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

Bản án số: 273/2026/DS-PT
Ngày 18 – 9 – 2026
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu công nhận 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: Bà Bùi Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Hoàng Văn Hải - 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.

Trong các ngày 15 và 18 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tô Minh P, sinh năm 1976; cư trú tại: Số C, tổ A, phường V, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1973; cư trú tại: Thôn Y, xã T, tỉnh Bắc Ninh, (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/01/2022), (có mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960; cư trú tại: Thôn S, phường X, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt)

2.2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1974, (có mặt);

2.3. Bà Dư Thị H, sinh năm 1979, (có mặt);

Cùng cư trú tại: Thôn T, phường X, tỉnh Phú Thọ.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Bùi Thu H1, sinh năm 1979; cư trú tại: Số C, tổ A, phường V, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thu H1: Ông Tô Minh P, sinh năm 1976; cư trú tại: Số C, tổ A, phường V, thành phố Hà Nội. (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1957, (vắng mặt);

3.3. Ông Nguyễn Hữu P1, sinh năm 1960, (vắng mặt);

3.4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1962, (vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970, (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Tổ dân phố Đ, phường P, tỉnh Phú Thọ

3.6. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1967; cư trú tại: Tổ dân phố Đ, phường P, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/02/2023 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 08 tháng 01 năm 2022, ông và vợ chồng ông Tô Minh P, bà Bùi Thu H1 là chủ sử dụng thửa đất số 01a, tờ bản đồ 94, diện tích 16.751 m^2 tại thôn T, xã N, thành phố P (nay là phường X, tỉnh Phú Thọ) ký kết Hợp đồng ủy quyền quản lý sử dụng thửa đất. Theo đó, ông được toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất; được đại diện thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với nhà nước; được hưởng lợi từ diện tích đất nêu trên (kể cả tài sản gắn liền với đất nếu có) và được thay mặt, nhân danh giải quyết tranh chấp đất đai, đền bù và nhận tiền đền bù (nếu có) đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích đất nêu trên.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là đất lâm nghiệp khoảnh B22 – KII – Thanh Cao, diện tích 24.000 m², được Ủy ban nhân dân huyện M (cũ) giao cho ông Nguyễn Hữu G theo Quyết định số 02/QĐ-UB ngày 15 tháng 9 năm 1995. Ngày 30 tháng 3 năm 2002, ông Nguyễn Hữu G chuyển nhượng toàn bộ diện tích khoảnh B22 cho ông Nguyễn Văn N theo hợp đồng chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân xã N xác nhận ngày 05 tháng 4 năm 2002. Ngày 09 tháng 11 năm 2003, ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng lại cho ông Tô Minh P theo hợp đồng chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân xã N xác nhận của ngày 10 tháng 11 năm 2003.

Quá trình quản lý, sử dụng mảnh đất trên từ ông Tô Minh P ông đã thấy vợ chồng ông Lê Văn T và bà Dư Thị H đã chiếm giữ, xây dựng nhà, trồng cây và các tài sản khác trên phần diện tích đất khoảng 4.000 m² thuộc thửa đất 01a, tờ bản đồ số 94 mà không có bất kỳ giấy tờ pháp lý hợp lệ nào về quyền sử dụng đất, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hay công nhận quyền sử dụng đất. Việc chiếm giữ đất của ông T, bà H xâm phạm trực tiếp quyền sử dụng

đất hợp pháp của ông, gây khó khăn cho việc quản lý, sử dụng đất, làm phát sinh tranh chấp kéo dài.

Vì vậy ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâm nghiệp giữa ông Nguyễn Hữu G và ông Nguyễn Văn N ngày 30 tháng 3 năm 2002; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và ông Tô Minh P ngày 09 tháng 11 năm 2003. Đồng thời buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Văn T và bà Dư Thị H: Di dời toàn bộ nhà ở, công trình và tài sản trên đất trả lại cho ông diện tích đất khoảng 4.000 m² thuộc thửa đất nêu trên.

