TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập-Tự do-Hạnh phúc
Bản án số: 149/2026/DS-PT Ngày 27 - 5 - 2026 V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

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: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Phạm Thị Thúy Mai

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Lan Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 250/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 44/2025/QĐ-SCBSBA ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2026/QĐ-PT ngày 16/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị N7, sinh năm 1985;

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị N7: Anh Nguyễn Chí S, sinh năm 1980 – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2024) (có mặt);

Đều trú tại: Thôn Đ, xã T, tỉnh Phú Thọ (địa chỉ cũ: Thôn Đ, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc);

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1970 (có mặt)

2.2. Ông Nguyễn Quang N, sinh năm 1967

Đều trú tại: Thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ (địa chỉ cũ: Thôn Q, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Quang N:

Anh Trương Văn C, sinh năm 1987; trú tại: Tổ D, khu H, phường V, tỉnh Phú Thọ - Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2025) (có mặt);

Công ty L1; địa chỉ: Số nhà L, KDV V, phường H, thành phố Hà Nội – Là đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2025) ;

Người đại diện hợp pháp của Công ty L1: Bà Vũ Thị H (có mặt), bà Đỗ Minh N1 (vắng mặt), ông Nguyễn Văn Q (vắng mặt) (Theo quyết định phân công tham gia tố tụng số 80/2025/QĐ-CTL ngày 10/12/2025).

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

3.1. Anh Nguyễn Chí S, sinh năm 1980; trú tại: Thôn Đ, xã T, tỉnh Phú Thọ (địa chỉ cũ: Thôn Đ, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc) (có mặt);

3.2. Anh Nguyễn S1, sinh năm 1993 (vắng mặt);

3.3. Chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Đều trú tại: Thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ (địa chỉ cũ: Thôn Q, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc);

3.4. Văn phòng L2; địa chỉ: Thôn V, xã L, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lý Thái K – Trưởng văn phòng (vắng mặt);

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quang N – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 9 năm 2024 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí S trình bày: Anh và chị Nguyễn Thị N7 là vợ chồng, do có quan hệ quen biết chị Phạm Thị T nên vợ chồng anh biết được chị T có nhu cầu bán nhà đất để trả nợ ngân hàng nên ngày 25/3/2024 vợ anh có mua thửa đất gắn liền với căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất của bà Phạm Thị T là thửa số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 tại thôn Q, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là xã T, tỉnh Phú Thọ, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng riêng tên chị N7. Nguồn gốc thửa đất này là bà T được tặng cho từ ông Phạm Xuân S2 là bố đẻ của bà T, trên đất có căn nhà cấp bốn và công trình phụ bà T xây dựng từ năm 2000. Thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/9/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cũ cấp, sau đó được cấp đổi lại ngày 25/01/2022, đây là tài sản riêng của bà T.

Sau khi tìm hiểu hai bên đi đến mua bán thỏa thuận với tinh thần tự nguyện. Hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng thời điểm này giấy tờ tài sản nhà và đất của bà T đang thế chấp tại Ngân hàng H2 chi nhánh Lập Thạch nên vợ chồng anh và bà T thống nhất cùng nhau vào ngân hàng H2 đề làm thủ tục trả nợ ngân hàng để rút thế chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. Hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán làm 02 lần: Lần 1, vợ chồng anh thanh toán

cho bà T tổng số tiền 800.260.000đồng, bao gồm: 642.260.000đồng (Sáu trăm bốn mươi hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) tại ngân hàng H3 có nhân viên ngân hàng ký xác nhận. Ngày 26/3/2024, vợ chồng anh và bà Phạm Thị T có đến Ngân hàng N8 chi nhánh S5 trả nốt số tiền còn thiếu đợt 1 vào tài khoản của bà T với số tiền: 138.000.000đồng, có chứng từ kèm theo và vợ chồng anh đưa cho bà T 20.000.000đồng tiền mặt; Lần 2, sau khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh và bà T có trách nhiệm bàn giao tài sản cho vợ chồng anh thì vợ chồng anh có trách nhiệm thanh toán hết số tiền còn lại là 200.000.000đồng.

