

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 136/2026/DS- PT

Ngày: 08/4/2026

*V/v “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất; tranh chấp hợp đồng dịch  
vụ”*

**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 tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Chung.

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Hằng

Bà Ngô Thị Thanh Hào

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Yến Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh:*** Bà Nguyễn Thị Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 08/4/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 465/2025/DS-PT ngày 12/12/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng dịch vụ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5-Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2026/QĐ-PT ngày 21/01/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 39/2026/QĐ-PT ngày 11/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2026/QĐ-PT ngày 11/3/2026 ; giữa:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Liên H, sinh năm 1946. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, ngõ C đường Á, phường H, TP Hà Nội.

*Bị đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1950 (Đã chết)

Địa chỉ: Số B, ngõ A T, phường Đ, thành phố Hà Nội.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:*

1. Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1948. (vắng mặt)

2. Bà Vũ Thị Quỳnh M, sinh năm 1974; (vắng mặt)

3. Ông Vũ Mạnh Q, sinh năm 1976; (vắng mặt)

4. Ông Vũ Công U, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà B, ngõ A T, phường Đ, thành phố Hà Nội

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

- Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1948. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, ngõ A T, phường Đ, thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1:* Luật sư Nguyễn Văn D, luật sư Dương Thị Thanh N thuộc văn phòng L2 Hà Nội (có mặt)

Địa chỉ: Tầng D, tòa nhà V -192 T - Hà Nội

- Ông Phan Khắc S, sinh năm 1942. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H N, khu A phường L, thành phố Hải Phòng.

- Bà Vũ Thị Quỳnh M, sinh năm 1974; (vắng mặt)

- Ông Vũ Mạnh Q, sinh năm 1976; (vắng mặt)

- Ông Vũ Công U, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà B, ngõ A T, phường Đ, thành phố Hà Nội

- UBND phường P, tỉnh Bắc Ninh do ông Phạm Văn D1 – Chủ tịch đại diện theo pháp luật (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Khắc H2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

- Bà Trần Mỹ L, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, phường P, tỉnh Bắc Ninh.

\* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên H, ông Vũ Văn H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên H trình bày:*

Bà và bà Phạm Thị T là quan hệ quen biết là hàng xóm với nhau từ thời nhỏ. Chồng bà là ông Lê Hợp H3, đã ly hôn năm 2006. Vào ngày 05/8/2012 bà Phạm Thị T có viết giấy chuyển nhượng viết tay cho bà diện tích đất khoảng 0,4ha đất tại thôn T, xã P (nay thuộc phường P) cho bà, nguồn gốc diện tích đất này bà T được Nông trường Lục Ngạn thuộc Công ty cổ phần X giao khoán theo hợp đồng số 466/HĐK ngày 12/4/1998), thời hạn khoán là 50 năm (các điều khoản theo hợp đồng). Lý do bà nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của bà T là vào khoảng từ năm 2010 đến năm 2012 bà có nhiều lần cho bà T vay tiền, thời điểm cuối cùng chót nợ là vào tháng 5/2012 bà T chót nợ 11.715.000.000 đồng. Nhưng bà xác định việc vay nợ này không liên quan đến việc bà T chuyển nhượng diện tích đất 0,4ha trên cho bà.

Lý do bà T chuyển nhượng diện tích đất cho bà, là do bà T đang nợ bà tiền và nợ rất nhiều tiền của nhiều người khác, sau khi chót số nợ 11.715.000.000 đồng

với bà, bà T muốn vay thêm tiền của bà nhưng bà không cho vay thêm nên bà T mới chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà. Sau khi ký giấy viết tay chuyển nhượng đất bà đã đưa tiền mặt cho bà T 900.000.000 đồng, không phải như bà T trình bày là ép bà T chuyển nhượng đất để trừ nợ lãi khi bà T ốm. Việc chuyển nhượng này tuy ông H1 không ký nhưng ông H1 biết việc bà T chuyển nhượng đất cho bà.

