TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 72/2026/DS-PT
Ngày: 28 - 5 - 2026.
V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: **Hoàng Anh Tuấn.**

Các Thẩm phán: Ông: **Hoàng Văn Giang.**

Bà: **Lý Thị Thúy.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Nguyệt** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Ông **Lương Dương Tùng Anh** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc: Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2026/QĐPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Đặng Thị C**, sinh năm: 1966. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

- *Bị đơn:* Bà **Đặng Thị Đ**, sinh năm: 1973. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường L, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông **Lưu Bình D** - Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. Có mặt.

Địa chỉ: Số A, ngõ E, đường X, tổ B, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

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

+ Ông **Bùi Duy M**, sinh năm: 1958. Vắng mặt.

+ Bà **Dương Thị H**, sinh năm: 1957. Vắng mặt.

+ Bà **Bùi Thị N**, sinh năm: 1963. Vắng mặt.

+ Ông **Vũ Văn H1**, sinh năm: 1963. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ H, phường P, tỉnh Thái Nguyên.

+ Ông **Nguyễn Đức M1**, sinh năm: 1968. Có mặt.

+ Bà **Nguyễn Thị Diễm M2**, sinh năm: 1993. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường L, tỉnh Thái Nguyên.

- Người làm chứng:

4.1. Bà **Đặng Thị T**, sinh năm 1963. Có mặt.

4.2. Bà **Đặng Thị T1**, sinh năm 1976. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ A G, phường L, tỉnh Thái Nguyên.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đặng Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Năm 2019 bà C mua 01 thửa đất số AD 798530, diện tích 744m^2 đất chuyên trồng lúa nước, thửa số 196, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Duy M và bà Dương Thị H, vị trí đất thuộc phường H (nay là Phan Đình P), tỉnh Thái Nguyên của vợ chồng bà Bùi Thị N và ông Vũ Văn H1, số tiền giao dịch là 1 tỷ đồng xuất phát từ việc vay nợ giữa bà và vợ chồng N, bà có cho vợ chồng N, H1 vay số tiền 1.038.000.000 đồng, ông bà H1, N mới trả cho bà được 38.000.000 đồng, số tiền 1 tỷ còn lại thoả thuận chuyển sang thành tiền mua bán chuyển nhượng thửa đất 196, tờ bản đồ số 8 diện tích 744m^2. Do bà C không có hộ khẩu tại nông thôn, thời điểm năm 2019 do Luật Đất đai quy định người không có hộ khẩu nông thôn thì không được nhận chuyển nhượng mua bán đất nông nghiệp, nên bà có nhờ chị Đặng Thị Đ là em gái ruột của bà, có khẩu nông nghiệp đứng tên hộ bà C trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị Đ đồng ý đứng tên hộ nên ngày 11/5/2021 bà C cùng chị Đ ra Văn phòng công chứng Dương Thị Kim C1 cùng bà N và ông M, bà H, các con của ông M là bà H3, bà T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 744m^2 đất chuyên trồng lúa nước, thửa số 196, tờ bản đồ số 8. Sự việc bà nhờ đứng tên làm thủ tục chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, ông bà M, bà H, bà N, ông H1 đều biết và làm chứng cho bà. Do bà chưa có điều kiện và bà đợi xem có ai có nhu cầu mua nên bà chưa làm thủ tục sang tên bìa được, nên tháng 7 năm 2024 thì bà C mới làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước khi đi làm thủ tục bà có bảo chị Đ viết cho bà giấy xác nhận về việc chị Đ đứng tên hộ thửa đất trên cho bà. Chị Đ đồng ý và đã viết giấy xác nhận vào ngày 10/7/2024 với nội dung xác nhận đứng tên hộ chị C thửa đất 744m² chị C mua của ông M, bà H. Ngày 08/8/2024 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 277, tờ bản đồ 08, diện tích 744m^2

mang tên bà Đặng Thị Đ. Toàn bộ giấy tờ, bìa đỏ và đất hiện do bà quản lý, sử dụng, bà Đ không biết gì về giấy tờ đất và thửa đất đó nằm ở đâu.

Khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực pháp luật bà được biết những người có khẩu thành phố cũng được nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì bà có trao đổi với chị Đ, yêu cầu chị Đ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên lại cho bà thì chị Đ viện nhiều lý do này, lý do khác không chuyển trả cho bà. Do là chị em trong gia đình nên bà C đã mời tất cả các anh chị em ruột và mẹ đẻ bà họp gia đình về vấn đề này, yêu cầu chị Đ phải thực hiện theo cam kết nhưng chị Đ không đồng ý, các anh chị em trong gia đình yêu cầu chị Đ thực hiện thì chị Đ có hứa rất nhiều lần sẽ trả lại đất cho bà, nhưng khi bà yêu cầu chị Đ ra văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng lại thì chị Đ không ra, lý do đòi bà phải trả cho chị Đ 170 triệu, do bà không có tiền nên bà có nói bà chỉ lo được 70 triệu để hỗ trợ cho chị Đ để chị Đ làm thủ tục chuyển nhượng trả lại đất cho bà, nhưng chị Đ không đồng ý, thậm chí còn nghe con gái đòi bà 500 triệu. Do không thỏa thuận được nên bà đã gửi đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất tại UBND phường H, tuy nhiên chị Đ đều vắng mặt, nên hòa giải không thành. Nay bà làm đơn ra Tòa án yêu cầu giải quyết, buộc chị Đ phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 08, diện tích 744m² cho bà quản lý, sử dụng.

Về việc chị Đ trình bày góp tiền 700 triệu để mua diện tích đất trên là không đúng, không có việc chuyển tiền và không có giấy tờ gì xác nhận là chị Đ chuyển cho bà số tiền trên, việc bà nhờ chị Đ đứng tên ông H1, bà N, ông M, bà H đều biết và làm chứng cho bà, bà còn có cả ghi âm cuộc hội thoại giữa bà và bà Đ, các cuộc họp gia đình các anh chị em bà đều biết và họp gia đình để giải quyết về việc này, bà Đ cũng đã thừa nhận sự việc này. Do vậy, bà không nhất trí với yêu cầu của bà Đ, yêu cầu bà Đ phải chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho bà diện tích là 744 m^2 thuộc tờ bản đồ số 8, thửa đất 196 (nay là thửa 227) quản lý, sử dụng.

Bị đơn trình bà Đặng Thị Đ trình bày:

Bà là em gái ruột của bà Đặng Thị C, hai chị em không có mâu thuẫn, thù oán gì, cuối năm 2018 bà có kinh doanh và thu được tiền lãi về có bàn với chị C chung nhau mua đất ruộng gần khu vực đường B để sau này chuyển đổi sang thổ cư chị C nhất trí. Sau khi tìm hiểu chị C có nói có mảnh đất rộng khoảng hơn 2 sào ruộng, họ có bìa đỏ bán giá 1,1 tỷ đồng, chị C có bảo bà cùng đi xem. Bà Đan B không đi được và bảo chị C "em hoàn toàn tin tưởng chị, chị cứ đứng ra giao dịch, và xem đất hợp lý thì mua, chị thạo hơn em, về giá thỏa thuận họ 01 tỷ xem có được không? Khoảng 2 hôm sau bà không nhớ ngày, vẫn cuối tháng 12/2018 chị C nói họ đồng ý bán giá 01 tỷ, nhưng có nói thêm là chủ đất bán cho mình là một người, còn bìa đỏ của người khác vì họ mua bán chưa sang tên. Bà Đ bảo chị C làm thế nào an toàn không mất tiền thì chị làm. Đồng thời bà thỏa thuận góp 700 trăm triệu đồng, chị C góp 300 triệu. Bà C bảo phải mất nửa tháng mới thu xếp được tiền, sau đó bà thu xếp tiền. Ngày 14/01/2019 bà đưa cho chị C 700 triệu tiền mặt, không có giấy tờ gì để chị C đi trả tiền đất, bà không biết chị C mua của ai, trả tiền mặt hay chuyển khoản và thậm chí cũng không xem đất vì hoàn toàn tin tưởng chị C. Số tiền này là của cá nhân bà không

liên quan đến chồng bà. Sau đó khoảng hơn tháng, bà hỏi mua bán xong chưa, chị C nói là chủ đất có tên trong bìa họ chưa hẹn được lịch ký hợp đồng, bà có bảo làm thế nào thì làm mà mất tiền là chết đấy. Sau đó rất nhiều lần thúc dục chị C nhưng chị C đều khất lần.