Trong thời gian làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, bà T xin ứng trước làm nhiều lần từ 5.000.000đồng đến 20.000.000đồng với nhiều lý do như cho con đóng học, đóng tiền thuê nhà, cho con đi viện…Vợ chồng anh chị đã ứng trước thêm cho bà T thêm 100.000.000đồng, nay còn nợ lại 20.000.000đồng. Sau khi vợ chồng anh làm xong thủ tục chuyển tên ngày 12/4/2024, vợ chồng anh đã nhiều lần yêu cầu và T cùng ông N cùng thỏa thuận để giao nhà và đất cho vợ chồng anh chị, nhưng đến nay vợ chồng anh vẫn chưa nhận được nhà và đất đã mua của bà T, do ông N là chồng bà T chiếm giữ không giao cho. Nay chị N7 khởi kiện buộc vợ chồng bà T, ông N trả lại cho chị N7 thửa đất có số: DD: 644520, thửa số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 cùng toàn bộ công trình, tài sản trên đất. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc gia đình bị đơn phải trả lại thửa số 536, tờ bản đồ số 27 và tài sản trên đất.

Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày: Bà là người cùng xã với vợ chồng chị N7, anh S, là vợ của ông Nguyễn Quang N. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ bà để lại cho bà. Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 tại thôn Q, xã Đ (cũ) nay là xã T vào năm 2002 (cấp lại bìa hồng ngày 25/01/2022) đứng tên bà là Phạm Thị T. Trên đất có nhà cấp 4, tường rào, công trình phụ. Năm 2003, bà kết hôn với ông Nguyễn Quang N (là người chồng thứ hai). Sau khi kết hôn, ông N về sống cùng với bà trên diện tích đất này. Toàn bộ các công trình trên đất do bà xây dựng, tường rào do bà xây dựng từ năm 2000, đến năm 2015, em trai bà là Phạm Xuân N3 cùng những người thuộc hàng thừa kế của bố bà (ông S2 chết năm 2014) cho thêm bà khoảng gần 300m^2 đất. Vì vậy, tổng diện tích của bà khi đó là gần 500m^2. Năm 2021, bà bán 135m^2 đất cho chị Nhung S3 cùng thôn Quế Trạo B, bán cho con gái bà là chị Bùi Thị Minh P 130,8m^2, sau đó chị P lại bán lại cho chị Nguyễn Thị N2 vào năm 2024, còn lại 275,7m^2 bà bán lại cho vợ chồng nhà anh S, chị N7, cùng toàn bộ tài sản trên đất. Các lần bán và tặng cho đất thì ông N đều không phải ký kết gì vì đây là tài sản riêng của bà.

Ngày 25/3/2024, bà chuyển nhượng thửa đất số 536, tờ bản đồ 27, diện tích 275,7m^2 cùng tài sản trên đất cho vợ chồng chị Nhung S4 ở cùng thôn Q B với số tiền 1.000.000.000đồng. Hai bên có làm hợp đồng mua bán, chị N7 và anh S4 đã thanh toán cho bà số tiền hơn 900.000.000đồng, bà và vợ chồng anh S4 thỏa thuận khi nào bà bàn giao cho vợ chồng anh chị nhà và đất thì anh chị sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà. Đến nay, vợ chồng chị N7, anh S4 đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị N7. Sau khi mua bán xong, ông N không đồng ý trả lại đất và nhà cho vợ chồng anh S4, Hiện nay, sinh sống trên thửa đất này chỉ có ông N và con trai ông N là anh Nguyễn S1 và vợ con anh S1. Nay chị N7, anh S4 khởi kiện yêu cầu bà trả lại thửa đất số 536, tờ bản đồ 27, diện tích 275,7m^2 và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn Q, xã T đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị, bà đồng ý.

