

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2025/DS-PT
Ngày 09 – 9 – 2025
“V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản”

**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 tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Kim Thị Nh, sinh năm 1950; nơi cư trú: Thôn Đông Đình, xã V, tỉnh P.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1994; nơi cư trú: Xóm Đức Phú, phường P, tỉnh T, (vắng mặt)

+ Chị Nguyễn Thu G, sinh năm 1997; nơi cư trú: Tổ dân phố Nguyễn Xá 1, phường T, thành phố H, (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2023)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Trọng Ch và bà Trịnh Trang Th - Luật sư Công ty Luật Hợp danh H3T - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 71 đường Vạn Xuân, thôn Lai Xá, xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội, (đều có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1983

2.2 Chị Vũ Thị Ánh T, sinh năm 1983

Cùng cư trú tại: Thôn Đông Mướp, xã B, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tuấn A, chị Tuyết: Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1981; địa chỉ: Tầng 2, số nhà 57, S6, khu đô thị Chùa Hà Tiên, phường V, tỉnh P, (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2024), (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh Lê Văn Kh, sinh năm 1983; nơi cư trú: Thôn Đông Đình, xã V, tỉnh P.

3.2 Anh Lê Anh T, sinh năm 1981; nơi cư trú: Thôn Đông Đình, xã V, tỉnh P.

3.3 Chị Lê Thị Ch, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn Đông Đình, xã V, tỉnh P.

3.4 Chị Lê Thị L, sinh năm 1977; nơi cư trú: Thôn Yên Thịnh, xã V, tỉnh P.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Khanh, anh Tuấn, chị Chí, chị Lý đều là:

- Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1994; nơi cư trú: Xóm Đức Phú, phường P, tỉnh T, (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thu G, sinh năm 1997; nơi cư trú: Tổ dân phố Nguyên Xá 1, phường T, thành phố H, (có mặt)

(Lần lượt theo các văn bản ủy quyền ngày 10/7/2023; ngày 18/3/2024 và ngày 10/7/2023)

4. Người làm chứng:

4.1 Anh Trần Ngọc H, sinh năm 1986, (vắng mặt)

4.2 Chị Trần Thị Ng, sinh năm 1986, (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Thôn Đông, xã V, tỉnh P.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Kim Thị Nh.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2023, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Kim Thị Nh và người đại diện hợp pháp của bà Nh trình bày:

Vợ chồng bà Kim Thị Nh, ông Lê Văn B (đã mất năm 2004) có bốn người con chung là chị Lê Thị Ch, chị Lê Thị L, anh Lê Văn Kh, anh Lê Anh T. Khi ông B còn sống, gia đình bà Nh được Nhà nước giao cho thửa đất số 94, tờ bản đồ số

04, tổng diện tích 295m², địa chỉ: Thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc được Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện Vĩnh Tường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 210945 ngày 30/01/1991 đứng tên ông Lê Văn B. Sau khi ông B chết, không để lại di chúc, bà Nh và các con đi đến thống nhất toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất đều thuộc quyền sở hữu của bà Nh.

Năm 2013, bà Nh chuyển nhượng diện tích 100m² của thửa đất cho vợ chồng anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T. Tuy nhiên, anh Tuấn A đã tự ý thực hiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền tăng diện tích đất chuyển nhượng là 110,4m² và đăng kí biến động sang tên 110,4m² cho vợ chồng anh Tuấn A. Năm 2016, vợ chồng anh Tuấn A chuyển nhượng 110,4m² đất nêu trên cho vợ chồng anh Trần Ngọc H và chị Trần Thị Ng. Từ thời điểm ký các giấy tờ chuyển nhượng với anh Tuấn A đến nay, gia đình bà Nh vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất trên.

Năm 2022, anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất và buộc bà Nh tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình trên đất, trả lại đất cho vợ chồng anh H. Bản án sơ thẩm và phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện vì cho rằng anh H và chị Nga là người thứ ba ngay tình trong quan hệ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 110,4m² đất từ anh Tuấn A. Tuy nhiên, Bản án phúc thẩm số 189/2023/DS-PT ngày 24/04/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận định tại trang 20 như sau: “Quá trình giải quyết vụ án ông Tuấn A, bà T xác nhận chỉ nhận chuyển nhượng 100m², khi được cấp giấy chứng nhận là 110,4m², ông bà không biết. Nhưng khi chuyển nhượng cho ông Hanh, bà Nga thì ông trình bày chuyển nhượng diện tích 110,4m². Do đó bà Kim Thị Nh và các con của bà Nh có quyền khởi kiện ông Nguyễn Tuấn A, bà Vũ Thị Ánh T bằng một vụ án khác”.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho gia đình bà Nh phần quyền sử dụng 10,4m² đất ở tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Tuy nhiên, do Bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 25/08/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Bản án dân sự phúc thẩm số 189/2023/DS-PT ngày 24/04/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (bản án đã có hiệu lực pháp luật) đã tuyên công nhận anh H, chị Nga là người thứ ba ngay tình, có quyền sử dụng 110,4m² (trong đó có bao gồm 10,4m² của gia đình bà Nh) nên hiện nay anh Tuấn A, chị Tuyết không thể trả lại phần quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nh.

