

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 151/2026/DS-PT

Ngày 21 - 4 - 2026

“V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DÂN 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: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Chuyên; Ông Nguyễn Việt Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

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

Trong ngày 21 tháng 4 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2026/TLPT- DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 132/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2026; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 139/TB-TA ngày 10/4/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Diệp Văn T, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh

* Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Văn M, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Tầng A, số nhà A, ngõ A, X, phường B, thành phố Hà Nội

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Văn Q; Luật sư Nguyễn Văn Đ – Văn phòng L (Luật sư Đ có mặt; Luật sư Q vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng A, số nhà A, ngõ A, X, phường B, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh

* Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Duy T2 - Văn phòng L1 và cộng sự - Đoàn luật sư Tỉnh B (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Số B, đường L, phường B, tỉnh Bắc Ninh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1950 (vắng mặt)

2. Chị Hoàng Thị G, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Tân Giáo, xã Nam Dương, tỉnh Bắc Ninh

3. Bà Lưu Thị T3, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Tân Mộc, xã Nam Dương, tỉnh Bắc Ninh

4. Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh B

Đại diện theo uỷ quyền: ông Dương Văn P, chức vụ: Phó giám đốc văn phòng Đ1 liên xã L (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh

5. Văn phòng C2; địa chỉ: Ngõ S, tổ dân phố D, phường C, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

* Người làm chứng: Ông Tiếp Văn S, sinh năm: 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, tỉnh Bắc Ninh

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Văn T1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn anh Diệp Văn T trình bày: Anh và ông Đỗ Văn T1 có quan hệ họ hàng, ông T1 là cậu ruột của anh. Nguồn gốc thửa đất có diện tích 5510m² tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang là của bố mẹ anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 779114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00337 QSDĐ/QĐ số 485QĐ/(H) ngày 08/10/2001, đứng tên hộ ông Diệp Văn M1, tháng 09/2020 được thừa kế cho ông Diệp Văn B là anh trai anh, đến tháng 02/2023 thì anh B tặng cho anh toàn bộ diện tích đất trên. Khoảng tháng 6/2023, ông Đỗ Văn T1 biết anh có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên sang nhà đặt vấn đề giúp đỡ anh trong thủ tục vay vốn. Vì lý do trước đó anh hỏi thủ tục vay vốn tại Ngân hàng, ngân hàng thẩm định tài sản của anh và cho vay số tiền ít, lãi suất cao, không đủ nhu cầu về vốn vay, nên khi ông T1 nói như vậy, anh đã đồng ý nhờ ông T1 vay hộ. Hai bên có thoả thuận với nhau anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên sang tên cho ông Đỗ Văn T1. Việc thoả thuận có sự chứng kiến của bà Đỗ Thị H, hai bên chỉ thoả thuận miệng với nhau, không làm văn bản giấy tờ gì, không thoả thuận với nhau về giá trị đất chuyển nhượng. Anh không nhận một khoản tiền nào của ông Đỗ Văn T1

liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ngày 11/7/2023 anh và ông T1 có ra Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ký hợp đồng không bị ai ép buộc, anh hoàn toàn minh mẫn. Tại văn phòng công chứng chỉ có anh và ông T1 có mặt, ngoài ra không còn ai khác chứng kiến việc ký hợp đồng. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), tuy nhiên thực tế anh không được nhận khoản tiền này. Việc ghi số tiền nêu trên hai bên thống nhất với nhau để giảm tiền thuế đóng vào nhà nước. Trong hợp đồng có ghi tài sản gắn liền với đất là căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng là 70m², xây dựng năm 2008 và anh không có ý kiến gì. Sau khi ký hợp đồng, hai bên không thực hiện việc bàn giao đất cho nhau. Anh, mẹ đẻ là bà Đỗ Thị H, sinh năm 1950, vợ anh là Hoàng Thị G, sinh năm 1993 cùng hai người cháu Diệp Tuấn K, sinh năm 2007, cháu Diệp Thị H1, sinh năm 2009 (là con của anh trai Diệp Văn B) vẫn sinh sống trên diện tích đất này từ trước cho đến nay. Nay anh yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 3473, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 đối với thửa đất có diện tích 5.510m², địa chỉ thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang được ký giữa anh và ông Đỗ Văn T1 vô hiệu; Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là không có nên anh không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

* *Bị đơn ông Đỗ Văn T1 trình bày:* Ông là cậu ruột của anh Diệp Văn T. Thời gian cụ thể ông không nhớ chính xác nhưng trước ngày 11/7/2023 khoảng 1-2 tuần, ông có nghe thông tin anh T có nhu cầu bán đất nên có gọi anh T đến nhà ông để nói chuyện và anh T đi một mình đến nhà ông. Ông có hỏi mua thì anh T đồng ý và nói “nếu không bán cho cậu thì cháu cũng bán người khác”. Hai bên thoả thuận bằng miệng với nhau giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), nhưng ông có bảo anh T chưa chuẩn bị được số tiền đó ngay và phải chờ mấy hôm để đi vay thì sẽ đủ, anh T nhất trí để mấy hôm đi xoay tiền. Sau đó anh T về nhà, hai bên không làm văn bản giấy tờ gì. Để có tiền ông đã bán cây keo, vay thêm tiền. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và anh T chỉ liên quan đến một mình cá nhân ông không liên quan đến các thành viên hộ gia đình. Sau khoảng 10 ngày thì anh T đến nhà ông lấy tiền, lần thứ nhất là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), ông không nhớ ngày tháng giao tiền, cũng không có ai chứng kiến, lần thứ hai là 400.000.00 đồng (bốn trăm triệu đồng) vào ngày 11/7/2023. Vì có quan hệ họ hàng nên hai bên giao tiền cho nhau không làm giấy tờ văn bản gì cả, chỉ thoả thuận miệng với nhau, anh T là người trực tiếp đến nhà ông nhận tiền một mình. Ngày 11/7/2023, (tức là lần thứ hai anh T nhận số tiền còn lại 400.000.000 đồng), sau khi nhận tiền thì ông và anh T có ra Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y để ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc ký hợp đồng chỉ có ông và anh T, ngoài ra không còn ai khác chứng kiến. Thời điểm ký hợp đồng trên đất gồm có 01 căn nhà hai tầng, công trình phụ và một số cây trồng các loại trên đất. Khi ký hợp đồng hai bên thoả thuận thống nhất bán toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất. Anh T

cho rằng việc hai bên chuyển nhượng đất cho nhau với lý do ông nhận chuyển nhượng đất từ anh T để hỗ trợ anh T làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng là hoàn toàn không đúng vì ông không có chức trách, nhiệm vụ hay làm công việc gì tại ngân hàng để giúp được anh T, nếu anh T có nhu cầu vay vốn thì tự cá nhân có thể đi vay được. Ông đã trả đủ số tiền hai bên thỏa thuận mua bán đất với nhau cho anh T, nếu không trả đủ tiền thì không có chuyện anh T lại ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông. Tại văn phòng công chứng hai bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tinh thần và trạng thái hoàn toàn minh mẫn. Anh T có nói với ông chỉ cần ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) để giảm tiền thuế phải đóng vào nhà nước thì ông cũng đồng ý. Hai bên thỏa thuận ông là người đứng ra làm thủ tục và chịu mọi chi phí sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Nhưng sau khi ký hợp đồng, anh T bảo để anh T đi làm thủ tục cho nên ông đồng ý. Sau khoảng thời gian một tháng ông có hỏi văn phòng UBND huyện L thì được biết thông tin anh T chưa nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông hỏi thì anh T nói là nhờ anh bạn ở huyện L làm, đến sáng ngày hôm sau ông ra nhà anh T đòi toàn bộ hồ sơ để tự đi nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1. Đến ngày 28/9/2023 thì hoàn tất thủ tục chính lý tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đỗ Văn T1, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) ông đang giữ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Diệp Văn T và ông có ra thực địa để bàn giao đất và tài sản trên đất, nhưng mẹ anh T là bà Đỗ Thị H bảo cho mượn lại đất và nhà ở một thời gian. Sau thời gian khoảng 8-9 tháng có người đến hỏi mua diện tích đất này, ông có dẫn đến xem đất thì gia đình anh T và bà H không phản đối, sau đó ông đề nghị gia đình anh T bàn giao đất nhưng không được do vậy ông có làm đơn lên ban quản lý thôn can thiệp nhưng không thành. Tại buổi làm việc ở thôn ông có đề nghị “*nếu anh T muốn lấy lại diện tích đất trên thì phải trả ông số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) thì ông mới đồng ý*”. Nay anh Diệp Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/7/2023 giữa ông và anh Diệp Văn T vô hiệu, ông không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng này hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Ông không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