Rất nhiều lần thúc giục chị C, đến khoảng tháng 5/2021 chị C bảo bà đã hẹn được chủ đất, em ra đấy ký hợp đồng và cho em đứng tên không lúc bảo chị lừa lọc gì vợ chồng mày, bà Đ nhất trí. Bà không nhớ ngày tháng nhưng khoảng tháng 5/2021 bà và chị C ra Văn phòng C2, ở phường H công chứng hợp đồng mua đất, lúc này mới biết người bán là ông M, vợ là H (bà không nhớ họ), bà là bên mua, thửa đất có diện tích là 744 m^2 thuộc tờ bản đồ số 8, thửa đất 196, giá mua bán ghi hợp đồng là 30 triệu đồng, thực tế không ai chuyển đồng nào hôm đấy. Sau đó chị C có thuê người làm dịch vụ sang tên bìa đỏ tên bà và chị C đã cầm bìa đỏ. Nay chị C khởi kiện cho rằng tiền mua đất là của chị C, chỉ nhờ bà đứng tên bà không tham gia mua bán gì là sai sự thật, bà có góp 700 triệu như trên. Chị C kiện bà yêu cầu làm thủ tục chuyển trả quyền sử dụng đất bà không nhất trí và đề nghị Tòa án xem xét nếu chị C lấy đất, bà đồng ý nhưng phải định giá và trả cho bà tương ứng 70% tiền mảnh đất đã bỏ ra mua.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn H1, bà Bùi Thị N trình bày: Ngày 20/1/2019 vợ chồng ông Vũ Văn H1 và Bùi Thị N có nhất trí bán cho cho bà Đặng Thị C thửa đất số 227, tờ bản đồ 08 diện tích 744m^2 số tiền bán là 1 tỷ đồng, vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền trên và bàn giao đầy đủ giấy tờ có liên quan đến mảnh đất trên cho bà C để bà C làm thủ tục sang tên bìa đỏ mảnh đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Dương Thị H, ông Bùi Văn M3 trình bày: Vợ chồng ông bà có mảnh đất ruộng diện tích 744m^2, tờ bản đồ số 8, thửa đất 196 thuộc tổ G, phường H, thành phố T. Năm 2010 vợ chồng ông M3, bà H có bán đất cho ông K địa chỉ ở huyện V, tỉnh Thái Nguyên, nhưng vẫn chưa làm thủ tục sang tên, giấy tên, giấy tờ quyền sử dụng đất vẫn mang tên vợ chồng ông M3, bà H. Năm 2018 thì được biết ông K đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Bùi Thị N, ông Vũ Văn H1. Đến năm 2019 thì bà N, ông H1 chuyển nhượng lại cho bà Đặng Thị C. Sau đó bà N có nhờ vợ chồng ông M3, bà H ra văn phòng C2 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do bà C không có hộ khẩu nông nghiệp nên bà C có nhờ bà Đặng Thị Đ là em gái đứng tên hộ bà C. Khoảng tháng 5/2021 vợ chồng ông M3, bà H cùng 02 con ông bà là chị H3 và chị T1 có ra văn phòng công chứng để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại Văn phòng công chứng có mặt bà C và bà Đ, nội dung sự việc bà C trao đổi có nhờ bà Đ là em gái đứng tên hộ thửa đất và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông bà là đúng sự thật, nên gia đình ông bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông bà đã chuyển toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất có diện tích 744m² cho bà C giữ. Sau đó nội dung như thế nào thì vợ chồng ông bà không biết và không còn liên quan nữa. Nay có việc tranh chấp giữa bà C và bà Đ, vợ chồng ông bà xác nhận có biết nội dung bà N, ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà C và bà N, bà C có nhờ vợ chồng ông bà làm thủ tục sang tên do giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất vẫn mang tên vợ chồng ông bà, có biết việc bà C nhờ bà Đ đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông M3 bà H thực tế vợ chồng ông bà không biết bà Đ là ai khi ra ký Hợp đồng với biết. Ông M3 bà H cam đoan lời khai của vợ chồng ông bà là hoàn toàn đúng sự thật và xác nhận nguồn gốc đất trên là của bố mẹ đẻ của ông M3 cho vợ chồng ông bà, giấy tờ đều do bà C làm thủ tục và giữ, bà Đ không được cầm giấy tờ gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M1 trình bày: Ông và bà Đặng Thị Đan kết H2 năm 1993 chung sống với nhau có 01 con chung là Nguyễn Thị Diễm M2, sinh năm 1993. Do trong quá trình chung sống có nhiều mâu thuẫn nên đã ly thân nhau từ năm 2022 đến nay, hiện nay bà Đ đang sống cùng với mẹ đẻ, con gái đã đi lấy chồng và ông chỉ ở một mình. Nay có tranh chấp giữa bà Đ với chị gái Đặng Thị C về thửa đất diện tích 744m², ông có quan điểm khi chung sống bà Đ là người nắm giữ toàn bộ kinh tế trong gia đình, khi ly thân đã mang đi khoảng 1 tỷ đồng là tài sản chung của vợ chồng ông làm ra, việc bà Đ bỏ khoản tiền 700 triệu đồng ra để mua chung đất với bà C thì ông hoàn toàn không biết gì, bà Đ cũng không nói gì với ông, vợ chồng từ khi ly thân không qua lại cũng không nói chuyện với nhau, bản thân ông cũng không qua lại liên hệ gì với gia đình nhà bà Đ. Đến khoảng cuối năm 2024 đầu năm 2025 thì bà C có đến nhà ông nói với ông ký giấy để trả đất cho bà C, ông có nói " đất cát như thế nào phải rõ ràng với nhau thì tôi mới ký". Sau này, con gái ông có nói chuyện lại với ông về việc tranh chấp đất giữa bà Đ và bà C thì ông mới được biết bà Đ đã bỏ khoản tiền 700 triệu để chung mua với bà C thửa đất giá 1 tỷ đồng. Ông xác định khoản tiền 700 triệu đồng bà Đ bỏ tiền ra mua chung là tài sản chung của vợ chồng ông, bà Đ tự ý sử dụng tiền chung mà không hỏi ý kiến ông. Nay có việc tranh chấp đất giữa bà C và bà Đ tại Toà án, quan điểm của ông xác định thửa đất trên là của vợ chồng ông đã bỏ khoản tiền 700 triệu đồng mua chung cùng bà C, nếu bà C lấy đất thì phải trả vợ chồng ông số tiền 700 triệu đồng, nếu trả đất cho bà Đ sử dụng thì ông và bà Đ sẽ trả lại cho bà C 300 triệu đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Diễm M2 trình bày: Mẹ chị là bà Đặng Thị Đ có chung tiền với chị gái là bà Đặng Thị C mua chung thửa đất số 277, tờ bản đồ số 8 diện tích 744m², chị được biết mẹ chị đã bỏ ra 700 triệu đồng, bà C bỏ ra 300 triệu đồng để chung nhau mua thửa đất này. Thời điểm chung nhau mua đất ký Hợp đồng chuyển nhượng và mẹ chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ chị, chị không hề được biết. Mẹ chị cũng không nói chuyện gì với bố chị là ông Nguyễn Đức M1 được biết. Do bố mẹ chị đã sống ly thân nhau từ năm 2022 đến nay nên việc mẹ chị chung tiền với bà C, giao dịch mua bán thửa đất trên chị và bố chị không được biết. Đối với khoản tiền 700 triệu mẹ chị góp mua đất chị xác định chị không có đóng góp chung khoản tiền nào vào, tiền này là tiền chung của bố mẹ chị, mặc dù mẹ chị đã giấu không có bố chị biết nhưng đây là tiền chung của bố mẹ chị nên chị đề nghị Toà án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho bố mẹ chị, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 227, tờ bản đồ số 8, diện tích 744m^2 thuộc quyền sử dụng của bố mẹ chị bà Đ và ông M1.

Người làm chứng bà Đặng Thị T và bà Đặng Thị T1 trình bày: Bà T và bà T1 là chị em ruột của bà C và bà Đ, được biết năm 2019 bà C có mua 01 thửa ruộng có diện tích 744m² mua của vợ chồng bà N, ông H1 số tiền mua thỏa thuận là 1 tỷ, bà T, bà T1 nghe nói đất này chưa sang tên bà N, bìa đỏ vẫn đứng tên ông M3 và bà H anh ruột và chị dâu của bà N, H1 do bà C không có hộ khẩu nông nghiệp nên bà C có nhờ em gái là bà Đ có hộ khẩu nông nghiệp đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng, các anh chị em trong gia đình đều biết và bà Đ cũng đồng ý đứng tên hộ bà C thửa đất trên. Việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T, bà T1 không được biết đến khi xảy ra mâu thuẫn giữa bà C và bà Đ về việc bà C yêu cầu bà Đ làm thủ tục chuyển nhượng lại tên cho bà C vì Luật Đất đai mới cho phép bà C được đứng tên đất nông nghiệp từ tháng 9/2024. Gia đình đã rất nhiều lần họp gia đình về vấn đề này, bà Đ cũng thừa nhận là thửa đất diện tích 744m² trên thực chất là của bà C bỏ tiền ra mua và có hứa sẽ làm thủ tục chuyển trả lại sang tên cho bà C. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại bà Đ vẫn cố tình không thực hiện chuyển nhượng lại đất cho bà C. Nay chị T, chị T1 xác nhận nội dung trình bày như trên là đúng, đề nghị bà Đ phải thực hiện đúng như cam kết trả lại quyền sử dụng đất cho bà C sử dụng.