Vì vậy, bà Kim Thị Nh khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T thanh toán cho gia đình bà Nh giá trị của quyền sử dụng 10,4m² đất ở tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, căn cứ theo giá đất thị trường giao dịch tại thời điểm khởi kiện, phần diện tích đất nêu trên tương đương với số tiền là 364.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tư triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T thanh toán cho gia đình bà Nh giá trị của quyền sử dụng 10,4m² đất ở tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: thôn Đông (nay là thôn Đông Đình), xã Vân Xuân (nay là xã Lương Điền), huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc căn cứ theo giá của Hội đồng định giá ngày 24/3/2025 là 395.200.000 đồng (Ba trăm chín mươi năm triệu hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn anh Nguyễn Tuấn A, chị Vũ Thị Ánh T và người đại diện hợp pháp của anh Tuấn A, chị Tuyết trình bày:

Anh Nguyễn Tuấn A và anh Lê Anh T (con bà Nh) là bạn học với nhau. Quá trình học anh Tuấn có nợ 200 triệu đồng do chơi bời. Gia đình anh Tuấn có nhờ anh Tuấn A giúp trả khoản nợ đó đồng thời có chuyển nhượng lại một phần thửa đất hợp pháp của bà Kim Thị Nh và ông Lê Văn B với diện tích 100m². Anh Tuấn A cũng chỉ nhận 100m². Do quá trình cấp bìa cũ đổi sang bìa mới mang tên anh Tuấn A cũng không hề biết do đâu mà diện tích của anh mua có 100m² mà tổng thành 110,4m² tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04 tại xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Nay bà Kim Thị Nh đòi lại quyền đối với diện tích đất 10,4m², bị đơn đồng ý trả lại 10,4m² đất cho nguyên đơn. Anh Tuấn A đề nghị Tòa án và các cấp có thẩm quyền làm rõ và trả lại 10,4m² đó cho bà Kim Thị Nh. Bị đơn không đồng ý thanh toán giá trị 10,4m² đất bằng tiền cho bà Kim Thị Nh với giá là 364.000.000 đồng mà chỉ đồng ý phối hợp với cơ quan chính quyền để tìm ra nguyên nhân xử lý cùng bà Nh đòi lại 10,4m².

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Kh, chị Lê Thị L, anh Lê Anh T, chị Lê Thị Ch trình bày:

Các anh chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị Nh về việc yêu cầu ông Nguyễn Tuấn A và bà Vũ Thị Ánh T thanh toán cho gia đình giá trị của quyền sử dụng 10,4m² đất ở tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04 tại thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người làm chứng anh Trần Ngọc H và chị Trần Thị Ng vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 131, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 19, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tổ tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị Nh. Buộc anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T phải thanh toán cho bà Kim Thị Nh giá trị của quyền sử dụng 10,4m² đất ở tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc là 41.600.000 đồng (Bốn mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Kim Thị Nh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T không tự nguyện thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Kim Thị Nh đòi số tiền 353.600.000 đồng (Ba trăm năm ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 27/5/2025, nguyên đơn bà Kim Thị Nh có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 1049/QĐ-VKS-DS ngày 16/6/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có nội dung: Bản án sơ thẩm có vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ, áp dụng không đúng quy định của pháp luật và đưa thiếu người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Từ đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị Nh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng nghĩa vụ và được thực hiện đầy đủ quyền hạn của mình được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Kim Thị Nh; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ) đều trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xuất phát từ việc công nhận quyền sử dụng đất 110,4m² cho người thứ ba ngay tình là vợ chồng anh Trần

Ngọc H tại Bản án dân sự phúc thẩm số 189/2023/DS-PT ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, bà Kim Thị Nh đã bị thiệt hại 10,4m² đất không thể lấy lại bằng diện tích đất thực tế mà được xác định thành giá trị quyền sử dụng đất (quy đổi bằng tiền). Do vậy, bà Nh đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Tuấn A là người chuyển nhượng cho vợ chồng anh H diện tích đất trên phải trả cho gia đình bà giá trị quyền sử dụng 10,4m² đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ 04, có địa chỉ tại thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ). Nghĩa vụ phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là nghĩa vụ dân sự hoàn trả phần giá trị được lợi không có căn cứ pháp luật theo Điều 166, Điều 579 và 580 Bộ luật dân sự năm 2015 chứ không phải giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp kiện đòi tài sản” theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng việc nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không chính xác, dẫn đến có sự mâu thuẫn giữa việc áp dụng pháp luật và xác định quan hệ tranh chấp đúng như nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ).