Theo bản tự khai ngày 26/5/2023 và các buổi làm việc tiếp theo tại Tòa án, bị đơn ông Lê Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất gia đình ông đang sử dụng mà nguyên đơn đang tranh chấp là đất của bố tôi, ông Lê Văn L1 khai hoang từ khoảng năm 1985. Năm 1995, ông đi bộ đội về và lập gia đình năm 1996, bố ông cho vợ chồng ông ra ở riêng ở trên mảnh đất nêu trên. Vợ chồng ông trồng cây cối trên đó từ năm 1996 và không tranh chấp với ai. Năm 2002, vợ chồng tôi kê khai và đóng tiền sử dụng đất cho trưởng thôn là ông Lâm H4 (thời điểm năm 2002, 2003) cho đến bây giờ là ông Trần Văn B. Việc đất của gia đình ông nằm trong diện tích đất mà ông P nhận chuyển nhượng từ ông G là có sự chồng lấn. Vợ chồng ông sử dụng từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp với ai. Nay nguyên đơn khởi kiện với yêu cầu buộc vợ chồng ông phải di dời tài sản trên đất và trả lại đất, quan điểm vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Bị đơn bà Dư Thị H (vợ ông T) trình bày:

Bà kết hôn với ông Lê Văn T vào năm 1996. Sau khi cưới, vợ chồng tôi được bố chồng là ông Lê Văn L1 cho ra ở riêng trên thửa đất số 01a, tờ bản đồ số 94 hiện đang tranh chấp. Khi mới ra ở, diện tích đất chủ yếu dùng để trồng sắn, khoai và lúa nương phục vụ sinh hoạt gia đình. Trên đất lúc đó chỉ có 01 ngôi nhà vách đất, kết cấu 01 gian, 02 trái, mái ngói lợp dạ, điều kiện sinh hoạt còn đơn sơ. Đến khoảng năm 2001 – 2002, vợ chồng tôi có sửa chữa, xây lại thành nhà cấp 4 mái ngói để ổn định chỗ ở. Gia đình bà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không được Nhà nước giao đất hoặc cấp giấy chứng nhận. Việc sử dụng đất là do bố chồng cho ra ở và sử dụng thực tế từ đó đến nay. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên trước đây, tôi không trực tiếp tham gia nên không rõ nội dung cụ thể. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

Tại bản tự khai ngày 15/07/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông và ông P2 (là bố đẻ của ông Tô Minh P) có mối quan hệ là họ hàng xa. Năm 2002, ông được ông P2 nhờ đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất lâm nghiệp lô B22, KII diện tích khoảng 24.000m² tại địa chỉ thôn T, xã N (cũ) nay là phường X, tỉnh Phú Thọ từ ông Nguyễn Hữu G. Đến năm 2003, ông đã chuyển nhượng lại thửa đất 1a, tờ bản đồ số 94, diện tích

16.751m^2 trên cho ông Tô Minh P. Hợp đồng được Ủy ban nhân xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) xác nhận ngày 10/11/2003. Ông khẳng định chỉ là người đứng tên hộ cho bố con ông P2 và ông P, không có bất cứ quyền lợi gì liên quan đến thửa đất và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 15/07/2025, và các lần làm việc tiếp theo tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Minh P trình bày:

Ông hoàn toàn đồng ý và đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất lâm nghiệp lô B22, KII) giữa ông Nguyễn Hữu G và ông Nguyễn Văn N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N và Ông là Tô Minh P. Việc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện, có thực tế giao dịch, có bàn giao đất, không bị ép buộc, không có tranh chấp tại thời điểm giao dịch. Khi ông nhận chuyển nhượng từ ông N, việc chuyển nhượng là toàn bộ diện tích 16.751m² theo hồ sơ địa chính, không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc chừa lại 4.000m² cho ông Lê Văn T và bà Dư Thị H. Việc vợ chồng ông T đang sinh sống trên một phần diện tích đất là tồn tại thực tế, nhưng không phải là phần đất được loại trừ khỏi giao dịch chuyển nhượng giữa ông và ông N.

Về việc ông G nói miệng cho ông T ở nhờ trong biên bản làm việc ngày 21/12/2022 tại Ủy ban nhân dân xã N và trong Thông báo số 103/TB-UBND ngày 26/12/2022 của Ủy ban nhân dân xã N, ông có quan điểm khi làm việc với ông Nguyễn Hữu G, ông G có nói bằng miệng rằng: Do gia đình ông Lê Văn T có hoàn cảnh khó khăn, chưa có chỗ ở ổn định nên ông G cho vợ chồng ông T ở tạm trên đất để trông coi và sinh sống. Việc này chỉ là nói miệng, không lập thành văn bản, không có hợp đồng cho thuê, cho mượn hay cho ở nhờ bằng giấy tờ gì. Ông G cũng không nói là đã tặng cho, chuyển nhượng hoặc giao quyền sử dụng đất cho ông T. Theo ông hiểu và theo lời ông G nói, thì ông T, bà H chỉ là ở nhờ trên đất, mang tính nhân đạo, giúp đỡ hoàn cảnh khó khăn, không làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp. Ông không đồng ý việc ông T, bà H cho rằng mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất đang ở. Hiện nay, ông đã lập Hợp đồng ủy quyền ngày 08/01/2022 cho ông Nguyễn Văn L, ủy quyền toàn quyền quản lý, sử dụng và bảo vệ quyền sử dụng đất nêu trên, bao gồm quyền đại diện khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án. Ông đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L trong vụ án này.

