

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 163/2026/DS-PT

Ngày 05 - 5 - 2026

*V/v: “Tranh chấp công nhận 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**

**- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tú*

*Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Chuyên*

*Bà Triệu Thị Luyện*

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

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông  
Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 23/03/2026 và ngày 05/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2026/TLPT- DS ngày 02/02/2026 về việc “*Tranh chấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh bị kháng cáo, **kháng nghị**. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2026/QĐ-PT ngày 09/03/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 64/2026/QĐ -PT ngày 23/3/2026, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 156/TB-TA ngày 22/4/2026 giữa:

*\* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978*

*Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh (có mặt)*

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:*

*- Ông Vũ Văn X, sinh năm 1979 (có mặt)*

*Địa chỉ: Khu P, phường V, tỉnh Bắc Ninh*

*- Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1979 (vắng mặt)*

*- Ông Trần Tuấn N, sinh năm 1999 (vắng mặt)*

*- Bà Hoàng Thúy H, sinh năm 1993 (vắng mặt)*

*Địa chỉ: Số A N, khu C, phường K, tỉnh Bắc Ninh*

*\* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt)*

Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970 (có mặt)

Đều có địa chỉ: Thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh (Giấy uỷ quyền ngày 16/3/2026 - có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà K:* Anh Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh (Giấy uỷ quyền ngày 08/4/2026 - có mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh, thì nội dung vụ án như sau:

\*Tại đơn khởi kiện, trong các bản khai, cũng như lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Vũ Văn X đều thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn T với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K là người trong họ và là người cùng thôn với nhau. Ngày 31/5/2021 ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K chuyển nhượng cho ông T một phần của thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58, diện tích 409,3 m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh ( nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh) mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K. Đôi bên chỉ làm hợp đồng viết tay, có người làm chứng và có xác nhận Trưởng thôn và Bí thư thôn, nhưng hợp đồng không được công chứng chứng thực. Giá thửa đất ông Đ và bà K chuyển nhượng cho ông T là 350.000.000 đồng, diện tích là 69,5 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau: Phía Đông giáp mặt trước ngang là 3,5 m. Phía Tây giáp nhà ông Đ4 và nhà ông T3 là 4,18 m ngang. Chiều dài giáp nhà ông Đ cũ là 18,10 m. Chiều dài giáp nhà ông T1 là 18,10 m. Sau khi mua bán xong, ông T đã thanh toán cho ông Đ và bà K số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận vợ chồng ông Đ bà K sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông T ngay và khi nào thửa đất ông T mua của ông Đ bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T phải trả nốt số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Nhưng tại thời điểm đó đang dịch Covid 19 nên việc đo đạc và làm thủ tục tách thửa khó khăn. Qua một thời gian đôi bên xảy ra mâu thuẫn, ông Đ và bà K không muốn chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T nữa nên thửa đất ông T mua chưa làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền) giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021 có hiệu lực pháp luật và buộc ông Đ và bà

K phải phối hợp để hoàn thiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần diện tích mà ông Đ và bà K đã chuyển nhượng cho ông T.

Căn cứ vào kết quả đo đạc Căn cứ của Công ty TNHH T5 ngày 23/9/2024, Tòa án đã hỏi nguyên đơn về việc nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền) vô hiệu thì có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không thì nguyên đơn trình bày: Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền) giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021 vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cụ thể là: Buộc ông Đ và bà K trả lại số tiền 300.000.000 đồng mà ông Đ và bà K đã nhận ông T và phải bồi thường cho ông T số tiền bằng với giá trị thửa đất như ông Đ và bà K đã chuyển nhượng cho T theo giá Hội đồng định giá đã định giá.

\*Tại đơn đề nghị và Biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án bị đơn là bà Nguyễn Thị K trình bày:

Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58 có địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh) có nguồn gốc là của vợ chồng bà mua của ông Nguyễn Văn Đ1 (em ruột ông T1) và bà Nguyễn Thị M từ năm 1999. Sau khi mua xong vợ chồng bà không đến thửa đất đó ở ngay. Khi mua đất của vợ chồng ông Đ1 thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp ranh thửa đất của ông Nguyễn Văn T1 (ông T1 là bố đẻ ông Nguyễn Văn T) là hàng rào, còn các cạnh phía Đ2, T2 và N1 của thửa đất trên giáp nhà hàng xóm họ đã xây công trình. Cuối năm 2001 vợ chồng bà mới chuyển đến thửa đất đó ở. Khi chuyển đến ở thì vợ chồng bà đã thấy ông T1 đã xây tường gạch ngăn cách giữa đất của vợ chồng bà và thửa đất của vợ chồng ông T1 và bà thấy có vẻ lệch sang đất thửa đất của vợ chồng bà và bà đã nói với ông Đ chồng bà. Ông Đ đã khuyên bà rằng nếu đi kiện vợ chồng ông T1 lấn chiếm đất thì mất lòng anh em nên vợ chồng bà không có ý kiến gì nữa. Năm 2006, thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58, diện tích 409,3 m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn T, huyện L, Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã L, Bắc Ninh) được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K.

Ngày 31/5/2021 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 01 phần thửa đất trên cho với các mốc như sau: Chiều dài giáp đất nhà ông T1 được tính từ vị trí giáp đất nhà ông Đ4 (hàng xóm) kéo sang phía Đông dài 18,10m; Chiều dài giáp thửa đất còn lại của vợ chồng bà dài 18,10m (tính từ phía Tây nhà ông Đ4 kéo lên phía Đông); chiều ngang tính từ tường ông T1 dài 3,5m và chiều ngang giáp nhà ông T3 và ông Đ4 dài 4,18m với thỏa thuận giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, ông T đã trả trước 300.000.000 đồng và đôi bên thỏa thuận giao cho ông T chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ hồ sơ (Đo đạc, kê vẽ...) để thực hiện chuyển nhượng, tách sổ và sau khi hoàn thành việc chuyển

nhượng thì ông T sẽ phải thanh toán nốt cho vợ chồng bà số tiền 50.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Cùng ngày 31/5/2021 vợ chồng bà viết biên bản bàn giao mô mốc đất ở cho ông T theo như mô tả trên nhưng không có công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền. Sau đó, ông T đề nghị chỉ mua chiều ngang 3,4m. Gia đình bà đồng ý theo đề nghị của ông T và gia đình bà đã cung cấp những giấy tờ cần thiết để ông T làm thủ tục tách sổ, nhưng ông T không chịu làm thủ tục tách sổ. Các nội dung tiếp theo như tại nội dung “Mục 3. Nội dung phản tố” trong đơn phản tố của bà ngày 28/3/2024 đã gửi cho Tòa án Lương Tài (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9). Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét những vấn đề sau:

1. Tuyên bố Biên bản giao mô mốc đất ở ký giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng bà ngày 31/5/2021 vô hiệu.

2. Tiến hành đo đạc lại, xác định mốc giới để yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích khoảng 09 m<sup>2</sup> đất lấn chiếm khoảng 20 năm và bồi thường cho vợ chồng bà các khoản tương ứng theo Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 bồi thường thiệt hại liên quan đến tài sản, vật, công trình kiến trúc, hoa màu và khôi phục lại nguyên hiện trạng diện tích đất bị tháo dỡ, đập phá tính từ tháng 6/2021 đến nay tương ứng theo Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

4. Đề nghị Tòa án huyện Lương Tài chuyển Cơ quan điều tra Công an huyện L xem xử lý nếu các cá nhân liên quan có dấu hiệu sai phạm, vi phạm pháp luật theo Điều 175 Bộ luật hình sự (ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Xuân C).

\*Bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ không có văn bản trình bày gửi cho Tòa án và Tòa án đã triệu tập ông Đ nhiều lần nhưng ông Đ không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không có quan điểm giải quyết vụ án của ông Đ.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh, đã căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội thông qua ngày 25/6/2025; khoản 3 Điều 26, Điều 39, 147, 156, 157, 164, 165, 166, 227, 228, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 131, 288, 500, 502 Bộ luật dân sự; Điều 220 Luật đất đai năm 2024; điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị Quyết số 32/2024/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về diện tích tối thiểu của việc tách thửa đối với đất ở; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền) giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021 vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền) ghi ngày 31/5/2021 vô hiệu:

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K phải có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Nguyễn Văn T số tiền là 300.000.000 đồng và phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 117.200.000 đồng. Tổng cộng là 417.200.000 đồng.

2.2. Buộc Nguyễn Văn T phải trả lại ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K toàn bộ diện tích đất mà ông T đã nhận của ông Đ, bà K theo biên bản bàn giao đất ở ghi ngày 31/5/2021.

2.3. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K được quyền sở hữu 02 cây Đ3 và buộc ông Đ và bà K phải có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Nguyễn Văn T số tiền trị giá 02 cây Đào là 300.000 đồng.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K phải bồi thường cho ông T số tiền 417.200.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 12/11/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh có Quyết định kháng nghị số:114/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy Bản án số 06/2025/DS-ST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh.

Ngày 13/11/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021 có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/3/2026, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T yêu cầu bị đơn cung cấp bản gốc “Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/9/2021” để đi giám định chữ viết của ông T dưới mục người mua đất nhưng bị đơn không giao nộp bản gốc, do vậy không thể đi giám định chữ viết của ông T dưới mục người mua đất tại “Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/9/2021”. Sau đó ông T đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định lại tài sản là diện tích ông T nhận chuyển nhượng của ông Đ bà K. Ngày 08/4/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã tiến hành xem xét thẩm định lại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58 có địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh được UBND huyện L, tỉnh Bắc Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 299117, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H

02230 ngày 29/3/2026 mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K và diện tích đất ông Đ, bà K chuyển nhượng cho ông T có kết quả như sau:

I. Xác định tứ cận tiếp giáp của thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58:

- Phía Đông giáp đất của tập thể.
- Phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Đ4.
- Phía Tây Bắc giáp đất nhà ông Bùi Bá T3.
- Phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Văn D1.
- Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T (ông Nguyễn Văn T1)

II. Xác định tứ cận tiếp giáp của diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà K và tài sản trên đất như sau:

- Phía Đông và phía Nam giáp đất của nhà ông Đ, bà K.
- Phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Đ4.
- Phía Tây Bắc giáp đất nhà ông Bùi Bá T3.,
- Phía Bắc giáp đất anh Nguyễn Văn T (ông Nguyễn Văn T1)

Tài sản trên đất gồm có 5 cây đào, trong đó có 03 cây đào anh T trồng đầu năm 2026 và 01 cây mai vàng; 01 cây lựu; 01 cây bưởi do bà K trồng từ trước khi chuyển nhượng đất cho anh T.

Diện tích đất anh T nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà K theo kết quả đo vẽ bằng máy của cơ quan chuyên môn Công ty Cổ phần H2 có diện tích là 68.5m<sup>2</sup>. Kích thước các cạnh như sau AB=8,79m+2,93m+0,97m+3,25m+2,94m; BC=1,63m+2,73m; CD=1,24m; DE=6,12m+10,96m; EA=3,49m.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/5/2026.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị Quyết định kháng nghị số:114/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/11/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh.

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền) giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021 là có hiệu lực pháp luật, nhất trí một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh về phần án phí sơ thẩm.

Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại về tài sản, vật công trình kiến trúc, hoa màu cho bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, Thẩm

phán, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện đúng các quyền nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh; Hủy bản án số 06/2025/DSST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh xét xử lại.

Về án phí, chi phí tố tụng: Được xem xét giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

### **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 (HĐXX) nhận định:*

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 114/QĐKNPT-VKS -DS ngày 12/11/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh đối với Bản án số 06/2025/DSST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh, kháng nghị trong thời hạn luật định nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, HĐXX thấy:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản phô tô giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ghi ngày 05/9/2021 do bà K cung cấp cho Tòa án và cho rằng ông T ép bà K phải viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung thỏa thuận ghi trong giấy chuyển nhượng về diện tích và số tiền chuyển nhượng ít hơn để nhằm mục đích trốn thuế. Tại phiên tòa phúc thẩm HĐXX yêu cầu bị đơn bà K cung cấp bản gốc “Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/9/2021” để đi giám định chữ viết của ông T dưới mục người mua đất nhưng bị đơn không giao nộp bản gốc, do vậy không thể đi giám định chữ viết của ông T dưới mục người mua đất tại “Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/9/2021”. Ngoài lời khai của bà K khai ông T ép bà K viết lại “Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/9/2021” thì không có tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T và bà K đều xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền) giữa ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021 là hợp đồng chính, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét tính hợp pháp

của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản giao mô mốc đất ở và giấy nhận tiền) giữa ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021.

Về nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng, ngày 29/3/2006, UBND huyện L, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K thửa đất số 75, tờ bản 58, diện tích 409,3m<sup>2</sup>, địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh). Do không có nhu cầu sử dụng hết diện tích đất trên, ngày 31/5/2021 ông Đ và K đã làm hợp đồng chuyển nhượng 69,5m<sup>2</sup> đất ở bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông Đ và K chuyển nhượng cho ông T, diện tích của thửa đất ghi trong hợp đồng có tứ cận như sau: Phía Đông giáp mặt trước ngang là 3,5m. Chiều ngang giáp nhà ông Đ4 và ông T3 dài 4,18m. Phía Nam giáp nhà ông Đ5 18,10m chiều dài. Chiều dài giáp bên nhà ông T1 18,10m, tổng diện tích là 69,5m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng thửa đất là 350.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T đã trả cho ông Đ, bà K được 300.000.000 đồng có bà Bùi Thị T4 là người làm chứng. Hai bên có thỏa thuận khi nào diện tích đất chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T sẽ trả hết cho ông Đ, bà K số tiền 50.000.000 đồng.

Sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ, bà K đã giao cho ông T là người trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất trên để trồng rau. Sau đó ông T đã nhiều lần đề nghị ông Đ, bà K hợp tác để cùng nhau làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ, bà K không hợp tác. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Đ và bà K ngày 31/5/2021 có hiệu lực pháp luật và buộc ông Đ và bà K phải phối hợp để ông T hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3]. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và K với ông T ngày 31/5/2021, các bên không lập hợp đồng theo mẫu và không được công chứng, chứng thực nên hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn ông T đã trả cho bị đơn ông Đ, bà K được quá hai phần ba số tiền theo hợp đồng và các bên thực hiện hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự quy định "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch*

*đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*

Tại Biên bản xác minh ngày 15/4/2026 với Phòng kinh tế xã L, tỉnh Bắc Ninh thể hiện diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà K ngày 31/5/2021. Căn cứ theo Quyết định số 11/2028/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 của UBND tỉnh B, thì thấy diện tích đất chuyển nhượng tại thời điểm là đất ở đô thị, trường hợp thửa đất có diện tích 68,5m<sup>2</sup>, kích thước các cạnh đảm bảo theo quy định thì đủ điều kiện xem xét để tách thửa.

Tại phiên tòa ông T khai hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo Biên bản giao mô mốc đất ở ngày 31/5/2021, cạnh phía Đông giáp mặt trước ngang là 3,5m, theo kết quả thẩm định lại là 3,49m, nguyên nhân sai số là do ông T tự chôn cọc bê tông không được chuẩn nên dẫn đến sai số và phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Đ bà K, cạnh phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn T1 là bố đẻ ông và ông T1 đã tặng cho ông diện tích đất này, ngày 07/4/2026, ông đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AA 07840473 là thửa đất số 277, tờ bản đồ số 58, diện tích 166,2m<sup>2</sup>. Trường hợp diện tích đất nhận chuyển nhượng nếu của ông Đ bà K không đủ điều kiện để tách thửa thì ông đề nghị được nhập vào thửa đất của ông được ông T1 tặng cho theo quy định.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản giao mô mốc đất ở và giấy nhận tiền) giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021 là có căn cứ chấp nhận và buộc ông T phải trả ông Đ bà K số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

[4]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh, HĐXX thấy:

Về tố tụng: Bản án số 06/2025/DSST ngày 29/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh có một số vi phạm về thủ tục tố tụng như sau:

Ngày 25/3/2024, Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án, ngày 28/3/2024 bị đơn là bà Nguyễn Thị K có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên biên bản giao mô mốc đất ở ngày 31/5/2021 giữa ông T với gia đình bà vô hiệu, buộc anh T và ông Nguyễn Văn T1 phải bồi thường thiệt hại liên quan đến tài sản, vật, công trình kiến trúc, hoa màu và khôi phục lại hiện trạng diện tích đất bị tháo dỡ, đập phá tính từ tháng 6/2021 đến nay.

Ngoài đơn yêu cầu thì bị đơn không nộp tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình, theo hợp đồng giữa các bên là Biên bản giao mô mốc đất ở ngày 31/5/2021, có thể hiện nội dung ông Đ bà K đã giao cho ông T quản lý và sử dụng diện tích đất chuyển nhượng, ông T có trách nhiệm thực hiện quyền lợi nghĩa vụ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Sau đó ông T đã đóng cọc bê tông và rào lưới thép để quản lý, sử dụng diện tích nhận

chuyển nhượng, tiếp theo gia đình bà K đã xây tường gạch làm ranh giới với với diện tích đất chuyển nhượng cho ông T.

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là bà K là thiếu sót theo quy định tại Điều 72 và Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng yêu cầu này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Tòa án sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng phần diện tích đất chuyển nhượng có tranh chấp. Theo kết quả đo đạc hiện trạng, phần diện tích đất có tranh chấp có sự sai lệch so với biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền, cụ thể hiện trạng chiều ngang mặt tiền phía Đông diện tích đất ông T đang quản lý là 3,4m; trong biên bản bàn giao đất ở và giấy nhận tiền lại ghi là phía Đông giáp mặt trước ngang là 3,5m, có sự chênh lệch là 0,1m.

Đối với vấn đề này tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T đã có đơn đề nghị cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để đi thẩm định lại diện tích nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà K. Ngày 08/4/2026 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất anh T nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà K theo sự chỉ dẫn của các đương sự kết quả đo vẽ bằng máy của cơ quan chuyên môn có diện tích là 68.5m<sup>2</sup>. Kích thước các cạnh như sau: AB=8,79m+2,93m+0,97m+3,25m+2,94m; BC=1,63m+2,73m; CD=1,24m; DE=6,12m+10,96m; EA=3,49m.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và xác định các bên có lỗi ngang nhau trong quá trình chuyển nhượng đất, nên ông Đ và bà K phải bồi thường cho anh T số tiền là 117.200.000 đồng là đã chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của ông T nhưng phần Quyết định của Bản án, Tòa án tuyên “2.4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K phải bồi thường cho ông T số tiền 417.200.000 đồng” là không chính xác. Bản án sơ thẩm buộc ông T phải chịu án phí của số tiền 417.200.000 đồng không được chấp nhận là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án. Trường hợp này ông T không phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại nên không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc tính án phí.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy: Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã vi phạm thủ tục tố tụng như không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng xét thấy, việc không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, do vậy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh và kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 29/10/2025 của

Tòa án nhân dân khu vực 9 - Bắc Ninh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn T tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên cần được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; bị đơn ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí DSPT theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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

Vì các lẽ trên;

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự. Điều 167, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai năm 2013. Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T công hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản giao mô mốc đất ở) giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021 có hiệu lực.

Ông Nguyễn Văn T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 68.5m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các điểm: AB=8,79m+2,93m+0,97m+3,25m+2,94m; BC=1,63m+2,73m; CD=1,24m; DE=6,12m+10,96m; EA=3,49m và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 75, tờ bản 58, địa chỉ: thôn Đ, thị trấn T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn Đ, xã L, tỉnh Bắc Ninh) được UBND huyện L, tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 299117, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H 02230 ngày

29/3/2006, người sử dụng đất ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị K (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên bản giao mô mốc đất ở) giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K ghi ngày 31/5/2021.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, chỉnh lý biến động về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 23.600.000 đồng chi phí tố tụng. Xác nhận ông T đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị K phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Bắc Ninh) theo biên lai số: 0003018, ngày 22/3/2024 và số tiền 18.800.000 đồng ông T đã nộp tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Bắc Ninh theo biên lai số: 0001365, ngày 08/10/2025. Hoàn trả lại ông T số tiền tạm ứng án phí 16.600.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003495 ngày 13/11/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Bắc Ninh.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Tòa án nhân dân KV9 - Bắc Ninh;
- Phòng THADS KV9 - Bắc Ninh;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

**Phạm Văn Tú**