Về xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án: Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ) xác định Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Tường vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ trách nhiệm trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu sót, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong vụ án này, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “kiện đòi tài sản” là giá trị quyền sử dụng đất chứ không phải tranh chấp quyền sử dụng đất, các đương sự không có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Tường vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật nên nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Gia đình bà Nh được Nhà nước giao cho thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04, tổng diện tích 295m² tại địa chỉ: Thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Tường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A210945 ngày 30/01/1991 đứng tên ông Lê Văn B. Ông B chết không để lại di chúc, bà Nh và các con thống nhất toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất đều thuộc quyền sở hữu của bà Nh. Năm 2013, bà Nh chuyển nhượng diện tích 100m² của thửa đất cho vợ chồng anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T. Dựa trên quan hệ chuyển nhượng, anh Nguyễn Tuấn A và

chị Vũ Thị Ánh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 110,4m² đối với thửa đất nêu trên. Năm 2016, vợ chồng anh Tuấn A chuyển nhượng 110,4m² đất này cho vợ chồng anh Trần Ngọc H, chị Trần Thị Ng và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận tính hiệu lực của bản án phúc thẩm và chỉ đề nghị anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T thanh toán cho gia đình bà Nh giá trị của quyền sử dụng 10,4m² của thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ: Thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) theo giá thị trường thời điểm hiện tại là 395.200.000 đồng

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ vào các tài liệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh và anh Tuấn A như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2012; Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 31/01/2013; Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 25/01/2013; Giấy bán đất ngày 25/11/2012 đều thể hiện bà Nh bán cho anh Tuấn A và chị Tuyết 100m² trong tổng diện tích đất 295m² nằm trong giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Lê Văn B. Bản thân anh Tuấn A cũng thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng từ bà Nh 100m² đất. Tuy nhiên, khi làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Tuấn A lại kê khai đề nghị và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 110,4m². Sau đó vợ chồng anh tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Trần Văn Hanh và chị Trần Thị Ng. Anh H, chị Nga được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 110,4m² và được xác định là người thứ ba ngay tình nên được công nhận có quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên, dẫn đến việc bà Nh bị thiệt hại 10,4m² đất.

Như vậy mặc dù quan hệ chuyển nhượng đất ban đầu giữa bà Nh và anh Tuấn A đã kết thúc nhưng việc bị đơn được công nhận quyền sử dụng đất vượt diện tích 10,4m² và được hưởng lợi từ phần giá trị này là hành vi chiếm hữu, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật. Bà Nh yêu cầu anh Tuấn A và chị Tuyết hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng 10,4m² đất, tương ứng với giá trị tài sản mà bị đơn đã được lợi không có căn cứ pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 166 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh buộc anh Tuấn A và chị Tuyết phải thanh toán giá trị quyền sử dụng 10,4m² đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3.2] Về lỗi và nghĩa vụ của bị đơn:

Như phân tích ở trên, anh Tuấn A là người trực tiếp làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản thân anh biết diện tích đất trên giấy chứng nhận không đúng với diện tích đất đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nh nhưng vẫn không có ý kiến với cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy anh là người được hưởng lợi từ phần diện tích tăng thêm 10,4m² nên có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nh giá trị tương ứng của phần đất này.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Tuấn A không có lỗi và chỉ buộc trả 41.600.000 đồng là không phù hợp bản chất tranh chấp, chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3.3] Về giá trị tài sản phải hoàn trả:

Căn cứ hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, giá trị quyền sử dụng đất để xác định nghĩa vụ hoàn trả được tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Theo kết quả định giá ngày 24/3/2025, giá trị quyền sử dụng đất 10,4m² tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 395.200.000 đồng. Do đó, việc bà Nh yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 395.200.000 đồng tương ứng giá trị quyền sử dụng 10,4m² đất là có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng để buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 41.600.000 đồng là không phù hợp, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc để sửa án sơ thẩm đối với nội dung này.

[4] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn đã tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền mà nguyên đơn được chấp nhận.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không 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;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ); Chấp nhận kháng cáo của bà Kim Thị Nh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ).

1. Căn cứ vào Điều 131, Điều 166; Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 19, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T phải thanh toán cho bà Kim Thị Nh 395.200.000 đồng (Ba

trăm chín mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng) là giá trị của quyền sử dụng 10,4m² đất ở tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn Đông, xã Vân Xuân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ).

Kể từ ngày bà Kim Thị Nh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T không tự nguyện thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1 Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Tuấn A và chị Vũ Thị Ánh T phải chịu 19.750.000 đồng (Mười chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Án phí phúc thẩm: Bà Kim Thị Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 8 - Phú Thọ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, TDS.

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

Bùi Thị Đoan Trang