

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 252/2026/DS-PT

Ngày 09 tháng 9 năm 2026

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hà Giang.

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tuấn Anh

Ông Nguyễn Khắc Chiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 113/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 174/2026/QĐXXPT-DS ngày 18/6/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 146/2026/QĐ-PT ngày 06/7/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2026/QĐPT-DS ngày 05/8/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 195/2026/QĐ-PT ngày 25/8/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Tuyết N., sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ X, Khu Đ., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ, (Nay là phường T., tỉnh Phú Thọ).

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Công ty Luật TNHH Đức Hải; Địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 244, tờ bản đồ số 15, phường M., quận N., thành phố Hà Nội (Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2025).

- *Người đại diện theo pháp luật của Công ty Luật TNHH Đức Hải:* Bà Vũ Thị H., sinh năm 1974; chức vụ: Luật sư; Địa chỉ: Số nhà X, đường H., phường V., thành phố V., tỉnh Phú Thọ, (Nay là phường N., tỉnh Phú Thọ).

- *Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Luật TNHH Đức Hải:* Bà Vũ Thị H., sinh năm 1974; chức vụ: Luật sư, ông Nguyễn Văn Q., sinh năm 1989; chức vụ: Luật sư; bà Đỗ Minh N., chức vụ: Luật sư; bà Đoàn Thị Hồng V., chức vụ: Luật sư (Theo Quyết định phân công tham gia tố tụng số: 31/2025/QĐ-CTL ngày 19/5/2025, của Giám đốc Công ty); Địa chỉ: Số nhà X, đường H., phường V., thành phố V., tỉnh Phú Thọ, (Nay là phường N., tỉnh Phú Thọ).

- *Bị đơn*: Ông Dương Anh P., sinh năm 1967, địa chỉ: Số nhà X, đường H., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ, (Nay là phường T., tỉnh Phú Thọ).

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố*: Ông Dương Anh P., sinh năm 1967, bà Nguyễn Thị N., sinh năm 1969, (ông P., bà N. là vợ chồng). Địa chỉ: Số nhà X, đường H., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ, (nay là phường T., tỉnh Phú Thọ).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà N.*: Ông Dương Anh P., sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà X, đường H., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ, (Nay là phường T., tỉnh Phú Thọ). (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/6/2025).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P., bà N.*: Ông Nguyễn Quốc T., sinh năm 1956 – Văn phòng luật Sư Quốc Tân; Địa chỉ: Số X, đại lộ H., phường T., tỉnh Phú Thọ.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

Ông Trần Đức L.. Sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ X, khu Đ., phường T., TP. V., tỉnh Phú Thọ (nay là phường T., tỉnh Phú Thọ).

Người kháng cáo: Bà Vũ Thị H. – Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông Trần Đức L. – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Bà Nhung, bà N. có mặt tại phiên tòa và khi tuyên án; ông Q., ông L. có mặt tại phiên tòa và vắng mặt khi tuyên án; ông P., ông T. có đơn xin xét xử vắng mặt; bà H., bà V., bà N. vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện cũng như các lời khai tại tòa án, Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nhung là chủ sử dụng thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46, địa chỉ tại: Khu Đ., thành phố V., tỉnh Phú Thọ. Thửa đất được UBND thành phố V. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 590048 ngày 18/8/2011, vào sổ cấp GCN: BA 0004, đứng tên Bà Nguyễn Thị Tuyết N..

Năm 2004, bà Nguyễn Thị Tuyết N. vay của ông P. tại Phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ, số tiền là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) với lãi suất là 1,7%. Để đảm bảo cho khoản vay trên bà N. phải thế chấp cho ông P. quyết định cấp đất do UBND thành phố V. cấp đất cho bà ngày 24/12/2004. Đến năm 2010 do bà N. vẫn chưa trả được số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông P., do đó để đảm bảo cho việc trả khoản nợ nêu trên, ông P. đã yêu cầu bà N. viết Giấy nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. (viết tay).

Ngày 29/5/2010, bà N. viết Giấy nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46 cho ông P. đồng thời giao cho ông P. toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46 gồm: Quyết định số 7561 ngày 14/12/2004 của UBND thành phố V.; Biên bản giao đất số 914/2005/BBGD ngày 28/12/2005; Biên lai thu tiền sử dụng đất số 0010530 ngày 25/5/2004. Sau đó, bà N. được biết ông P. đã thực hiện các thủ tục để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46 đứng tên bà N. và ông P. đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N.. Bà Nhung đã nhiều lần yêu cầu ông P. phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. nhưng ông P. không trả và yêu cầu bà N. thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46 cho ông phương theo nội dung giấy viết tay ngày

29/5/2010 nhưng bà N. không đồng ý vì bà N. không chuyển nhượng đất, còn số tiền nợ anh P. bà N. chịu trách nhiệm thanh toán cho anh P..

Sau nhiều lần yêu cầu ông P. trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. nhưng ông P. không trả. Ngày 11/3/2025, bà N. đã nộp hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46.

Ngày 16/4/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V. đã có Văn bản số 1332/CV-CNVPĐKĐĐ về việc giải quyết đơn đề nghị của công dân với nội dung như sau:

“... Sau khi kiểm tra, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đã có Văn bản số 803/CV - CNVPĐKĐĐ ngày 17/3/2025 trả lại hồ sơ với nội dung: Ngày 06/3/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V. nhận được hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Dương Anh P. do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tuyết N. đối với thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46, diện tích 110,0 m² đã được UBND thành phố V. cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 590048 ngày 18/8/2011, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 236, địa chỉ: Khu Đ., phường T., thành phố V. (theo nội dung kê khai của ông Dương Anh P.). Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 3 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố V. trả lại hồ sơ cho bà theo quy định. (Có Văn bản kèm theo). Như vậy, hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà đang được ông Dương Anh P. giữ và chưa thực hiện được việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Giấy viết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2010 thực chất viết vào năm 2013 là để đảm bảo cho việc trả nợ, thực chất bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P., nên bà N. chỉ viết giấy chuyển nhượng viết tay mà không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng qua công chứng theo quy định pháp luật.

Căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo như sau:

“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch dân sự đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.”

Tại Phiên tòa bà N. và đại diện theo ủy quyền của bà N. trình bày: Ông Phương tự đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một mình chứ bà không đi cùng ông P.. Số tiền bà vay ông P. nhiều lần tổng cộng là 270.000.000 đồng và lãi hai bên thỏa thuận theo ngân hàng là 180.000.000 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 450.000.000 đồng, phù hợp với số tiền viết trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ bà không được trực tiếp nhận của ông P. số tiền 450.000.000 đồng để chuyển nhượng đất như ông P. trình bày. Còn phần viết bên dưới giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Còn 8.000.000 đồng...” viết bên dưới giấy nhượng quyền sử dụng đất là viết cùng ngày 29/5/2010 chứ không phải bà viết thêm sau, phần ghi lãi 1,7 % là do ông P. tự viết, không phải do bà viết nhưng bà N. không đề nghị giám định. Tại thời điểm được nhà nước giao đất gia đình bà được Công an xác nhận có 03 nhân khẩu (gồm có bà và 02 con) nên giả sử có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đi chẳng nữa thì đây là đất hộ gia đình mà trong giấy chuyển nhượng đất cho ông P. không có chữ ký của các con bà là