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật: Cụ thể các hồ sơ cấp quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị Đ được lưu trữ tại các cơ quan chuyên môn và tiến hành thẩm định, đo đạc và định giá tài sản theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

Áp dụng điều 26; 35; 39; 143; 146; 147; 157, 165; 227; 228; 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 91, 92, 93, 166, 221, 223, 678 Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 100; 188; 202; 203 Luật đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị C đối với bà Đặng Thị Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thửa số 227, tờ bản đồ số 08, diện tích 744m² tại phường P, tỉnh Thái Nguyên.

2. Buộc bà Đặng Thị Đ phải trả lại cho bà Đặng Thị C quyền sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ số 8, diện tích 744m^2 đất chuyên trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 233160 do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 08/8/2024 mang tên bà Đặng Thị Đ toạ lạc tại phường P, tỉnh Thái Nguyên (vị trí, ranh giới, kích thước theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

3. Bà Đặng Thị Đ có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà Đặng Thị C tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật về đất đai.

Trường hợp bà Đặng Thị Đ không thực hiện, bà Đặng Thị C có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất như nêu trên theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Bà C tự nguyện nộp toàn bộ số tiền thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

5. Về án phí: Buộc bà Đặng Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước số tiền là 4.464.000đ (Bốn triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Hoàn trả bà Đặng Thị C tiền tạm ứng án phí 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thi tiền tạm ứng án phí số 0001020 ngày 06/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên (nay thuộc phòng thi hành án khu vực 1 - Thái Nguyên).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 10 năm 2025, bị đơn bà Đặng Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn không nhất trí với kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Đặng Thị Đ không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận việc bà Đ và bà C chung mua thửa đất 196, tờ bản đồ số 8, diện tích 744 m^2 có địa chỉ tại phường H cũ là tài sản chung theo phần, bà Đ góp 700 triệu đồng; buộc bà C lấy đất thì phải trả cho bà Đ 700 triệu đồng. Các căn cứ bà Đ đưa ra đó là: Bà Đ có góp 700 triệu đồng với bà C để mua thửa đất 196, tờ bản đồ số 8, diện tích 744 m^2; Bà C không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh việc nhờ bà Đ đứng tên giúp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc bà Đ viết giấy xác nhận cho bà C để tránh việc mâu thuẫn vợ chồng dẫn đến ly hôn vì đây là tài sản riêng của bà Đ. Bà yêu cầu bà C trả cho bà số tiền 700.000.000 đồng, nếu không trả được 700.000.000 đồng thì trả cho bà một nửa số tiền trên.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nhất trí như trình bày của bị đơn, ý kiến của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1, bà M2 nhất trí với trình bày của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Thái Nguyên phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải, trình tự thủ tục tại phiên toà sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng theo các quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Duy M, bà Dương Thị H, bà Bùi Thị N, ông Vũ Văn H1 vắng mặt mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Những người tham gia tố tụng và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng những người vắng mặt đã đã có lời khai, bản tự khai có trong hồ sơ của vụ án, việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết, xét xử của Toà án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hàng xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý tài sản là quyền sử dụng đất: Thửa đất số 196 (nay là thửa đất số 227), tờ bản đồ số 8, diện tích 744 m^2 đất chuyên trồng lúa có địa chỉ tại phường P, tỉnh Thái Nguyên là của ông Bùi Duy M và bà Dương Thị H được bố mẹ tặng cho. Thửa đất này ông M, bà H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K, sau đó ông K lại chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N và ông Vũ Văn H1 nhưng vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Đến năm 2019 bà N lại chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đặng Thị C. Sau đó, do bà C không có hộ khẩu làm ruộng nên đã nhờ bà Đ là em gái đứng tên hộ. Ngày 11/5/2021 ông Bùi Duy M, bà Dương Thị H cùng các con Bùi Thị Thanh H3, Bùi Thị Huyền T2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đặng Thị Đ thửa đất số 227, tờ bản đồ số 8, diện tích 744m^2 đất chuyên trồng lúa. Ngày 08/8/2024 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Đ.