Theo bản tự khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Bùi Thu H1 (vợ ông Tô Minh P) trình bày:

Bà là vợ của ông Tô Minh P, là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01a, tờ bản đồ số 94 tại tổ dân phố T, phường X, tỉnh Phú Thọ. Ngày 08/01/2022, bà cùng chồng là ông Tô Minh P đã lập văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L toàn quyền quản lý, sử dụng và tham gia tố tụng đối với diện tích đất nêu trên. Bà ủy quyền toàn bộ cho ông Tô Minh P đại diện tham gia tố tụng trong vụ án và đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày, quan điểm của ông

Tô Minh P tại các bản tự khai và biên bản làm việc với Tòa án. Bà không có yêu cầu, đề nghị độc lập trong vụ án. Do điều kiện công việc và nơi cư trú ở xa, bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (con ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N1) là Ông Nguyễn Hữu M, ông Nguyễn Hữu P1 và các bà Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị H3 (là con của ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N1) đều trình bày thống nhất:

Các ông, bà không biết, không tham gia và không được ông Nguyễn Hữu G thông báo về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với ông Tô Văn P2 (bố của ông Tô Minh P) hoặc giữa ông G với ông Tô Minh P. Các ông, bà cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời không có ý kiến, yêu cầu độc lập đối với nội dung vụ án.

Riêng ông Nguyễn Hữu M trình bày thêm: Trong quá trình trước đây cùng ông G đi làm rừng tại khu vực đất nêu trên, ông có thấy ông Lê Văn L1 (bố ông Lê Văn T) trồng sắn, hoa màu tại đó. Các ông, bà đều đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Lê Văn L1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là đất hoang, do ông khai hoang, sử dụng từ khoảng các năm 1985 – 1986 để trồng sắn, hoa màu. Đến khoảng năm 1996, sau khi con trai là ông Lê Văn T lập gia đình, ông đã cho vợ chồng ông T ra ở trên diện tích đất này để sinh sống và tiếp tục canh tác. Quá trình sử dụng đất: Không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; Không được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; Không kê khai đăng ký và không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Ông L1 cho biết đến nay mới biết việc Ủy ban nhân dân huyện M đã giao diện tích đất này cho ông Nguyễn Hữu G theo Quyết định năm 1995, trước đó ông không biết việc này và vẫn sử dụng đất bình thường, không xảy ra tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 116, 117, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

2. Công nhận hiệu lực pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 3 năm 2002 giữa ông Nguyễn Hữu G và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất B22, KII diện tích 24.000m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09 tháng 11 năm 2003 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Tô Minh P đối với thửa đất số 01a, tờ bản đồ số 94, diện tích 16.751m², địa chỉ tại tổ dân phố T, phường X, tỉnh Phú Thọ.

3. Buộc vợ chồng ông Lê Văn T và bà Dư Thị H tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình, cây cối và các tài sản khác trên đất để trả lại đất cho người đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất hợp pháp ông Nguyễn Văn L trên diện tích đất 4.050 m² thuộc thửa đất số 01a, tờ bản đồ số 94 tại thôn T, xã N (nay là tổ dân phố T, phường X, tỉnh Phú Thọ (có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L hỗ trợ trị giá tài sản trên đất cho vợ chồng ông Lê Văn T và bà Dư Thị H với tổng số tiền: 73.804.950 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi ba triệu tám trăm linh tư nghìn chín trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Ông Lê Văn T và bà Dư Thị H phải nộp 9.112.500 đồng (Bằng chữ: Chín triệu một trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L số tiền 21.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi mốt triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006999 ngày 01 tháng 3 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên (cũ).

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

Ngày 13/4/2026, bị đơn ông Lê Văn T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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 Toà 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 căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ và

chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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 tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ đã thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ông Tô Minh P, bị đơn ông Nguyễn Văn N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu M, ông Nguyễn Hữu P1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định.

Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 08/01/2022 giữa ông Tô Minh P, bà Bùi Thu H1 với ông Nguyễn Văn L có nội dung thể hiện "ông L được toàn quyền quản lý, sử dụng đất, được đại diện vợ chồng ông P thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước...được thay mặt và nhân danh vợ chồng ông P giải quyết tranh chấp đất đai", ông L đã khởi kiện và được Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng là nguyên đơn, đồng thời đưa ông P và bà H1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Tô Minh P là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp (thửa số 01a tờ bản đồ 94, diện tích 1675m^2 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2003), còn ông Nguyễn Văn L chỉ là người được vợ chồng ông P ủy quyền quản lý, sử dụng đất. Tại phiên tòa, bản thân ông L cũng khẳng định, giữa ông P và ông Lương K tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy việc ủy quyền này không làm chuyển quyền, lợi ích đối với thửa đất đang tranh chấp từ người ủy quyền sang người được ủy quyền. Ông P là người giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông N nên ông P mới là chủ thể có quyền, lợi ích trực tiếp liên quan đến yêu cầu khởi kiện. Ông L chỉ tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền. Việc cấp sơ thẩm xác định ông L là nguyên đơn và ông P, bà H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác, từ đó dẫn đến việc bản án sơ thẩm đã quyết định buộc bị đơn phải trả lại đất cho ông L là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng

của ông Tô Minh P thành nguyên đơn, còn ông Nguyễn Văn L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Về việc chưa xác minh đầy đủ người tham gia tố tụng: Tại Bản tự khai, bị đơn là ông Lê Văn T đã khẳng định: Từ năm 2020, ông đã cho con trai ra ở trên mảnh đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và vợ là bà Dư Thị H tiếp tục khẳng định, hiện nay con trai ông bà là anh Lê Ngọc L2, sinh năm 1997 vẫn đang sinh sống trên đất cùng ông bà. Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác minh rõ thông tin này với các đương sự có liên quan và với chính quyền địa phương nên đã chưa xác định đủ người tham gia tố tụng trong vụ án, làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND xã ngày 05/4/2002 giữa ông Nguyễn Hữu G và ông Nguyễn Văn N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND xã ngày 10/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Tô Minh P. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-UB ngày 15/9/1995 của UBND huyện M về việc giao rừng và đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; Biên bản giao nhận đất lâm nghiệp tại thực địa và Đơn xin nhận đất lâm nghiệp thì ông Nguyễn Hữu G được UBND huyện M giao cho diện tích 23,6 ha đất rừng, trong đó có lô B22-KII -Thanh Cao bằng 2,4 ha, tương đương 24.000m² đất lâm nghiệp.

Ông G sử dụng đến năm 2002 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã ngày 05/4/2002. Đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng này được xác định là thửa đất số B22, loại đất lâm nghiệp, diện tích 24.000m^2. Như vậy ông G đã chuyển nhượng cho ông N toàn bộ diện tích đất đã được giao theo Quyết định số 02/QĐ-UB ngày 15/9/1995 của UBND huyện M.

Năm 2003, ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng cho ông Tô Minh P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND xã ngày 10/11/2003. Đối tượng chuyển nhượng của Hợp đồng này được xác định là thửa đất số 1a, tờ bản đồ 94, loại đất thổ cư + vườn, diện tích 16.751m^2. Như vậy theo Hợp đồng chuyển nhượng này, ông N đã chuyển nhượng cho ông P thửa đất, diện tích đất và loại đất khác so với Hợp đồng chuyển nhượng từ ông G sang cho ông N.

Tại Biên bản làm việc ngày 21/6/2025 của Tòa án với UBND xã N và Biên bản làm việc ngày 31/3/2026 với UBND phường X đều xác định: Tại sổ mục kê, sổ địa chính, bản đồ đo đạc năm 1998 không thể hiện thửa đất số 1a, tờ bản đồ 94, loại đất thổ cư + vườn, diện tích 16.751m^2 mà chỉ có thửa số 1, tờ bản đồ 94, tên chủ sử dụng đất không có, diện tích 30.751m^2, loại đất vườn.

