thị D, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Số B đường T, Tổ dân phố P, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

5. Bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu X, phường V, tỉnh Bắc Ninh.

6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh do ông Đỗ Đức T3 - Phó Trưởng Phòng Kinh tế xã T đại diện theo ủy quyền (vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974 (có mặt)

8. Anh Triệu Bảo M1, sinh năm 2007 (vắng mặt)

Đều có địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Bồ Hạ, tỉnh Bắc Ninh

9. Anh Triệu Tuấn V, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh.

10. Cụ Hoàng Thị M2, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Bản Q, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

11. Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh, thì nội dung vụ án như sau:

* *Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Căn cứ hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 20/05/2011, giữa vợ chồng Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N và chị Trần Thị M thỏa thuận cùng tham gia góp vốn đầu tư mua 02 thửa đất số 156, diện tích 86m² và thửa đất số 157, diện tích 91m², đều thuộc tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y cũ (nay là bản M, xã T, tỉnh Bắc Ninh). Nội dung hợp đồng hợp tác đầu tư thể hiện:

+ Bên A: Bà Trần Thị M góp 10% vốn;

+ Bên B: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N góp 90% vốn;

Tổng số tiền góp vốn: 1.030.000.000đồng (trong đó ông Đ, bà N góp số tiền 927.000.000đồng, chị M góp số tiền 103.000.000 đồng. Toàn bộ giao dịch nhận chuyển nhượng, trả tiền cho bà Hoàng Thị H1 (bên bán) đều do ông Đ, bà N thực hiện. Tuy nhiên, đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng các bên thống nhất để bà M đại diện đứng tên nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 156, số 157 để tạo điều kiện cho chị M thực hiện thế chấp vay vốn làm ăn kinh doanh tại ngân hàng A - Chi nhánh huyện Y. Sau

khi nhận chuyển nhượng từ bà H1, ông Đ bà N thực hiện quản lý sử dụng nhà đất. Đầu năm 2014, chị M xuống thành phố B làm ăn có thỏa thuận để lại cho ông Đ, bà N quản lý sử dụng toàn bộ nhà, đất và trả tiền cho chị M, chị M đã nhận đủ số tiền 103.000.000 đồng tiền mặt. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, phía ông Đ, bà N liên tục đôn đốc. Do trả đủ tiền cho chị M nên năm 2015, ông Đ bà N đã tháo dỡ toàn bộ công trình nhà tạm cũ, xây dựng lại toàn bộ tài sản nhà trên đất diện tích khoảng 100 m² để hàng hóa và quản lý sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp.

Do gia đình ông Đ, bà N thời gian dài giục chị M thì chị M cho biết muốn rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả Ngân hàng số tiền vay 1.980.000.000 đồng, nên ông Đ, bà N tiếp tục lo trả nợ số tiền này cho Ngân hàng, trong đó ngày 14/7/2022, ông Đ, bà N đưa cho chị M tiền mặt để nộp vào Ngân hàng số tiền: 1.190.000.000 đồng, ngày 14/7/2022, chuyển khoản số tiền 790.000.000 đồng từ tài khoản của bà N số 2508666658888 mở tại Ngân hàng A - Chi nhánh M3 sang số tài khoản 2502205156950 mở tại Ngân hàng A mang tên anh Vũ Văn N1. Sau khi trả hết tiền nợ cho Ngân hàng và lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tài sản đảm bảo), chiều cùng ngày ông N1, bà M cùng ông Đ, bà N thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3391, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C, đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ 15, diện tích 86m², địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3390, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ 15, diện tích 91m², có địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y.

Sau khi hoàn thành thủ tục nộp hồ sơ lên bộ phận một cửa huyện đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó hồ sơ bị trả lại vì lý do có thông báo cấm dịch chuyển của Tòa án.

Ngày 21/3/2023, ông Đ bà N thấy Cơ quan Thi hành án huyện Y đến thực thẩm định, tài sản thì mới biết chị M đang phải thi hành bản án dân sự. Ngày 22/3/2023, bà N đến Chi cục làm việc được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án. Ngày 29/3/2023, Chi Cục thi hành án huyện Yên Thế giao cho phía gia đình thông báo số 169/TB-CCTHADS phát hành ngày 23/3/2023 hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án. Hiện nay Chi cục thi hành án huyện Yên Thế chưa ban hành biện pháp kê biên, cưỡng chế đối với 02 thửa đất nêu trên.