Đồng bị đơn là ông Nguyễn Quang N trình bày: Ông là chồng của bà Phạm Thị T (ông bà kết hôn với nhau năm 2003), còn vợ chồng chị N7, anh S4 là người cùng thôn. Ông về chung sống với bà T từ năm 2002, đến năm 2003 thì ông bà mới đăng ký kết hôn. Trước khi kết hôn với bà T, ông có tài sản riêng là 03 thửa đất tổng diện tích 600m^2 và nhà trên đất tại xã N, huyện S (cũ). Năm 2004, ông bán 01 thửa đất được 27.000.000đồng, năm 2009, ông bán tiếp 01 thửa đất được 160.000.000đồng, năm 2015, ông bán tiếp thửa đất còn lại được 460.000.000đồng. Tất cả số tiền của 03 lần bán đất ông đều đưa cho bà T quản lý, sử dụng. Ngoài ra, ông còn nhận 03 lần tiền đền bù đất nông nghiệp với tổng số tiền 155.000.000đồng ông đều đưa cho bà T quản lý, sử dụng. Khi ông đưa tiền cho bà T vì là vợ chồng nên không có giấy tờ gì, ông đưa tiền cho bà T để trang trải chi tiêu trong gia đình.

Khi ông về chung sống với bà T, khi đó đất và nhà là của bà T, năm 2002 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông nghe nói nguồn gốc thửa đất này là do bố mẹ đẻ bà T bán lại cho bà T với giá khoảng 4.000.000đồng, diện tích khi đó khoảng 280m^2, trên đất đã có sẵn 01 ngôi nhà cấp bốn 03 gian. Năm 2015, ông nghe bà T nói lại rằng mua thêm 160m^2 đất nữa của em trai bà T là anh N3 để rộng thêm thửa đất hiện tại với giá 15.000.000đồng, việc mua bán này ông chị nghe bà T kể lại. Sau khi mua thêm đất thì tổng diện tích thửa đất khoảng 560m^2. Trong quá trình sử dụng, năm 2021 bà T cũng đã chuyển nhượng cho vợ chồng Nhung S3 người cùng thôn là 135m^2; tặng cho con gái ruột của bà T là chị P 130m^2; phần còn lại năm 2024 tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng chị N7, anh S4 chính là thửa đất hiện nay đang tranh chấp. Trong các lần bà T chuyển nhượng đất, tặng cho đất, ông không được ký kết gì, sau khi bán xong bà T mới nói cho ông biết.

Năm 2019, vợ chồng ông bà xây thêm tường rào và xây thêm tường rào cho cao lên, xây phủ cho bà T (hiện phủ đã phá bỏ). Toàn bộ việc liên hệ thợ xây, mua vật liệu xây dựng đều do bà T đứng ra làm.

Nay chị N7 khởi kiện yêu cầu ông và bà T phải trả lại thửa đất số 536, tờ bản đồ 27, diện tích 275,7m^2 và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn Q, xã T (trước kia là xã Đ, huyện S) ông không đồng ý vì ông xác định đây là tài sản chung của ông và bà T, bà T bán đất cho vợ chồng chị N7 khi chưa được sự đồng ý của ông. Hiện nay sống trên đất này chỉ có ông và con riêng của ông là anh Nguyễn S1 và vợ con anh S1. Ông cũng xác định anh S1 và vợ anh S1 không có đóng góp gì đối với thửa đất này.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N là anh Trương Văn C trình bày: Anh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hợp đồng chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng thửa đất giữa bà T và chị N7, giá thực tế chuyển nhượng là

1.000.000.000đồng, nhưng ghi trong hợp đồng chỉ 250.000.000đồng. Ngoài ra, việc hợp thửa, tách thửa các thửa đất của bà T cũng có nhiều vấn đề.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn S1 trình bày: Anh là con riêng của ông Nguyễn Quang N. Năm 2003, ông N lấy bà T. Năm 2003, bà T có nói với bố anh là bán hết đất dưới nhà là tài sản của bố anh về Đ mua đất thêm của ông bà Sánh (bố mẹ đẻ bà T) diện tích 175m^2, với số tiền cụ thể anh không biết chính xác, khoảng 40.000.000đồng và số tiền đó là tiền bố anh đi làm thợ xây đưa cho bà T. Năm 2022, anh kết hôn với chị Hồ Thị Phương T1, sau đó vợ chồng anh đi làm và tích cóp xây sửa lại nhà. Việc chị N7, ông S4 khởi kiện bố anh về việc yêu cầu trả lại nhà và đất đang ở anh không đồng ý. Vì lý do, bố anh và gia đình không biết, không có sự bàn bạc về việc bán đất này.

Chị Nguyễn Thị N2 trình bày: Chị là hàng xóm với bà Phạm Thị T. Khoảng tháng 4/2024, chị có mua lại mảnh đất của chị Bùi Thị Minh P là con gái của bà T với giá 550.000.000đồng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/5/2024, là thửa số 530, tờ bản đồ số 27, diện tích 130,8m^2 tại thôn Q (xã Đ cũ). Khi mua bán, chị có biết trên đất chị mua của chị P có 01 trụ cổng và 01 cánh cổng của bà T, nhưng khi đó hai bên không có thỏa thuận gì. Nay chị N7 khởi kiện bà T, ông N yêu cầu trả lại đất và tài sản trên đất (là thửa đất giáp với đất chị mua của chị P), đối với 01 trụ cổng và 01 cánh cổng nằm trên đất của chị, khi nào chị có nhu cầu sẽ yêu cầu phá dỡ sau, chị không đề nghị gì trong vụ án này.

Văn phòng L2 trình bày: Tòa án nhân dân tỉnh xác định và đưa Văn phòng L2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án phúc thẩm giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N7 và bị đơn là bà Phạm Thị T, Văn phòng L2 tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và viết bản tự khai với nội dung sau: Ngày 26/3/2024, bà Phạm Thị T sinh năm 1970 ở thôn Q, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là thôn Q B xã T, tỉnh Phú Thọ và bà Nguyễn Thị N7 sinh năm 1985, cùng chồng là ông Nguyễn Chí S, sinh năm 1980 ở thôn Đ, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc, nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Phú Thọ. Đến tại Văn phòng L2 yêu cầu làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Phạm Thị T là bên chuyển nhượng xuất trình Căn cước công dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị T, qua xem xét căn cước công dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khớp nhau và nguồn gốc đất là nhận thừa kế và nhận tặng cho quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà Phạm Thị T nên bà Phạm Thị T có đủ điều kiện một mình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị N7 và chồng là ông Nguyễn Chí S nhưng bà Nguyễn Thị N7 và ông Nguyễn Chí S thống nhất để vợ là bà Nguyễn Thị N7 một mình đứng tên nhận chuyển nhượng, sau khi hai bên thống nhất việc mua bán và kiểm tra giấy tờ của hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng hoàn toàn hợp lệ, sau đó Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Phạm Thị T (bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị N7 (bên nhận chuyển nhượng) sau khi soạn thảo

xong hợp đồng hai bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng và hai bà Phạm Thị T và bà Nguyên Thị N4 tự ký tên và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó công chứng viên trực tiếp ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Phạm Thị T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N7 ngày 20/3/2024, về giá chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận đưa vào hợp đồng, việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành 03 bản chính người yêu cầu công chứng giữ 02 bản chính một bản chính lưu tại Văn phòng L2, việc bà Phạm Thị T tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyên Thị N4 như ông đã trình bày trên hoàn toàn tự nguyện theo yêu cầu của hai bên, không bị lừa dối, không bị ép buộc và được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Bị đơn bà Phạm Thị T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu là không có căn cứ, Văn phòng L2 không nhất trí, vì Văn phòng L2 không có lỗi, không làm sai quy định. Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng số 558, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2024 giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị N7 đối với thửa đất số 556 tờ bản đồ số 27 diện tích 275,7m^2, đất ở 152, đất trồng cây lâu năm 123,7m^2; địa chỉ thửa đất tại thôn Q, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật để bà Nguyễn Thị N7 người nhận chuyển nhượng làm thủ tục sang tên theo quy định.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, 170, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, 117, 119, 274, 275, 276, 278, 279, 500, 501, 502; Điều 357, khoản 2 ĐIều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/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, X:

Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị N7:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 568, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2024 tại Văn phòng L2 giữa chị Nguyễn Thi N5 và bà Phạm Thị T có hiệu lực pháp luật . Xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 tại thôn Q, xã T (xã Đ cũ) thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị N7. Buộc ông Nguyễn Quang N và anh Nguyễn S1 phải trả lại chị Nguyễn Thị N7 thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 tại thôn Q, xã T (xã Đ cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chị Nguyễn Thị N7 cùng toàn bộ tài sản, công trình trên đất (có sơ đồ kèm theo bản án). Buộc chị Nguyễn Thị N7 có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Phạm Thị T số tiền còn thiếu theo thỏa thuận là 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng).

Chị N7 tự nguyện thanh toán cho ông Phạm Quang N6 trị giá các công

trình trên đất là 50.000.0000đồng (Năm mươi triệu đồng);

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2025, bị đơn là ông Nguyễn Quang N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N7 với bà Phạm Thị T là vô hiệu.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang N, sửa bản sơ thẩm theo hướng không tuyên nguyên đơn hỗ trợ 50.000.000đồng cho ông N và kiến nghị đối với cơ thuế để xem xét đối với thuế thu nhập do chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá trị thực tế các bên chuyển nhượng.

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, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T, ông N phải trả lại diện tích đất và tài sản trên đất mà vợ chồng chị đã nhận chuyển nhượng của bà T. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa nguyên đơn và bà T có hiệu lực và buộc bà T, ông N phải bàn giao đất và tài sản trên đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng. Nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3]. Về xác định tư cách đương sự: Nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2024 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N7 đối với thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 được Văn phòng L2 công chứng có hiệu lực. Nhưng cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng L2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm đã bổ sung Văn phòng L2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan và được Văn phòng Công chứng chấp nhận, quyền lợi của Văn phòng L2 vẫn được đảm bảo nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiêm.

[4]. Về nội dung vụ án: Ngày 26/3/2024, bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N7 thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 tại thôn Q B, xã Đ, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc nay là thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ. Đến ngày 12/4/2024 chị N7 được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện S5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị N7 đề nghị bà T2 giao thửa đất trên nhưng chồng bà T2 là ông Nguyễn Quang N không đồng ý và cho rằng thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông N với bà T2, một mình bà T2 chuyển nhượng thửa đất cho chị N7 là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Sau đó chị N7 khởi kiện bà T2 và ông N đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và chị N7 và buộc vợ chồng bà T2, ông N phải trả lại nhà và tài sản trên đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Quang N kháng cáo với nội dung, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và chị N7 là vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1]. Về nguồn gốc thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 được xác định như sau:

Ông Phạm Xuân S2 là bố đẻ của bà Phạm Thị T có thửa đất số 14, tờ bản đồ 18a, đăng ký biến động là thửa 525, tờ bản đồ số 27, diện tích 321,1m^2, tại thôn Q, xã Đ, huyện S (cũ). Năm 2021, thửa đất 525 được tách làm 02 thửa là thửa số 526, tờ bản đồ số 27, diện tích 262,7m^2 đứng tên bà Phạm Thị T và thửa số 527, tờ bản đồ số 27, diện tích 69,4m^2 đứng tên chị Phạm Thị Thu H1 (cũng là con gái ông S2).

Thửa đất số 25, tờ bản đồ 18a, diện tích 252m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Phạm Thị T (khi đó hộ bà T chỉ có bà T và con gái là chị P) ngày 24/01/2002. Sau đó, bà T cùng chị P đăng ký biến động để làm thủ tục tặng cho riêng cho bà T, khi đăng ký biến động là thửa số 416, tờ bản đồ số 27, diện tích 294m^2 đứng tên bà T ngày 14/9/2021.

Thửa đất số 416, tờ bản đồ số 27 diện tích 294m^2 hợp nhất với thửa 526, tờ bản đồ số 27, diện tích 262,7m^2 thành thửa số 530, tờ bản đồ số 27, diện tích 556,7m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Phạm Thị T cấp ngày 17/9/2021.

Thửa đất số 530 tờ bản đồ số 27, diện tích 556,7m^2 sau đó tách ra làm 03 thửa gồm: Thửa số 534, tờ bản đồ số 27, diện tích 150,2m^2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng N7; thửa đất số 535, tờ bản đồ số 27, diện tích 130,8m^2 tặng cho chị Bùi Thị Minh P (con gái bà T); thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị T.

Đến năm 2024, chị P chuyển nhượng thửa đất số 535 tờ bản đồ số 27, diện tích 130,8m^2 cho chị Nguyễn Thị N2 ở cùng thôn. Ngày 20/5/2024, chị N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 530, tờ bản đồ số 27, diện tích 130,8m^2.

Ngày 26/3/2024, bà T chuyển nhượng thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 cho chị Nguyễn Thị N7, đến ngày 12/4/2024 chị N7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, nguồn gốc thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 bà T chuyển nhượng cho chị N7, trước kia là của hai mẹ con bà T (bà T và chị P) là thửa số 25, tờ bản đồ 18a, diện tích 252m^2 có trước khi bà T và ông N kết hôn (thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/01/2002, ông N kết hôn với bà T ngày 08/7/2003). Ông N cũng thừa nhận thửa đất và nhà có trước khi ông về chung sống cùng bà T. Sau đó, bà T được các hàng thừa kế thứ nhất của ông S2 (là bố đẻ bà T) tặng cho bà T là thửa đất số 526, tờ bản đồ số 27, diện tích 262,7m^2 và bà T đã hợp nhất hai thửa đất này vào thành thửa số 530 tờ bản đồ số 27. Sau đó, bà đã tách thửa số 530 tờ bản đồ số 27 thành 03 thửa đất là thửa số số 534, 535, 536 tờ bản đồ số 27 và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 536 tờ bản đồ 27 ngày 25/01/2022.

Ông N cho rằng vợ chồng ông bà có mua thêm khoảng 160m^2 của em bà T, nhưng ông cũng không biết việc mua bán này, ông chỉ nghe bà T nói lại và việc xin đất của ông L là hàng xóm cũng không có giấy tờ hay căn cứ nào để chứng minh, ông cũng không ký vào bất kỳ giấy tờ mua bán nào. Ngoài ra, ông N cho rằng ông bán 03 thửa đất của ông cùng tiền bồi thường đất ruộng, ông đưa toàn bộ số tiền này cho bà T để bà T chi tiêu, nhưng bà T không thừa nhận việc này và ông cũng không có căn cứ gì để chứng minh việc ông đưa tiền cho bà T để bà T mua và mở rộng thêm diện tích đất đang tranh chấp.

[4.2]. Đối với các tài sản trên đất: Bà T và ông N đều xác nhận trước khi ông về ở với bà T thì trên đất có một số công trình như nhà cấp 04 ba gian và một số công trình phụ. Tuy nhiên, trong quá trình vợ chồng ông N, bà T sinh sống trên thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27 thì có sửa chữa và xây dựng thêm một số công trình cụ thể như: 01 nhà bếp 15m^2, 01 sân gạch, mái tôn sườn thép diện tích 40,5m^2, 01 nhà tắm 5,5m^2, 01 nhà vệ sinh diện tích 2,2m^2, trụ cổng + móng, cánh cổng, tường rào, bể phốt, lối bê tông vào cổng diện tích 17m^2, chuồng trại diện tích 6,5m^2, cánh cổng tôn, phần nhà xây thêm diện tích 9m^2. Hơn nữa, năm 2022 khi thế chấp thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng thì cả ông N và bà T đều ký hợp đồng thế chấp (BL 125). Như vậy, có căn cứ để khẳng định một số tài sản trên đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà T và ông N.

[4.3]. Ngày 27/01/2022, thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của bà T tại Ngân hàng N8 thì cả bà T và ông N đều ký thế chấp (BL 125). Trong hợp đồng thế chấp trên thể hiện "*các cá nhân trên đây là các thành viên của Hộ gia đình có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*…". Như vậy, các bên là bà T, ông N đều xác định thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của hai vợ chồng ông N, bà T.

[4.4]. Như phân tích ở mục [4.1] thì thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 được hình thành trên cơ sở là tài sản

của bà T trước khi kết hôn với ông N và bà T được tặng cho. Tuy nhiên, việc bà T được tặng cho đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất đối với thửa đất trên đều được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T với ông N nhưng giữa bà T và ông N không có một thỏa thuận nào để xác định đó là tài sản riêng của bà T. Hơn nữa, trong quá trình chung sống trên thửa đất trên thì vợ chồng bà T ông N đã xây dựng và tạo dựng được một số tài sản chung của vợ chồng như đã phân tích ở mục [4.2] và khi thực hiện việc thế chấp cả hai đều ký xác nhận đó là tài sản chung của ông N, bà T như phân tích ở mục [4.3]. Nên xác định 536, tờ bản đồ số 27 và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông N và bà T. Cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 là tài sản riêng của bà T là không chính xác.