không đúng quy định của pháp luật. Bà chưa giao đất cho ông P., bà vẫn cho ông L. thuê đất và hàng năm bà vẫn nhận tiền thuê đất từ ông L. chứ không phải ông P. nhận tiền, khi nhận tiền thuê đất ông L. trả cũng không có giấy tờ gì, bà nhận tiền theo hợp đồng với ông L.. Ông Phương trình bày cho ông L. thuê đất và trồng cây cối trên đất là không đúng vì bà chưa giao đất cho ông P.. Ông Phương nộp các loại thuế là do thời gian đó bà N. đang phải đi thi hành án, không có mặt ở địa phương nên bà không nộp được các loại thuế, ông P. có nộp thay cho bà thì bà sẽ thanh toán trả ông P. chứ bà không đồng ý nhượng đất cho ông P. vì bà vay nợ ông P. chưa trả được, nên ông P. bảo bà viết giấy nhượng quyền sử dụng đất, bà mới giao cho ông P. Quyết định số 7361 ngày 14/12/2004 của UBND thành phố V.; biên bản giao đất số 914/2005/BBGD ngày 28/12/2005; biên lai thu tiền sử dụng đất số 0010530 ngày 25/5/2004.

Vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. theo quy định pháp luật, bà N. làm đơn khởi kiện đề nghị TAND thành phố V. giải quyết để: Tuyên Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2010 là vô hiệu; buộc ông Dương Anh P. phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 590048 do UBND thành phố V. cấp ngày 18/8/2011, số vào sổ cấp GCN: 236 đối với thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46, địa chỉ tại Khu Đ., thành phố V., tỉnh Phú Thọ cho bà N..

Bị đơn, bị đơn có yêu cầu phản tố ông Dương Anh P. đồng thời là người được bà N. ủy quyền trình bày:

Ngày 29/5/2010, ông và bà Nguyễn Thị Tuyết N. đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 35-3, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Tổ X, khu phố Đ., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ, diện tích 110 m² đất ở. Theo quyết định giao đất số 7561/QĐ-UB ngày 14/12/2004 của UBND thành phố V. và theo biên bản giao đất số 914/BBGD ngày 28/12/2005 của UBND phường T., thành phố V.. Bà Nhung mới chỉ được nhận quyết định giao đất số 7561 và biên bản giao đất số 914, đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí khác, nhưng bà N. chưa nộp lệ phí trước bạ theo quy định, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng bằng quyết định giao đất. Do bà N. có nguyện vọng bán (chuyển nhượng) cho ông ô đất số 3 (nay là thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46), diện tích 110 m² tại 16B khu Đ., phường T., TP V., tỉnh Phú Thọ (cũ) mà mới được Nhà nước giao đất ở chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn bản để phục vụ chi tiêu gia đình, ông có nhu cầu mua đất. Ông và bà N. đã thỏa thuận giá cả, bà N. đồng ý bán với giá 450.000.000 đồng, ông đã thanh toán đầy đủ, bà N. đã nhận tiền và ký nhận.

Do đó, ngày 29/5/2010, ông và bà Nguyễn Thị Tuyết N. đã thỏa thuận viết giấy tay chuyển nhượng quyền đất từ tên bà Nguyễn Thị Tuyết N. sang tên ông (là bên nhận chuyển nhượng) thửa đất là ô số 3, diện tích 110,0 m² tại 16B, phố Đ., phường T., V., Phú Thọ (nay là thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46, khu Đ., phường T., tỉnh Phú Thọ). Bà Nhung đã giao cho ông các giấy tờ: Quyết định giao đất số 7561/QĐ-UB ngày 14/12/2004 của UBND thành phố V. và biên bản giao đất số 914/2005/BBGD ngày 28/12/2005 của UBND phường T. – Việt Trì, biên bản họp gia đình ngày 02/6/2010, bản cam kết tài sản riêng đề ngày 31/5/2010 có chứng thực của UBND phường T. cùng các biên lai thu tiền sử dụng đất, lệ phí và giấy tờ liên quan khác để ông làm sổ đỏ đứng tên bà N., sau đó làm thủ tục sang tên cho ông theo thỏa thuận trên. Ông đã giao đủ tiền cho bà N. theo giá thỏa thuận

450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Bà Nhung đã viết Giấy nhượng quyền sử dụng đất và ký đã nhận đủ tiền, bản cam kết sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N. có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Như M., sinh năm 1967, là bạn quen của ông và bà N. lúc đó; địa chỉ: Tổ X, khu C., phường G., TP V. (cũ) cùng ký nhận (có giấy tờ viết tay mua bán kèm theo). Bản thân ông P. là người trực tiếp phối hợp làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N., ông đã phải nộp truy thu tất cả các loại quỹ theo chỉ tiêu của phường T. cũ và đóng thuế đất ở cho tổ dân phố 16B và khu phố Đ., phường T. (cũ) từ năm 2005 đến 2009 do bà N. không nộp, thì khu dân cư mới xác nhận cho ông đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận với bà N.. Sau đó ông đã phải nộp tất cả các loại quỹ thuế đất đai cho khu dân cư và phường từ năm 2010 đến năm 2025 đầy đủ.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N., ông đã nhận giao đất từ bà N. và sử dụng ổn định đến nay, ông đã trồng các loại cây ăn quả trên đất như xoài, mít, cây xoan xen ghép cây chuối ăn quả, khu dân cư và mọi người đều biết. Đến khoảng cuối năm 2021 đầu năm 2022, do quen biết với ông Trần Đức L., sinh năm 1972, ở 16B, khu Đ., phường T. (phường T., TP V. cũ), tỉnh Phú Thọ (có đất liền kề với thửa đất 35-3 ông mua của bà N.). Ông cho ông L. thuê đất giá 2.000.000 đồng/1 năm để ông L. làm nhà tạm khung kèo, cột thép lợp tôn để kinh doanh. Ông Long có đất liền kề với đất ông mua, nên ông L. đã làm nhà tạm lợp tôn sang thửa đất của ông và đất ông L.. Việc cho thuê chỉ bằng miệng, không viết giấy tờ gì. Ông Long đã trả tiền cho tôi năm 2023 và 2024 đầy đủ, năm 2025 ông L. chưa trả. Khi ông L. trả tiền có bà Nguyễn Thị Tuyết M. ở Tổ X, phố A., phường T. (cũ) và ông Nguyễn Tiến S., cư trú tại Đội X, phường N. (Việt Trì cũ) đều là khách đến giao dịch tại cửa hiệu của ông chứng kiến.

Nay bà N. đã vi phạm thỏa thuận ban đầu, bà cho rằng bà vay tiền của ông nhưng phải viết giấy mua bán giả cách là hoàn toàn không đúng sự thật.

Sau khi viết giấy mua bán cho ông ngày 29/5/2010 khoảng 3-4 ngày sau, bà N. quay lại cửa hiệu nhà ông hỏi mượn lại giấy mua bán hôm trước (29/5/2010) để xem. Tôi không ngờ bà N. đã cầm theo bút đã ghi thêm vào số tiền 08 triệu bà còn nợ với bà Nguyễn Thị Như M. (bạn của ông và bà M., người chứng kiến ông và bà N. viết giấy nhượng quyền sử dụng đất và đã trả tiền đầy đủ xong), bà đã “chuyển số nợ này sang cho ông phải trả”. Đồng thời bà có viết còn nợ ông số tiền 270 triệu đồng, nên phải viết giấy bán đất ngày 29/5/2010. (Lúc bà N. nói xem lại giấy chuyển nhượng cũ nêu trên, bà đang viết thêm vào giấy, tay đè lên giấy nên ông không thể giật lại thì sẽ rách giấy, do đó phải để bà N. viết hết thì mới thu lại được). Bà Nhung cho rằng còn nợ ông số tiền 270 triệu đồng như bà viết thêm dưới giấy chuyển nhượng, ông P. cho rằng không có việc đó, ông không nhớ vì không có giấy tờ gì, nếu sau này bà N. và ông có giấy tờ chứng minh khoản vay như bà N. khai thì ông sẽ đề nghị giải quyết bằng vụ án khác, còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà N. trong vụ án này là hoàn toàn độc lập, không liên quan gì đến khoản vay nào. Còn chữ ký của ông ở phần cuối cùng của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vì: Khi ông đi làm thủ tục đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu ông phải ký vào, cho nên mới có chữ ký của ông ở dưới cùng phần nội dung mà bà N.

ghi thêm. Phần viết thêm sau ở bên dưới giấy nhượng quyền sử dụng đất là do bà N. viết. Tại phiên tòa bà N. trình bày lãi 1,7% viết ở phần dưới là do ông viết là không đúng ông không chấp nhận.

Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng ông, ông đề nghị Tòa án giải quyết: Bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết N. ngày 05/5/2025, về việc bà đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Tuyết N. ngày 29/5/2010 tại thửa 35-3, tờ bản đồ 46, diện tích 110 m² là vô hiệu, do không có cơ sở pháp luật.

Công nhận Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2010 có hiệu lực pháp luật, do bên mua là ông đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán; bên bán là bà N. đã nhận đủ tiền và bàn giao tài sản là đất đang sử dụng ổn định, không tranh chấp. Bên nhận chuyển nhượng là ông đã sử dụng ổn định đến nay, bà N. đều biết nhưng không có khiếu nại gì.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N. phải hợp tác, làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông (Dương Anh P.) theo đúng pháp luật, như đã cam kết ban đầu tại Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2010.

Tại phiên tòa ông xin rút một phần yêu cầu phản tố, ông chỉ đề nghị Tòa án Công nhận Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2010 có hiệu lực pháp luật và buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N. phải hợp tác, làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông. Còn phần đơn phản tố bổ sung đề nghị Tòa án buộc ông Trần Đức L. phải tháo dỡ toàn bộ phần kèo cột thép, mái tôn trên phần đất thuê ông xin rút và đề nghị Tòa án đình chỉ khi cần ông sẽ khởi kiện vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Đức L. có lời khai:

Tôi đã nhận được các văn bản và giấy báo của Tòa án, nay tôi xin trình bày nội dung cụ thể như sau: Ngày 01/01/2009, tôi và bà Nguyễn Thị Tuyết N. có ký hợp đồng thuê đất có địa chỉ tại tổ 16, khu Đ., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ của bà Nguyễn Thị Tuyết N. để tôi làm nhà kho phục vụ kinh doanh nhà hàng. Quá trình thuê đất của bà N. tôi có làm nhà kho khung bằng thép ống và mái lợp tôn để làm kho chứa hàng. Nay Tòa án khu vực 1 giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà N. và ông P., tôi xin trả lại diện tích đất và tự nguyện tháo dỡ công trình để trả lại đất cho bà N., không có yêu cầu gì về việc bồi thường.

Những người làm chứng trình gồm:

1. Ông Nguyễn Hữu D. có lời khai:

Từ năm 2010 đến năm 2025 tôi làm tổ trưởng tổ dân phố 16B, khu Đ., phường T., tỉnh Phú Thọ, có thửa đất số 46 theo “ Sổ theo dõi nộp thuế và các khoản đóng góp của hộ gia đình ở khu dân cư” tại thửa đất số: 46; địa chỉ: Khu Đ., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ (nay là phường T., tỉnh Phú Thọ). Người nộp tiền là ông Dương Anh P. (chủ hộ), số tiền tôi đã thu theo sổ từ năm 2010 đến năm 2025 bao gồm các khoản tiền: An ninh, bảo vệ, vệ sinh, tang lễ, thuế nhà đất...Tất cả tiền thu trong sổ là do anh Dương Anh P. (CCCD số: *****). Cấp ngày: 28/6/2021. Thường trú tại: Số nhà X đường H., phường T., tỉnh Phú Thọ) nộp đầy đủ theo quy định của phường và khu dân cư. Trên thửa đất trên không có nhà ở, tôi vẫn thấy anh P., thỉnh thoảng có qua lại chăm sóc vườn cây đã trồng trên đất như Xoài, chuối, mít,... Đến khoảng cuối năm 2021 đầu năm 2022,

anh P. có đến báo cáo với tôi là vườn cây anh trồng nay anh cho gia đình ông Trần Đức L. sinh năm 1972, địa chỉ: Tổ X, phường T., thành phố V. (nay là phường T., tỉnh Phú Thọ) thuê để làm kho phục vụ kinh doanh cho nhà hàng Long Gia Quán, do ông L. làm chủ, tại địa chỉ: Thửa đất số: 35-3, tờ bản đồ số: 46, địa chỉ: Khu Đ., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ (nay là phường T., tỉnh Phú Thọ). Sau đó diễn biến thế nào tôi không để ý.

2. Chị Nguyễn Thị Như M. có lời khai:

Tôi đã nhận được giấy báo của Tòa án về việc có mặt làm việc tại Tòa án nhưng do hôm đó tôi bận công việc gia đình không đến Tòa án được. Tôi xin gửi đơn này trình bày nội dung liên quan đến việc làm chứng trong việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Dương Anh P., chị Nguyễn Thị Tuyết N. như sau: Tôi có quen biết với chị Nguyễn Thị Tuyết N., sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Tổ X, khu phố Đ., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ từ trước. Vào khoảng hết giờ làm việc chiều ngày 29/5/2010, sau khi làm việc xong ở cơ quan, tôi có đến nhà anh Dương Anh P. và chị Nguyễn Thị N. ở khu phố Đ., phường T., thành phố V. để chơi. Lúc đó có chị Nguyễn Thị Tuyết N. nhà ở khu phố Đoàn kết, phường T., thành phố V. đến chơi (tôi cũng là người có quen biết với chị N., anh P. và chị N.).

Sau đó, tại nhà anh P., chị N. tôi được nghe anh P., chị N. có trao đổi với chị N. về việc mua bán đất đai (tôi không nghe, không biết cụ thể về địa điểm thửa đất). Sau khi hai bên anh P., chị N. và chị N. đã trao đổi, thỏa thuận, thống nhất với nhau về việc mua bán như trong giấy chuyển nhượng. Thì vợ chồng anh P., chị N. và chị N. cùng nhờ tôi ký vào giấy nhượng quyền sử dụng đất với tư cách người làm chứng. Ngoài nội dung trên, tôi không nghe thấy các bên trao đổi nội dung có gì khác.

Đối với phần ghi thêm sau khi tôi ký người làm chứng có nội dung “còn 8.000.000 đồng để lại làm giấy tờ khi làm xong anh P. trả chị M. và trong sổ này anh P. là 270.000.000đ và tính theo lãi ngân hàng trả anh P. là 1.7% (hai trăm bảy mươi triệu) nợ gốc. Tính từ ngày tôi vay anh P. là ngày 09 tháng 12 năm 2004” nội dung này tôi không biết gì, không được chứng kiến (vì đây là nội dung được viết thêm, viết sau nên tôi hoàn toàn không biết).