Bà T đã bàn giao diện tích đất trên cho bà sử dụng, quản lý từ năm 2012 cho đến nay. Bà thuê ông Phan Khắc S trông giữ vườn vải từ năm 2012 đến năm 2022. Thời gian bà tiếp quản vườn vải thì bà không tu tạo, xây thêm tài sản gì, tài sản trên đất hiện nay vẫn là các tài sản của bà T tạo dựng.

Nay bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 0,4ha (kết quả đo thực tế hiện nay 3698,2m<sup>2</sup>) thuộc Đội 2, thôn T, xã P (nay TDP T, phường P, tỉnh Bắc Ninh) ngày 05/8/2012 giữa bà với bà T là có hiệu lực, buộc bà T phải làm thủ tục sang tên cho bà theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, bà đã được giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà T phải trả lại số tiền 900.000.000 đồng cho bà và bà T và tiền lãi của số tiền 900.000.000 đồng tính từ ngày 05/08/2012 đến khi xét xử với mức lãi suất là 10%/năm, tiền công trả cho ông S cho việc chăm nom, quản lý diện tích đất đang tranh chấp tính từ 08/2012 đến 08/2017.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T quan điểm của bà là không đồng ý với yêu cầu phản tố do bà T đưa ra.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Khắc S. Bà xác nhận có việc giữa bà và ông Phạm Khắc S1 có thỏa thuận trông nom vườn vải với nhau bằng miệng với mức 2.000.000 đồng/tháng, ông S1 có quyền quản lý, chăm sóc và thu hoạch hoa màu trên đất của bà. Tính tới thời điểm làm việc tại Tòa án thì bà chưa thanh toán cho ông S1 khoản tiền nào cho việc trông nom vườn. Tổng số tiền bà cần trả cho ông S1 là 248.000.000 đồng. Nay ông S1 yêu cầu bà phải thanh toán trả cho ông S1 360.000.000 đồng tiền công bà đồng không ý. Bà chỉ đồng ý trả cho ông S1 số tiền 248.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu ông S1 phải tính tiền hoa màu ông S1 được hưởng lợi từ việc quản lý, chăm sóc, thu hoạch hoa màu của bà, để đối trừ hết số tiền 248.000.000 đồng nêu trên,.

*Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:* Bà và bà Nguyễn Thị Liên H là quan hệ quen biết là hàng xóm với nhau từ thời nhỏ. Vào năm 1998 gia đình bà được Nông trường L đã giao khoán diện tích đất 0,4ha thuộc Đội 2, thôn T, xã P (nay TDP T, phường P) theo hợp đồng số 466/HĐK ngày 12/4/1998), thời hạn khoán là 50 năm (các điều khoản theo hợp đồng).

Do từ năm 1996 bà có làm ăn kinh doanh nên bà H có gửi một số tiền để cùng làm ăn kinh doanh (do sổ sách bà H giữ hết nên bà không nhớ cụ thể số tiền bao nhiêu), khi đưa tiền làm ăn kinh doanh thì bà phải trả lãi cho bà H theo lãi 6%/tháng. Từ năm 1996 đến năm 2011 giữa bà và bà H hàng tháng thanh toán cho

nhau tiền gốc và lãi (tất cả những lần đó bà đều ghi vào sổ bà H nên bà không nhớ chi tiết). Đến năm 2012 do bà bị bệnh và chậm trả tiền lãi cho bà H nên ngày 05/8/2012 bà H ép bà phải viết giấy chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H diện tích đất trên với giá 900.000.000 đồng. Bà xác định giấy chuyển nhượng bà H nộp cho Tòa án là nội dung do bà viết và chữ ký của bà nhưng thực chất bà không nhận số tiền 900.000.000 đồng và không có việc chuyển nhượng đất như giấy chuyển nhượng bà đã viết.

Diện tích đất trên hiện nay chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014 gia đình bà đã làm thủ tục cấp sổ đỏ theo chính sách chung Nhà nước nhưng chưa được cấp sổ đỏ.

Diện tích đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà. Tài sản trên đất hiện nay trồng vải và các cây khác gia đình bà vẫn đang quản lý.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giấy viết tay ngày 05/8/2012. Bà có yêu cầu phản tố đối với bà H là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2012 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bà Nguyễn Thị Liên H phải trả lại diện tích đất 0,4ha tại thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP T, phường P, tỉnh Bắc Ninh) và buộc bà Nguyễn Thị Liên H và ông Phạm Khắc S1 phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà T tiền mất thu nhập trong 12 năm không thu hoạch được hoa màu, tài sản trên đất là cây cối hoa màu và nhà cửa tổng giá trị 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H4 trình bày:* Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T1. Về nội dung bà T1 trình bày ông nhất trí và không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Phan Khắc S trình bày:* Ông và bà Nguyễn Thị Liên H và bà Phạm Thị T quen biết nhau xã giao, các bên không có mâu thuẫn gì. Thời điểm năm 2012 ông trông vườn của con trai ông ở thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang, cạnh vườn của hai bà nên hai bên có quen biết nhau. Từ tháng 8/2012 bà H là người trực tiếp thuê ông trông diện tích đất vườn (01 quả đồi) cho bà H tại địa chỉ vườn: thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang, thỏa thuận thuê trông từ tháng 8/2012 đến ngày 31/12/2017, mỗi tháng bà H trả ông tiền công là 2.000.000đồng. Hai bên không làm giấy tờ gì, không viết hợp đồng thuê, không có ai làm chứng. Tổng số tiền thuê tính tròn đến tháng 8/2017 là 120.000.000 đồng.

Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2022 bà H tiếp tục thuê ông trông cho ông quá đồi này, trả tiền công mỗi tháng là 5.000.000đồng. Ngày 02/10/2017 ông và bà H đã ký vào Giấy ủy quyền (đánh máy), nội dung bà H thuê ông trông nom mảnh đất này và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của địa phương. Do hai bên thỏa thuận miệng là tiền công trả ông mỗi tháng là 5.000.000đồng nên ông đã viết tay “thuê ông S là 5 triệu đồng kể từ ngày ký HĐ”. Bà H đã biết ông viết thêm nội dung số tiền thuê mỗi tháng 5.000.000đồng vào giấy ủy quyền và bà H nhất trí. Tổng số tiền công

tính tròn là 4 năm là 240 triệu đồng. Từ khi bà H thuê ông trông diện tích đất vườn (quả đồi) từ tháng 8/2012, bà H chưa trả ông đồng nào. Nay khi Tòa án giải quyết vụ án, bà yêu cầu ông (120.000.000 đồng+ 240.000.000đồng)= 360.000.000đồng. Ngoài ra ông không yêu cầu bà H trả bà số tiền nào khác. Các lời khai của ông tại Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang trong các buổi làm việc trước, ông giữ nguyên.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Quỳnh M, ông Vũ Mạnh Q, ông Vũ Công U* đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà M, ông Q, ông U không có ý kiến gửi Tòa án về việc nguyên đơn khởi kiện cũng như không cung cấp địa chỉ nơi cư trú của mình cho Tòa án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên qua là ông Nguyễn Khắc H2 trình bày:* Ông và ông Phan Khắc S có quan hệ quen biết vì ngày xưa ông S trông vườn cho ông H4, bà T (còn sau này có trông cho bà H hay không thì ông không rõ). Đến năm 2022, ông S về Hải Dương ở và có bảo ông trông nom vườn hộ cho ông S. Mỗi năm trả cho ông S vài triệu gọi là tiền cho làm vườn. Tính đến nay thì ông mới đưa cho ông S 3.000.000 đồng. Còn lại những năm trước mất mùa ông không đưa cho ông S. Việc ông canh tác trên đất hiện đang tranh chấp giữa bà H5 và bà T thì bà H biết việc này và không có ý kiến gì. Quá trình ông trông nom vườn thì ông có chăm sóc, cắt tỉa và trồng thêm khoảng 300 cây ổi và ghép C lên cây bưởi. Vài thieu vẫn giữ nguyên. Giữa ông và bà H, bà T không có thỏa thuận gì về việc trông nom vườn. Vì nhà ông có đất sát cạnh đất đang tranh chấp nên ông mới trông nom cho ông S. Trường hợp Tòa án giải quyết đất của ai thì giữa ông và người được Tòa án công nhận sẽ tự làm việc với nhau. Trường hợp mà người được quản lý đất yêu cầu ông di dời cây cối đã trồng trên đất trả lại đất thì ông nhất trí và không yêu cầu bồi thường gì hết. Giữa ông và ông S ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết quyền lợi gì với ông S mà để hai bên tự thỏa thuận với nhau.