[4.5]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 536 tờ bản đồ 27 và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị N7 được Văn phòng L2 công chứng ngày 26/3/2024, hợp đồng này bên chuyển nhượng chỉ có một mình bà T ký chuyển nhượng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 536 tờ bản đồ 27 đứng tên riêng bà T, việc này ông N cũng đã biết khi hai vợ chồng ký hợp đồng thế chấp tài sản ngày 27/01/2022 nhưng ông N cũng không có ý kiến gì về việc bà T đứng tên riêng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T có trình bày trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T đã gọi điện cho ông N để thông báo cho ông N biết việc bà chuyển nhượng thửa đất trên và tài sản trên đất cho chị N7; ông N thừa nhaanjbaf T có điện thoại thông báo việc Ngân hàng yêu cầu trả tiền đáo hạn nhưng ông xác định mặc kệ bà T. Thực tế, trước khi chuyển nhượng thửa đất trên thì thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 được ông N bà T thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H để đảm bảo cho khoản vay của ông N, bà T và số tiền nhận chuyển nhượng đất đã được bà T trả nợ khoản vay hơn 640.000.000đồng của vợ chồng tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H, việc này cũng được ông N xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Số tiền còn lại bà T đã trả cho khoản nợ chung của vợ chồng đã vay tại Ngân hàng N8 trước đó (việc trả nợ tại Ngân hàng N8 ông N cũng thừa nhận là do bà T là người đi trả). Như vậy, trình bày của bà T về việc trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T đã thông báo cho ông N là có căn cứ.

Ngoài ra, khi thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía chị N7 thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình bà T và bà T cũng khẳng định đó là tài sản riêng của bà T; đến khi ra Văn phòng Công chứng để công chứng giao dịch thì Văn phòng công chứng cũng vẫn xác nhận đó là tài sản riêng của bà T, ông N cũng biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng bà T nhưng ông N cũng không có ý kiến gì. Nên việc chị N7 không biết thửa đất 536 tờ bản đồ 27 và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng bà T ông N không phải lỗi do chị N7. Như vậy, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng bà T đã thông báo cho ông N được biết, số tiền nhận chuyển nhượng được sử dụng vào mục đích chung của vợ chồng và chị N7 là người nhận chuyển nhượng không biết được đó là tài sản chung của vợ chồng nên xác định Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N7 và bà T đối với thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 và tài sản gắn liền với đất là có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng trên là có căn cứ.

[4.6]. Đối với đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của ông N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N7 và bà T có vấn đề về giá vì trong hợp đồng chỉ ghi giá là 250.000.000đồng. Tuy nhiên, thực tế các bên tiến hành giao dịch chuyển nhượng với giá là 1.000.000.000 đồng. Theo kết quả định giá của hội đồng định giá ngày 31/12/2024 thì thửa đất 536 tờ bản đồ 27 và tài sản gắn liền với đất có tổng giá trị là 1.120.941.500đ (BL 60) tương đối sát với giá thực tế các bên đã tiến hành chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nên không có căn cứ cho rằng bị vô hiệu về giá. Còn trong hợp đồng các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng thấp hơn giá thực tế liên quan đến nghĩa vụ phải chịu thuế với nhà nước. Nên cần kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền để xem xét lại đối với thuế thu nhập cá nhân Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2024 đối với thửa đất số 536 tờ bản đồ 27.

[4.7]. Do thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 và tài sản gắn liền với đất xác định là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà T nhưng một mình bà T chuyển nhượng nhượng cho chị N7. Một phần số tiền đã được bà T sử dụng vào mục đích chung của vợ chồng, số tiền chuyển nhượng còn lại mà ông N cho rằng bà T sử dụng riêng cho bà T thì ông N có quyền khởi kiện bà T bằng một vụ việc khi có yêu cầu.

