

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 143/2026/DS-PT

Ngày 14-4-2026

*V/v: Tranh chấp về 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 Hà Văn Nâu.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Việt Hùng và bà Phạm Thị Chuyên.

**- 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:** Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/3/2026 và 14/4/2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 377/2025/TLPT-DS ngày 20/11/2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 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 54/2025/QĐXX-PT ngày 12/01/2026, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Từ Văn M, sinh năm 1942 và bà Lương Thị P, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

- Ông Đặng Văn T, sinh năm 1965 và bà Trần Thị B, sinh 1965; địa chỉ: Số A đường T, phường B, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970; địa chỉ số nhà B đường N, tổ dân phố số B, phường B, tỉnh Bắc Ninh, có mặt.

**Bị đơn:** Bà Từ Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Cao Thị T2, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà I, tổ A, xã T, thành phố Hà Nội; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Chị Phùng Thị H, sinh năm 1986 và anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường N, tỉnh Bắc Ninh; vắng mặt.

2. Chị Thân Thị H1, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

3. Ông Từ Văn V, sinh năm 1976 và bà Nông Thị T3, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Bắc Ninh, vắng mặt.

4. UBND phường T, tỉnh Bắc Ninh do bà Luyện Thị D - Công chức Trung tâm phục vụ hành chính công UBND phường T, tỉnh Bắc Ninh đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Từ Văn M, bà Lương Thị P.

*Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh, thì nội dung vụ án như sau:

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai, nguyên đơn ông Từ Văn M và bà Lương Thị P trình bày:* Năm 1991, ông bà có mua của ông M1 - bà Lụa là người cùng thôn một thửa đất tại thôn Y, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Đến năm 2000, thì ông bà làm thủ tục và được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) diện tích 1505m<sup>2</sup>.

Năm 2010, ông bà chuyển nhượng cho chị Thân Thị H1 diện tích khoảng hơn 400m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) với số tiền là 210.000.000 đồng, có giấy viết tay nhưng không công chứng, chứng thực. Thửa đất có đặc điểm như sau:

- Phía Đông giáp Từ Văn Q;
- Phía Tây giáp Mai E;
- Phía Nam giáp Phùng Thị H2;
- Phía Bắc giáp Thân Văn C.

Sau khi chuyển nhượng, ông bà đã bàn giao cho chị H1 diện tích đất trên, chị H1 mua gạch về xây tường bao, xây khu nhà cho thuê trọ nhưng bị UBND xã T đình chỉ vì vi phạm quy định xây dựng trên đất trồng cây lâu năm, chị H1 chưa được cấp GCNQSDĐ trên.

Năm 2021, bà Từ Thị L (con gái của ông bà) có đơn yêu cầu UBND xã T giải quyết tranh chấp đất đai vì cho rằng ông bà lấn chiếm đất của bà L. Quá trình giải quyết tại UBND xã, ông bà được thông báo là thửa đất đang tranh chấp là thửa số 158, tờ bản đồ số 77, diện tích 503,3m<sup>2</sup> (*gồm thửa số 152, diện tích 409,5m<sup>2</sup> là thửa đất mà ông bà đã bán cho chị Thân Thị H1 vào năm 2010 và thửa đất số 151, diện tích 93,8m<sup>2</sup>*) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CE 779379 ngày 16/12/2016 cho bà Từ Thị L. Ngoài ra, cán bộ địa chính xã còn cung cấp cho ông 01 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Từ Văn M, Lương Thị P và Từ Thị L, hợp đồng này được UBND xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 105 quyền 01 ngày 14/11/2016.

Sau khi xem xét, ông bà thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không đúng vì ông bà chưa bao giờ bán (chuyển nhượng) đất cho bà L,

ông M khẳng định là không ký hợp đồng này, trong khi bà P là người không biết chữ nên các chữ ký của ông bà trong hợp đồng trên là giả mạo.