Do ông công việc bận nên ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử nếu có.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Mỹ L trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Khắc H2. Việc ông H2 khai trình bày bà đồng ý và không có ý kiến gì khác. Bà đề nghị cho bà được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử nếu có.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND phường P, tỉnh Bắc Ninh do ông Phạm Văn D1 -Chủ tịch đại diện theo pháp luật trình bày:* Về nguồn gốc diện tích đất 0,4ha tại thôn T, xã Q, L, Bắc Giang, vào năm 1998 thuộc quản lý của Nông trường L, thuộc Công ty cổ phần X, Nông trường L đã giao khoán diện tích trên cho hộ gia đình bà Phạm Thị T (theo hợp đồng số 466/HĐK ngày 12/4/1998), thời hạn khoán là 50 năm. Theo Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của

UBND tỉnh B thì UBND tỉnh B hiện đã thu hồi diện tích đất trên mà Nông trường L đã giao khoán cho bà T để giao về cho UBND xã Q (nay là phường P) quản lý.

Việc bàn giao nêu trên chỉ là bàn giao về tổng diện tích (chi tiết Phụ lục kèm theo Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND tỉnh B) chứ không thực hiện bàn giao theo từng hộ gia đình nhận khoán, cũng như tiếp quản hợp đồng khoán đối với các hộ gia đình nhận khoán.

Hiện nay các hộ được giao khoán như của bà Nguyễn Thị T1 vẫn đang được trực tiếp sử dụng quỹ đất như trên. Trường hợp Tòa án khu vực 5 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị Liên H bị vô hiệu, đề nghị Tòa án khu vực 5- Bắc Ninh căn cứ theo Luật đất đai năm 2024 và pháp luật có liên quan xem xét, thực hiện.

*Tại biên bản xác minh tại địa phương:*

Hiện nay diện tích đất trên theo sổ quản lý ở địa phương thì ghi tên bà Phạm Thị T là người được giao khoán trước đây và hiện tên người sử dụng diện tích đất trên ghi tên bà Phạm Thị T. Thực tế diện tích đất trên ai đang sử dụng địa phương không nắm được.

Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ông Hoàng Văn H6: Hộ gia đình hàng xóm cạnh diện tích đất trên xác định diện tích đất trên có ông S làm vườn ở trên đất đó, thỉnh thoảng cũng thấy ông H6 chồng bà T lên xem vườn xong lại về luôn, cụ thể ai là người sử dụng quản lý đất thì ông không nắm được.

Tại biên bản xác minh với địa phương thì ngày công lao động phổ thông trong giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2022 tại địa phương giao bình quân động từ 100.000đồng đến 150.000đồng/1 ngày.

Tại biên bản làm việc với Công ty cổ phần X1 - Do ông Nguyễn Đức H7 (Giám đốc đại diện trình bày): Vào năm 2016 Nông trường Lục Ngạn giải thể, Công ty X1 đã mua lại Nông trường L. Đối với diện tích đất Nông trường L đã giao khoán cho bà Phạm Thị T tại thôn T, xã Q, Công ty không quản lý diện tích đất này và không có quyền lợi liên quan, không yêu cầu gì và Công ty T4 tham gia tố tụng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 27/6/2023 và ngày 26/05/2025

Trị giá đất trồng cây lâu năm có giá 195.000đồng/1m<sup>2</sup>.