+ Bà Đỗ Thị H trình bày: Bà là mẹ đẻ của anh Diệp Văn T, là chị gái của ông Đỗ Văn T1. Nguồn gốc thửa đất có diện tích 5.510m², địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang là của vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 779114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00337 QSDĐ/QĐ số 485QĐ/(H) ngày 08/10/2001, đứng tên hộ ông Diệp Văn M1, tháng 09/2020 thừa kế cho anh Diệp Văn B là con trai bà, đến tháng 02/2023 thì anh B tặng cho anh Diệp Văn T toàn bộ diện tích đất trên là đúng sự thật. Khoảng tháng 6/2023, bà có biết việc anh T có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên ông T1 sang nhà đặt vấn đề giúp đỡ anh T trong thủ tục vay vốn, bà không chứng kiến việc hai bên

có thoả thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sang tên cho ông Đỗ Văn T1 để ông T1 thực hiện được việc làm thủ tục vay vốn ngân hàng, không biết hai bên có làm giấy tờ văn bản gì không, không được chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên, cũng không được trích chia một khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 11/7/2023 anh T và ông Đỗ Văn T1 có ra Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng hai bên không thực hiện việc bàn giao đất cho nhau, không có giấy tờ văn bản gì về việc bàn giao đất. Hiện bà và vợ chồng anh T cùng hai người cháu D Tuấn K, sinh năm 2007, Diệp Thị H1, sinh năm 2009 (là con của anh trai Diệp Văn B) đang sinh sống trên diện tích đất này. Ông T1 không đề nghị gia đình bà bàn giao diện tích đất này mà chỉ làm đơn lên ban quản lý thôn đề nghị gia đình phải bàn giao diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên, nhưng gia đình bà không đồng ý. Nay anh Diệp Văn T đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Số công chứng 3473, Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 đối với thửa đất có diện tích 5.510m², địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang được ký giữa anh Diệp Văn T và ông Đỗ Văn T1 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Diệp Văn T. Do tuổi cao, sức yếu nên bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, phiên tòa đối với vụ án trên.

Bà Lưu Thị T3 trình bày: Bà là vợ của ông Đỗ Văn T1, vợ chồng kết hôn từ năm 2006. Anh Diệp Văn T là cháu của ông, bà. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/7/2023 bà có được nghe ông T1 nói chuyện về việc mua đất của anh Diệp Văn T, thửa đất ở thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Khi nghe được nội dung ông T1 nói mua đất thì bà cũng đồng ý. Nguồn tiền để ông T1 mua đất của anh T là tiền chung của vợ chồng bà. Bà được biết giá thỏa thuận chuyển nhượng đất là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), anh T nhận hai lần trong đó 01 lần nhận 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và 01 lần nhận số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) vào ngày 11/7/2023. Bà không được chứng kiến trực tiếp việc anh T và ông T1 ký hợp đồng, thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng đất. Bà không có mặt tại Văn phòng C2 vào ngày 11/7/2023, vì việc ký hợp đồng hai vợ chồng bà thỏa thuận ông T1 là người đứng ra mua bán và đứng tên cá nhân ông Đỗ Văn T1, bà chỉ xác định nguồn tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng bà có lên phần diện tích đất này, mục đích để sử dụng nhưng mẹ anh T là bà Đỗ Thị H bảo “*mượn lại một thời gian*”, vì là chị em trong gia đình nên vợ chồng bà có đồng ý, việc mượn lại đất để sử dụng hai bên không có làm văn bản giấy tờ gì. Nay anh Diệp Văn T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2023 là vô hiệu, bà không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng này hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Chị Hoàng Thị G trình bày: Chị kết hôn với anh Diệp Văn T năm 2018, tháng 9/2020 anh B là anh trai chồng chị được nhận thừa kế toàn bộ thửa đất có