3. Chị Nguyễn Thị Tuyết M. có lời khai:

Vào khoảng thời gian cuối năm 2024, đầu năm 2025 tôi có đến cửa hàng vàng Minh Xuyên (đối diện cửa hàng xăng dầu Hải Linh Tiên Cát) do anh P. chị N. làm chủ để sửa chữa lại đồ trang sức. Vì gần tết nên cửa hàng đông khách tôi phải chờ đợi, cùng thời gian này tôi có thấy anh L. chủ nhà hàng Long Gia Quán (là người cùng phường) trú tại khu Đ., phường T. (cũ là khu Đ., phường T., thành phố V.). Anh Long có nói với anh P. là chủ cửa hàng: “Em vội cho em gửi tiền thuê đất gần nhà em năm nay” cụ thể số tiền anh L. giao cho anh P. là bao nhiêu tôi không để ý. Đưa tiền xong cho anh P. nhận anh L. chào và ra về. Ngoài ra tôi không biết gì thêm.

4. Anh Nguyễn Tiến S. có lời khai:

Vào dịp giáp tết âm lịch năm 2024 tôi có đến cửa hàng vàng bạc Minh Xuyên (thuộc phường T. - TP V. cũ) nay là phường T. - tỉnh Phú Thọ (gần đường tàu cắt ngang phường T. cũ) do anh Dương Anh P. làm chủ để giao dịch. Lúc đó tôi có thấy anh Trần Đức L. (nhà gần Long Gia Quán khu Đ., phường T.) có đến

cửa hàng vàng bạc của anh Dương Anh P., chị Nguyễn Thị N. (Con trai ông Minh Xuyên). Tôi biết anh L. vì anh là chủ nhà hàng Long Gia Quán thỉnh thoảng trước đây tôi có vào nhà hàng, nhà anh L. thuộc phường T. - TP V. cũ. Tôi thấy anh L. ngồi uống nước nói chuyện với anh P. chủ nhà về việc trả tiền thuê đất và tôi thấy anh L. có đưa tiền cho anh P. nhận. Tôi không nghe cụ thể về nội dung, không rõ số tiền là bao nhiêu, chỉ nghe anh L. có nói “Em trả tiền thuê đất tiền nhà em năm nay cho anh chị”. Còn cụ thể thế nào tôi không rõ.

5. Ông Nguyễn Kim T. là trưởng khu Đoàn có lời khai:

Tôi xác nhận vào năm 2020 đến năm 2025, tôi làm trưởng khu đoàn kết, phường T., tỉnh Phú Thọ nay do sát nhập phường xã đổi tên thành khu Đ., phường T., tỉnh Phú Thọ.

Tôi xác nhận nội dung của ông Nguyễn Hữu D. sinh năm 1954, là tổ trưởng tổ 16B Khu Đ. và ông Nguyễn Văn Đ. sinh năm 1954 là tổ trưởng tổ dân phố khu 15 khu Đ. đã xác nhận nội dung Gia đình anh Dương Anh P. số nhà 1485 đường H., phường T., tỉnh Phú Thọ (Phường T., TP V., tỉnh Phú Thọ cũ trước khi sáp nhập) đã thu tiền đóng góp của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết N. tại thửa đất số: 35-3, tờ bản đồ số: 46; địa chỉ: khu Đ., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ (nay là phường T., tỉnh Phú Thọ) theo “Sổ theo dõi nộp thuế và các khoản đóng góp của hộ gia đình ở khu dân cư 2006 – 2025”. Số tiền đã thu theo sổ theo dõi trên thời điểm từ năm 2006 đến năm 2025 bao gồm các khoản tiền: An ninh, bảo vệ, vệ sinh, tang lễ, thuế nhà đất... Tất cả tiền thu trong sổ là do anh Dương Anh P. CCCD số *****. Cấp ngày: 28/6/2021. Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. Thường trú tại: Số nhà X đường H., phường T., tỉnh Phú Thọ nộp. Lý do nộp: do ông P. mua đất của bà Nguyễn Thị Tuyết N.. Thời gian từ 2010 đến năm 2022 tôi có thấy anh P. qua lại, trồng trọt cây cối trên thửa đất trên như Xoài, chuối, mít,... Đến cuối khoảng năm 2021 đầu năm 2022 gia đình anh P. cho ông Trần Đức L. sinh năm 1972 là hộ liên kế thuê làm làm cột kèo thép lợp tôn để dựng cụ kinh doanh ăn uống cho đến nay.

6. Ông Nguyễn Văn Đ. có lời khai:

Tôi xác nhận vào năm 2005 đến năm 2010 tôi làm tổ trưởng tổ dân phố: Tổ X, khu Đ., Tiên Cát, thành phố V. (nay là phường T., tỉnh Phú Thọ). Tôi có thu tiền đóng góp của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Tuyết N. tại thửa đất số: 35-3, tờ bản đồ số: 46; địa chỉ: khu Đ., phường T., thành phố V., tỉnh Phú Thọ (nay là phường T., tỉnh Phú Thọ) theo “Sổ theo dõi nộp thuế và các khoản đóng góp của hộ gia đình ở khu dân cư 2006 – 2010”. Số tiền đã thu theo sổ theo dõi trên thời điểm từ năm 2005 đến năm 2009 bao gồm các khoản tiền: An ninh, bảo vệ, vệ sinh, tang lễ, thuế nhà đất... Tất cả tiền thu trong sổ là do anh Dương Anh P. CCCD số: *****. Cấp ngày 28/6/2021. Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. Thường trú tại: Số nhà X đường H., phường T., tỉnh Phú Thọ nộp.

Lý do nộp: do ông P. mua đất của bà Nguyễn Thị Tuyết N.. Thời gian từ 2010 đến năm khoảng năm 2022 tôi có thấy anh P. qua lại, trồng trọt cây cối trên thửa đất trên như Xoài, chuối, mít,...

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về giá trị tài sản cụ thể là: Thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46, diện tích 110m² đất ở tại phố Đ., phường T., tỉnh Phú Thọ có giá trị đất ở là 20.000.000 đồng/1m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 106, Điều 107 của Luật Đất đai 2003; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 385, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N..

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Anh P.. Công nhận hiệu lực của Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết N. và ông Dương Anh P. đối với thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46, tại địa chỉ tổ 16B, khu Đ., phường T., tỉnh Phú Thọ.

Ông Dương Anh P. có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên từ tên bà Nguyễn Thị Tuyết N. sang tên ông Dương Anh P. theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đức L. về việc tháo dỡ toàn bộ tài sản (nhà kho, xưởng tạm và các công trình khác) do ông tạo lập trên diện tích đất thuê để trả lại đất cho ông Dương Anh P..

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23 tháng 3 năm 2026 và ngày 30 tháng 3 năm 2026, Bà Vũ Thị H. – Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thu thập, xác minh theo quy định những vấn đề bà yêu cầu trong đơn kháng cáo để sửa bản án sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 16/3/2026 của TAND khu vực 1 – Phú Thọ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông P., bà N.. Nếu không thể thu thập được, đề nghị hủy bản án sơ thẩm nêu trên để xét xử lại theo thủ tục chung.

Ngày 28 tháng 3 năm 2026, ông Trần Đức L. – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N., bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông P..