Nay ông Đ, bà N đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 giải quyết công nhận hiệu lực của 02 hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3390, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C đối với thửa

đất số 157, tờ bản đồ 15, diện tích 91m², có địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3391, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C, đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ 15, diện tích 86m², địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lâm Thành T1 trình bày:*

Ông T2 được sự ủy quyền của bà M, ông N1 với thửa đất số 156, tờ bản đồ số 15, diện tích 86m² và thửa đất số 157, tờ bản đồ số 15, diện tích 91m², đều có địa chỉ bản M, xã T có Hợp đồng đầu tư với ông Đ, bà N ở bản M, xã T cùng mua chung 02 lô đất trên năm 2011, bà N, ông N1 góp 10% cổ phần, còn ông Đ, bà N góp 90% cổ phần. Vì là em gái ruột nên bà M xin đứng tên 02 lô đất trên để vay vốn làm ăn. Đến năm 2013, bà M và ông N1 chuyển xuống Bắc Giang ở nên bà M đã thu hồi lại số tiền đã đầu tư lô đất với trị giá 10% cổ phần, nhưng ông N1 và bà M vẫn chưa sang tên cho ông Đ, bà N được. Năm 2022, bà N đổi sổ thì ông N1, bà M về nhờ ông Đ, bà N vay hộ 1.980.000.000đồng để lấy sổ đỏ ở Ngân hàng vào ngày 14/7/2022, ông Đ và bà N đã giao cho ông N1 bà M số tiền 1.980.000.000đồng để trả Ngân hàng để lấy sổ đỏ về và đi công chứng cùng ngày tại Văn phòng C, chiều cùng ngày đã nộp 02 bản hợp đồng công chứng đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y. Đến ngày 19/7/2022, Văn phòng đăng ký đất đai đã trả lại hồ sơ công chứng ngày 14/7/2022 vì không sang tên được do có đơn khởi kiện. Nay ông T1 đề nghị Tòa án đồng ý và công nhận hiệu lực của 02 hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3391, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C, đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ 15, diện tích 86m², địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3390, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ 15, diện tích 91m², có địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

** Ông Nguyễn Tiến T2, bà Lương Thị D trình bày:* Ngày 04/3/2025, ông T2, bà D đã làm đơn đề nghị rút đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đến Tòa án đối với 02 thửa đất và có đơn từ chối tham gia tố tụng.

** Anh Nguyễn Văn Đ1 trình bày:* Theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 29 ngày 08/11/2021, ông N1 bà M phải trả cho anh Đ1 3.906.700.000đồng nhưng nay vẫn còn nợ 206.000.000đồng mặc dù anh đã yêu cầu trả nợ nhiều lần nhưng chưa trả. Nay anh không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn, anh đề nghị xét xử vắng mặt.

* Bà Nguyễn Thị K2 trình bày: Theo quyết định của Tòa án đã tuyên thì bà Trần Thị M và ông Vũ Văn N1 phải trả cho bà số tiền 6.000.000.000 đồng nhưng bà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà N, bà đề nghị xét xử vắng mặt.

* Đại diện Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 trình bày:

Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh thi hành án đối với bà Trần Thị M, sinh năm 1981 và ông Vũ Văn N1, sinh năm 1981, cùng đăng ký hộ khẩu thường trú: Số nhà H, đường H, phường N, thành phố B. Quyết định số 166/QĐ-CCTHADS ngày 06/3/2023 thi hành án khoản tiền án phí số tiền là 55.217.000 đồng; Quyết định số 164/QĐ-CCTHADS ngày 06/3/2023 thi hành án khoản tiền án phí số tiền là 118.347.000 đồng; Quyết định số 165/QĐ-CCTHADS ngày 06/3/2023 thi hành án khoản tiền án phí số tiền là 114.313.200 đồng; Quyết định số 181/QĐ-CCTHADS ngày 06/4/2023 thi hành án khoản tiền án phí số tiền là 56.900.000 đồng; Quyết định số 182/QĐ-CCTHADS ngày 6/4/2025 thi hành án khoản tiền trả nợ công dân 36.313.200.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án; Quyết định số 97/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2022 thi hành án khoản tiền trả nợ công dân 5.800.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án; Quyết định số 165/QĐ-CCTHADS ngày 06/3/2023/2023 thi hành án khoản tiền trả nợ công dân 10.347.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Đến nay ông N1 và bà M chưa thi hành án được khoản nào. Tài sản của ông N1 và bà M ở M, T, Y, Bắc Giang nay là Mỏ T4, Tam T5, Bắc Ninh và trong huyện X, Tòa án đang thụ lý giải quyết có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng và phân tài sản chung.

Quá trình tổ chức thi hành án Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh) xác minh điều kiện thi hành án, xác minh hiện trạng tài sản để cưỡng chế thi hành án của ông Vũ Văn N1 và bà Trần Thị M. Kết quả như sau: Quyền sử dụng đất thửa số 157, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Bản M, xã T, huyện Y, diện tích 91m² được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2011 số phát hành BG246419 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất; Quyền sử dụng đất thửa số 156, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Bản M, xã T, huyện Y, diện tích 86m² được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2011 số phát hành BG246420 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Toàn bộ tài sản nêu trên ông Vũ N1, bà M đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N. Ngày 23/3/2023, Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh đã ban hành thông báo số 169/TB-CCTHADS thông báo về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Ngày 17/5/2025, Tòa án nhân dân huyện Yên Thế nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 Bắc Ninh thụ lý giải quyết.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh) có ý kiến đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh giải quyết vụ việc theo quy định của pháp. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh xin vắng mặt tại các buổi xét xử của Tòa án.

** Ý kiến của UBND xã T, tỉnh Bắc Ninh:*

Nguồn gốc thửa đất 156, diện tích 86m² và thửa đất 157, diện tích 91m², đều thuộc tờ bản đồ số 15, bản Mỏ Trang, xã T là 01 thửa đất của ông Vũ Văn H2 sau đó tặng cho con trai anh Vũ Văn T6 01 phần đất thể hiện tại thửa đất 157, tờ bản đồ số 15, diện tích 91m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2010. Ngoài ra còn chuyển nhượng cho ông B, bà H1 01 phần là thửa đất số 156, diện tích 86m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2006 cho ông B, bà H1. Ngày 12/10/2011, ông B, bà H1 đã chuyển nhượng cho ông N1, bà M thửa đất số 156, cùng ngày ông T6 cùng chuyển nhượng cho ông N1, bà M thửa đất 157, các hợp đồng đều có chứng thực tại UBND xã T, ông N1, bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 thửa đất trên, cả 2 thửa đất này chưa được chỉnh lý trên bản đồ. Diện tích kích thước 2 thửa đất này có đúng hạn mức tối thiểu hay không thì phải xem Quyết định của UBND tỉnh về thời điểm đó. Tuy nhiên, hiện nay qua đo đạc thấy tổng diện tích của 02 thửa đất là 190m², diện tích trước mặt 5,68m², mặt sau 3,65m² là không đủ kích thước so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nhưng chủ sử dụng đất nhất trí không có ý kiến gì về việc thiếu diện tích đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đảm bảo có giá trị, việc tách thửa xong đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó chủ sử dụng đất lại chuyển nhượng cho ông N1, bà M cùng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục nên UBND xã T không có ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án này.

** Đại diện Văn phòng C trình bày:*

Tại thời điểm chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà M với ông Đ bà N số 3390 và số 3391 ngày 14/07/2022, văn phòng C không nhận được quyết định ngăn chặn về việc giao dịch thửa đất số 157, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 156, tờ bản đồ số 15, cùng địa chỉ thửa đất: Bản mỏ Trang, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang của cơ quan có thẩm quyền, cũng như đơn thư đề nghị của công dân về việc yêu cầu Văn phòng công chứng không chứng nhận giao dịch đối với các thửa đất nêu trên. Như vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng số 3390 và 3391 cùng ngày 14/07/2022 là đúng với quy định tại điều 40, điều 41 luật công chứng.

Các đương sự khác không cung cấp ý kiến cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2022 đã được lập đúng pháp luật, hợp

đồng được xác lập không nhằm tẩu tán, trốn tránh nghĩa vụ. Đối với nghĩa vụ trả nợ anh Đ1 thì vợ chồng bà M đã trả xong còn các nghĩa vụ với những người khác đều có sau khi hợp đồng được xác lập ngày 14/7/2022. Hợp đồng đã được thực hiện, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền và nhận đất sử dụng ổn định nên có đầy đủ căn cứ để công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện của bị đơn giữ nguyên ý kiến chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị H trình bày: Theo quyết định của Tòa án thì vợ chồng bà M ông N1 phải trả cho bà 36.000.000.000 đồng nhưng chưa trả. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với những nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a, g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự. Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015. Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N về việc yêu cầu công nhận hiệu lực các hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3391, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C, đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ 15, diện tích 86m², địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3390, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ 15, diện tích 91m², có địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/12/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đ, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Thực chất vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bị đơn lập hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 20/05/2011 góp vốn đầu tư với số tiền là 1.030.000.000đồng (trong đó ông Đ, bà N góp 927.000.000đồng, chị M góp 103.000.000 đồng) để mua 02 thửa đất số 156 diện tích 86m² và thửa đất số 157 diện tích 91m² cùng thuộc tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại: M, T, Y, Bắc Giang của bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Văn B. Bà M là em gái và có ý kiến xin cho cho ông N1, bà M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện vay vốn ngân hàng lên nguyên đơn đồng ý. Thực tế vợ chồng nguyên đơn đã xây dựng công trình trên đất và quản lý sử dụng 02 thửa đất này từ năm 2011 đến nay, không có tranh chấp với ai, khi bà M không trả nợ được ngân hàng thì nguyên đơn là người chuyển tiền cho bà M để trả nợ ngân hàng để rút tài sản thế chấp ra, sau đó hai bên làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 03/4/ 2026, nguyên đơn đã tự nguyện trả cho anh Đ1 số tiền còn nợ 206.000.000 đồng và nộp số tiền án phí mà bị đơn là bà M phải thi hành án đối với nhà nước theo các quyết định của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang theo các quyết định của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh. Nay nguyên đơn đề nghị HĐXX công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/07/2022 có hiệu lực, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị HĐXX công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/07/2022 giữa các bên có hiệu lực.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày: Từ năm 2015 đến năm 2019, bà có cho vợ chồng bà M nhiều lần vay tiền để kinh doanh, theo Bản án số 04/2023/DSST ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang thì bị đơn là vợ chồng bà M phải trả cho bà số tiền 36.313.200.000 đồng, đến nay vợ chồng bà M chưa trả số tiền trên. Do vậy, bà không đồng ý công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/07/2022 giữa các bên có hiệu lực.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chưa chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N, sửa bản án sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N về việc yêu cầu công nhận hiệu lực các hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3390, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ 15, diện tích 91m², có địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3391, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C, đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ 15, diện tích 86m², địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí DSPT: Ông Đ, bà N không phải chịu án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là ông Đ và bà N khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là Bản M, xã T, tỉnh Bắc Ninh) đối với bị đơn là ông N1 và bà M, Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh) thụ lý giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là “tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N nộp trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX thấy:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3390 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 14/7/2022, bên chuyển nhượng: Ông Vũ Văn N1 và bà Trần Thị M, bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 157, tờ bản đồ số 15, diện tích 91m², địa chỉ tại bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3391 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 14/7/2022, bên chuyển nhượng: ông Vũ Văn N1 và bà Trần Thị M, bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 156, tờ bản đồ số 15, diện tích 86m², địa chỉ tại bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

Các hợp đồng đều được lập theo mẫu, được công chứng nên đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Nguyên đơn cung cấp, nguyên đơn và bị đơn lập hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 20/05/2011 góp vốn đầu tư mua 02 thửa đất số 156 diện tích 86m² và thửa đất số 157 diện tích 91m² cùng thuộc tờ bản đồ số 15, địa chỉ tại: M, T, Y, Bắc Giang (nay là Bản M, xã T, tỉnh Bắc Ninh) với tổng số tiền 1.030.000.000 đồng. Thửa đất trên có nguồn gốc của bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Văn B, sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, hai bên thoả thuận cho ông N1, bà M là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện vay vốn ngân hàng. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1 với bà M ông N1 là bên nhận chuyển nhượng, không có tên bà N, ông Đ. Do vậy xác định thửa đất 156 và 157 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà M, ông N1 trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, ông Đ ngày 14/7/2022 là có căn cứ.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 14/7/2022, ông N1 và bà M có nghĩa vụ trả nợ theo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 29/2021/QĐST-DS ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh) ông N1 bà M phải có nghĩa vụ trả cho anh Đ1 3.906.700.000 đồng nhưng đến thời điểm các bên chuyển nhượng QSDĐ thì bà M còn nợ 206.000.000 đồng, mặc dù anh Đ1 đã yêu cầu trả nợ nhiều lần nhưng chưa trả. Anh Đ1 ông không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Như vậy, thửa đất 156 và 157 thuộc quyền sử dụng của bà M ông N1, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất này cho bà N ông Đ ngày 14/7/2022 thì bà M ông N1 có nghĩa vụ phải thi hành án đối với anh Đ1 nhưng chưa thi hành xong, bà M ông N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N ông Đ đã nhận tiền nhưng không lấy tiền này để trả nợ cho anh Đ1 là vi phạm điều cấm của luật. Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án”*.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh đã xét xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N về việc yêu cầu công nhận hiệu lực các hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tuy nhiên, trong quá trình xét xử phúc thẩm nguyên đơn đã tự nguyện trả cho anh Đ1 số tiền còn nợ 206.000.000 đồng theo Biên bản làm việc ngày

03/4/2026 giữa nguyên đơn và anh Đ1, ngoài ra nguyên đơn còn tự nguyện nộp toàn bộ số tiền án phí mà bị đơn là bà M phải chịu thi hành án đối với nhà nước tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh theo các quyết định của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh đã được ủy thác cho Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh theo các Biên lai thu tiền ngày 06/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét thấy, nguyên đơn nhận chuyển nhượng QSD đất của bị đơn và đã dùng số tiền chuyển nhượng trả cho Ngân hàng để giải chấp các thửa đất 156 và 157 do bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng. Quá trình giải quyết cấp phúc thẩm, nguyên đơn đã tiếp tục thực hiện trả số tiền cho anh Đ1 là người bị đơn phải thi hành án sau khi quyết định công nhận thỏa thuận có hiệu lực pháp luật được ban hành trước khi các bên thực hiện chuyển nhượng và nguyên đơn cũng đã thực hiện thi hành các khoản tiền án phí thay cho bị đơn.

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập về các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 14/7/2022. Hơn nữa, ngoài tài sản là các thửa đất 156 và 157 thì bị đơn còn các tài sản khác là QSDĐ tại Thành phố Hồ Chí Minh và Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy, việc nhận chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là ngay tình, không có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Trình tự thủ tục của các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 14/7/2022, không vi phạm điều cấm của luật nên không vô hiệu, cần được bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn theo Điều 133 Bộ luật Dân sự.

[4] Việc nguyên đơn tự nguyện trả cho anh Đ1 số tiền còn nợ 206.000.000 đồng nộp toàn bộ số tiền án phí mà bị đơn là bà M phải chịu thi hành án đối với nhà nước tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh theo các quyết định của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Bắc Ninh đã được ủy thác cho Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh theo các Biên lai thu tiền ngày 06/4/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, trường hợp các bên có xảy ra tranh chấp thì được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên HĐXX thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[6]. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện xin được nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ cần được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N được chấp nhận nên không phải chịu án phí DSPT theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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.

[8]. 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự. Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N về yêu cầu công nhận hiệu lực của các hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3390, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ 15, diện tích 91m², có địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3391, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/07/2022, được ký kết tại văn phòng C, đối với thửa đất số 156, tờ bản đồ 15, diện tích 86m², địa chỉ tại Bản M, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N phải chịu 4.092.000 đồng chi phí tố tụng. Xác nhận ông Đ, bà N đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0001822 ngày 12/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang cũ (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh - Phòng Thi hành án khu vực 3). Xác nhận ông Đ, bà N đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị N 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000411 ngày 14/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Tòa án nhân dân KV3 - Bắc Ninh;
- Phòng THADS KV3 - Bắc Ninh;
- Công thông tin điện tử TANDTC;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Phạm Văn Tú