diện tích 5.510m² có địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 779114, số vào sổ cấp GCN: 00337QSĐĐ/QĐ số 485 QĐ (H) ngày 08/10/2001 đứng tên hộ ông Diệp Văn M1 (bố chồng chị). Chị được biết tháng 6/2023 ông Đỗ Văn T1 thấy anh T có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên đã sang nhà đặt vấn đề giúp anh T trong thủ tục vay vốn. Do anh T không đủ điều kiện đứng ra đề tự vay, nên anh T và ông T1 thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên đứng tên ông T1 để thuận lợi trong quá trình thế chấp tại ngân hàng. Sau đó, anh T và ông T1 có làm giấy tờ văn bản gì không thì chị không được biết, chị không được chứng kiến việc ông T1, anh T ký hợp đồng chuyển nhượng, không biết ông T1 có giao tiền cho anh T hay không và không được nhận khoản tiền nào từ ông T1 đối với việc chuyển nhượng đất. Sau này chị được anh T thông tin lại thửa đất đã được sang tên cho ông T1, tuy nhiên ông T1 không làm thủ tục vay vốn ngân hàng, khi anh T yêu cầu ông T1 sang tên lại thửa đất thì ông T1 không thực hiện. Sau thời gian khoảng 8-9 tháng có một số người đến nhà chị để xem đất khi đó chị mới biết được ông T1 có ý định bán thửa đất mà gia đình chị đang sử dụng. Hiện nay mẹ chồng là bà Đỗ Thị H, gia đình chị và hai người cháu vẫn đang sinh sống trên diện tích đất này, đồng thời ông T1 cũng chưa từng đề nghị gia đình chị bàn giao đất đã chuyển nhượng trên mà chỉ làm đơn lên Ban Q1 đề nghị gia đình chị phải bàn giao đất đã chuyển nhượng giữa hai bên. Chị nhất trí với việc anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 3473, Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 đối với thửa đất có diện tích 5.510m², địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang được ký giữa anh Diệp Văn T và ông Đỗ Văn T1 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh B trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S 779114 do UBND huyện L cấp ngày 08/10/2001 (ông Diệp Văn T nhận tặng cho được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận ngày 22/02/2023 theo hồ sơ số 528 ngày 01/02/2023; ngày 28/9/2023 ông Đỗ Văn T1 nhận chuyển nhượng được Chi nhánh văn phòng đăng ký đai huyện L xác nhận theo hồ sơ số 4469 ngày 12/9/2023). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3473/2023 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 công chứng ngày 11/7/2023 (bên chuyển nhượng là ông Diệp Văn T, bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn T1). Căn cứ hồ sơ đăng ký biến động nêu trên, ngày 28/9/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 đã xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở và tài sản khác gắn liền với đất số S 779114 là đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Đại diện Văn phòng C2 trình bày: Ngày 11/7/2023 Công chứng viên - Văn phòng C2 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất công chứng số 3473, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng anh Diệp Văn T, bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Văn T1; tài sản chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S 779114 do UBND huyện L cấp ngày 08/10/2001 (ông Diệp Văn T nhận tặng cho được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận ngày 22/02/2023 theo hồ sơ số 528 ngày 01/02/2023. Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu bản gốc các tài liệu, giấy tờ liên quan yêu cầu công chứng do hai bên cung cấp, nghe yêu cầu, ý kiến của ông Diệp Văn T, ông Đỗ Văn T1 căn cứ quy định của pháp luật xét thấy đủ điều kiện để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện quy trình soạn thảo ký kết hợp đồng. Các bên tự nguyện, không ai bị ép buộc đã cùng ký và điểm chỉ và Hợp đồng trước mặt công chứng viên đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng C2 xác định việc chuyển nhượng giữa các bên nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng theo quy định của pháp luật.

- *Tại biên bản xác minh bà Hà Thị M2, anh Từ Văn C, ông Đỗ Văn C1 trình bày:* Gia đình bà M2, anh C là hai hộ kinh doanh xưởng gỗ bóc khoảng thời gian từ tháng 5 đến tháng 7 năm 2023 ông Đỗ Văn T1 có bán cây keo cho hai xưởng thu mua, khi bán ông T1 có nói là đi mua đất còn mua ở đâu, của ai thì không được biết cụ thể. Ông C1 là em trai ruột của ông T1 cũng trình bày vào khoảng thời gian trên ông T1 có sang vay ông số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và có nói là để đi mua đất, cụ thể mua của ai ở đâu thì ông không được biết cụ thể nay ông T1 đã trả ông toàn bộ số tiền đã vay.

- *Tại biên bản xác minh tại thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh, đại diện ban quản lý thôn cho biết:* Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Diệp Văn T, ông Đỗ Văn T1 đã nhiều lần sang yêu cầu gia đình anh T bàn giao lại đất tuy nhiên gia đình anh T không bàn giao. Ông T1 có làm đơn đề nghị ban quản lý thôn đứng ra giải quyết, hòa giải nhưng không thành. Nay anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông T1 vô hiệu, quan điểm của ban Q1 là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/7/2025 thể hiện:*

- Thửa đất có diện tích 5.510m², địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay thuộc thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 779114 ngày 08/10/2001 vào sổ cấp GCNQSD đất số 00337, quyết định cấp số 485/QĐ-UB (H) đứng tên hộ ông Diệp Văn M1 đã tặng cho anh Diệp Văn T. Tứ cận tiếp giáp: phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp đất anh Diệp Văn H2; phía Nam giáp ruộng lúa của một số hộ dân; phía Bắc giáp đất anh Lưu Văn D1. Trên đất 01 (một) căn nhà mái bằng, hai tầng lợp tum có diện tích sàn 70m²/1sàn, được xây dựng năm 2008; 01 khu nhà bếp (không nhớ thời gian xây dựng) đã hết giá trị sử dụng; 01 (một) kho để dụng cụ lao động đã hết giá trị sử dụng, 01 chuồng gà đã hết giá trị khấu hao, 30 cây vải thiều trồng năm 1993, 07 cây nhãn trồng năm 2007, 20 cây bưởi trồng năm 2015, 01 sân bê tông trộn vôi trước nhà, 01 giếng khơi.