Trong lúc đang giải quyết tranh chấp giữa vợ chồng ông bà và bà L tại xã T thì bà L lại làm hợp đồng tặng thừa đất trên cho con gái là Phùng Thị H. Việc UBND xã T thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và chị H là vi phạm pháp luật.

Nay ông Từ Văn M và bà Lương Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Văn M, bà Lương Thị P và bà Từ Thị L được UBND xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 105/quyển số 01 ngày 14/11/2016 là vô hiệu và giải quyết hậu quả.

2. Hủy GCNQSDĐ có số phát hành CE 779379 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/12/2016 cho bà Từ Thị L (đã sang tên cho chị Phùng Thị H theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 11 ngày 17/01/2022).

*Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, bị đơn bà Từ Thị L trình bày:* Bà là con gái của ông Từ Văn M và bà Lương Thị P. Tháng 11 năm 2016, bà có được bố mẹ chuyển nhượng cho thửa đất số 158, tờ bản đồ số 77, diện tích 503,3m<sup>2</sup> tại thôn Y, xã T (nay là tổ dân phố L, phường T, tỉnh Bắc Ninh). Nguồn gốc thửa đất này do bố mẹ bà mua lại của ông Thân Văn M1 vào năm 1990. Bà xác nhận là có được ký tên vào các giấy tờ, thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M, bà P tại nhà của bố mẹ. Sau khi ký hồ sơ xong bà đi làm ngay, việc bộ hồ sơ này được chứng thực như thế nào thì bà không rõ, sau đó bà có được cơ quan thuế huyện Y gọi ra nộp tiền thuế trước bạ 20.000.000 đồng, một thời gian sau thì bà được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà P cho bà được thực hiện đúng trình tự quy định của pháp luật, không bên nào bị ép buộc, ông M, bà P tự nguyện chuyển nhượng cho bà. Nay ông Từ Văn M, bà Lương Thị P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà thì bà không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phùng Thị H trình bày:* Chị là con của bà Từ Thị L và là cháu ngoại của ông Từ Văn M, bà Lương Thị P. Hiện tại chị là người quản lý, sử dụng thửa đất số 158 (gồm các thửa 151 và 152), tờ bản đồ số 77, diện tích 503,3m<sup>2</sup> tại tổ dân phố L, phường T, tỉnh Bắc Ninh. Nguồn gốc của thửa đất này do ông bà ngoại của chị mua lại của ông Thân Văn M1 vào năm 1990, đến tháng 11 năm 2016 ông bà ngoại chuyển nhượng cho mẹ chị là bà Từ Thị L. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ ông bà cho mẹ chị thì chị không liên quan gì. Đến tháng 01 năm 2022, mẹ chị làm hợp đồng tặng cho chị thửa đất trên. Hợp đồng tặng cho được UBND xã T chứng thực số 11/quyển số 01 ngày 17/01/2022 theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, chị không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Từ Văn M và bà Lương Thị P.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành giao thông báo về việc thụ lý vụ án và các

văn bản tố tụng khác nhưng anh N không có văn bản ghi ý kiến của mình gửi cho Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Văn V trình bày:* Ông là con trai của cụ Từ Văn M và cụ Lương Thị P. Diện tích 503,3m<sup>2</sup> mà bà Từ Thị L được cấp GCNQSDĐ năm 2016 có liên quan đến một phần diện tích đất của vợ chồng ông đang sử dụng. Khi bà Từ Thị L được cấp giấy chứng nhận thì ông không được biết việc này, đến khi cơ quan đo đạc về kiểm tra thì ông mới biết việc nhà nước cấp đất cho bà L có chồng lấn sang đất của vợ chồng ông. Nhưng việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông và bà L thì ông không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này, nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Thân Thị H1:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị Thân Thị H1 như Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng chị H1 không gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án.