Tài sản trên đất: 01 căn nhà cấp 4 hết giá trị sử dụng.

Cây cối lâm lộc:

- 07 cây vải có đường kính tán lá từ 1m - 1,5m x 515.000đồng = 3.605.000đồng;

- 75 cây vải có đường kính tán lá từ 3m - 3,5m x 3.305.000đồng = 247.875.000đồng;

- 15 cây bưởi có đường kính gốc từ 15cm - 20cm x 2.945.000đồng = 44.175.000đồng;

- 01 cây nhãn có đường kính tán lá từ 1m – 3 m x 455.000đồng = 455.000đồng.

- 300 cây ổi mới trồng do ông H7, bà L trồng 2023 (không định giá);

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST 26/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 –Bắc Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 127, 128, 136, 137, khoản 3 Điều 219; Điều 450; Điều 689, Điều 693, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Điều 357, Điều 562, Điều 566 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 106; điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Liên H về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2012.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 05/8/2012 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 0,4ha, đất trồng cây lâu năm (kết quả đo thực tế 3698,2m<sup>2</sup>) tại thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP T, phường P, tỉnh Bắc Ninh) giữa bà Nguyễn Thị Liên H và bà Phạm Thị T là vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà H phải trả lại diện tích 3698,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất tại TDP T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh cho bà Nguyễn Thị T1 quản lý theo hợp đồng giao khoán số 466/HĐK ngày 12/4/1998.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 05/8/2012 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 0,4ha, đất trồng cây lâu năm (kết quả đo thực tế 3698,2m<sup>2</sup>) tại thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang giữa bà Nguyễn Thị Liên H và bà Phạm Thị T là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu B bà Nguyễn Thị Liên H và ông Phan Khắc S phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phan Khắc S.

Buộc bà Nguyễn Thị Liên H phải trả ông Phan Khắc S số tiền 248.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bà Phạm Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thị Liên H 900.000.000 đồng; buộc bà Phạm Thị T trả lại ông Phan Khắc S 240.000.000 đồng.

Ngày 31/10/2025, ông Vũ Văn H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T, buộc bà Nguyễn Thị Liên H và ông Phan Khắc S phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 950.000.000 đồng và buộc vợ chồng anh H7, chị L phải di chuyển 300 cây ổi ra khỏi đất của gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 trình bày: Ông H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm do TAND khu vực 5 xét xử sơ thẩm. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại 950.000.000đ và không tuyên buộc vợ chồng anh H7, chị L di chuyển 300 cây ổi là gây thiệt thòi cho gia đình bà T và gây khó khăn cho việc thi hành án. Nguyên đơn tự vào chiếm đất, không có việc bàn giao đất. Các tài sản trên đất đều do gia đình bà T tạo lập. Theo BB thẩm định tài sản ngày 27/6/2023 đều xác định trên đất có 82 cây ổi nên bà T yêu cầu bà H, ông S phải bồi thường do cây cối bị chặt phá là chính đáng. Thực tế bà H, ông S đã có khoảng thời gian dài tự ý chiếm giữ trái phép diện tích 0.4ha của gia đình ông H1. Với số lượng cây ăn quả thì hàng năm sẽ mang lại nguồn thu nhất định, nên việc buộc bà H, ông S liên đới bồi thường mới đảm bảo quyền lợi chính đáng của bà T. Việc vợ chồng anh H7 chị L có trồng 300 cây ổi trên đất của gia đình bà T thì bà T đã có đơn đề nghị Tòa án buộc vợ chồng H7, L phải di chuyển 300 cây ổi để trả lại đất cho gia đình bà T. Vợ chồng anh H7, chị L cũng đã có ý kiến nhưng tòa sơ thẩm không tuyên là thiếu sót, gây khó khăn cho việc thi hành án.

