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

Bản án số: 42/2026/DS - PT
Ngày 02/02/2026
"V/v Tranh chấp về quyền đối với tài sản và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Nguyễn Xuân Trọng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh và ông Nguyễn Vĩnh Thành

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 203/2025/TLPT- DS ngày 05/11/2025 về việc *"Tranh chấp về quyền đối với tài sản và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 281/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Đ; địa chỉ trụ sở: Số C, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn C, chức vụ: Giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: P - K, khu đô thị V, phường V, thành phố Hà Nội, (Văn bản ủy quyền số 01 ngày 01/03/2025), "có mặt".

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thanh L1, sinh ngày 13/12/1962; địa chỉ: Số nhà F, phố N, phường V, tỉnh Phú Thọ, "có mặt".

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị Hải Y, sinh năm 1960; địa chỉ đăng ký thường trú: Số G, phố N, phường V, tỉnh Phú Thọ. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Q1 thuộc Bộ C1, "có đơn xin xét xử vắng mặt".

- *Người kháng cáo:* Bà Vũ Thanh L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH Đ do bà Bùi Thị L là đại diện ủy quyền trình bày:

Tiền thân của Công ty TNHH Đ (viết tắt Công ty Đ) là Công ty TNHH T (viết tắt Công ty T) có địa chỉ trụ sở: Số A, phố L, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, mã số thuế DN 2500265262. Công ty T được UBND tỉnh V giao diện tích đất 2.012,5 m^2 tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ) để phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BC474842, số vào sổ cấp GCN: CT02219, thời hạn sử dụng đến ngày 03/5/2056.

Ngày 25/05/2024, ông Nguyễn Văn C mua lại toàn bộ phần vốn góp của ông Trần Thế Q theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 20/05/2024. Tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thay đổi lần thứ 15 do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh V cấp ngày 03/6/2024, ông C đã được chứng nhận là chủ sở hữu, kiêm đại diện theo pháp luật của Công ty Đ.

Thực hiện quyền sở hữu doanh nghiệp của mình, ông C đã tiến hành thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ thửa số 80, tờ bản đồ số 02, theo GCNQSDĐ số BC474842 do UBND tỉnh V cấp ngày 31/03/2011, từ công ty T sang Công ty Đ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V. Nhưng văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cung cấp đơn xin đề nghị ngày 14/4/2024 của bà Vũ Thanh L1 với nội dung: Bà L1 cho rằng năm 2019 bà Đỗ Thị Hải Y đã cầm cố GCNQSDĐ nêu trên để vay tiền, hiện nay bà L1 đang lưu giữ GCNQSDĐ của Công ty T nên đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên.

Nguyên đơn thấy rằng giao dịch vay tiền và cầm cố GCNQSDĐ giữa bà L1 và bà Y là trái pháp luật, vì Công ty T thuê đất của Nhà nước trả tiền hằng năm nên không có giá trị thế chấp. Mặt khác bà Y không phải là thành viên góp vốn, hay liên quan gì đến Công ty T. Việc vay mượn giữa bà Y và bà L1 là hành vi cá nhân của bà Hải Y không liên quan gì đến Công ty T, nên quyền sử dụng đất thửa đất số 80 tờ bản đồ số 02, là tài sản thuộc quyền sử dụng của Công ty T, không liên quan gì đến bà Y. Bà L1 là người có đủ năng lực hành vi dân sự nhưng lại cản trở, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T, thì phải chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Do vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ tuyên bố giao dịch thế chấp GCNQSDĐ thửa số 80, tờ bản đồ số 2, diện tích 2012,5m^2, địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc mang tên người sử dụng đất là Công ty T giữa bà Đỗ Thị Hải Y và bà Vũ Thanh L1 vô hiệu, buộc bà L1 chấm dứt hành vi cản trở quyền của người sử dụng đất và buộc phải trả lại GCNQSDĐ số BC474842 do UBND tỉnh V cấp ngày 31/3/2011 cho Công ty Đ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày như sau:

Giữa bà và bà Đỗ Thị Hải Y, sinh năm 1960, địa chỉ: số F, đường N,

phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là số F, đường N, phường V, tỉnh Phú Thọ) là chị em thân thiết trong quan hệ xã hội. Do bà Y cần tiền làm ăn nên đã nhiều lần hỏi vay bà tiền. Từng lần cụ thể đều viết giấy xác nhận. Tính đến thời điểm 31/5/2019, bà Y còn nợ bà tổng số tiền 13 tỷ đồng, trong đó gồm có:

- Số tiền vay (theo giấy bảo đảm vàng) ngày 01/7/2018 là 7,5 tỷ đồng; Số tiền vay ngày 24/9/2018 là 500 triệu đồng; Số tiền vay ngày 08/4/2019 vay thêm 1,5 tỷ đồng thế chấp 02 bìa đỏ tên Nguyễn Tuấn A số AM636814 diện tích 2.592 m^2, mang tên Đỗ Thị Hải Y số AM 631957 diện tích 1.500 m^2;

- Số tiền vay thêm ngày 23/5/2019 là 3,5 tỷ đồng. Thế chấp GCNQSDĐ số BC 474842 do UBND tỉnh V cấp cho Công ty T. Hai bên có viết giấy biên nhận với nhau, hiện nay bà là người đang giữ GCNQSDĐ để làm chứng cho giao dịch vay nợ này.

Bà Y có nói sẽ làm ủy quyền cho bà để thỏa thuận việc chuyển cổ phần tại Công ty T, nhưng trên thực tế lại không có giấy tờ gì chứng minh bà Y là chủ sở hữu của doanh nghiệp T1. Hiện nay, bà là người đang giữ GCNQSDĐ số BC 474842 do UBND tỉnh V cấp cho Công ty T. Bà đề nghị được thỏa thuận với Công ty Đ thỏa thuận với bà theo hướng: Nếu Công ty trả cho bà số tiền 8 tỷ đồng, thì bà sẽ bàn giao lại GCNQSDĐ số BC474842 ngày 31 tháng 3 năm 2021 cho Công ty T (nay là Công ty Đ), hai bên không còn liên quan gì đến nhau.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Hải Y vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án đã có đơn xin xét xử vắng mặt và có bản tự khai trình bày như sau:

Bà và bà Vũ Thanh L1 là hàng xóm, nên có giao dịch vay nợ làm ăn với bà L1 thường xuyên. Vì thế bà có thế chấp GCNQSDĐ của Công ty T cho bà L1. Vào năm 2019, khi đó bà đang thế chấp bìa của Công ty T cho cửa hàng V1 (Dũng V), thì bà L1 gọi điện cho bà và nói "*Em đưa cho chị 3,5 tỷ chị trả cho nhà Dũng V và mang bìa đó về đây em cho chị vay với lãi suất 1,5%/tháng*". Bà đã trả cho Dũng V số tiền đó và chuyển bìa cho bà L1. Hàng tháng bà L1 đã đến lấy lãi của bà đều đặn, cho đến ngày bà bị bắt là 07/10/2019. Bà có được GCNQSDĐ của Công ty T vì Công ty T nợ bà số tiền là khoảng 10 tỷ đồng từ năm 2012, nên đã gán nợ cho bà. Trong khi đó bà lại nợ của ông Nguyễn Phú Y1 tổng số tiền là khoảng khoảng 30 tỷ đồng, nên bà gán nợ lại Công ty T cho ông Nguyễn Phú Y1 và sau đó ông Y1 xử lý vụ việc đó như thế nào thì bà không biết nữa.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Phú Y1 là thành viên góp vốn của Công ty Đ trình bày như sau:

Ông là thành viên tham gia góp vốn của Công ty T từ ngày 18 tháng 03 năm 2019, do nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của của bà Triệu Lan H tại Công ty T. Sau khi thực hiện các thủ tục theo quy định, ngày 25/03/2019 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh V đã cấp Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ 9, xác nhận thành viên tham gia góp vốn của Công ty T là Nguyễn Phú Y1 và

Nguyễn Hoàng A1. Đồng thời ông cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Do thời điểm đó, đang thực hiện các thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp và bàn giao tài sản của Công ty. Tin tưởng nên ông đã để lại toàn bộ hồ sơ giấy tờ của Công ty tại gia đình nhà bà Đỗ Thị Hải Y (là chị dâu của ông và là mẹ của Nguyễn Hoàng A1). Vì vậy, việc bà Y đã tự ý lấy GCNQSDĐ của Công ty T đưa cho bà Vũ Thanh L1 mà không được sự đồng ý hay cho phép của ông là trái quy định pháp luật. Thửa đất trên thuộc Nhà nước cấp cho Công ty T, hiện là tài sản thuộc quyền sử dụng của Công ty T. Trong thời điểm đó, bà Y không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan đến Công ty T. Việc vay mượn tiền giữa bà Y với bà L1 là trách nhiệm cá nhân của bà Y, không liên quan gì đến Công ty T.