2.2. Phía bà Đ kháng cáo không thừa nhận việc bà C nhờ bà đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cho rằng thửa đất đó bà có đóng góp 700.000.000 đồng cùng với bà C để mua đất. Tuy nhiên, chỉ là lời trình bày của bà Đ và bà Đ không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc bà Đ góp tiền với bà C mua thửa đất nêu trên. Mặt khác, ngày 07/4/2024 bà Đ có lập giấy xác

nhận với nội dung thừa nhận việc đứng tên hộ quyền sử dụng đất 744 m^2 cho bà Đặng Thị C và việc viết giấy này là hoàn toàn tự nguyện.

Nguyên đơn bà Đặng Thị C không thừa nhận việc bà Đặng Thị Đ góp số tiền 700.000.000 đồng để mua thửa đất số 227, tờ bản đồ số 8, diện tích 744m^2 như là bà Đ đã trình bày mà chỉ nhờ bà Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Những người làm chứng là bà Đặng Thị T, bà Đặng Thị T1 là các chị em ruột với bà C, bà Đ khẳng định việc bà C nhờ bà Đ đứng tên thửa đất 196 (nay là thửa 227), gia đình đã họp nhiều lần để giải quyết vấn đề này, bà Đ có thừa nhận đứng tên hộ và yêu cầu trả bà 170 triệu đồng thì bà mới sang tên cho.

Như vậy, việc bà C đòi lại quyền sử dụng đất 744m^2, thửa 227, tờ bản đồ số 8 từ bà Đ là hoàn toàn có căn cứ. Việc bà Đ kháng cáo yêu cầu bà C phải trả cho bà Đ số tiền là 700.000.000 đồng, nếu không trả được số tiền 700.000.000 đồng thì trả cho bà Đ một nửa số tiền trên là không có căn cứ chấp nhận.

Phần trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn như đã phân tích ở trên không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

2.3. Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan toàn bộ các chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ pháp luật. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, để thuận tiện cho việc thi hành bản án Hội đồng xét xử xét thấy cần phải tuyên lại phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên, cụ thể:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị C đối với bà Đặng Thị Đ về việc tranh chấp kiện đòi tài sản quyền sử dụng đất thửa số 227, tờ bản đồ số 08, diện tích 744m² tại phường P, tỉnh Thái Nguyên.

1.2. Buộc bà Đặng Thị Đ phải trả lại cho bà Đặng Thị C quyền sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ số 8, diện tích 744m^2 đất chuyên trồng lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 233160 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 08/8/2024 mang tên bà Đặng Thị Đ toạ lạc tại phường P, tỉnh Thái Nguyên *(Vị trí, ranh giới, kích thước theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).*

1.3. Bà Đặng Thị C có quyền thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai, các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật về đất đai.

1.4. Về chi phí tố tụng: Bà C tự nguyện nộp toàn bộ số tiền thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)*. Xác định bà C đã nộp xong.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Đặng Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước số tiền là 4.464.000đ *(Bốn triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).*

Hoàn trả bà Đặng Thị C tiền tạm ứng án phí 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thi tiền tạm ứng án phí số 0001020 ngày 06/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên (nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Thái Nguyên).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Đặng Thị Đ phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Đặng Thị Đ đã nộp theo biên lai số 0001698 ngày 22/10/2025 tại Thi hành án Dân sự tỉnh Thái Nguyên. Xác nhận bà Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

"Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự"

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 1 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;

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

- Phòng THA khu vực 1 - Thái Nguyên;
- THA Dân sự tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

Hoàng Anh Tuấn