Mặc dù nguyên đơn cho rằng diện tích đất 16.751m^2, loại đất thổ cư + vườn thuộc thửa số 1a, tờ bản đồ 94 mà nguyên đơn đang quản lý, sử dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông P có nguồn gốc chính là thửa đất lô B22-KII, loại đất lâm nghiệp, diện tích 24.000m^2 mà ông G đã được UBND huyện M giao ngày 15/9/1995. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông P có diện tích, số thửa, loại đất khác so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông G sang ông N. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn L cho rằng thửa đất số B22, loại đất lâm nghiệp, diện tích 24.000m^2 hiện đã được tách làm hai thửa, một phần bán cho bà Nguyễn Thị Huyền T2 12.000m^2, phần còn lại bán cho ông Tô Minh P là 16.751m^2. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ hồ sơ địa chính qua các thời kỳ để làm rõ thửa đất số 01a, tờ bản đồ 94, loại đất thổ cư + vườn có nguồn gốc từ đâu, được hình thành từ thời điểm nào? có phải được tách, chỉnh lý từ thửa số 01 hay không và thửa số 01, tờ bản đồ 94 có trùng với lô B22-KII -Thanh Cao hay không. Do vậy, khi đối tượng chuyển nhượng chưa được xác định thì không đủ căn cứ để xem xét tính hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chứng thực của UBND xã ngày 10/11/2003 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Tô Minh P. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng trong trường hợp này là chưa phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn là vợ chồng ông Lê Văn T, bà Dư Thị H tháo dỡ, di dời nhà ở, công trình trên đất để trả lại cho nguyên đơn khoảng 4.000m^2 đất thuộc thửa đất số 1a, tờ bản đồ 94, địa chỉ: TDP T, phường X, tỉnh Phú Thọ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Mặc dù nguyên đơn khẳng định diện tích đất khoảng 4.000m^2 (kết quả thẩm định thực tế là 4.050m^2) mà vợ chồng bị đơn là ông T, bà H đang quản lý, sử dụng nằm trong lô B22-KII -T được giao cho ông G và sau đó được chuyển nhượng qua các giao dịch năm 2002, năm 2003 và hiện nay thuộc thửa 1a tờ bản đồ 94 thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Tuy nhiên như phân tích ở trên, khi chưa xác định được nguồn gốc của thửa đất số 01, tờ bản đồ 94 thì việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 4050m^2 thuộc lô B22-KII -Thanh Cao đã giao cho ông G và sau này chuyển nhượng cho nguyên đơn là chưa bảo đảm việc đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện.

Xét quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp của gia đình ông Lê Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Lê Văn L1 (bố ông T) khẳng định diện tích đất tranh chấp do ông khai hoang, sử dụng từ khoảng năm 1985-1986 để trồng sắn, hoa màu. Sự việc này được ông Nguyễn Hữu M, là con ông Nguyễn Hữu G xác nhận. Khoảng năm 1996, sau khi ông Tư lập gia đình, ông L1 đã cho vợ chồng ông T ra ở và canh tác trên đất từ đó đến nay. Năm 2001, vợ chồng ông T đã sửa chữa, xây dựng lại nhà. Mặt khác, Biên bản hòa giải ngày 21/12/2022 tại UBND xã N, chính ông Tô Minh P thừa nhận, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông N, bản thân ông đã biết gia đình ông T đang sinh sống trên phần đất hiện đang

tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P đã chôn cọc, căng dây thép để phân cách khu vực mình quản lý với khu nhà, đất ông T đang sử dụng. Sau này chính ông Nguyễn Văn L là người tiếp tục xây dựng tường bao tạo ranh giới ngăn cách với khu vực gia đình ông T. Đây là sự thể hiện ý chí của người nhận chuyển nhượng ngay sau khi giao dịch được xác lập. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá đầy đủ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các bên, đã đưa ra nhận định cho rằng vì "không có tài liệu nào thể hiện các bên trong quá trình chuyển nhượng đã thỏa thuận loại trừ phần diện tích khoảng 4.050m² nơi vợ chồng ông T đang sử dụng", từ đó kết luận diện tích này nằm trong phạm vi đất đã được chuyển nhượng hợp pháp cho ông P là chưa đủ căn cứ.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện theo quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự. Những thiếu sót trên không thể thực hiện bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 31/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Phú Thọ, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Do vụ án bị hủy nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ xem xét khi giải quyết lại vụ án; án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu nên được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2027/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Anh Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004202 ngày 11/5/2026 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;
- 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

(Đã ký)

Bùi Thị Đoan Trang