**+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Ninh phát biểu:**

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi Nghị án, thẩm phán, Thư ký và HĐXX thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục tố tụng đảm bảo quy định của BLTTDS.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Liên H; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn H1, sửa một phần bản án sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5-Bắc Ninh.

Án phí DSPT: Bà H, ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Thị Liên H kháng cáo trong thời hạn luật định nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị T: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2025 bà Phạm Thị T chết. Bà T có bố đẻ là ông Phạm Văn N1 (đã chết năm 1984), mẹ đẻ là bà Phạm Thị K (chết năm 1994). Bà T kết hôn với ông Vũ Văn H1, sinh năm 1948 và có 03 người con đẻ là Vũ Thị Quỳnh M, sinh năm 1974; Vũ Mạnh Q, sinh năm 1976; Vũ Công U, sinh năm 1980. Do đó, xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm: Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1948; Bà Vũ Thị Quỳnh M, sinh năm 1974; Ông Vũ Mạnh Q, sinh năm 1976; Ông Vũ Công U, sinh năm 1980.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, một số người có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó, Tòa án xét xử vắng mặt những người này là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bản án sơ thẩm số 66/2025/DS-ST 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 –Bắc Ninh đã nhận định hợp đồng ngày 05/8/2012 giữa bà T và bà H giao kết đã vi phạm quy định về hình thức và về nội dung mà pháp luật quy định, vì vậy xác định là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 “Giao dịch dân sự do vi phạm điều cấm của pháp luật” và hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Bản án sơ thẩm đã tuyên: “Buộc bà H phải trả lại diện tích 3698,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất tại TDP T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh cho bà Nguyễn Thị T1 quản lý theo hợp đồng giao khoán số 466/HĐK ngày 12/4/1998”. Các bên đương sự đều không kháng cáo về nội dung này.

[2.1] Bà Nguyễn Thị Liên H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bà Phạm Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thị Liên H 900.000.000 đồng; buộc bà Phạm Thị T trả lại ông Phan Khắc S 240.000.000 đồng, HĐXX nhận thấy:

[2.1.1] Về số tiền 900.000.000 đồng bà H cho rằng đã thanh toán trả cho bà T, HĐXX thấy: Tại Giấy chuyển nhượng đất vườn vãi ngày 05/8/2012 giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị Liên H chỉ thể hiện bà T chuyển nhượng cho bà H: “ Gần 4.500m<sup>2</sup> đất vườn vãi Lục N2, Bắc Giang gồm có lối đi chung, ao và 1 ngôi nhà (giáp nhà anh T2 và ông N3). Số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Hai bên thanh toán 1 lần”. Không có nội dung bà L1 đã thanh toán 1 lần cho bà T như bà L1 trình bày. Bà L1 cung cấp cho Tòa án một số giấy vay tiền, trả tiền giữa bà H với bà Trần Thị D2 và bà Phạm Thị P, một số bản trình bày của ông Nguyễn Hoàng Đ, bà Đỗ Kim L1, bà Lê Thị T3, ông Phan Khắc S tuy nhiên các tài liệu chứng cứ này không thể hiện việc bà H đã giao số tiền 900.000.000 đồng cho bà T. Hơn nữa, quá trình Tòa án cấp sơ thẩm làm việc với bà P thì bà P xác định không biết bà T và việc bà T và bà H mua bán đất như thế nào bà P không liên quan. Bà Trần Thị D2 đã chết năm 2013. Tại cấp phúc thẩm bà P thay đổi lời khai là không khách quan.

Vì vậy không có căn cứ xác định có việc giao nhận tiền giữa bà H và bà T. Nên HĐXX sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H buộc bà T phải trả bà H số tiền 900.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.1.2] Về số tiền 240.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Liên H đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Thị T trả cho ông Phan Khắc S, HĐXX xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì xác định có việc ông S được bà H thuê chăm sóc vườn. Tuy nhiên, đây là giao dịch dân sự giữa bà H và ông S là giao dịch giữa cá nhân bà H và ông S không liên quan đến bà T. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh tại địa phương giá công lao động phổ thông thời điểm từ năm 2012 đến 2022 là từ 100.000 đồng đến 150.000 đồng/1 ngày. Vì vậy việc bà H thỏa thuận thuê ông S ở và chăm sóc vườn với giá thỏa thuận 2.000.000 đồng/ tháng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với Giấy ủy quyền giữa bà H với ông S có nội dung thể hiện số tiền bà H thuê ông S là 5.000.000 đồng/ tháng kể từ tháng 01/2018 đến hết năm 2022, quá trình giải quyết vụ án, bà H thừa nhận Giấy ủy quyền này được xác lập khi Tòa án thụ lý vụ án, được tạo dựng để nâng mức tiền bà T phải bồi thường trong trường hợp Hợp đồng vô hiệu nên không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phan Khắc S, buộc bà Nguyễn Thị Liên H phải trả ông Phan Khắc S số tiền 248.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị Liên H cho rằng bà T được hưởng lợi từ việc bà thuê ông S trông đồi vãi và yêu cầu bà T trả cho ông S 240.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Ông Vũ Văn H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm

theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị T, buộc bà Nguyễn Thị Liên H và ông Phan Khắc S phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 950.000.000 đồng và buộc vợ chồng anh H7, chị L phải di chuyển 300 cây ổi ra khỏi đất của gia đình bà.

[2.2.1] Đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Liên H và ông Phan Khắc S phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 950.000.000 đồng, HĐXX xét thấy:

- Đối với yêu cầu thiệt hại do thu nhập bị mất là 600.000.000 đồng trong thời gian 12 năm tính từ năm 2013 cho đến năm 2024 do không được thu hoạch Vải, bưởi, nhãn, xoài mỗi năm thu nhập trung bình khoảng 50.000.000 đồng (đã trừ các chi phí), HĐXX thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh với UBND phường P về thu nhập bình quân hàng năm của vườn cây ăn quả với diện tích như vườn bà Thu N4 giao khoán thì không xác định được mức thu hoa lợi bình quân trên một năm bởi các nguyên nhân như: Giá bán hoa quả mỗi năm khác nhau, có năm mất mùa không ra quả, tùy thuộc và chất lượng, mẫu mã hoa quả, kỹ thuật canh tác của người chăm sóc cây ăn quả. Do đó, nội dung kháng cáo này của ông Vũ Văn H1 là không có căn cứ.