Mặt khác, trên GCNQSDĐ đã ghi rõ: Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là Công ty T. Không phải cấp cho cá nhân bà Y, việc bà L1 thỏa thuận cho bà Y vay tiền và bà L1 giữ GCNQSDĐ của Công ty T là thỏa thuận trái pháp luật, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T. Bà L1 là người có đủ năng lực hành vi dân sự, vì vậy có những hành vi cản trở, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T thì phải chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai nộp cho Tòa án, anh Nguyễn Hoàng A1 là thành viên góp vốn của Công ty Đ trình bày như sau:

Từ năm 2012 ông đã tham gia thành viên góp vốn của Công ty T. Sau khi thực hiện hoàn tất các thủ tục theo quy định, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh V cấp Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ 7 ngày 24/04/2012, xác nhận ông và Bà Triệu Lan H là thành viên tham gia góp vốn của Công ty T. Đến ngày 18/03/2019, bà Triệu Lan H chuyển toàn bộ phần vốn góp của mình tại Công ty T sang cho ông Nguyễn Phú Y1. Sau khi thực hiện các thủ tục theo quy định, ngày 25/03/2019 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh V đã cấp Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần thứ 9, xác nhận thành viên tham gia góp vốn của Công ty T là ông Nguyễn Phú Y1 và Nguyễn Hoàng A1. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Nguyễn Phú Y1. Trong suốt khoảng thời gian tham gia là thành viên góp vốn tại Công ty, ông không biết gì về việc việc mẹ ông là bà Đỗ Thị Hải Y vay mượn hay có bất kỳ giao dịch gì khác với bà Vũ Thanh L1. Sau này ông mới được biết, mẹ ông đã tự ý lấy GCNQSDĐ của Công ty T đưa cho bà L1. Thửa đất trên thuộc Nhà nước cấp cho Công ty T là tài sản của Công ty T chứ không phải là tài sản cá nhân của ông hay của mẹ ông, mẹ ông đã tự ý đưa GCNQSDĐ của Công ty cho bà L1 giữ là hoàn toàn sai. Việc vay mượn tiền giữa mẹ ông và Bà L1 không liên quan gì đến Công ty T. Vì vậy ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ, buộc bà L1 phải trả lại GCNQSDĐ đất cho Công ty Đ.

Với các nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ đã quyết định:

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131 và 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Đ.

Tuyên bố giao dịch thế chấp GCNQSDĐ thửa số 80, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.012,5m^2, địa chỉ: Phường V, tỉnh Phú Thọ mang tên người sử dụng đất là Công ty T giữa bà Đỗ Thị Hải Y và bà Vũ Thanh L1 vô hiệu.

Buộc bà Vũ Thanh L1 trả lại cho Công ty Đ 01 GCNQSDĐ thửa số 80, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.012,5m^2, địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc mang tên người sử dụng đất là Công ty T.

Trường hợp người chiếm giữ không trả lại GCNQSDĐ, Công ty TNHH Đ có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại, cấp đổi theo quy định của pháp luật..

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 8 năm 2025 Toà án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của bà Vũ Thanh L1 với nội dung không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu quan điểm ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ và đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thanh L1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ. Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thanh L1 làm trong hạn luật định, đơn hợp lệ được chấp nhận.

[2]. Về nội dung, xét kháng cáo của bà L1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; xác định đúng tư cách của

những người tham gia tố tụng.

[2.2]. Về nội dung vụ án: Công ty Đ (tiền thân là Công ty TNHH T) được UBND tỉnh V giao diện tích đất 2.012,5 m^2 tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ) để phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh, đã được cấp GCNQSDĐ số BC474842, số vào sổ cấp GCN: CT02219, thời hạn sử dụng đến ngày 03/5/2056. Sau khi ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp từ ông Trần Thế Q và được chứng nhận là chủ sở hữu, kiêm đại diện theo pháp luật của Công ty Đ, ông C đã tiến hành thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với diện tích 2.012,5,m^2. Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp đổi tại Văn phòng đăng kí đất đai, bà L1 đã có đơn đề nghị chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất trên, vì năm 2019 bà Đỗ Hải Y đã cầm cố GCNQSDĐ diện tích trên để vay tiền của bà và hiện nay bà vẫn đang giữ GCNQSDĐ này.

Phía nguyên đơn cho rằng giao dịch vay tiền, cầm cố GCNQSDĐ giữa bà L1 và bà Y là trái quy định pháp luật, do Công ty T thuê đất của Nhà nước trả tiền hàng năm, nên khôngđược phép thế chấp, bà Y không phải là thành viên góp vốn hay liên quan gì đến Công ty T nên không có quyền về tài sản đối với diện tích đất 2.012,5m^2, đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà Y là vô hiệu, buộc bà L1 chấm dứt hành vi cản trở quyền của người sử dụng đất và buộc phải trả lại GCNQSDĐ số BC474842, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3]. Về nguồn gốc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.012,5m^2: Căn cứ theo Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 03/5/2007 và Quyết định số 3267/QĐ-UBND ngày 04/11/2010 (điều chỉnh Quyết định 1240) của UBND tỉnh V, Công ty T được giao diện tích đất 2.012,5m^2 tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 02, tại phường T, thành phố V (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ) để làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, hình thức thuê đất trả tiền hàng năm và đã được cấp GCNQSDĐ số phát hành BC 474842 ngày 31/3/2011. Đến nay, thửa đất trên không có đăng ký biến động gì. Do đó, cấp sơ thẩm xác định, Công ty T được phép thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là có căn cứ.

[2.4]. Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 19/06/2019), Công ty T đổi tên thành Công ty Đ, mã số doanh nghiệp B, như vậy Công ty Đ là tổ chức kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty T. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 20/5/2024, giữa bên chuyển nhượng ông Trần Thế Q với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C, tại Điều 1: Đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng thể hiện, ông Q đã chuyển nhượng toàn bộ 100% vốn góp kèm theo quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.012,5m^2 cho ông C. Vì vậy, Công ty Đ có quyền khởi kiện yêu cầu liên quan đến thửa đất số 80, tờ bản đồ số 02, diện tích đất 2.012,5m^2 tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 02, tại phường T, thành phố V (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ).

[2.5]. Đối với Giấy vay tiền đề ngày 23/5/2019 thể hiện nội dung bà Đỗ

Thị Hải Y có vay của bà Vũ Thanh L1 số tiền 3.500.000.000đ, thế chấp cho khoản vay trên là GCNQSDĐ số BC474842 do UBND tỉnh V cấp ngày 31/3/2011, hiện GCNQSDĐ này do bà L1 đang giữ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Đây là giao dịch dân sự giữa bà Y và bà L1, thế chấp GCNQSDĐ để bảo đảm cho khoản vay 3,5 tỷ đồng.

[2.6]. Căn cứ vào các tài liệu do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh V cung cấp thể hiện qua các giai đoạn, bà Y không phải là chủ sở hữu hay thành viên của Công ty T (nay là Công ty Đ). Ông Nguyễn Phú Y1 và ông Nguyễn Hoàng A1 cùng có lời khai khi là đồng sở hữu Công ty T, bà Y đã tự ý lấy GCNQSD đất của Công ty T, đưa cho bà L1 mà không được sự đồng ý của đại diện Công ty. Ngoài ra, bà Y cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho việc, bà Y được đại diện Công ty T ủy quyền để thực hiện giao dịch liên quan đến thế chấp GCNQSDĐ của công ty. Do đó, giao dịch dân sự giữa bà Y và bà L1 không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ Luật Dân sự. Giao dịch dân sự giữa bà L1 và bà Y thuộc trường hợp giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện, đồng thời không được sự đồng ý của người đại diện hợp pháp, nên khi xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu sẽ căn cứ theo khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự 2015 để xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các bên không có yêu cầu bồi thường thiệt hại, hiện tại bà L1 đang có đơn khởi kiện bà Y tại Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ để đòi số tiền 3,5 tỷ đồng, do đó không đặt ra xem xét trong vụ án này.

[3]. Như vậy có đủ cơ sở xác định giao dịch dân sự (thế chấp quyền sử dụng đất) giữa bà Vũ Thanh L1 và bà Đỗ Hải Y là vô hiệu. Việc bà L1 đang chiếm giữ GCNQSDĐ có số phát hành BC 474842 ngày 31 tháng 3 năm 2011, đứng tên Công ty T là không đúng theo quy định pháp luật. Do đó, Công ty Đ yêu cầu bà Vũ Thanh L1 trả lại GCNQSDĐ số phát hành BC 474842 ngày 31 tháng 3 năm 2011 và chấm dứt hành vi cản trở quyền tài sản liên quan đến tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 2, tại phường T, thành phố V (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ) có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm sau khi xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ là đúng quy định.

[4]. Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thanh L1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bà Vũ Thanh L1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, do đó miễn án toàn bộ phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà L1 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thanh L1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ.

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131 và166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ.

Tuyên bố giao dịch thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.012,5m^2; địa chỉ: tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ) mang tên người sử dụng đất là Công ty TNHH T giữa bà Đỗ Thị Hải Y và bà Vũ Thanh L1 vô hiệu.

Buộc bà Vũ Thanh L1 trả lại cho Công ty TNHH Đ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.012,5m^2; địa chỉ: tại phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ) mang tên người sử dụng đất là Công ty TNHH T và chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Trường hợp người chiếm giữ không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty TNHH Đ có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại, cấp đổi theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Bà Vũ Thị Thanh L1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Công ty TNHH Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0006194 ngày 14/11/2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Phú Thọ).

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 - Phú Thọ;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 9 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Trọng