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Vũ Thị H. – Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông Trần Đức L. – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N. và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức L.. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 16/3/2026 của TAND khu vực 1 Phú Thọ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của Bà Vũ Thị H. – Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông Trần Đức L. – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Đối với nội dung kháng cáo của Bà Vũ Thị H. – Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 29/5/2010, giữa bà Nguyễn Thị Tuyết N. với ông Dương Anh P. có lập 01 Giấy nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung giấy này do bà N. viết thể hiện “*Tên tôi là Nguyễn Thị Tuyết N.. Hộ khẩu thường trú tại tổ 15, phố Đ., phường T., thành phố V.. Tôi có 01 ô đất kích thước 5 x 22 = 110m tại khu X, phố Đ., phường T., phía trước giáp đường đi, phía sau giáp rãnh thoát nước, phía phải giáp ô số 4, phía trái giáp ô số 2; ô đất theo quy hoạch số 3 (mô tả theo Quyết định 7561/QĐ-UB); do hoàn cảnh khó khăn tôi xin chuyển nhượng ô đất trên của tôi cho anh Dương Anh P. phường T., V. với giá thỏa thuận 450 triệu (bốn trăm năm mươi triệu). Tôi đã giao toàn bộ giấy tờ ô đất trên cho anh P. gồm biên bản giao đất số 914/2005 ngày 28/12/2005 + Quyết định của UBNDTPVT số 7561 ngày 14/12/2004; biên lai thu tiền sử dụng đất số 0010530 ngày 25/5/2004. Tôi xin cam đoan ô đất trên là của tôi. Không có tranh chấp nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. **Tôi có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cùng anh P.**” (việc chuyển nhượng có sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị Như M.).*

Bà Nhung cho rằng thực chất không phải là bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. mà là do bà vay của ông P. 270.000.000 đồng vào năm 2004 với lãi suất 1,7% và giấy gốc do ông P. giữ, còn trước đó bà cũng giao dịch vay tiền của ông P. nhưng với lãi suất 1.000 đồng đến 2.000 đồng/ 1 triệu/ 1 ngày (BL356-357). Sau đó do bà không trả được lãi nên đến năm 2013 (BL358 biên bản phiên tòa bà N. khai viết năm 2013 nhưng ông P. bà M. bảo bà thôi cứ viết năm 2010 cũng được nên bà đồng ý viết), ông P. ép bà viết giấy chuyển nhượng trên và tính cả gốc cả lãi tổng cộng là 450.000.000đ nhưng ông P. bảo bà viết giấy ghi năm 2010.

Qua nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm (BL355) có thể xác định, vào năm 2004 trước khi được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03 theo Quyết định 7561/QĐ-UB, bà N. đã vay của ông P. 140.000.000đ, số tiền này được vay làm 02 lần, lần 1 vay 80.000.000đ, lần 2 vay 60.000.000đ. Sau đó, ngày 14/12/2004, bà N. được UBND thành phố V. ban hành Quyết định số 7561/QĐ-UB giao cho hộ bà N. thửa đất số 03 kích thước 5,0m x 22m = 110m² tại khu X, phố Đ., phường T., thành phố V.. Ngày

28/12/2005, tại biên bản giao đất số 914/2015, UBND phường T. đã giao đất tại thực địa cho bà N. theo biên bản giao đất thể hiện phía trước ô đất giáp đường đi; phía sau ô đất giáp rãnh nước; phía phải giáp ô số 4; phía trái giáp ô số 2 và bà N. phải nộp tiền sử dụng đất theo qui định. Ngày 31/12/2004, bà N. đã nộp tiền xây dựng hạ tầng tái định cư ô đất cho UBND phường T. với số tiền **20.680.000đ** (Biên lai số 023314). Ngày 25/5/2006 bà N. đã nộp tiền đất ở tại chi cục thuế Việt Trì **23.100.000** đồng (biên lai thu tiền số 0010530); Và cùng ngày tại biên lai thu phí, lệ phí số 0036654 đã thu của bà N. **400.000** đồng tiền cầm mốc giới; Ngày 23/4/2008 thu của bà N. tiền thuế nhà đất năm 2006 – 2007 là **122.000** đồng. Sau khi vay số tiền trên, hai bên thống nhất số tiền cả gốc và lãi là 270.000.000 đồng (30.000.000 đồng tiền lãi; 240.000.000đ tiền gốc). Sau đó, do không trả nợ được cho ông P. nên đến ngày 29/5/2010, giữa bà N. và ông P. đã thống nhất bà N. chuyển nhượng cho ông P. thửa đất số 03 theo quyết định cấp đất số 7561/QĐ-UB nêu trên với giá 450.000.000 đồng và được khấu trừ vào khoản nợ 270.000.000 đồng trước đó, số tiền còn lại ông P. phải trả là 180.000.000 đồng và 02 bên đã lập giấy nhượng quyền sử dụng đất như trên. Như vậy, tại cấp sơ thẩm, bà N. cũng như người đại diện theo uỷ quyền của bà N. cho rằng bà bị ép buộc viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay tiền giữa bà và ông P. chứ thực chất bà không chuyển nhượng và bà chỉ được nhận 240.000.000đ chứ không phải 450.000.000đ và việc viết giấy chuyển nhượng trên vào năm 2013 chứ không phải năm 2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này bà được cấp đứng tên bà là do ông P. tự đi làm để nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp bởi lẽ:

Thứ nhất: Tại đơn khởi kiện cũng như quá trình giải quyết vụ án, bà N. đều trình bày bà vay của ông P. 240.000.000 đồng vào năm 2004 số tiền này được vay làm 03 lần và sau này được tính lãi 30.000.000đ. Tổng cộng là 270.000.000 đồng. Như vậy, ở thời điểm này, nếu như theo lời khai của bà N. thì bà nợ ông P. 270.000.000 đồng. Mặc dù bà N. cho rằng bà thế chấp Quyết định cấp đất cho ông P. thì mới được ông P. cho vay nhưng bà không có căn cứ nào chứng minh bà thế chấp quyết định cấp đất cho ông P. như vậy có thể khẳng định ở thời điểm này bà N. vay tiền chưa phải thế chấp ông P. bằng tài sản gì để vay khoản tiền trên mà chỉ có giấy biên nhận do bà N. viết nợ ông P. số tiền 270.000.000đ cho đến năm 2013 khi không có tiền trả nợ thì bà N. mới viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ. Tại giấy chuyển nhượng trên thể hiện bà N. phải đưa cho ông P. giấy tờ gốc gồm “*biên bản giao đất số 914/2005 ngày 28/12/2005 + Quyết định của UBNDTPVT số 7561 ngày 14/12/2004; biên lai thu tiền sử dụng đất số 0010530 ngày 25/5/2004*”. Như vậy, không thể nói là bà bị ông P. ép viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì ở thời điểm vay 270.000.000 đồng năm 2004 đến khi viết giấy biên nhận, ông P. không yêu cầu bà N. phải thế chấp tài sản gì mà mới chỉ có giấy biên nhận vay 270.000.000đ với lãi suất 1,7%/1 tháng. Cho đến năm 2010 mới yêu cầu bà viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà N. cho rằng bị ép buộc là không phù hợp vì lúc này không có sự ràng buộc gì. Mặt khác, nếu bị ép thì bà N. cũng chỉ cần viết giấy biên nhận nợ 450.000.000đ và không phải đưa giấy tờ liên quan đến việc cấp đất cho ông P. nếu như không có thoả thuận nào khác như việc phải đưa thêm tiền cho bà N..

Thứ hai: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà N. cho rằng vay của ông P. 270.000.000đ với lãi suất 1,7%/tháng còn trước đó cho vay với lãi suất 1.000 đ đến 2.000đ/1 triệu/1 ngày...

Lời khai này của bà N. là không phù hợp vì nếu tính theo 02 lãi suất trên thì từ thời điểm vay đến thời điểm chuyển nhượng, số tiền gốc và lãi sẽ không khớp với số tiền 450.000.000 đồng. Nếu lãi suất là 1,7%/ tháng thì lấy $270.000.000đ \times 1,7\% = 4.590.000đ$ X 65 tháng = 298.350.000đ + với số tiền lãi 20 ngày là 3.060.000đ + 270.000.000đ tiền gốc = 571.410.000. Nếu tính lãi suất 1.000đ/1 triệu/1 ngày thì sẽ tương ứng $3\%/1 \text{ tháng} \times 270.000.000đ = 8.100.000đ/1 \text{ tháng} \times 65 \text{ tháng} = 526.500.000đ$ + với số tiền lãi 20 ngày là 5.400.000đ + gốc 270.000.000đ = 801.900.000đ. Nếu lãi suất tính 2.000đ/1 triệu/1 ngày thì tổng số tiền gốc và lãi sẽ còn lớn hơn. Như vậy, cộng các số tiền lãi trên với số tiền gốc 270.000.000đ thì không trùng khớp với số tiền 450.000.000đ như nguyên đơn đã trình bày.

Thứ ba: Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như quá trình giải quyết vụ án, bà N. cho rằng ông P. tự đi làm thủ tục đề nghị cấp giấy.

Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất 29/5/2010 bà N. viết thể hiện, bà N. ***có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cùng ông P.*** và bà N. đã giao cho ông P. 03 loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất ***gồm biên bản giao đất số 914/2005 ngày 28/12/2005 + Quyết định của UBNDTPVT số 7561 ngày 14/12/2004; biên lai thu tiền sử dụng đất số 0010530 ngày 25/5/2004.*** Như vậy, nội dung giấy chuyển nhượng đã thể hiện bà N. có trách nhiệm phối hợp cùng ông P. để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nếu như bà N. cho rằng đây chỉ là hợp đồng giả cách nhằm mục đích vay tiền thì ông P. không có nghĩa vụ phối hợp cùng bà N. để làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. mà chỉ cần giữ quyết định cấp đất, biên bản giao đất, biên lai thu tiền sử dụng đất.

Ngoài ra, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N. thì ông P. đã phải nộp một số khoản như lệ phí trước bạ 825.000đ; phí, lệ phí, nghĩa vụ công dân mà lẽ ra bà N. phải nộp kể từ khi có quyết định giao đất đến khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà N. cũng cung cấp các giấy tờ tài liệu như biên lai nộp thuế số 0047100 ngày 15/11/2009 nộp 50.000đ lệ phí địa chính; biên lai thu tiền đất ở theo biên bản tạm giao số 0010530 ngày 25/5/2004 của Nhung 23.100.000đ; Biên lai thu tiền lệ phí địa chính do bà Nguyễn Thị N. nộp 100.000đ ngày 17/10/2007; biên lai lệ phí cầm mốc giới số 0036654 ngày 25/5/2006 cho Nhung 400.000đ; biên lai thu thuế nhà đất năm 2006 – 2008 là 368.000đ. Mặt khác kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi xảy ra tranh chấp thì ông P. vẫn là người phải thực hiện nộp các khoản phí, lệ phí liên quan đến thửa đất trên mà lẽ ra những khoản này bà N. phải nộp.

Để làm được thủ tục chuyển nhượng sang tên ông P. thì phải đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N. thì mới làm sang tên được cho ông P. nên sau khi lập giấy chuyển nhượng như trên thì bà N. đã phối hợp cùng ông P. đến cơ quan có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đứng tên riêng bà N.. Cụ thể ngày 31/5/2010 bà N. đã làm bản cam kết thửa đất trên là tài sản riêng của bà N. (có xác nhận của UBND phường T.); ngày 02/6/2010, bà N. lập biên bản họp gia đình có chữ ký của

bà và chị Nguyễn Thị Thanh Thuý con bà N. thống nhất cho bà N. đứng tên riêng trên quyền sử dụng đất (mặc dù UBND phường xác nhận bà và chị T. có hộ khẩu tại phường T. nhưng khi lập văn bản trên bà N. và chị T. đều là người có năng lực pháp luật và năng lực hành vi nên bà và chị T. thừa nhận đây là chữ ký của mình nên bà và chị T. phải chịu trách nhiệm về nội dung của văn bản trên); ngày 07/10/2009 bà N. đã làm bản cam đoan về chữ ký giáp ranh các hộ trong biên bản kiểm tra hiện trạng và làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL60); 09/4/2011, bà N. đề nghị và được UBND phường T. cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; ngày 15/8/2011 ông P. đã nộp 825.000 đồng tiền thuế trước bạ nhà, đất. Bà Nhung cho rằng các giấy tờ này do ông P. đưa cho bà ký bằng giấy trắng (BL 358) tuy nhiên bà không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh việc ký bằng giấy trắng. Mặt khác, trong các loại giấy tờ trên có một số loại giấy tờ là giấy được in mẫu sẵn chỉ điền thông tin như bản cam đoan chữ ký hộ giáp ranh; đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nếu như bà N. không trực tiếp đề nghị hoặc Ủy quyền cho người khác thì UBND sẽ không cấp. Do đó cần khẳng định bà N. là người đã phối hợp cùng ông P. đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như lời khai của ông P. là phù hợp.

Thứ tư: Bà Nhung cho rằng giấy nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được viết năm 2013 chứ không phải viết năm 2010 (BL358 tại phiên toà sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm bà cũng khai như vậy). Xét thấy việc bà N. khai như vậy là không phù hợp bởi lẽ, ngày 18/8/2011, bà N. đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, nếu viết năm 2013 thì các tài liệu có dấu đỏ để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm “*biên bản giao đất số 914/2005 ngày 28/12/2005 + Quyết định của UBNDTPVT số 7561 ngày 14/12/2004; biên lai thu tiền sử dụng đất số 0010530 ngày 25/5/2004*” sẽ không còn để bà N. đưa cho ông P. vì tài liệu này đã được lưu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tài liệu do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp tại BL 46-74). Mặt khác, nếu viết giấy chuyển nhượng vào năm 2013 thì lúc này bà N. đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N. (cấp 18/8/2011) nên bà N. hoàn toàn là người có quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc ông P. sẽ yêu cầu bà viết giấy chuyển nhượng theo số thửa, số ô thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không thể viết theo Quyết định số 7561 ngày 14/12/2004 để sau này văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phải trả lại hồ sơ khi ông P. đề nghị sang tên do không đúng với thông tin thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác nếu viết vào năm 2013 thì lúc này ông P. đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N. nên ông P. cũng không đồng ý viết như vậy do đó nội dung bà N. khai trên là không phù hợp.