* *Kết quả định giá tài sản ngày 07/11/2025 xác định:*

- Đối với giá trị của diện tích đất 5.510m² các đương sự xác định thời điểm giá giao dịch tại địa phương, giá trị không có sự thay đổi với thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2023, kết quả cụ thể như sau: Đất ở nông thôn có giá 2.000.000 đồng/m² x 400m² = 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng); Đất vườn có giá 112.000.000 đồng/m² x 5.110m² = 572.320.000 đồng (Năm trăm bảy mươi hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng)

- Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà hai tầng xây dựng năm 2008, có diện tích sàn tầng 1 là 66,8m² và diện tích sàn tầng 2 là 51,8m². Giá trị khấu hao còn lại 60% có giá là 460.284.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng); 01 nhà bếp có diện tích 53m², xây dựng bằng đá tự nhiên, giá trị khấu hao còn lại 20% = 37.380.000 đồng (Ba mươi bảy triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng); 01 Sân bê tông có diện tích 104m², xây dựng đã lâu, giá trị khấu hao 15% = 7.800.000 đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng); 01 nhà kho có diện tích 51m², giá trị khấu hao còn lại 20% = 25.830.000 đồng (Hai mươi lăm triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng); 13 cây vải, có đường kính vanh gốc 55cm, có giá 2.450.000đồng/cây x 13 cây = 31.850.000đồng (Ba mươi một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng); 07 cây nhãn có đường kính vanh gốc 50cm, có giá 455.000đồng/cây x 7 = 3.185.000 đồng (Ba triệu một trăm tám mươi năm nghìn đồng); 20 cây bưởi có đường kính vanh gốc 35cm, có giá 1.325.000đồng/cây x 20 = 24.700.000 đồng (Hai mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng); 01 giếng khơi, sâu 7m đường kính 1m, có giá 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng); Ngoài ra trên đất còn một số tài sản khác là vật dụng sinh hoạt, lao động, cây trồng ngắn ngày các đương sự không đề nghị tiến hành định giá. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 1.973.349.000 đồng (*một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, ba trăm bốn mươi chín đồng*).

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 01/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Bắc Ninh đã căn cứ vào các điều: Khoản 3 Điều 26, 35, 39, 85, 86, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 138, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121; Điều 124 Luật nhà ở năm 2014; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Diệp Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2023 giữa bên chuyển nhượng anh Diệp Văn T, bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Văn T1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 3473, Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 đối với thửa đất có diện tích 5.510m², địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh) là vô hiệu.

Anh Diệp Văn T có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với diện tích đất 5.510m² (trong đó có 400m² đất ở và 5.110m² đất vườn) nói trên theo quy định của Luật đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Diệp Văn T xin chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Xác nhận anh Diệp Văn T đã nộp đủ.

3. Về án phí: Trả lại anh Diệp Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0002860 ngày 07/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - Bắc Ninh). Ông Đỗ Văn T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 15/12/2025 ông Đỗ Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử công tâm, khách quan, đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX) sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không hoà giải, thoả thuận được việc giải quyết toàn bộ tranh chấp.

Anh Diệp Văn T và đại diện theo uỷ quyền trình bày: Anh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ký ngày 11/7/2023 vô hiệu vì hợp đồng trên để nhằm che giấu thoả thuận về việc anh T nhờ ông T1 vay vốn Ngân hàng giúp anh T. Do anh T cần có khoản tiền vốn lớn khoảng 500.000.000 đồng để đầu tư mua cây, trồng rừng, anh T có hỏi cán bộ Ngân hàng việc vay vốn và thế chấp thửa đất của gia đình anh T, song khoản tiền vay được rất ít, không đáp ứng đủ nhu cầu của anh T, hơn nữa lãi suất lại cao, khi ông T1 biết đã đồng ý giúp anh T vay tiền tại Ngân hàng nên anh T đã đồng ý và hai bên có thoả thuận anh chuyển nhượng thửa đất của anh tại thôn T cho ông T1 để ông T1 làm thủ tục vay tiền cho anh, do đó hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C2. Việc ký hợp đồng có trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc, chữ ký tại hợp đồng là của anh T và ông T1, tài sản nhà, đất, cây lâm lộc là của anh T, nhưng hợp đồng trên là thoả thuận theo giấy tờ, không có thật, không có việc chuyển nhượng đất thực tế, không đúng giá trị thực của tài sản, không có việc ông T1 trả tiền cho anh T và không có việc bàn giao đất cho nhau. Do đó anh T đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Việc anh T và ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2023 tại Văn phòng C2 bị vô hiệu vì là hợp đồng giả tạo che giấu việc thoả thuận anh T nhờ ông T1 vay tiền hộ tại Ngân hàng. Việc chuyển nhượng không phải là ý chí thực của anh T. Về giá chuyển nhượng theo lời khai của ông T1 không thống

nhất, như theo đơn của ông T1 đề nghị ban Q1 trả lại đất, ông T1 nói số tiền là 1.500.000.000 đồng, nhưng sau ông T1 chỉ trình bày là 1.200.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm ông T1 nói không có người làm chứng khi giao tiền nhưng đến cấp phúc thẩm nói có. Có sự không đồng nhất giữa lời khai của ông T1 và ông S về thời gian thanh toán số tiền 400.000.000 đồng. Như vậy, việc giao tiền giữa hai bên không có thực. Tài sản gắn liền với đất tại hợp đồng chuyển nhượng chỉ nêu là nhà 2 tầng, không liệt kê đủ như cây trồng, giếng khơi như thực tế, các tài sản trên không được đề cập tại hợp đồng công chứng. Từ lúc ký hợp đồng tháng 7/2023 đến tháng 9/2023, ông T1 mới thực hiện thủ tục sang tên. Hai bên chưa có việc bàn giao đất. Do đó đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T1 trình bày: Việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T là có thật, do anh T có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên nên ông đã hỏi mua và được anh T đồng ý. Số tiền chuyển nhượng đất, nhà theo hợp đồng ghi 400.000.000 đồng nhưng thực tế là 1.200.000.000 đồng và ông trả số tiền trên cho anh T làm hai lần, lần một là 800.000.000 đồng, lần hai là 400.000.000 đồng. Vì lý do là cậu cháu nên hai lần trả tiền trên đều không lập giấy tờ gì. Lần đầu trả tiền ông không nhớ ngày, chỉ nhớ trước ngày ký hợp đồng khoảng 10 ngày, lần thứ hai trả là ngày 11/7/2023, có anh S chứng kiến. Sau khi ông trả tiền xong thì ông và anh T mới ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, không ai ép buộc. Sau khi ký hợp đồng anh T đã nhận trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, nhưng sau đó khoảng hơn một tháng không thấy anh T làm, ông được chi nhánh V đăng ký đất đai xác định không có hồ sơ chuyển nhượng giữa anh T và ông nên ông đã yêu cầu anh T trả hồ sơ, trực tiếp nộp hồ sơ, nộp thuế và làm các thủ tục, tháng 9 năm 2023 thì được trả kết quả xác nhận của chi nhánh V đăng ký đất đai. Sau khi chuyển nhượng đất do bà H mẹ anh T cũng là chị ông có đề nghị cho mượn nhà đất để ở nên ông đồng ý. Năm 2024 có người hỏi mua đất thì ông đã dẫn khách đến xem, sau đó ông có yêu cầu giao đất nhưng anh T không trả, nên ông đã gửi đơn đề nghị thôn giải quyết. Ông chưa gửi đơn đến Tòa thì sau đó anh T đã khởi kiện. Việc ông mua đất của anh T là có thật, ông không ký hợp đồng chuyển nhượng đất với anh T để vay vốn tại Ngân hàng cho anh T như anh T khai, vì ông không có chức năng, nhiệm vụ này. Do đó ông đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Việc anh T và ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại Văn phòng C2 ngày 11/7/2023 trên cơ sở thỏa thuận, tự nguyện, không ai ép buộc, các bên đã ký kết và thực hiện hợp đồng, đã được xác nhận biến động sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Không có cam kết thỏa thuận hay văn bản nào chứng minh việc anh T nhờ ông T1 vay tiền tại Ngân hàng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che giấu thỏa thuận trên. Theo hợp đồng, anh T nhận làm thủ tục sang tên, do anh T lâu không thực hiện sang tên nên ông T1 mới phải yêu cầu anh T đưa giấy tờ để tự đi làm. Ông T1

lad người phải nộp tất cả các khoản thuế, phí và hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định của pháp luật. Nếu anh T cần tiền thì anh T phải sốt sắng làm thủ tục sang tên để nhờ ông T1 vay ngân hàng như anh T trình bày và sau đó phải thúc giục ông T1 vay tiền ngay, nhưng không có việc đó. Do anh T không bàn giao đất, nên ông T1 mới làm đơn đề nghị tới thôn yêu cầu anh T phải bàn giao đất. Do đó đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Tiếp Văn S trình bày: Anh có được chứng kiến việc ông T1 đưa cho anh T số tiền 400.000.000 đồng tiền mua đất vào ngày 03/7/2023 tại nhà ông T1. Tại thời điểm giao tiền đó, anh có mặt ở nhà ông T1, có nghe và biết đây là tiền chuyển nhượng đất, ngoài ra anh không biết thông tin gì khác. Về thời gian anh chỉ nhớ chính xác là tháng 7 năm 2023, còn ngày như anh khai trên là anh nhớ khoảng như vậy. Anh cam đoan khai đúng sự thật anh biết.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thư ký, HĐXX đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS), các đương sự đã có bản thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ tố tụng. Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn T1, nội dung tranh chấp và các tài liệu, chứng đã thu thập trong hồ sơ vụ án, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 309, điều 313 của BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

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, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn và những người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt, HĐXX căn cứ khoản khoản 3 Điều 296 BLTTDS để xét xử vụ án.

[2] Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn T1 đã nộp tại Toà án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh trong thời hạn, đúng quy định, ông T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Kháng cáo của ông T1 được HĐXX chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy:

[4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh Diệp Văn T yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất lập ngày 11/7/2023 giữa anh Diệp Văn T và ông Đỗ Văn T1, được công chứng số 3473, Quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 tại văn phòng C2 đối

với thửa đất có diện tích 5510m² tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu, căn cứ khoản 3 điều 26 BLTTDS, HĐXX xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[5]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất lập ngày 11/7/2023 giữa anh Diệp Văn T và ông Đỗ Văn T1, được công chứng số 3473, Quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 tại văn phòng C2 thì thấy:

[6]. Nội dung của hợp đồng thể hiện: Bên chuyển nhượng là ông Diệp Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn T1 thống nhất thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với các thoả thuận: ông T chuyển nhượng cho ông T1 quyền sử dụng đối với diện tích đất 5510m² (trong đó có 400m² đất ở và 5110m² đất vườn) tại xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S77914, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00337 QSDĐ/QĐ số 485 QĐ/UB (H) do UBND huyện L cấp ngày 08/10/2001, ngày 22/02/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận tặng cho ông Diệp Văn T theo hồ sơ số 528 ngày 01/02/2023; tài sản gắn liền đất có một ngôi nhà 02 tầng xây dựng năm 2008, diện tích xây dựng khoảng 70m²/tầng; Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng; Phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; Thời hạn thanh toán: ông T1 phải thanh toán cho ông T ngay sau khi hợp đồng được công chứng; Về việc bàn giao tài sản: ông T phải giao đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho ông T1 vào thời điểm văn phòng C2 chứng nhận, ông T1 có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, chịu trách nhiệm nộp thuế, lệ phí. Ngoài ra còn có điều khoản quy định về quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng đã được các bên ký kết và được công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y chứng nhận: *“Các bên tự nguyện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này; Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Các bên cam kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này; Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên giao kết đã tự đọc lại hợp đồng; đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký từng trang, ký và điểm chỉ vào trang 3 của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng này đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên”*.

[6]. Lời khai của anh T và ông T1 đều thừa nhận có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất với các nội dung nêu trên, đều thừa nhận chữ ký, điểm chỉ trong hợp đồng là của anh T, ông T1. Căn cứ nội dung của hợp đồng và lời khai của nguyên đơn, bị đơn cho thấy, các chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng là anh Diệp Văn T, ông Đỗ Văn T1 đều là người có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, thực hiện việc ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Anh Diệp Văn T là chủ

thể có quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 5510m² (trong đó có 400m² đất ở và 5110m² đất vườn) tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S77914, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00337 QSDĐ/QĐ số 485 QĐ/UB (H) do UBND huyện L cấp ngày 08/10/2001 và ngày 22/02/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận tặng cho anh Diệp Văn T theo hồ sơ số 528 ngày 01/02/2023. Đối với tài sản gắn liền đất không thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tại hợp đồng có ghi rõ trên đất có căn nhà hai tầng, diện tích xây dựng mỗi tầng khoảng 70m² được chuyển nhượng cùng. Ngôi nhà trên anh T xác định là tài sản của anh T, giữa anh T và các thành viên trong gia đình không ai tranh chấp. Các tài sản khác trên đất, anh T đều xác định thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh T và bà H, chị G đều không có ý kiến gì. Như vậy, anh T có quyền định đoạt đối với toàn bộ thửa đất và tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu theo quy định tại khoản 1 điều 167 Luật đất đai năm 2013. Đối với ông T1 có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 169 Luật đất đai năm 2013.

[7]. Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng trên được lập thành văn bản, có công chứng và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ngày 28/9/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 đã thực hiện thủ tục xác nhận biến động sang tên cho ông Đỗ Văn T1 với nội dung “*chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1968, CCCD số 024068011954, địa chỉ thường trú thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo hồ sơ số 4469 ngày 12/9/2023*”. Như vậy, hình thức của hợp đồng thoả mãn quy định tại điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013. Sau khi ký kết hợp đồng ông T1 đã thực hiện việc nộp các khoản thuế, lệ phí và nộp hồ sơ đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được xem xét theo trình tự thủ tục và xác nhận biến động theo đúng quy định của Luật đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[8] Về mục đích giao kết hợp đồng: Tại điều 118 Bộ luật dân sự quy định “mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó”. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh T khai việc thiết lập hợp đồng nhằm mục đích để ông T1 làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng giúp anh T, tuy nhiên ông T1 không thừa nhận và ông T1 xác định việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T là do anh T có nhu cầu chuyển nhượng và ông có nhu cầu mua. HĐXX thấy, ngoài lời khai trên thì anh T không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời khai này của anh T, giữa anh T và ông T1 cũng không có văn bản thoả thuận nào để xác định sự việc ông T1 nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền đất để nhằm mục đích vay tiền cho anh T tại Ngân hàng hoặc chứng minh việc ký kết hợp đồng nêu trên giữa ông T1 và anh T là để che giấu một giao dịch dân sự khác. Như vậy, căn cứ vào nội dung của hợp đồng thì việc giao kết hợp đồng giữa anh T và ông T1 thể hiện mục đích nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất cho nhau. Hợp đồng đã thể hiện rõ các bên đã được đọc lại nội dung,

xác nhận các vấn đề đã thoả thuận, quyền, nghĩa vụ của mỗi bên khi giao kết, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức, xã hội.

[9] Như vậy, với các căn cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất giữa anh Diệp Văn T và ông Đỗ Văn T1 ngày 11/7/2023 đã thoả mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại điều 116, điều 117, điều 118, điều 119; điều 500; điều 501, điều 502, điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95; điều 167; điều 168; điều 169; điều 188 luật đất đai năm 2013, từ thời điểm Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 xác nhận chỉnh lý sang tên, ông Đỗ Văn T1 được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn có yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 11/7/2023, được công chứng số 3473, Quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 tại văn phòng C2 đối với thửa đất có diện tích 5510m² tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu là không có căn cứ. Do đó, HĐXX thấy cấp sơ thẩm đã nhận định và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên vô hiệu là chưa chính xác. Căn cứ khoản 2 điều 308; điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Đối với việc thực hiện hợp đồng, thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Theo nội dung thoả thuận tại các điều 2, điều 3, điều 4, điều 5, điều 6 của Hợp đồng thì giữa anh T và ông T1 có thoả thuận với nhau về giá chuyển nhượng, phương thức, nghĩa vụ thanh toán, việc bàn giao tài sản, giấy tờ, trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng; trách nhiệm, nghĩa vụ thanh toán. Trên thực tế anh T đã bàn giao cho ông T1 giấy tờ đất, hợp đồng và ông T1 đã thực hiện các thủ tục kê khai, nộp thuế, lệ phí chức bạ, đăng ký sang tên tại chi nhánh V1 đăng ký đất đai. Đối với việc bàn giao nhà đất, kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay gia đình anh T vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất và chưa có việc bàn giao cho ông T1 diện tích đất, nhà đã chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến nay các đương sự không ai có yêu cầu giải quyết về việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng, căn cứ điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX không xem xét trong vụ án này. Trường hợp sau này các đương sự có yêu cầu thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[11] Về chi phí tố tụng: Căn cứ điều 157, điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự: Anh Diệp Văn T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Xác nhận anh T đã nộp đủ số tiền trên.

[12] Căn cứ điều 147, điều 148 BLTTDS; Điều 26; Điều 27; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 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. Anh Diệp Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đỗ Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[13]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 309; Điều 313; khoản 2, khoản 3 điều 26; điểm b khoản 1 điều 38; khoản 1 điều 147; điều 148; điều 157, điều 165; điều 296 của BLTTDS; Các điều: Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 95; Điều 167; Điều 168; Điều 169; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 điều 26; Khoản 3 điều 27; Khoản 2 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.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 79/2025/DS-ST ngày 01/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Bắc Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Anh Diệp Văn T về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/7/2023 giữa bên chuyển nhượng anh Diệp Văn T, bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Văn T1, công chứng số 3473, Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2023 tại văn phòng C2 đối với thửa đất có diện tích 5.510m², địa chỉ tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là Thôn T, xã N, tỉnh Bắc Ninh) vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng: Anh Diệp Văn T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Xác nhận anh Diệp Văn T đã nộp đủ.

5. Về án phí:

Anh Diệp Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002860 ngày 07/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - Bắc Ninh).

Ông Đỗ Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0004706 ngày 17/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Việt Hùng Phạm Thị Chuyên

Nguyễn Thị Hằng

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh/Phòng THADS khu vực 5 – Bắc Ninh;
- TAND khu vực 5 – Bắc Ninh
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hằng