*UBND phường T, tỉnh Bắc Ninh do bà Luyện Thị D - Công chức Trung tâm phục vụ hành chính công đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

*Đối với Hợp đồng chứng thực số 105, quyển số 01/2016:* Việc tiếp nhận, thực hiện chứng thực hợp đồng theo Quy định tại nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ, quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực Hợp đồng, giao dịch; tuy nhiên tại thời điểm 2016, việc tiếp nhận Hợp đồng chứng thực trên do công chức địa chính – xây dựng tiếp nhận, lưu trữ, người ký chứng thực là ông Trần Văn H3, 01 bản gốc Hợp đồng đang được lưu trữ tại bộ phận địa chính của UBND xã. Thành phần trong hồ sơ lưu trữ hiện có: Hợp đồng chuyển nhượng; các giấy tờ kèm theo hợp đồng: Không.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cuối các trang 1, 2 có chữ ký của các bên tham gia chứng thực, chữ ký của người thực hiện chứng thực (ông Trần Văn H3), tại trang 3 có chữ ký, ghi rõ họ và tên của các bên tham gia chứng thực, chữ ký của người thực hiện chứng thực. Tại trang lời chứng của Hợp đồng đảm bảo theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ, được ký, đóng dấu UBND xã T và của người thực hiện chứng thực là ông Trần Văn H3 – Chủ tịch UBND xã T.

Qua xem xét tài liệu lưu trữ chứng thực hợp đồng 105 quyển 01/2016 cho thấy việc chứng thực đảm bảo đúng quy định, tuy nhiên việc lưu trữ thành phần hồ sơ chứng thực là chưa đầy đủ.

*Đối với Hợp đồng chứng thực số 11 ngày 17/01/2022:* Việc tiếp nhận, thực hiện hồ sơ chứng thực hợp đồng đất đai theo Quy định tại nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực Hợp đồng, giao dịch và Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP của Chính phủ; việc tiếp nhận Hợp đồng chứng thực này do

Công chức Tư Pháp – hộ tịch thực hiện, người tiếp nhận hồ sơ chứng thực là ông Thân Văn Đ – công chức Tư pháp hộ tịch thực hiện, người ký chứng thực là ông Thân Văn G.

Thành phần trong hồ sơ gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng; các giấy tờ kèm theo hợp đồng như: Bản công chứng GCNQSDĐ số phát hành CE 219717 mang tên ông Từ Văn M, bà Lương Thị P được chứng thực ngày 17/01/2022, Sổ hộ khẩu bà Từ Thị L, Chứng minh nhân dân của bà Từ Thị L, CCCD của bà Phùng Thị H, Giấy khai sinh của bà Phùng Thị H, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Từ Thị L được cấp ngày 13/01/2022, bản phô tô giấy chứng tử của ông Phùng Xuân H4 là chồng bà Từ Thị L, đơn đăng ký biến động.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cuối các trang 1, 2, 3 có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng (bà Từ Thị L, bà Phùng Thị H), chữ ký của người tiếp nhận hồ sơ (ông Thân Văn Đ), tại trang lời chứng của Hợp đồng đảm bảo theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp có chữ ký, ghi rõ họ và tên của ông Thân Văn Đ là người tiếp nhận hồ sơ, được ký, đóng dấu UBND xã T và của người thực hiện chứng thực là ông Thân Văn G – Phó Chủ tịch UBND xã T.

Qua đối chiếu với tài liệu lưu trữ việc tiếp nhận, thực hiện Hợp đồng đảm bảo về trình tự, thủ tục chứng thực Hợp đồng theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ được hướng dẫn tại Điều 20 của Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: UBND phường T đề nghị Toà án căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, chứng cứ, tài liệu thu thập được đối chiếu với các quy định của pháp luật để quyết định.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 91, 147, 157, 161, 165, 179, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 121, 122, 124, 129, 136, 388 và 389 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117, 119, 134, 138, 500 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Từ Văn M và bà Lương Thị P về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (*nay là UBND phường T, tỉnh Bắc Ninh*) chứng thực số 105 ngày 14/11/2016 giữa ông Từ Văn M, bà Lương Thị P với bà Từ Thị L là vô hiệu.

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

Ngày 06/10/2025, ông Từ Văn M và bà Lương Thị P kháng cáo bản án, nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/10/2025, Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398/VKS-DS ngày 15/10/2025 (sau đây viết tắt là Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398), nội dung: Đề nghị TAND tỉnh Bắc Ninh huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và cho rằng lý do ông M, bà P đã chuyển nhượng cho chị Thân Thị H1 diện tích đất trên vào năm 2010 đến năm 2016 lại tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Từ Thị L là vì do hiểu biết pháp luật còn hạn chế.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phúc thẩm vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh.

Đương sự có mặt tại phiên tòa không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

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 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX phúc thẩm: Chấp nhận kháng cáo của ông Từ Văn M và bà Lương Thị P; chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh: Huỷ Bản án sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục 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 ông Từ Văn M, bà Lương Thị P và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh. HĐXX thấy:

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn ông Từ Văn M, bà Lương Thị P khởi kiện đối với bị đơn bà Từ Thị L đang cư trú tại phường T, tỉnh Bắc Ninh, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

- *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn ông Từ Văn M, bà Lương Thị P khởi kiện đối với bị đơn bà Từ Thị L, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đảm bảo theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thời hiệu khởi kiện:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà P và bà Từ Thị L được UBND xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang chứng

thực ngày 14/11/2016. Nhưng ông Từ Văn M được biết về bản hợp đồng này vào năm 2021, đến thời điểm tháng 11/2023 khi ông M nộp đơn khởi kiện đến Tòa án là đảm bảo về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

- Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Văn M, bà Lương Thị P và bà Từ Thị L được xác lập ngày 14/11/2016, là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực thi hành. Do vậy, bản án sơ thẩm đã áp dụng các quy định của Bộ luật và Luật nêu trên để xem xét, giải quyết là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2]. Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh về việc Tòa án sơ thẩm thụ lý 02 vụ án có cùng bị đơn, cùng đối tượng khởi kiện, cùng quan hệ pháp luật nhưng lại không tiến hành nhập vụ án để giải quyết trong cùng một vụ án là chưa đúng quy định tại Điều 42 của BLTTDS.

HĐXX phúc thẩm thấy: Đối với tranh chấp giữa ông Từ Văn Q, bà Nguyễn Thị H5 đối với bị đơn bà Từ Thị L được Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh thụ lý giải quyết đối với giao dịch dân sự là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thị L và chị Phùng Thị H đã được UBND xã T chứng thực số 11 ngày 17/01/2022. Đây là một giao dịch dân sự khác giữa các chủ thể tham gia giao dịch đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh thụ lý vụ án số 90/2025/TLST-DS ngày 01/7/2025 và được giải quyết tại Bản án số 103/2025/DS-ST ngày 11/12/2025.

Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh không tiến hành nhập 02 vụ án mà Tòa án đã thụ lý riêng biệt thành một vụ án để giải quyết là có cơ sở.

[3]. Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh, về việc Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, đầy đủ vi phạm Điều 108 BLTTDS và chưa tiến hành đối chất giữa các đương sự là vi phạm Điều 108 BLTTDS.

[4]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Văn M, bà Lương Thị P và bà Từ Thị L.

- Về quyền chuyển nhượng: Căn cứ vào GCNQSDĐ số phát hành CE 219717 do UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 20/10/2016 cho ông Từ Văn M và bà Lương Thị P thể hiện ông M, bà P là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 77, diện tích 775,1m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) tại thôn Y, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là Tổ dân phố L, phường T, tỉnh Bắc Ninh). Từ thời điểm được cấp GCNQSDĐ, ông M và bà P được quyền chuyển nhượng đất và việc chuyển nhượng phải bằng văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Văn M, bà Lương Thị P và bà Từ Thị L thể hiện: Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Trình tự, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Về việc chứng thực hợp đồng: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án đều khẳng định những người này không ký hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của người chứng thực là ông Thân Văn H6 (Chủ tịch UBND xã T). Trong khi UBND xã T xác định tại thời điểm 2016, việc tiếp nhận Hợp đồng chứng thực do Công chức Địa chính – Xây dựng tiếp nhận, xử lý sau đó trình Chủ tịch UBND xã ký chứng thực.

Theo quy định tại Điều 117, 119 và 122 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ “Về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch” thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Văn M, bà Lương Thị P và bà Từ Thị L lập ngày 14/11/2016 chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật khi chứng thực hợp đồng, giao dịch dân sự.

[5]. Bản án sơ thẩm xác định, mặc dù việc chứng thực hợp đồng chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật nhưng về nội dung của giao dịch không bị vô hiệu vì: Ông Từ Văn M, bà Lương Thị P được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ thửa đất 146, tờ bản đồ số 77, diện tích 775,1m<sup>2</sup> nên ông bà có quyền chuyển nhượng, cho tặng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Bị đơn bà Từ Thị L trong suốt quá trình giải quyết vụ án luôn khẳng định thửa đất số 152, tờ bản đồ số 77, diện tích 409,5m<sup>2</sup> bà nhận chuyển nhượng từ bố mẹ mình là ông Từ Văn M, bà Lương Thị P. Ông Từ Văn M và bà Lương Thị P cho rằng không được ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị L (*hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 105/quyển số 01 ngày 14/11/2016*). Tại bản Kết luận giám định số 517/KL-KTHS ngày 19/02/2025 của V1 - Bộ C1, đã kết luận:

*"1. Chữ ký đứng tên Lương Thị P trên các mẫu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A5 so với chữ ký "Phố" tại phía dưới các trang 1, 2 và chữ ký đứng tên Lương Thị P tại trang 3 trên mẫu cần giám định ký hiệu A6 do cùng một người ký ra.*

*2. Các chữ viết "Lương Thị P" trên các mẫu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A5 so với chữ viết đứng tên Lương Thị P tại trang 3 trên mẫu cần giám định ký hiệu A6 do cùng một người viết ra.*

*3. Chữ ký, chữ viết đứng tên "Từ Văn Minh" trên các mẫu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A5 so với chữ ký "Minh" tại phía dưới các trang 1, 2 và chữ ký, chữ viết đứng tên Từ Văn Minh tại trang 3 trên mẫu cần giám định ký hiệu A6 do cùng một người ký, viết ra.*

*4. Chữ ký "M" tại phía dưới các trang 1, 2 và chữ ký, chữ viết đứng tên Từ Văn Minh tại trang 3 trên các mẫu cần giám định ký hiệu A6 so với chữ ký, chữ viết của Từ Văn Minh trên các mẫu cần so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 do cùng một người ký, viết ra".*

Sau khi nhận được Kết luận giám định chữ viết, chữ ký của Bộ C1, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và đã thông báo kết luận giám định cho các đương sự trong vụ án, tuy nhiên, ông M, bà P không có ý kiến gì đối với bản Kết luận giám định này. Tại phiên tòa, ông

Từ Văn M không thắc mắc chữ ký, chữ viết của mình nhưng cho rằng chữ viết, chữ ký của bà Lương Thị P là không đúng vì bà P không biết chữ.

Bản án sơ thẩm xác định: Việc bà P trình bày không biết chữ chỉ là ý kiến đưa ra, ngoài ra không có căn cứ, tài liệu nào khác chứng minh cho việc bà Lương Thị P không biết chữ. Do bà P không cung cấp được mẫu chữ ký, chữ viết để phục vụ công tác giám định nên Tòa án đã thu thập tài liệu, chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y (*trong đó có nhiều văn bản bà P ký tên*) để sử dụng làm mẫu so sánh với chữ ký của bà P trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả giám định của Bộ C1 đã xác định các chữ ký, chữ viết của bà Lương Thị P tại các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chữ ký, chữ viết của bà P trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L năm 2016 là do cùng một người ký viết ra.

Việc ông Từ Văn M, bà Lương Thị P thực hiện hợp đồng tách thửa đất số 146, tờ bản đồ số 77, diện tích 775,1m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) vào năm 2016, ông bà có biết, vì sau khi tách thửa 146 thành 3 thửa 152, 153, 154 thì GCNQSDĐ số CE 219717 do UBND huyện Y cấp ngày 20/10/2016 được thu hồi để cấp lại GCNQSDĐ mới cho ông bà. Ngoài thửa 152 đã chuyển nhượng, hiện tại ông bà vẫn đang sử dụng các thửa đất còn lại, không xảy ra tranh chấp. Hợp đồng tách thửa và hợp đồng chuyển nhượng từ ông M, bà P cho bà L được thực hiện trong cùng một bản hợp đồng ngày 14/11/2016. Tại hồ sơ tách thửa đều có chữ ký, chữ viết của ông M, bà P nhưng ông bà không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/3/2026, HĐXX đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu là giấy xác nhận của chị Thân Thị H1 có nhận chuyển nhượng của ông Từ Văn M một miếng đất năm 2010 đến nay không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại cho chị Phùng Thị H với số tiền là 200 triệu đồng và chị H1 đã nhận đủ số tiền trên. Theo chị H và bà T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai, vì có sự việc trên nên các bên đã thống nhất để ông M, bà P làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Từ Thị L và hoán đổi số tiền chị H1 đã thanh toán xong cho ông M, bà P trước đó nên bà L không phải thanh toán cho ông M, bà P nữa. Vì vậy ông M, bà P đã tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất và ký vào hồ sơ để thực hiện việc tách các thửa như đã phân tích ở trên.

Do đó, bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được theo quy định tại Điều 97 BLTTDS và xem xét, đánh giá chứng cứ theo quy định tại Điều 108 BLTTDS để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ Văn M, bà Lương Thị P và bà Từ Thị L được Ủy ban nhân dân xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang chứng thực số 105/quyển số 01 ngày 14/11/2016 là có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ và thực tế ông Từ Văn M, bà Lương Thị P không còn quyền sử dụng đối với thửa đất và diện tích đất nêu trên.

[6]. Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh về việc Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu khởi kiện bỏ

sung của nguyên đơn, yêu cầu giải quyết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thị L và chị Phùng Thị H.

[7]. Như đã phân tích ở mục [2], bản án sơ thẩm xác định: Tại đơn khởi kiện ban đầu, bản tự khai, phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn là ông Từ Văn M, bà Lương Thị P đều không yêu cầu xem xét, giải quyết đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thị L và chị Phùng Thị H được UBND xã T chứng thực số 11 ngày 17/01/2022. Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung yêu cầu này là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với tranh chấp giữa ông Từ Văn Q, bà Nguyễn Thị H5 đối với bị đơn bà Từ Thị L được Tòa án nhân dân khu vực 1 - Bắc Ninh thụ lý giải quyết đối với giao dịch dân sự hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thị L và chị Phùng Thị H đã được UBND xã T chứng thực số 11 ngày 17/01/2022. Đây là một giao dịch dân sự khác giữa các chủ thể tham gia giao dịch đã được Tòa án nhân dân khu vực 1-Bắc Ninh thụ lý vụ án số 90/2025/TLST-DS ngày 01/7/2025 và được giải quyết tại Bản án số 103/2025/DS-ST ngày 11/12/2025.

[8]. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu thụ lý, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thị L và chị Phùng Thị H của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9]. Trong quá trình xem xét nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ Luật tố tụng dân sự, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới theo quy định tại Điều 287 Bộ luật tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm đã tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án là đảm bảo về thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định của BLTTDS nên HĐXX phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh về việc đề nghị huỷ bản án sơ thẩm. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Từ Văn M, bà Lương Thị P không được chấp nhận nhưng ông M, bà P 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 M, bà P.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398/VKS-DS ngày 15/10/2025 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 - Bắc Ninh không được chấp nhận. Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 11 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, Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh không phải chịu tiền án phí.

[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 Từ Văn M và bà Lương Thị P; không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 398/VKS-DS ngày 15/10/2025 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 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 cho ông Từ Văn M và bà Lương Thị P.

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;
- Công 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**