Thứ năm: Đối với nội dung “*còn 8.000.000 để lại làm giấy tờ khi làm xong anh P. trả chị M. và trong số vay anh P. 270.000.000 và tính theo lãi ngân hàng trả anh P. (hai trăm bảy mươi triệu) nợ gốc tính từ ngày tôi vay anh P. là 09 tháng 12 năm 2004*”. Mặc dù bà N. cho rằng viết cùng ngày ngay sau khi bà M. ký làm chứng (cùng thời gian) nhưng căn cứ vào nội dung bà M. cung cấp thể hiện, khi bà M. ký làm chứng thì không có nội dung phía sau. Mặt khác nếu nhìn bằng mắt thường cho thấy, nội dung giấy nhượng quyền sử dụng đất viết ở phần phía trên với nội dung viết ở phần phía dưới giấy này không phải là cùng một loại bút viết vì

nội dung viết phía trên ngòi mực nhỏ hơn nội dung viết phía dưới nên có thể khẳng định đây là nội dung được bà N. viết thêm sau lần viết thứ nhất khoảng 3-4 ngày như ông P. đã trình bày là phù hợp. Cụ thể, ông P. trình bày: Sau khi viết giấy chuyển nhượng như trên được khoảng vài ngày do sợ ông P. tiếp tục đòi số tiền 270.000.000 đồng vay năm 2004 nên bà N. đã đến mượn giấy nhượng quyền sử dụng đất trước đó viết cho ông P. và viết thêm nội dung “*còn 8.000.000 để lại làm giấy tờ khi làm xong anh P. trả chị M. và trong số vay anh P. 270.000.000 và tính theo lãi ngân hàng trả anh P. (hai trăm bảy mươi triệu) nợ gốc tính từ ngày tôi vay anh P. là 09 tháng 12 năm 2004*”. Như vậy, có thể xác định bà N. viết thêm nội dung trên để nhằm mục đích ông P. không được đòi thêm số tiền 270.000.000đ bà N. đã vay ông P. trước đó (bà N. khai ông P. còn giữ giấy biên nhận khoản tiền này và cũng phù hợp với lời khai ông P. tại phiên tòa sơ thẩm ông cho rằng khoản 270.000.000đ là khoản vay khác, nếu ông tìm được giấy ông sẽ đòi nợ riêng) vì số tiền này đã được đối trừ trong số tiền 450.000.000 đồng theo giấy biên nhận trên. Ngoài ra, các bên còn thoả thuận bà N. để lại số tiền 8.000.000 sau khi ông P. làm xong giấy tờ thì ông P. có trách nhiệm trả cho bà M. thay bà N. vì trước đó bà N. có nợ bà M. 8.000.000đ.

Thứ sáu: Đối với nội dung ông P. cho rằng, sau khi viết giấy nhượng quyền sử dụng đất ông P. đã đưa cho bà N. 450.000.000 đồng. Xét thấy việc ông P. khai như trên là không phù hợp vì như đã phân tích ở trên có cơ sở xác định: vào năm 2004. bà N. vay của ông P. 240.000.000đ và các bên thống nhất lãi suất 30.000.000 đồng. Tổng cộng 270.000.000đ. Sau đó đến 29/5/2010, bà N. chuyển nhượng đất cho ông P. thì được ông P. trả thêm 180.000.000đ (số tiền còn lại được đối trừ với số tiền bà N. đã nợ trước đó 270.000.000đ). Ngoài ra ông P. còn phải trả cho bà M. số tiền 8.000.000 đồng mà bà N. đã nợ bà M. trước đó nên bà N. mới viết đã nhận đủ số tiền 450.000.000 đồng và với nội dung bà N. viết đã nhận đủ tiền như trên.

Thứ bảy: Về thẩm quyền thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo quyết định giao đất là giao đất tự xây nhà cho **Hộ** bà N.. Tại thời điểm có quyết định giao đất ngày 14/12/2004, theo tài liệu do bên nguyên đơn cung cấp hộ bà N. có bà, chị Nguyễn Thị Phương T. sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị Phương T. sinh năm 1988 là con bà N.. Bà Nhung, chị T., chị T. cho rằng đất cấp cho hộ gia đình nên một mình bà N. không có quyền chuyển nhượng.

Tại cấp sơ thẩm lúc đầu đã đưa chị T., chị T. vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ cho thấy, tại thời điểm bà N. viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định cấp đất đứng tên hộ gia đình nhưng sau đó bà N. đã có cam kết khẳng định đất này là tài sản riêng của bà N. ngoài ra bà N. cũng cho rằng bà vay số tiền 240.000.000đ thì có một phần để sử dụng nộp tiền đất và sửa nhà ở chỗ khác để ở. Trong khi đó chị T. lúc đó còn nhỏ, chị T. mới 19 tuổi và chị T. cũng không chứng minh được số tiền nộp tiền đất có tiền của chị T..

Mặt khác, sau khi viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. ngày 29/5/2010 nêu trên và để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật, ông P. đã yêu cầu bà N. chứng minh đây là tài sản riêng của bà N. và ngày 31/5/2010 bà N. đã lập bản cam kết tài sản riêng có xác nhận của UBND phường T.. Đến ngày 02/6/2010, bà N. tiếp tục lập biên bản họp gia đình có chữ ký của bà N., chị T. để thoả thuận thừa đất trên là tài sản riêng của bà N. sau

đó UBND phường T. ký xác nhận bà N. chị T. có sổ chứng minh nhân dân là đúng để từ đó bà N. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N. .

Đối với chị T., chị T., mặc dù các chị cho rằng các chị là thành viên hộ gia đình được cấp đất nên các chị có quyền lợi đối với quyền sử dụng đất trên như đã đề cập ở trên việc cấp đất phải nộp tiền vào ngân sách nhà nước nhưng các chị không chứng minh được mình đã nộp tiền để được cấp đất; kể từ khi được cấp đất các chị cũng không nộp thuế hay thực hiện nghĩa vụ gì với thửa đất được cấp; mặt khác chị T. ký vào giấy từ chối là tài sản riêng của bà N., khi bà N. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng bà N. mà không phải hộ bà N., các chị cũng không có ý kiến gì, điều đó chứng tỏ các chị mặc nhiên thừa nhận đó là quyền sử dụng đất của bà N. nên bà N. hoàn toàn có quyền chuyển nhượng.

Do đó cấp sơ thẩm không đưa chị T., chị T. vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận đối với kháng cáo của bà N. cũng như việc khiếu nại của chị T., chị T.. Sau này nếu như xảy ra tranh chấp thì chị T. chị T. có thể khởi kiện trong một vụ án khác để yêu cầu bà N. phải bồi thường nếu cho rằng quyền lợi của mình bị xâm hại.

Thứ tám: Về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặc dù theo qui định Điều 106, Điều 107 Luật Đất đai 2003 quy định thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ... khi có đủ các điều kiện trong đó có điều kiện là phải "*Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định về Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có công chứng chứng thực và Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì bị tuyên vô hiệu. Tuy nhiên cũng tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 cũng đã quy định *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm qui định bắt buộc về công chứng chứng thực, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng chứng thực.*

Như vậy. mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N. với ông P. chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nhưng trên thực tế ông P. đã thanh toán đầy đủ tiền, đã nhận đất và thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất như thực hiện việc đóng thuế đất hàng năm, thuế trước bạ và các nghĩa vụ của khu dân cư như Quỹ An ninh, bảo lụt, vận động, tang lễ... do đó cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2010 giữa ông P. và bà N..

Mặt khác, bà N. đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. từ năm 2010, sau đó một thời gian dài bà N. không có khiếu nại, khiếu kiện gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P.. Đến năm 2025, sau 15 năm, bà N. mới làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố V. về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông P. là không có căn cứ.

Thứ chín: Đối với những nội dung kháng cáo yêu cầu giám định đối với chữ viết ghi 1,7%. (Vì Tòa cấp sơ thẩm cho rằng bà N. viết); Đưa bà Lê Thị Mậu, ông Nguyễn Văn Đ., Nguyễn Kim T., Nguyễn Hữu D. và các hộ dân liền kề của thửa

đất 35-3, tờ bản đồ số 46 (ông Cách, bà Nga, ông Hoan) tham gia tố tụng. (theo biên bản xác minh ngày 12/3/2026); Làm rõ khoản tiền 8.000.000đ được nêu trong giấy chuyển nhượng mà ông P. trình bày ông phải trả tiền cho bà M. thay cho bà N. là như thế nào? Tại sao có thể hiện ghi trong Giấy nhượng đất; Xác minh tại cơ quan thuế thành phố V. (cũ) để xác định thửa đất của bà N. đã nộp thuế đất hay chưa? Nếu đã nộp do ai nộp, cấp biên lai thu thuế đất; Xác minh tổ 17 phố Đ., phường T. (nay là phường T.) có thu thuế; Các khoản đóng góp của hộ bà N. hay không. Nếu có do ai nộp, cung cấp các hóa đơn chứng từ theo quy định... cho thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bà N. và người đại diện cho bà N. thừa nhận vay của ông P. 270.000.000đ với lãi suất 1,7% như vậy nội dung này không cần thiết phải giám định và việc có kết quả giám định hay không cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Đối với ông Đ.; ông T.; ông D. tại cấp sơ thẩm tòa án đã đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng nên nội dung kháng cáo trên không được chấp nhận; đối với ông bà Mậu, ông Cách, bà Nga, ông Hoan xét thấy không liên quan đến vụ án trên và lời khai những người này cũng chỉ mang tính chất tham khảo vì thực tế như đã phân tích ở trên ông P. đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối với việc yêu cầu cung cấp biên lai tại cơ quan thuế để xác định ai nộp thuế là không cần thiết vì bà N. là người cung cấp hóa đơn, biên lai thu tiền cho ông P. (được thể hiện tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất 29/5/2010); đối với việc thực hiện nộp tiền thuế đất hàng năm cũng như nghĩa vụ tại khu dân cư liên quan đến thửa đất bà N. khai nhận bà không nộp khoản tiền trên do bà phải đi chấp hành án, ông P. cũng như đại diện tố, khu dân cư đều thừa nhận ông P. là người nộp khoản tiền trên và được thống kê vào sổ ghi chép ở khu dân cư đã cung cấp cho Tòa án nên đây là nghĩa vụ không phải chứng minh do đó không cần thiết phải thu thập các tài liệu trên.

Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận

[2.2] Đối với kháng cáo của ông Trần Đức L. - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N., bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông P..

Về nội dung này Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung kháng cáo này không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông L. và vượt quá phạm vi kháng cáo của ông L. nên ông L. không có quyền kháng cáo. Do vậy, kháng cáo của ông Trần Đức L. là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với nội dung chị Nguyễn Thị Phương T. (là con gái bà N.) cho rằng chị là con gái bà N. nên chị là thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất thuộc hộ bà N.. Chị Thanh yêu cầu Tòa án phúc thẩm xử tuyên bác yêu cầu phản tố của ông Dương Anh P., tuyên bố "Giấy nhượng QSD đất" ngày 29/5/2010 giữa mẹ chị với ông P. là vô hiệu, trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà N.. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị này của chị T. là không có căn cứ bởi lẽ:

UBND thành phố V., tỉnh Phú Thọ đã quyết định giao đất cho **hộ** bà N. số 7561/QĐ-UBND ngày 14/12/2004; biên bản giao đất số 914/BBGD ngày

28/12/2005. Tuy nhiên, ngày 21/4/2004, chị Nguyễn Thị Phương T. đã kết hôn đối với anh Nguyễn Tuấn Anh, SN 1978 tại tổ 27 phường T., thành phố V. nên chị T. không còn ở với bà N. và không thuộc hộ bà N. nữa (Theo Giấy chứng nhận kết hôn số 13, quyển số 1 ngày 21/4/2004). Đến ngày 15/8/2019, chị T. đã ly hôn đối với anh Nguyễn Tuấn Anh do hai bên thuận tình ly hôn; về tài sản và công nợ, hai bên xác định không có, không đề nghị tòa án giải quyết. Ngoài ra chị T. cũng không chứng minh được mình có quyền lợi đối với thửa đất trên như chị đã nộp tiền sử dụng đất, thuế đất..

Mặt khác Giấy CNQSD đất số BH.590048 do UBND thành phố V. cấp ngày 18/8/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị Tuyết N., không phải cấp cho hộ bà N.. Sổ hộ khẩu do CATP V. cấp ngày 01/6/2010 cho hộ bà N. không có tên chị Nguyễn Thị Phương T.. Ngoài ra, chị T. đã làm cam kết xác định thửa đất số 35-3 tờ bản đồ 46, diện tích 110m² là tài sản riêng của bà N. và biên bản họp gia đình không có tên chị T., được UBND phường T. chứng thực (BL 78,76).

Do đó, nếu chị Nguyễn Thị Phương T. (con gái bà N.) có thắc mắc khiếu nại về quyền lợi của mình đối với thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46, diện tích 110m² mà bà Nguyễn Thị Tuyết N. đã chuyển nhượng cho ông Dương Anh P., thì chị T. có quyền khởi kiện bà N. (tức mẹ chị T.) bằng một vụ án khác.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo không được chấp nhận nhưng tại thời điểm xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Tuyết N. là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm

Kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Đức L. phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Vũ Thị H. – Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông Trần Đức L. – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 106, Điều 107 của Luật Đất đai 2003; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 385, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N..

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Anh P.. Công nhận hiệu lực của Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị

Tuyết N. và ông Dương Anh P. đối với thửa đất số 35-3, tờ bản đồ số 46, tại địa chỉ tổ 16B, khu Đ., phường T., tỉnh Phú Thọ.

Ông Dương Anh P. có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên từ tên bà Nguyễn Thị Tuyết N. sang tên ông Dương Anh P. theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đức L. về việc tự nguyện tháo dỡ toàn bộ tài sản (nhà kho, xưởng tạm và các công trình khác) do ông tạo lập trên diện tích đất thuê để trả lại đất cho ông Dương Anh P..

4. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Tuyết N. phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (đã nộp). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Anh P. về việc tự chịu chi phí định giá tài sản là 800.000 đồng (xác nhận đã nộp).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết N. phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của ông Dương Anh P. được chấp nhận. Xác nhận bà Nguyễn Thị Tuyết N. đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003601 ngày 07/5/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Trả lại cho ông Dương Anh P. tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003696 ngày 11/6/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, 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, 7, 7a, 7b và 9 của Luật này; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết N. được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết N. 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà N. đã nộp tại Biên lai số 0002560 ngày 30/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Ông Trần Đức L. phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông L. đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa số 0003411 ngày 16/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS KV1 – Phú Thọ;
- TAND KV1 – Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hà Giang