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hoa màu bị chặt phá là 85.000.000 đồng trong đó 08 cây vải (24.000.000 đồng); 12 cây bưởi (36.000.000 đồng); 20 cây Xoài hơn 20 năm tuổi (20.000.000 đồng); 09 cây Sung (4.500.000 đồng): Căn cứ lời khai của bà Phạm Thị T có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa bà T và bà H không có việc bàn giao đất, bàn giao tài sản. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà T không đưa ra được căn cứ về việc tại thời điểm bà H quản lý, sử dụng diện tích đất giao khoán cho bà T thì trên đất có bao nhiêu cây cổ lăm lộc và số lượng từng loại cây, thời điểm nào bà H, ông S chặt phá cây cối và định giá tại thời điểm bị chặt của những cây cối đó. Do đó, nội dung kháng cáo này của ông Vũ Văn H1 không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với yêu cầu bồi thường giá trị ngôi nhà 01 tầng xây xi măng, mái ngói, cửa gỗ, nhà vệ sinh tự hoại khép kín xây năm 2006, diện tích xây dựng là khoảng 65m<sup>2</sup> theo biên bản định giá ngày 27/06/2023 của TAND huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang không còn sử dụng được. Giá trị ngôi nhà khoảng 300.000.000 đồng. HĐXX thấy: Ngôi nhà được bà T xây dựng năm 2006. Bà T không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc bà T xây dựng ngôi nhà trên với chi phí là bao nhiêu và giá trị ngôi nhà tại thời điểm bà T và bà H lập giấy chuyển nhượng. Đối với tài sản là nhà cửa khi Hội đồng định giá tài sản sẽ xem xét đến khấu hao giá trị tài sản tính từ thời điểm xây dựng đến tại thời điểm định giá để định giá nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường này của bà T là có căn cứ. Do đó, nội dung kháng cáo này của ông Vũ Văn H1 không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu buộc vợ chồng anh H7, chị L phải di chuyển 300 cây ổi ra khỏi đất của gia đình bà T: Bản án sơ thẩm đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 0,4ha tại thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP T, phường P, tỉnh Bắc Ninh) ngày 05/08/2012 giữa bà Nguyễn Thị Thu H8 và bà Phạm Thị T vô hiệu và quyết định buộc bà H8 phải trả lại diện tích 3698,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất tại TDP T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh cho bà Phạm Thị T quản lý theo hợp đồng giao khoán số 466/HĐK ngày 12/4/1998. Các đương sự đều không kháng cáo nội dung này. Do đó, cần xác định diện tích 3698,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại TDP T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền quản lý của bà Phạm Thị T. Theo Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 27/6/2023 và ngày 26/05/2025 thì hiện nay trên diện tích đất này đang có 300 cây ổi do anh H7, chị L trồng 2023 mà không có sự đồng ý của bà T. Nay ông Vũ Văn H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T không đồng ý cho anh H7, chị L trồng cây trên diện tích đất của gia đình ông và yêu cầu vợ chồng anh H7, chị L phải di chuyển 300 cây ổi ra khỏi đất của gia đình. Quá trình giải quyết vụ án, phía anh H7, chị L cam kết tự nguyện di dời số 300 cây ổi và không yêu cầu bồi thường gì đối với số cây này. Do đó, nội dung kháng cáo này của ông H1 là có căn cứ chấp nhận.

Từ những đánh giá trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên H và chấp nhận một phần kháng cáo của **ông Vũ Văn H1** là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của **bị đơn**, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh.

[3] Về án phí:

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Liên H, ông Vũ Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của **bà Nguyễn Thị Liên H, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Văn H1**; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 127, 128, 136, 137, khoản 3 Điều 219; Điều 450; Điều 689, Điều 693, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Điều 357, Điều 562, Điều 566 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 106; điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Liên H về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2012.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 05/8/2012 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 0,4ha, đất trồng cây lâu năm (kết quả đo thực tế 3698,2m<sup>2</sup>) tại thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP T, phường P, tỉnh Bắc Ninh) giữa bà Nguyễn Thị Liên H và bà Phạm Thị T là vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà H phải trả lại diện tích 3698,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và tài sản trên đất tại TDP T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh cho bà Nguyễn Thị T1 quản lý theo hợp đồng giao khoán số 466/HĐK ngày 12/4/1998.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 05/8/2012 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 0,4ha, đất trồng cây lâu năm (kết quả đo thực tế 3698,2m<sup>2</sup>) tại thôn T, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang giữa bà Nguyễn Thị Liên H và bà Phạm Thị T là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu B và Nguyễn Thị Liên H và ông Phan Khắc S phải liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phan Khắc S.

Buộc bà Nguyễn Thị Liên H phải trả ông Phan Khắc S số tiền 248.000.000 đồng.

6. Buộc anh Nguyễn Khắc H2, chị Trần Mỹ L phải di dời 300 cây ổi ra khỏi diện tích 3698,2 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại TDP T, phường Q, tỉnh Bắc Ninh được giao cho bà Nguyễn Thị T1 quản lý theo hợp đồng giao khoán số 466/HĐK ngày 12/4/1998.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, đến thời hạn thanh toán, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành án hoặc thi hành án không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tiền trên số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Liên H, ông Vũ Văn H1.

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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 5-Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS

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

**Nguyễn Ngọc Chung**