[4.8]. Tại cấp sơ thẩm, chị N7 tự nguyện hỗ trợ cho ông N đối với giá trị tài sản trên đất là 50.000.000đồng cấp sơ thẩm quyết định trong phần quyết định là chị N7 hỗ trợ cho mình ông N là không đúng vì tài sản trên xác định là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà T. Các bên chưa thực hiện việc phân chia tài sản chung nên không thể xác định đó là tài sản riêng của ông N mà vẫn phải xác định là tài sản chung của vợ chồng.

Tại cấp phúc thẩm, ông N không đồng ý việc chị N7 hỗ trợ 50.000.000đồng tài sản trên đất nên chị N7 cũng không hỗ trợ nữa, đây là tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên cấp phúc thẩm sẽ sửa án sơ thẩm theo hướng không có việc chị N7 hỗ trợ ông N số tiền 50.000.000đồng.

[5]. Từ những phân tích ở trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị bà Phạm Thị T và chị Nguyễn Thị N7 có hiệu lực. Buộc bà T, ông N phải trả lại chị N7 thửa đất trên và các tài sản trên đất. Cấp sơ thẩm xác định chị N7 phải thanh toán cho bà T số tiền còn lại của hợp đồng là 20.000.000đồng là chưa chính xác vì theo phân tích ở trên, xác định tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng nên số tiền còn thiếu của việc chuyển nhượng cần buộc chị N7 phải trả lại cho ông N, bà T, cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp.

[6]. Đối với phần đất diện tích 114,4m^2 do ông N chỉ dẫn là phần đất nằm ngoài phần diện tích đất đang tranh chấp, chị N7 cũng không có đề nghị đối với phần diện tích đất này nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Đối với 01 trụ cổng và 01 cánh cổng nằm trên phần đất chị P đã bán cho chị N2, chị N2 không đề nghị giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Việc anh S1 cho rằng anh có đóng góp trong việc xây dựng một vài công trình phụ trên đất của bà T là không có căn cứ vì: Anh không có căn cứ gì chứng minh cho đề nghị của anh. Ngoài ra, ông N là bố đẻ của anh, sinh sống trên đất cùng anh cũng xác định trong quá trình sinh sống trên đất vợ chồng anh S1 không đóng góp gì đối với các tài sản trên đất.

[7]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm như phân tích ở trên.

[8]. Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang N;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 44/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Phú Thọ.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, 170, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, 117, 119, 274, 275, 276, 278, 279, 500, 501, 502; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/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, X :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị N7:

[1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 568, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2024 tại Văn phòng L2 giữa chị Nguyễn Thị N7 và bà Phạm Thị T có hiệu lực pháp luật. Xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 tại thôn Q, xã T (xã Đ cũ) thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị N7.

[2]. Buộc ông Nguyễn Quang N, bà Nguyễn Thị T2 và anh Nguyễn S1 phải trả lại chị Nguyễn Thị N7 thửa đất số 536, tờ bản đồ số 27, diện tích 275,7m^2 tại thôn Q, xã T (xã Đ cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chị Nguyễn Thị N7 cùng toàn bộ tài sản, công trình trên đất (có sơ đồ kèm theo).

[3]. Buộc chị Nguyễn Thị N7 có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Quang N số tiền 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án số tiền nêu trên người phải thi hành án không trả được, thì hàng tháng còn phải trả

tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[4]. Kiến nghị với Thuế cơ sở 11 tỉnh Phú Thọ xem xét lại thuế đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2024 đối với thửa đất số 536 tờ bản đồ 27 diện tích 275,7m^2 tại thôn Q, xã T, tỉnh Phú Thọ theo giá thực tế các bên đã chuyển nhượng là 1.000.000.000đồng.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Quang N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị N7 phải chịu 1.000.000đồng (Một triệu đồng) án phí dân sự, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số: 0001065 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Lô (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ). Chị N7 phải nộp tiếp 700.000đồng (Bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quang N phải nộp 300.000đồng, xác nhận ông N đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0003343 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ; ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành án theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 11 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 11 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ (Phòng THADS khu vực 11 - Phú Thọ);
- Thuế cơ sở 11 tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa