TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 149/2025/DS - PT
Ngày 29/8/2025.
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuỷ và bà Lê Thị Hồng Phương.

- Thư ký phiên toà: Bà Lương Thị Thuý Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 27 và ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2025/TLPT - DS ngày 03 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS - ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/QĐPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Minh H, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố L, phường P, tỉnh Thái Nguyên) có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, bà Trần Thị Quỳnh T - Luật sư Công ty L2 Nguyễn Ngọc A và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (đều có mặt).

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Trần Quang T1, sinh năm 1983;

2.2. Bà Nguyễn Thị Thúy T2, sinh năm 1962 (mẹ đẻ ông T1);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên).

Bà T2 ủy quyền cho: Ông Trần Quang T1, sinh năm 1983 (văn bản uỷ quyền ngày 24/4/2023, ông T1 và bà T2 đều vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Như Q, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ dân phố L, phường P, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Bà Muộn Ánh H1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Tổ D, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là tổ D, phường L, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3.2. UBND phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND phường H: UBND phường P, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

3.3. Ông Trần Văn L, sinh năm 1958 (bố đẻ ông T1);

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên) vắng mặt.

3.4. Ông Phạm Viết H2, sinh năm 1964; có đơn xét xử vắng mặt.

3.5. Bà Phạm Thị H3, sinh năm 1966; có đơn xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ D, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Minh H trình bày: Ông là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất số 80a, tờ bản đồ số 103, diện tích 450m^2, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất: Tại xóm T, xã H, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên. Đất đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/11/2013.

Ngày 15/3/2014, ông và ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2 có lập biên bản thỏa thuận như sau: Bà T2 và ông T1 đồng ý cho ông vay số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng); lãi suất: 1%/tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán, ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T1 và bà T2 dưới hình thức công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2. Hai bên thỏa thuận ông T1, bà T2 có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên trả lại quyền sử dụng thửa đất trên cho ông ngay khi ông trả lại hết số tiền gốc và lãi tính đến thời điểm thanh toán. Trong thời gian vay tiền, ông T1, bà T2 cam kết sẽ không sang tên và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ai. Thực hiện cam kết trên, ông T1, bà T2 đã chuyển cho ông vay số tiền 320.000.000đ (ba trăm hai mươi triệu đồng) ngay khi ký biên bản thỏa thuận ngày 15/3/2014. Số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) còn lại hẹn ngày 25/3/2014 sẽ giao tiền tại Văn phòng công chứng do ông T1, bà T2 lựa chọn và ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2. Ông đã giao cho bà T2 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện P cấp ngày 08/11/2013, bản sao công chứng các giấy tờ liên quan khác và ký vào 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T1 đưa cho trước sự chứng kiến của T3 xóm. Đến thời hạn trên (ngày 25/3/2014), ông T1, bà T2 không chuyển tiền như cam kết nên ông và vợ là bà Trần Thị Như Q đã không thực hiện nghĩa vụ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2.

Ngày 15/6/2015, ông mang tiền gốc và lãi của khoản vay 320.000.000đ (ba trăm hai mươi triệu đồng) là 368.000.000đ (ba trăm sáu mươi tám triệu đồng) đến trả cho bà T2, ông T1 và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ liên quan nhưng ông T1, bà T2 không nhận và cũng không đồng ý trả lại các giấy tờ trên. Cùng thời điểm đó, bà T2 cho người vào cải tạo 05 gian nhà ông xây dựng trên đất thành các phòng nghỉ và cho thuê. Ông đã nhiều lần làm Đơn đề nghị UBND xã H (nay là UBND phường H) hòa giải nhưng không thành. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2014, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thúy T2 đối với thửa đất số 80a, tờ bản đồ số 103, diện tích 450m^2, là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Buộc ông T1 và bà T2 trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 08/11/2013.

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng vay tài sản (Biên bản làm việc) ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H (Bên vay) và ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2 (Bên cho vay) với số tiền là 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Buộc ông T1 và bà T2 phải nhận lại khoản tiền 368.000.000đ (Ba trăm sáu mươi tám triệu đồng) đã cho ông vay theo thỏa thuận.

3. Buộc bà T2 phải tháo dỡ, di dời các công trình tự ý xây dựng trái phép trên đất, trả lại nguyên hiện trạng thửa đất vào thời điểm ông H thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên cho bà T2 và ông T1.

4. Kiến nghị UBND thị xã P thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T2 đối với thửa đất 80a tờ bản đồ 103 trên.

Bị đơn ông Trần Quang T1 trình bày: Ngày 15/3/2014, ông và ông Ngô Minh H có thực hiện việc mua bán thửa đất 80a, nêu trên mang tên ông Ngô Minh H. Vì ông H đang cần vốn làm ăn, nên ông bảo ông H cứ thực hiện việc công chứng mua bán đất với nhau cho thoải mái và giao số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) cho ông H. Nếu trong vòng 03 tháng ông H muốn lấy lại thì gia đình ông vẫn để lại cho ông H mảnh đất đó bằng giá trị ban đầu

là 350.000.000đ. Ông Hợp đồng Ý nhưng lo sợ sau 03 tháng có tiền lấy lại đất mà ông không đồng ý trả lại nên bảo ông lập biên bản thỏa thuận. Nếu trong thời gian 03 (ba) tháng ông H không mang số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) trả ông để lấy lại thửa đất số 80a, tờ bản đồ số 103, địa chỉ xóm T, xã H, huyện P tỉnh Thái Nguyên thì gia đình ông mới có quyền sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông H, bà Q đứng tên chuyển sang tên ông, thuộc quyền sở hữu của gia đình ông.Sau khi thỏa thuận xong với ông H, ông về bảo mẹ ông là bà T2 cầm số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) đưa cho ông H, chính ông H chủ động viết tất cả các thông tin vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông H lại yêu cầu ông cùng mang hợp đồng vào nhà ông Đỗ Văn L1 (trưởng xóm) để ký xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng cho mẹ ông. Xong việc vợ chồng ông H, bà Q đã bàn giao lại toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó cho mẹ ông giữ. Sau 02 tháng, ông H đã chủ động đến nhà ông nói chuyện và trả lời không thể lo được tiền trả lại cho mẹ ông nên đồng ý để mẹ ông làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chính vì thế sau này mẹ ông mới bảo ông và ông H mang giấy tờ vào UBND xã H (nay là phường H) làm thủ tục pháp lý trên hợp đồng chuyển nhượng, rồi mang hồ sơ ra Phòng T5 nộp lại tại đơn vị một cửa. Toàn bộ sự việc này, chính vợ chồng ông H, bà Q biết và hoàn toàn đồng ý, không có ý kiến gì.

Từ khi mẹ ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, bà Q đến nhà ông chơi cũng không có ý kiến gì nữa và tuyệt nhiên không nhắc đến việc trả tiền, lấy lại mảnh đất mà vợ chồng ông H, bà Q đã chuyển nhượng cho mẹ ông. Sau một vài năm vợ chồng ông H, bà Q không nói gì đến việc lấy lại mảnh đất trên nên ông đã chủ động cùng mẹ ông hỏi lại ông H, bà Q có lấy lại đất không thì chính ông H, bà Q trả lời là không đủ khả năng lấy lại và bảo tùy mẹ ông muốn bán hay làm gì cũng được. Do vậy, gia đình ông mới tiến hành xây dựng nhà ở và kinh doanh nhà nghỉ trên mảnh đất đó. Suốt 06 năm kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thúy T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm nhà trên đất, ông H không đến nói chuyện việc lấy lại mảnh đất đó. Đến cuối năm 2020 do tình hình dịch bệnh C 19 gây khó cho việc kinh doanh nhà nghỉ và làm ăn của cá nhân ông, hơn nữa mẹ ông tuổi cũng đã cao, không đủ khả năng quản lý nhà nghỉ nên bà mới quyết định chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác. Trước khi chuyển nhượng ông và mẹ ông lại chủ động bảo ông H, bà Q có muốn mua lại diện tích đất trên không, ông H, bà Q trả lời là không đủ điều kiện mua bảo mẹ ông là muốn làm gì thì cứ làm. Năm 2021, mẹ ông quyết định bán mảnh đất đó cho ông Phạm Quang T4 và vợ là bà Nguyễn Thanh X địa chỉ: Phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên. Sau khi thấy

mẹ ông thực hiện việc mua bán diện tích đó xong thì ông H lại gửi đơn khởi kiện mẹ con ông.

Nay ông Ngô Minh H khởi kiện ông và mẹ ông để yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q với bà Nguyễn Thị Thúy T2 đối với thửa đất số 80a, tờ bản đồ số 103 nêu trên là vô hiệu do giả tạo, ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy T2 trình bày: Ngày 15/3/2014 bà và ông Ngô Minh H có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 80a, tờ bản đồ 103, diện tích 450m^2 đất tại xóm T, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên mang tên ông Ngô Minh H. Bà không biết anh T1 thỏa thuận việc mua bán với ông H thế nào, chỉ biết ông H chơi với T1 là con trai bà do đang cần vốn làm ăn nên T1 cũng muốn giúp, tạo điều kiện cho H lấy vốn và muốn bán đất nên khi T1 nói bà cầm 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) đưa cho H, bà đã giao cho H đầy đủ, sau đó thì thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất trên với nhau. Tất cả nét chữ trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/3/2014 đều là chữ của H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong bà thấy H và T1 bảo bà ký vào 01 tờ giấy (biên bản làm việc) trong đó ông H viết "nếu trong vòng 03 tháng" ông H muốn lấy lại thì bà vẫn để lại mảnh đất vừa chuyển nhượng này cho ông H bằng giá trị ban đầu là 350.000.000đ. Trong thời gian 03 tháng ông H không mang số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) trả bà để lấy lại mảnh đất trên, lúc đó bà mới có quyền sang tên bìa đỏ mà vợ chồng ông H, bà Q đứng tên chuyển về tên bà, thuộc quyền sở hữu của bà, bản thân bà là người trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng và bỏ số tiền 350.000.000đ trả cho ông Ngô Minh H.

Sau khi ông H viết tất cả thông tin cá nhân của vợ chồng H, Q cũng như các thông tin cá nhân của bà vào hợp đồng chuyển nhượng, chính ông H lại yêu cầu bà và con trai bà Trần Quang T1 đi cùng mang hợp đồng vào nhà ông Đỗ Văn L1, trưởng xóm ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng cho bà rồi bàn giao lại toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho bà giữ. Sau đó khoảng hơn 2 tháng, ông H đã chủ động đến nhà bà nói chuyện và trả lời không thể lo được tiền trả lại cho bà được, nên nhắc bà làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì thế bà mới bảo con trai bà và ông H mang tất cả giấy tờ vào UBND xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên làm thủ tục pháp lý trên hợp đồng chuyển nhượng, nộp tại đơn vị một cửa.

Kể từ khi con trai bà nộp hồ sơ xin cấp quyền sử dụng cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng mất cả tháng, vợ chồng nhà ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Như Q không hề có ý kiến gì khác. Đến khi bà

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà Q vẫn đến nhà bà chơi gia đình nhưng không hề có ý kiến gì nữa và tuyệt nhiên không nhắc đến việc trả tiền lấy lại đất. Từ lúc có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến tháng 7 năm 2015 diện tích đất đó gia đình bà gần như bỏ không, không động chạm gì đến, còn vợ chồng ông H, bà Q không nói gì đến việc lấy lại diện tích đất đó nên bà đã bảo T1 chủ động hỏi lại ông H, bà Q có lấy lại đất không thì ông H, bà Q trả lời là không đủ khả năng lấy lại, bảo gia đình bà muốn bán hay làm gì cũng được. Đến cuối năm 2020 do tình dịch bệnh covid 19 gây khó khăn cho việc kinh doanh nhà nghỉ, hơn nữa bà tuổi cũng đã cao, cũng không có khả năng quản lý nhà nghỉ nữa nên quyết định chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác, một lần nữa bà và T1 đã chủ động bảo ông H, bà Q có muốn mua lại diện tích đất và tài sản trên đất không, câu trả lời của ông H, bà Q là không đủ điều kiện mua lại và còn nói bà và T1 muốn làm gì cứ làm, ông H, bà Q hoàn toàn đồng ý, không có ý gì khác. Vì vậy, đến năm 2021 bà mới quyết định bán mảnh đất đó cho ông Phạm Quang T4, và bà Nguyễn Thanh X, địa chỉ tại phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/03/2014 giữa ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q với bà đối thửa đất trên là vô hiệu do giả tạo bà không nhất trí. Ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng vay tài sản (Biên bản làm việc) ngày 15/03/2014 của ông H, ông Trần Quang T1, cùng với bà có hiệu lực pháp luật, bà không nhất trí, vì bản thân bà khẳng định việc ông H, bà Q nhận tiền của bà và đồng ý, tự nguyện chuyển tài sản của ông H cho bà khi tinh thần hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo. Hiện nay khối tài sản là nhà và đất trên bà đã chuyển nhượng ông Phạm Quang T4 và vợ là Nguyễn Thanh X địa chỉ tại B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 20/3/2022 bà Nguyễn Thị Thúy T2 có đơn phản tố: Đề nghị Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2014 là hoàn toàn khách quan, tự nguyện, công nhận Quyền sở hữu đất tại thửa số 80a, tờ bản đồ 103, diện tích 450m^2 tại xóm T, xã H, thị xã P (nay là tổ dân phố T, phường H, thành phố P), tỉnh Thái Nguyên là hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

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

- Bà Trần Thị Như Q trình bày: Bà là vợ ông Ngô Minh Hợp Đ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện P cấp ngày 08/11/2013, đối với thửa đất số 80a, tờ bản đồ 103; Diện tích 450m^2 (diện tích thực tế sử dụng 508,3 m^2) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Địa chỉ thửa đất: Xóm T, xã H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. Tài sản trên đất: 02 căn nhà xây cấp 4 lợp tôn và proximăng có tổng diện tích khoảng

210m^2, 02 công trình vệ sinh khép kín; 01 cửa xếp; 1 cổng sắt và tường rào xây xung quanh. Ngày 15/3/2014, chồng bà, ông Ngô Minh H đã giấu bà ký Hợp đồng vay tiền dưới hình thức biên bản làm việc với ông Trần Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thúy T2, với nội dung thỏa thuận như sau: Bà T2 và ông T1 đồng ý cho ông H vay số tiền 350.000.000VNĐ (Ba trăm năm mươi triệu đồng); Lãi suất: 1%/tháng; Thời hạn vay: Ba mươi tháng. Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán, ông H đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên cho ông T1 và bà T2 dưới hình thức công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T2. Ông T1, bà T2 sẽ chuyển nhượng sang tên trả lại quyền sử dụng thửa đất số 80a, trên cho vợ chồng bà khi ông H trả lại hết số tiền gốc theo thỏa thuận. Trong thời gian vay tiền, ông T1, bà T2 cam kết sẽ không sang tên và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ai. Sau khi ký Biên bản làm việc trên, ông H mang một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để trống thông tin nhờ bà ký, ghi rõ họ tên vào phần người vợ của Bên A. Việc chồng bà khởi kiện bà hoàn toàn nhất trí với yêu cầu của chồng bà. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án bà Q có đơn yêu cầu phản tố:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/3/2014, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q và bên nhận chuyền nhượng là bà Nguyễn Thị Thúy T2, đối với thửa đất 80a, vô hiệu do giả tạo và do vi phạm điều cấm của luật.

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng vay tài sản (Biên bản làm việc) ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H (Bên vay) và Bên cho vay (Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2), số tiền vay: 320.000.000VNĐ (Ba trăm hai mươi triệu đông).

3. Buộc ông Trần Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thúy T2 phải trả lại quyền sở hữu quyền sử dụng thửa đất 80a, trên cho bà. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy T2 phải tháo dỡ, di đời các công trình tự ý xây dựng trái phép trên đất, trả lại nguyên trạng theo thửa đất vào thời điểm ông H thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên cho bà T2 và ông T1.

4. Kiến nghị UBND thị xã P thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy T2, đối với thửa đất 80a, tờ bản đổ 103 trên.

5. Tuyên bố thỏa thuận của ông H với ông T1, bà T2 tại Biên bản làm việc ngày 15/3/2014 do ông Trần Quang T1 xuất trình "sau ba tháng bên B không thanh toán số tiền trên, bên A có toàn quyền quyết định xử lý tài sản trên" bị vô hiệu do vi phạm khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình 2014.

- Ông Trần Văn L trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thúy T2 và là bố của anh Trần Quang T1. Ngày 15/3/2014 vợ và con ông có thực hiện việc mua bán thửa đất 80a, nêu trên mang tên ông Ngô Minh H. Nay ông

H khởi kiện vợ và con ông, ông không nhất trí vì bản chất việc mua bán đất là thật, khi lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng vợ chồng ông Ngô Minh H hoàn toàn tự nguyện và đã được chính quyền xã chứng thực. Đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H. Công nhận quyền sở hữu mảnh đất tại thửa đất số 80a, tờ bản đồ 103; Diện tích 450^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Địa chỉ thửa đất: Xóm T, xã H, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên cho bà Nguyễn Thị Thúy T2.

- Ông Phạm Viết H2 và bà **Phạm Thị H3 trình bày:** Căn cứ theo hợp đồng ủy quyền số 755, quyển số 01/2021/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên chứng nhận ngày 19/4/2021. Ngày 09/3/2022 tại Văn phòng C2 bà Nguyễn Thị Thúy T2, ông Trần Văn L với ông là Phạm Viết H2 cùng thỏa thuận mua thửa đất số 80a, tờ bản đồ số 31(103) diện tích 450m^2, Địa chỉ thửa đất: Xóm T, xã H, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên. Hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, thời gian sử dụng lâu dài, đất được ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất số BU 971547 ngày 07/7/2014 mang tên bà Nguyễn Thị Thúy T2. Quá trình thực hiện khi ông đang làm thủ tục sang tên thì có xảy ra tranh chấp nên chưa hoàn tất thủ tục mua bán đất, tuy nhiên ông không có yêu cầu độc lập vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

- UBND phường H: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q với bà Nguyễn Thị Thúy T2 lập ngày 15/3/2014 chứng thực ngày 20/5/2014 tại UBND xã (phường) Hồng Tiến, thị xã (thành phố) Phổ Yên đảm bảo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng giao dịch, UBND xã (phường) Hồng Tiến chỉ chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng giao dịch, năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc điểm chỉ của các bên tham gia giao dịch. Như vậy đối với hợp đồng giao dịch (chuyển quyền sử dụng đất) được UBND xã (phường) Hồng Tiến chứng thực ngày 20/5/2014 đã thực hiện đảm bảo đúng nguyên tắc và đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Như Q.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q và bà Nguyễn Thị Thúy T2 đối với thửa đất 80a, tờ bản đồ số 103, diện tích 450 m^2 bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy T2, ông Trần Văn L và ông Phạm Quang T4 và bà Nguyễn Thanh X đối với thửa đất 80a, tờ bản đồ số 103, diện tích 450 m^2 bị vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy T2, ông Trần Văn L, đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng là bà Nguyễn Thanh X, bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Viết H2 đối với thửa đất 80a, tờ bản đồ số 103, diện tích 450 m^2 bị vô hiệu.

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng vay tài sản giữa ông Ngô Minh H và ông Trần Quang T1, giao kết ngày 15/3/2014 (thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 15/3/2014). Ông H có trách nhiệm trả cho ông T1 số tiền gốc đã vay 350.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong thời hạn vay 03 tháng kể từ thời điểm vay.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy T2 và ông Trần Quang T1 phải trả lại quyền sử dụng tại thửa đất số 80a, tờ bản đồ số 103, diện tích 450 m^2, địa chỉ tại tổ dân phố T, phường H, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên cho gia đình ông Ngô Minh H. Buộc bà T2 phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên đất và trả lại hiện trạng diện tích đất tại thửa đất số 80a, tờ bản đồ số 103, diện tích 450 m^2 cho ông H, bà Q.

Với nội dung nêu trên, tại bản án 03/2025/DS - ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 200, Điều 201; Điều 202; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 121; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 125; Điều 688; 689; Điều 690 và Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357; Điều 468; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh H về:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/3/2014, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thúy T2, đối với thửa đất 80a, tờ bản đồ 103; Diện tích 450m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Địa chỉ thửa đất: Xóm (Tổ dân phố) Thành Lập, xã (phường) Hồng Tiến, thị xã (thành phố) P, tỉnh Thái Nguyên bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

1.2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng vay tài sản (Biên bản làm việc) ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H (Bên vay) và bên cho vay (Trần Quang

T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2), số tiền vay 320.000.000VNĐ (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

1.3. Buộc ông Trần Quang T1 và bà Nguyễn Thị Thúy T2 phải trả lại quyền sở hữu quyền sử dụng thửa đất 80a, tờ bản đồ 103 Diện tích 450m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Địa chỉ thửa đất: Xóm (Tổ dân phố) Thành Lập, xã (phường) Hồng Tiến, thị xã (thành phố) P, tỉnh Thái Nguyên cho gia đình ông Ngô Minh H; Buộc bà Nguyễn Thị Thúy T2 phải tháo dỡ, di dời các công trình tự ý xây dựng trái phép trên đất, trả lại nguyên trạng theo hiện trạng thửa đất vào thời điểm ông H thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thúy T2 và ông Trần Quang T1.

1.4. Kiến nghị UBND thị xã (thành phố) P thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy T2, đối với thửa đất 80a, tờ bản đồ 103 trên.

[2.] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Như Q về:

2.1.Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/3/2014, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thúy T2, đối với thửa đất 80a, tờ bản đồ 103; Diện tích 450m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Địa chỉ thửa đất: Xóm T, xã H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên bị vô hiệu do giả tạo và do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 124 và Điều 123 Bộ luật dân sự.

2.2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng vay tài sản (Biên bản làm việc) ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H (Bên vay) với bên cho vay (Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2), số tiền vay: 320.000.000VNĐ (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

2.3. Buộc ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2 phải trả lại quyền sở hữu quyền sử dụng thửa đất 80a, tờ bản đồ 103; Diện tích 450m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Địa chỉ thửa đất: Xóm T, xã H, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên cho gia đình ông Ngô Minh H. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy T2 phải tháo dỡ, di đời các công trình tự ý xây dựng trái phép trên đất, trả lại nguyên trạng theo hiện trạng thửa đất vào thời điểm ông H thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thúy T2 và ông Trần Quang T1.

2.4. Kiến nghị UBND thị xã (thành phố) P thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy T2, đối với thửa đất 80a, tờ bản đồ 103 trên.

2.5. Tuyên bố thỏa thuận của ông H với ông T1, bà T2 tại biên bản làm việc ngày 15/3/2014 do ông Trần Quang T1 xuất trình "sau ba tháng bên B

không thanh toán số tiền trên, bên A có toàn quyền quyết định xử lý tài sản trên" bị vô hiệu do vi phạm khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình 2014.

[3] Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thúy T2:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/3/2014 giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thúy T2, đối với thửa đất 80a, tờ bản đồ 103; Diện tích 450m² không bị vô hiệu và thửa đất 80a, tờ bản đồ 103; Diện tích 450m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Địa chỉ thửa đất: Xóm (tổ dân phố) Thành Lập, xã (phường) Hồng Tiến, huyện (thành phố) P, tỉnh Thái Nguyên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thúy T2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/3/2025 bà H1 là người đại diện theo uỷ quyền của bà Q có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 10/4/2025 ông H có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm ông H và bà H1 là người đại diện theo uỷ quyền của bà Q vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Thúy T2. Công nhận hiệu lực của giấy vay tiền (biên bản làm việc ngày 15/3/2014) có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ toạ phiên toà và Hội đồng xét xử từ khi thu lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Q sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2014 giữa bên chuyển nhượng ông H và bên nhận chuyển nhượng là bà T2 vô hiệu. Công nhận hiệu lực của giấy vay tiền (biên bản làm việc ngày 15/3/2014) có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn trong vụ án là ông T1 và bà T2 được cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ hai lần, lần thứ 2 mở phiên toà vào ngày 27/8/2025, ông T1 có đơn xin hoãn

phiên toà với lý do đang chăm sóc mẹ ở Bệnh viện, tuy nhiên ông T1 không xuất trình được căn cứ chứng minh để hoãn phiên toà, mặt khác ông T1 và bà T2 không kháng cáo bản án sơ thẩm nên HĐXX căn vào khoản 3 Điều 296 của bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của ông H cũng như kháng cáo của bà Q vợ ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H và ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2 có thỏa thuận lập Biên bản làm việc có nội dung: Ông T1 cho ông H vay số tiền 350.000.000đ, trong đó thể hiện ông H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 268408 ngày 08/11/2013 mang tên Ngô Minh H. Ông Hợp đồng Ý công chứng tài sản cho bên ông T1, bà T2. Sau khi thực hiện công chứng xong, hai bên sẽ ra phòng Tài nguyên môi trường sang tên quyền sử dụng đất cho bà T2. Tại biên bản làm việc hai bên thống nhất cam kết: Bên a cho bên b vay số tiền 350.000.000đ, bên b công chứng và sang tên quyền sử dụng đất cho bên a- trong đó bên a cam kết là khi bên b hoàn trả số tiền 350.000.000đ bên a sẽ phải làm thủ tục công chứng và sang tên trả lại bên b quyền sử dụng đất trong khi bên b thanh toán đủ số tiền 350.000.000đ trong thời gian đó đặc biệt bên a không được chuyển nhượng mảnh đất trên cho bên nào.

[3]. Như vậy nội dung thỏa thuận vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên là có thật, hai bên đều thừa nhận. Ông H chỉ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T2 để đảm bảo cho khoản vay, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Ngay tại biên bản thoả thuận này đã vô hiệu về việc ông H đã tự mình định đoạt tài sản chung của vợ chồng ông và bà Q. Việc hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền được thể hiện ngay tại biên bản làm việc ngày 15/3/2014.

[4]. Việc bà T2 và ông T1 cho rằng từ năm 2015 ông bà xây dựng nhà cho thuê trên thửa đất số 80a và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay, ông H, bà Q biết mà không có ý kiến gì là không đúng. Từ năm 2015 ông H đã có nhiều đơn kiến nghị, đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, trong đó có nội dung liên quan đến tranh chấp thửa 80a với ông T1. Tại đơn đề ngày 16/9/2015 ông H đề nghị UBND xã H, công an thị xã P, Trưởng xóm T giải quyết 03 nội dung theo các đơn ngày 26/6/2015, ngày 31/8/2015, ngày 07/9/2015, ngày 16/9/2015, trong các đơn này đều có nội dung đề nghị giải quyết đình chỉ việc xây dựng của ông T1, bà T2 đối với thửa đất 80a TBĐ số 103. Như vậy, từ tháng 06/2015 khi ông H phát hiện việc ông T1, bà T2 cải tạo, sửa chữa các công trình xây dựng trên thửa đất số 80a ông H đã làm đơn gửi các cơ quan chức năng đề nghị giải quyết, thời điểm này hai bên đã phát sinh tranh chấp, không

phải như lời nại ra của bà T2 và ông T1. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Q là không phù hợp, không đúng quy định của pháp luật, trong khi lại chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố của bà T2 công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/3/2014 giữa ông H với bà T2 hợp pháp là không đúng.

[5]. Về tài sản trên đất, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Q nên không xem xét mặc dù có định giá tài sản là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), nay ông H được sở hữu các tài sản có trên thửa đất mà ông T1, bà T2 đã đầu tư. Buộc ông H trả lại giá trị của số tài sản mà ông T1 và bà T2 đã đầu tư 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), là phù hợp. Các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nếu phát sinh tranh chấp về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[6]. Về giấy vay tiền (biên bản làm việc) ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H và ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2 là có hiệu lực pháp luật, còn về số tiền ông H vay bà T2 hay ông T1 các đương sự tự giải quyết nếu không thì có thể khởi kiện bằng vụ kiện khác. Đáng lẽ cần huỷ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm cả tố tụng cũng như nội dung giải quyết vụ án, tuy nhiên việc huỷ án sơ thẩm thì cũng vẫn phải huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2014, do vậy sửa án sơ thẩm và dành các quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác để không làm mất quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án.

[7]. Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn cũng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2014 giữa ông hợp và bà T2 và công nhận hiệu lực của giấy vay tiền (biên bản làm việc ngày 15/3/2014) có hiệu lực pháp luật và dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ kiện khác là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 Toà án. Chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Minh H và bà Trần Thị Như Q, sửa bản án sơ thẩm số 03/2025/DS - ST ngày 21 tháng 3 năm 2025

của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên (nay là Toà án khu vực 2 - Thái Nguyên).

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Như Q.

1. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/3/2014, giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ngô Minh H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thúy T2 đối với thửa đất số 80a, tờ bản đồ số 103, diện tích 450m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện P (nay là phường P) cấp ngày 08/11/2013 cho ông Ngô Minh H do vô hiệu. Hậu quả hợp đồng vô hiệu, do các bên không yêu cầu nên Toà án không giải quyết.

2. Ông Ngô Minh H được sở hữu các tài sản có trên thửa đất mà ông T1, bà T2 đã đầu tư. Buộc ông H trả lại giá trị của số tài sản mà ông T1 và bà T2 đã đầu tư 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

3. Công nhận giấy vay tiền (biên bản làm việc) ngày 15/3/2014 giữa ông Ngô Minh H và ông Trần Quang T1, bà Nguyễn Thị Thúy T2 có hiệu lực pháp luật. Số tiền ông H vay bà T2 hay ông T1 các đương sự tự giải quyết nếu không thì có thể khởi kiện bằng vụ kiện khác.

4. Vợ chồng ông H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Minh H tự nguyện chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) đã chi phí xong.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông H được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002044 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phổ Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2) tỉnh Thái Nguyên. Bà Q được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001843 ngày 11/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2) tỉnh Thái Nguyên.

- Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Thúy T2 do là người cao tuổi. Bà T2 được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí phản tố 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002139 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án

dân sự thị xã Phổ Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2) tỉnh Thái Nguyên.

6.2. Về án phí phúc thẩm: Ngô Minh H, bà Trần Thị Như Q không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông H được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001584 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2) tỉnh Thái Nguyên. Bà Q được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001578 ngày 23/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2) tỉnh Thái Nguyên (người nộp tiền thay bà Muộn Ánh H1).

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

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

***Nơi nhận*:**
- TAND khu vực 2;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- UBND phường Phúc Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ: Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế