

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 166/2026/DS-PT

Ngày 24-6-2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận 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 Khắc Chiên

Các Thẩm phán: Ông Trần Đình Chi, ông Phạm Tuấn Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thúy Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Bà Phạm Thị Kim Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 22 và 24 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 47/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phương T - sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Anh Nguyễn Văn H - sinh năm 1993. Địa chỉ: Khu Y, xã Y, huyện C, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu Y, xã P, tỉnh Phú Thọ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Văn K là Luật sư của Công ty L4 thuộc đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số B phố V, phường K, thành phố Hà Nội.

(Bà T và anh H có mặt, ông T1 và ông K đề nghị xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Anh Dương Thành T2 - sinh năm 1991

Địa chỉ: Khu E, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu E, xã H, tỉnh Phú Thọ)

(Có mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn Q, sinh năm 1986

Địa chỉ: Khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ).

(Vắng mặt)

2. Anh Dương Văn H1, sinh năm 1989

Địa chỉ: Khu E, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu E, xã H, tỉnh Phú Thọ)

(Có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959

Địa chỉ: Khu T, xã P, tỉnh Phú Thọ.

(Vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1961

Địa chỉ: Khu H xã H, tỉnh Phú Thọ.

(Vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Q2, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu T, xã Y, huyện C, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu T, xã P, tỉnh Phú Thọ).

(Có mặt ngày 22, vắng mặt ngày 24/6/2026)

6. Ông Nguyễn Khắc T3, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu H xã H, tỉnh Phú Thọ.

(Vắng mặt)

7. Bà Đặng Thị Hồng T4, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu H xã H, tỉnh Phú Thọ.

(Vắng mặt)

8. UBND huyện H, tỉnh Phú Thọ (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện H là Chủ tịch UBND xã H. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã H là ông Phạm Duy L1 - Chức vụ: Công chức Phòng kinh tế xã H, tỉnh Phú Thọ).

(Ông L1 đề nghị xét xử vắng mặt)

9. UBND xã H, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã H là bà Nguyễn Thị Hồng L2
- Chức vụ: Công chức văn phòng HĐND và UBND xã H, tỉnh Phú Thọ.

(Bà L2 đề nghị xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Phương T là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Phương T và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Phương T là anh Nguyễn Văn H; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Phương T là Luật sư Nguyễn Quang T1 và Nguyễn Văn K đều trình bày:

Tháng 9/2023 do có nhu cầu vay vốn để đầu tư, kinh doanh nên bà T đã vay tiền của anh Dương Thành T2 và anh Dương Văn H1, số tiền vay như sau:

Ngày 19/9/2023 vay 100.000.000 đồng, anh H1 và anh T2 giữ lại 12.000.000 đồng tiền lãi nên số tiền bà T thực nhận là 88.000.000 đồng; ngày 22/9/2023 vay 200.000.000 đồng, anh H1 và anh T2 giữ lại 24.000.000 đồng tiền lãi nên số tiền bà T thực nhận là 176.000.000 đồng; ngày 02/10/2023 vay 200.000.000 đồng, anh H1 và anh T2 giữ lại 22.000.000 đồng tiền lãi nên số tiền bà T thực nhận là 178.000.000 đồng; ngày 06/10/2023 vay 100.000.000 đồng; ngày 20/10/2023 vay 200.000.000 đồng. Tổng số tiền anh H1, anh T2 cho bà T vay là 800.000.000 đồng nhưng số tiền thực nhận là 742.000.000 đồng.

Các lần anh H1 và anh T2 cho bà T vay tiền là đều bằng hình thức chuyển khoản, không thanh toán bằng tiền mặt. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ngày 19/9/2023 anh H1 và anh T2 yêu cầu bà T phải viết giấy bán đất (đã lập hai giấy viết tay, trong đó một giấy với số tiền 600.000.000 đồng, một giấy với số tiền 800.000.000 đồng) đối với thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 858,1m², có địa chỉ tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất này đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 574932 ngày 24/7/2020 mang tên bà Nguyễn Phương T. Ngày 22/9/2023 anh T2, anh H1 yêu cầu bà T cùng ra UBND xã X để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên sang tên cho anh Dương Thành T2. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng là 140.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt, anh T2 có trách nhiệm nộp các khoản lệ phí, thuế khi chuyển nhượng. Hiện nay anh T2 đã làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Dương Thành T2 đối với thửa đất nói trên. Thực tế bà T không bao giờ có ý định chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T2 vì đây là nơi ở và sinh hoạt duy nhất của gia đình bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 và giấy bán đất lập ngày 19/9/2023 là giao dịch giả tạo để nhằm mục đích buộc bà T có trách nhiệm và nghĩa vụ trả tiền cho anh T2 và anh H1, che dấu giao dịch vay tiền giữa bà T với anh T2, anh H1. Đối với số tiền ghi

trong hợp đồng không đúng thực tế bởi giấy bán đất và hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2023 ghi số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng, nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 lại là 140.000.000 đồng, cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật trên thực tế. Hơn nữa trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không ghi là chuyển nhượng cả tài sản trên đất (là ngôi nhà cấp bốn và các công trình phụ trợ do bà T và chồng là ông Đặng Văn Q cùng góp công xây dựng). Thời điểm xác lập giao dịch đã có ngôi nhà và tài sản gắn liền trên đất nhưng chỉ thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không đề cập đến ngôi nhà trên đất, khi lập các giấy tờ mua bán không có sự đồng ý chấp thuận của ông Q là chồng bà T nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu về nội dung. Đặc biệt chồng bà T cũng là người nhận thức kém, không đủ năng lực hành vi dân sự và không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng trên là trái quy định pháp luật. Ngoài ra anh T2 và anh H1 chỉ chuyển cho bà T 742.000.000 đồng tiền vay, đã cắt 58.000.000 đồng tiền lãi chứ hoàn toàn không phải 800.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T xác định bản chất của việc chuyển tiền và nhận tiền giữa bà T và anh T2, anh H1 là giao dịch vay tiền, không hề có sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 giữa bà T và anh T2 đối với thửa đất số 261-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 858,1m² tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu; yêu cầu hủy Quyết định cấp và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện H cấp ngày 29/9/2023 cho ông Dương Thành T2 đối với thửa đất số 261-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 858,1m² tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn anh Dương Thành T2 trình bày:

Ngày 19/9/2023 bà Nguyễn Phương T có chuyển nhượng cho anh thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 858,1m² tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ với giá 800.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã X chứng thực. Bà T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng. Đối với các tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4 đã xuống cấp và hoa màu trồng trên đất là tài sản chung của bà T và ông Đặng Văn Q. Bà T và ông Q đã cam kết bằng miệng là sẽ tháo dỡ, di dời ngôi nhà và tài sản trên đất để trả lại đất cho anh nên anh mới đồng ý mua đất. Tuy nhiên đến ngày 21/10/2023 anh yêu cầu bà T ông Q thực hiện việc tháo dỡ và di dời thì bà T ông Q nói chưa bố trí được chỗ ở và cam kết hẹn đến ngày 28/10/2023 sẽ thực hiện tháo dỡ và bàn giao, bà T tự tay viết, ông Q nghe đọc lại và điểm chỉ.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh vô hiệu và tuyên hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp cho anh thì anh không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn Q trình bày:

Ông và bà Nguyễn Phương T kết hôn với nhau năm 2014, có 02 con chung. Bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Dương Thành T2 thì ông có biết nhưng ông không có ý kiến gì, vì thửa đất này là của gia đình bà T tặng cho riêng bà T nên ông xác định là tài sản riêng của bà T. Thửa đất chuyển nhượng cho anh T2, trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn lợp ngói Fibro xi măng xây từ năm 2019 hiện đã xuống cấp, ngôi nhà này là do cả hai vợ chồng ông cùng đóng góp xây dựng. Trên đất còn có một số cây hoa màu khác. Ông xác định khi bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2 là cả ông và bà T đều nhất trí và cam kết với anh T2 cuối tháng 10/2023 là vợ chồng ông sẽ tháo dỡ nhà và cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho anh T2. Bà T thường xuyên xuống Hà Nội để ở và làm nên không ở nhà, còn ông và 02 con ở nhà nhưng chưa có nơi ở mới nên không có người tháo dỡ để trả lại quyền sử dụng đất cho anh T2. Do vậy, ông đã cam kết với anh T2 đến ngày 30/4/2024 sẽ tự chuyển đi, nếu ông không chuyển đi thì anh T2 có quyền tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất của vợ chồng ông. Việc bà T cho rằng ông bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên nhận thức kém là không đúng, vì ông vẫn còn minh mẫn, đảm bảo sức khỏe để lao động để tạo ra của cải, nuôi dưỡng con cái. Tại phiên ông không có ý kiến gì.

2. Anh Dương Văn H1 trình bày:

Anh là người trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phương T và anh Dương Thành T2, vì bà T muốn bán đất nên mới gặp anh và sau đó anh mới thông báo lại cho anh T2 biết về việc bà T muốn bán đất của bà T với giá 800.000.000 đồng. Sau đó các bên mới gặp nhau và thỏa thuận về việc đặt cọc, phương thức thanh toán tiền và làm giấy tờ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 858,1m², có địa chỉ tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Các bên đã đồng ý thống nhất giá bán là 800.000.000 đồng, anh T2 sẽ đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Do anh T2 không đủ tiền nên anh dùng tài khoản Ngân hàng V của mình để chuyển hộ anh T2 số tiền 88.000.000 đồng tới tài khoản Ngân hàng A của bà T. Anh T2 đưa cho bà T 12.000.000 đồng tiền mặt cho đủ 100.000.000 đồng tiền cọc, khi giao tiền cho bà T thì anh T2 đã chụp ảnh bà T nhận tiền. Những lần trả tiền tiếp theo, anh T2 và bà T tự viết giấy với nhau nên anh chỉ là người làm chứng. Đến ngày 22/9/2023 anh T2 và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã X, còn anh là người chứng kiến. Sau đó về nhà anh thì anh T2 đặt cọc cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, hứa mấy hôm sau sẽ thanh toán thêm 200.000.000 đồng nữa nên viết giấy tổng số tiền đặt cọc bà T đã nhận là 500.000.000 đồng (có chụp lại ảnh giao dịch).

Đến ngày 20/10/2023 anh cùng anh T2 lên nhà bà T để trả nốt số tiền còn lại. Lúc này anh T2 nói rằng đã trả cho bà T 600.000.000 đồng. Chiều tối ngày 20/10/2023 ở nhà bà T, các anh và vợ chồng bà T đã làm giấy tờ mua bán và giao tiền, đồng thời thỏa thuận trong vòng 10 ngày vợ chồng bà T sẽ tìm chỗ ở mới. Anh xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán tiền giữa bà T và anh T2 là có thật, không phải hoạt động cho vay lãi như bà T đã trình bày.

3. Bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Q2 và ông Nguyễn Khắc T3 đều trình bày:

Bố mẹ của các ông, bà là cụ Nguyễn Viết X (Chết năm 2018) và cụ Phạm Thị D (Chết năm 2024) sinh được 06 người con, gồm có: Bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Q2, ông Nguyễn Khắc T3 và ông Nguyễn Văn T5 (Chết năm 2020) và bà Nguyễn Phương T. Ông T5 có vợ là bà Đặng Thị Hồng T4. Trước khi cụ X chết có để lại thừa đất số 216 tờ bản đồ số 05 với diện tích là 3803,0m². Cụ X chết không để lại di chúc định đoạt tài sản gì. Năm 2020 cụ D và các chị em trong gia đình đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế và tặng cho bà Nguyễn Phương T 858,1m² và bà Đặng Thị Hồng T4 1831,2m² trong tổng diện tích đất 3803,0m². Trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/6/2020, bà Q1 và ông T3 khẳng định có ký vào văn bản thỏa thuận, bà Q1 đề nghị Tòa án xem xét, ông T3 không có ý kiến gì, quyền đòi lại hay không là do các ông bà, không liên quan gì. Còn bà Q2, bà L xác định không phải chữ ký của mình trong văn bản thỏa thuận, quan điểm bà Q2, bà L nếu bà T được đất thì các bà cũng phải được đất. Riêng bà Đặng Thị Hồng T4 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt.

4. UBND huyện H do ông Nguyễn Mạnh Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Phương T được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX574932 ngày 24/7/2020 đối với thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05, tổng diện tích đất 858,1m² (Trong đó đất ở là 60,0m², đất trồng cây lâu năm 798,1m²), địa chỉ thửa đất: Khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Nguồn gốc đất sử dụng là được tặng cho quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 858,1m² trong đó đất ở là 60,0m², đất trồng cây lâu năm 798,1m², địa chỉ thửa đất: Khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ của anh Dương Thành T2 đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL674900 ngày 29/9/2023. Nguồn gốc đất sử dụng là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Phương T, thường trú tại khu H xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 858,1m², trong đó đất ở là 60,0m², đất vườn là 798,1m² tại thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 cho anh Dương Thành T2, xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

5. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện H là Chủ tịch UBND xã H. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã H là ông Phạm Duy L1 trình bày:

Trước đây về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện, sau khi có sự sắp xếp lại đơn vị hành chính, chính quyền địa phương hai cấp, từ ngày 01/7/2025 UBND xã thực hiện kế thừa các quyền và nghĩa vụ của UBND cấp huyện.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phương T với anh Dương Thành T2 được UBND huyện H trước đây làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã xác định:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Bà Nguyễn Phương T được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX574932; ngày cấp 24/7/2020 đối với thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 858,1m² (trong đó đất ở: 60,0m², đất trồng cây lâu năm là 798,1m²), địa chỉ thửa đất: Khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ). Nguồn gốc đất sử dụng: Được tặng cho quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 858,1 m² (trong đó đất ở: 60,0 m², đất trồng cây lâu năm là 798,1 m²), địa chỉ thửa đất: Khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ) của ông Dương Thành T2 đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL674900 ngày 29/9/2023. Nguồn gốc đất sử dụng là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Phương T, thường trú tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ).

Về hồ sơ lưu trữ: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H trước đây đang lưu trữ và đã cung cấp cho Tòa án theo yêu cầu của Tòa án gồm: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL674900 ngày 29/9/2023 đối với thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 858,1m² (trong đó đất ở: 60,0m², đất trồng cây lâu năm 798,1m²), địa chỉ thửa đất: Khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ) của anh Dương Thành T2. Nay với tư cách thực hiện kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng, UBND xã H có quan điểm như sau:

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 858,1m² (trong đó đất ở: 60,0 m², đất vườn: 798,1m²) của thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 05 cho anh Dương Thành T2, xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Dương Thành T2 do bà Nguyễn Phương T chuyển nhượng được đảm bảo, sau khi anh Dương Thành T2 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong không có bên nào khiếu kiện hay khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do tính chất công việc của địa phương, bản thân ông thường xuyên phải đi công tác. Do đó ông đề nghị Tòa án cho ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, kể cả nếu vụ án được đưa ra xét xử ở tại Tòa án các cấp, mọi ý kiến quan điểm ông đã trình bày nên không có sự thay đổi gì.

6. UBND xã H do người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng L2 trình bày:

Ngày 22/9/2023 bộ phận tiếp nhận hồ sơ của UBND xã X (Nay là xã H) đã nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phương T và anh Dương Thành T2, sau khi kiểm tra hồ sơ tại bộ phận một cửa thấy hồ sơ hợp pháp, bà T và anh T2 đã ký kết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước sự chứng kiến của công chức Tư pháp - Hộ tịch theo đúng quy định của pháp luật, sau đó chuyển sang công chức địa chính thẩm định hồ sơ và trình Chủ tịch UBND xã ký hồ sơ chuyển nhượng, sau đó nộp hồ sơ liên thông theo quy định.

Việc công dân Nguyễn Phương T và công dân Dương Thành T2 làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã X là đúng quy trình về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi hoàn tất hồ sơ thì UBND xã đã chuyển hồ sơ liên thông theo quy định để cơ quan có thẩm quyền thẩm định xét duyệt hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng. Quan điểm của UBND xã về việc tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu tại UBND xã X của công dân Nguyễn Phương T và Dương Thành T2 được đảm bảo theo đúng quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 125, khoản 1 Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 100, khoản 1 Điều 102, Điều 105 và Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 5, khoản 1, khoản 4 Điều 91, Điều 96, Điều 97, khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 200 và Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Xử: Không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Phương T đối với anh Dương Thành T2 các yêu cầu sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Phương T và anh Dương Thành T2 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T về việc tuyên hủy Quyết định cấp và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện H cấp ngày 29/9/2023 cho anh Dương Thành T2.

Buộc bà Nguyễn Phương T và ông Đặng Văn Q phải tháo dỡ và khai thác toàn bộ các tài sản trên đất, gồm: 01 nhà cấp 4 diện tích 51,9m² trị giá 90.000.000 đồng; 01 nhà bếp 24,8m² trị giá 20.000.000 đồng; 01 chuồng lợn diện tích 12m² trị giá 10.000.000 đồng; 01 giếng nước sâu 09m trị giá 7.000.000 đồng; 01 cây mít phi 30cm trị giá 1.600.000 đồng; 01 cây xoan phi 40cm trị giá 2.300.000 đồng; 01 cây xoài phi 80cm trị giá 200.000 đồng; 03 cây xoài phi 40cm trị giá 300.000 đồng; 02 cây xầu phi 50cm trị giá 1.700.000 đồng; 01 cây mít phi 40cm trị giá 2.300.000 đồng; 02 cây chuối loại A trị giá 68.000 đồng và 24 cây chuối loại B trị giá 912.000 đồng và các cây cối hoa màu khác để trả lại đất cho anh Dương Thành T2.

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

Ngày 06/01/2026 bà Nguyễn Phương T là nguyên đơn kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Cụ thể:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/09/2023, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 858,1 m² tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là xã H, tỉnh Phú Thọ) giữa bà T và anh Dương Thành T2 là vô hiệu và hủy hợp đồng nêu trên.

2. Hủy Quyết định cấp và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp ngày 29/9/2023 mang tên anh Dương Thành T2 đối với thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 5, diện tích 858,1m² tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là xã H, tỉnh Phú Thọ), hoặc kiến nghị UBND huyện H thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Phương T là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung kháng cáo, không rút một phần hoặc toàn bộ nội dung kháng cáo. Anh H là người đại diện theo ủy quyền của bà T và bà T đều trình bày:

Năm 2023 có người gọi điện cho bà T nói là bà T tham gia mua chứng khoán, do không có tiền để mua nên bà T nhiều lần vay tiền của anh T2 để mua chứng khoán. Sau khi vay tiền của anh T2 thì bà T đã chuyển tiền cho người đó, thực tế bà T không biết chứng khoán là gì, mà số tiền chuyển đó là đã bị lừa. Để đảm bảo vay tiền của anh T2 thì anh T2 yêu cầu bà T viết giấy bán đất, khi viết giấy đặt cọc là bà T viết tại nhà bà T, khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất là bà T và anh T2 đến UBND xã ký. Bà T không có tài liệu nào chứng minh về việc vay tiền của anh T2, khi vay tiền của anh T2 là anh Tiến trừ luôn tiền lãi nên chỉ nhận được 742.000.000 đồng, thực tế tính lãi suất bao nhiêu %/tháng thì bà T

không biết và bà T cũng không hẹn thời hạn trả. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 thì hồ sơ có sự tẩy xóa thời gian nên trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật. Bà T không có tài liệu chứng minh về việc vay tiền của anh T2, nay anh T2 nhận sở hữu toàn bộ tài sản của vợ chồng bà trên đất và hỗ trợ một khoản tiền, tổng số tiền thanh toán và hỗ trợ là 200.000.0000 đồng thì bà T không đồng ý. Bà T sử dụng số điện thoại di động là 0963235816, đã sử dụng số điện thoại này để nhập tài khoản Zalo là “Ngọc L3”. Sau khi anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216-2 thì bà T đã sử dụng tài khoản Zalo này để nhắn tin cho anh T2 với nội dung xin chuộc lại đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng gửi bản luận cứ trình bày như sau:

Năm 2020 bà T viết giấy bán đất cho anh T2 là nhằm mục đích đảm bảo cho bà T vay tiền của anh T2, sự việc này đã thể hiện trong cuộc điện thoại giữa bà T và anh T2 đã được ghi âm. Trên thửa đất có nhà, công trình phụ nên đây là nơi ở duy nhất của vợ chồng bà T nên không chuyển nhượng; giấy bán đất không thống nhất ghi số tiền chuyển nhượng nên không phản ánh đúng sự thật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời gian nhận tiền với thời gian ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thống nhất; người đại diện của UBND xã trình bày không thống nhất thời gian tiếp nhận hồ sơ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không chuyển nhượng tài sản trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện; thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T và ông Q là vợ chồng nhưng ông Q không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế ông Q là người hạn chế năng lực hành vi dân sự; quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đó là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh T2 vô hiệu, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T2 đối với thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 5 tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Dương Thành T2 là bị đơn trình bày:

Bà T có thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 diện tích 858,1m² (Trong đó đất ở 60,0m², đất trồng cây lâu năm 798,1m²) tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX574932 ngày 24/7/2020 ghi tên bà Nguyễn Phương T. Tài sản trên đất là nhà cấp bốn, cây trồng trên đất. Ngày 19/9/2023 bà T chuyển nhượng thửa đất này cho anh với giá 800.000.000 đồng nên bà T đã viết giấy đặt cọc, sau đó hai bên ra UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã chứng thực hợp đồng. Ngày 29/9/2023 anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL674900, ghi tên người sử dụng là anh Dương Thành T2. Sau khi

anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T nhiều lần nhắn tin cho anh xin được chuộc lại thửa đất này, thực tế bà T đã bị lừa đảo qua cuộc gọi điện thoại nên đã chuyển hết tiền cho họ, dẫn đến không có tiền để chuộc lại đất nên chỉ nói miệng với anh. Đối với tài sản trên đất là do khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà T ông Q cam kết tháo dỡ để trả mặt bằng cho anh sử dụng nên hai bên không ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T cho rằng số tiền anh giao cho bà T là số tiền bà T vay anh thì anh không đồng ý, thực tế số tiền bà T nhận của anh là số tiền giá trị quyền sử dụng đất của bà T đã chuyển nhượng cho anh nên anh phải trả. Khi bà T nhận tiền, viết giấy đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh đều chụp ảnh bà T, toàn bộ những ảnh này anh đã giao nộp cho Tòa án để làm căn cứ giải quyết vụ án. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để anh sử dụng mặt bằng, nhưng nay anh xin nhận sở hữu toàn bộ những tài sản này của vợ chồng bà T ông Q và thanh toán toàn bộ giá trị tài sản cho vợ chồng bà T ông Q theo giá của Hội đồng định giá đã định giá, ngoài số tiền thanh toán trị giá tài sản thì anh nhận hỗ trợ cho vợ chồng bà T ông Q thêm một khoản tiền, tổng số tiền phải thanh toán giá trị tài sản và hỗ trợ là 200.000.000 đồng. Anh không đồng ý bà Q2 là chị gái của bà T nhận chuộc lại thửa đất này với giá 800.000.000 đồng, thực tế bà Q2 cũng chỉ có 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là bà Q2 phải bảo anh chị em của bà Q2 cùng đóng góp cho đủ 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Q2 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà là chị gái của bà T. Mẹ của bà là cụ D có tài sản là thửa đất tại xã X (N xã H) tỉnh Phú Thọ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ D, bà xác định thửa đất này là tài sản riêng của cụ D. Năm 2020 cụ D cùng với các anh chị em của bà đã họp gia đình để phân chia thửa đất này cho bà T nhưng bà không được tham gia họp và ký vào biên bản. Sau đó bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T đã ký các giấy tờ để anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Bà xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T sau đó thửa đất này cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 là không đúng quy định của pháp luật nên bà đề nghị hủy những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Bà đề nghị giám định chữ viết của bà và bà L trong biên bản họp gia đình về việc phân chia thửa đất của cụ D để làm căn cứ giải quyết vụ án. Việc bà T nhận tiền của anh T2 là có thực nhưng bà không biết cụ thể số tiền nhận là bao nhiêu. Hiện nay kinh tế của bà T rất khó khăn nên không có khả năng trả tiền cho anh T2 để chuộc đất, đồng thời thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 nên bà đề nghị được trả lại anh T2 800.000.000 đồng và chuộc lại thửa đất này, hiện nay bà chỉ có 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là các anh chị em của bà mỗi người góp một ít cho đủ 800.000.000 đồng để trả cho anh T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Dương Văn H1 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà T có tài sản là thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 tại khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà và cây trồng. Năm 2023 bà T không có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên đã bán cho anh T2, do nhà trên đất đã bị hỏng nên vợ chồng bà T ông Q và anh T2 thỏa thuận là vợ chồng bà T ông Q tự tháo dỡ nhà và cây trồng trên đất để anh T2 sử dụng đất. Anh là người được chứng kiến việc giao dịch giữa bà T ông Q và anh T2 về việc chuyển nhượng thửa đất này. Anh là người cho anh T2 vay tiền để trả cho bà T nên việc vay nợ giữa anh và anh T2 thì hai bên tự giải quyết, còn anh không mua bán thửa đất này với bà T nên không liên quan trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu về tố tụng và giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Phương T.

Giữ nguyên phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2023 vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Dương Thành T2.

Sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm về xử lý tài sản gắn liền với đất theo hướng:

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Dương Thành T2 được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 216-2, tờ bản đồ số 05, diện tích 858,1m².

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Dương Thành T2 thanh toán cho bà Nguyễn Phương T và ông Đặng Văn Q số tiền 200.000.000 đồng, trong đó giá trị tài sản theo kết quả định giá là 136.380.000 đồng và số tiền anh T2 tự nguyện hỗ trợ thêm là 63.620.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo: Khi xét xử và tuyên án sơ thẩm thì bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T đều có mặt. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà T đã kháng cáo bản án. Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà T kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Vắng mặt người tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Văn K là Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Đặng Văn Q, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Q1, ông Nguyễn Khắc T3 và bà Đặng Thị Hồng T4 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt phiên tòa lần hai. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Văn K, ông Đặng Văn Q, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Q1, ông Nguyễn Khắc T3 và bà Đặng Thị Hồng T4.

[1.3] Giám định năng lực hành vi dân sự: Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà T làm đơn đề nghị giám định năng lực hành vi dân sự của ông Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cho rằng ông Q là người không biết viết chữ, còn mọi việc khác thì ông Q vẫn điều khiển được hành vi của mình, bà xác định ông Q vẫn có năng lực hành vi dân sự nên không đề nghị Tòa án giám định năng lực hành vi dân sự của ông Q. Vì vậy, không giải quyết yêu cầu này của bà T.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/ST-DS ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh T2 vô hiệu và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T2. Bà T không đồng ý bản án sơ thẩm nên kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX574932 ngày 24/7/2020 đối với thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 diện tích 858,1m² (Trong đó đất ở 60,0m², đất trồng cây lâu năm 798,1m²) tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Nguồn gốc thửa đất này là do mẹ đẻ của bà T là cụ Phan Thị Duy T6 cho ngày 14/6/2020, khi tặng cho đã lập thành hợp đồng và chứng thực tại UBND xã X. Khi bà T được tặng cho thửa đất này là trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông Q. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên người sử dụng là bà Nguyễn Phương T, còn ông Q thì không được ghi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa bà T và ông Q không có văn bản thỏa thuận nào về việc bà T nhập thửa đất này thành tài sản chung của bà T và ông Q. Ngày

19/9/2023 bà T viết giấy bán đất cho anh T2 thì bà T cam kết thửa đất số 216-2 là tài sản riêng của bà T. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là không có tranh chấp về quyền sử dụng đất nên UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là đúng quy định của Điều 99 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ khoản 16 Điều 3 và Điều 5 Luật Đất đai năm 2013; Điều 42, Điều 43 và Điều 46 Luật Hôn nhân và gia đình, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ là tài sản riêng của bà Nguyễn Phương T là phù hợp.

Bà T và bà Q2 đều xác định thửa đất số 216 tờ bản đồ số 05 diện tích 3.803,0m² (Trong đó đất ở 400,0m², đất trồng cây lâu năm 3.403,0m²) tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ là tài sản riêng của cụ Phan Thị D1 là mẹ đẻ của các bà, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/2008 đứng tên cụ Phan Thị D1. Bà Q2 cho rằng ngày 14/6/2020 cụ D1, bà T và một anh chị em của bà Q2 đã lập văn bản phân chia thửa đất số 216 nhưng bà Q2 và bà L là chị gái của bà T không có mặt nên không ký vào văn bản này. Bà Q2 đề nghị giám định chữ ký và chữ viết của bà Q2, bà L trong văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế lập ngày 14/6/2020. Xét thấy cụ Nguyễn Viết X và cụ Phan Thị D1 là vợ chồng, sinh được những người con là bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Q2, ông Nguyễn Khắc T3, ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Phương T. Cụ X chết ngày 31/8/2018, ông T5 chết ngày 14/02/2020. Như vậy, nếu thửa đất số 216 là tài sản chung của cụ X và cụ D1 thì cụ D1 có quyền sử dụng khoảng ½ diện tích thửa đất này, đồng thời được hưởng một suất thừa kế di sản của cụ X và được hưởng một suất thừa kế trong một suất thừa kế của ông T5 được hưởng di sản thừa kế của cụ X để lại nên diện tích đất cụ D1 đã tặng cho bà T là thuộc quyền sử dụng của cụ D1; khi bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2 là bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay anh T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh T2 thuộc trường hợp bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự; thực tế bà T và bà Q2 xác định thửa đất số 216 là tài sản riêng của cụ D1 nên kết quả giám định chữ viết không làm thay đổi bản chất sự việc. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của bà Q2 về việc đề nghị giám định chữ ký và chữ viết của bà Q2, bà L trong văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế lập ngày 14/6/2020. Nếu các đương sự có tranh chấp về di sản thừa kế của cụ X để lại đối với thửa đất số 216 thì một trong các đương sự có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Bà T cho rằng số tiền bà nhận của anh T2 trong các ngày 19 và 22/9/2023, các ngày 02, 06 và 20/10/2023 là số tiền vay, không phải là số tiền anh T2 trả cho bà giá trị diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhưng anh T2 xác định số tiền giao cho bà T là số tiền anh trả bà T giá trị diện tích đất mà bà T đã chuyển nhượng cho anh. Do các bên không thống nhất được việc bà T nhận tiền của anh T2 là tiền gì nên cần xem xét đến việc giao dịch dân sự giữa hai bên. Theo hợp

đồng đặt cọc ngày 19/9/2023, bà T và anh T2 đều xác định chữ ký và chữ viết họ tên ở phần đại diện bên A (Bên bán) và phần đại diện bên B (Bên mua) là bà T và anh T2 ký và viết. Nội dung của hợp đồng đặt cọc là bà T có thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 diện tích 858,1m² tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ, bà T chuyển nhượng thửa đất này cho anh T2 trị giá 800.000.000 đồng, anh T2 đặt cọc trước 500.000.000 đồng, bà T nhận đủ số tiền này và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 giữ. Đồng thời ngày 19/9/2023 bà T tự viết giấy bán thửa đất số 216-2 cho anh T2. Khi bà T và anh T2 ký hợp đồng đặt cọc và bà T viết giấy bán đất là anh H1 có mặt nên anh H1 đã chứng kiến việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2, lời khai của anh H1 là phù hợp với lời khai của bà T và anh T2 về việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T trình bày số tiền vay anh T7 là bà T phải trả tiền lãi nhưng không xác định được lãi suất tính như thế nào và thời hạn trả tiền. Để chứng minh cho việc phản đối của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, anh T2 đã giao nộp bản ảnh của bà T về việc bà T nhận tiền của anh T2 và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn bà T không có tài liệu nào chứng minh số tiền bà T nhận của anh T2 là tiền vay.

Sau khi bà T và anh T2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 22/9/2023 bà T và anh T2 đã đến UBND xã X, huyện H để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã X chứng thực. Khi bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh T2 đã chụp ảnh bà T, nay anh T2 giao nộp bức ảnh này để chứng minh cho việc phản đối của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T. Như vậy, bà T là hoàn toàn tự nguyện khi chuyển nhượng thửa đất số 216-2 cho anh T2.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh T2 đã ghi rõ bà T có tài sản là thửa đất số 216-2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị quyền sử dụng đất mà bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho bên chuyển nhượng, các bên đều cam kết trách nhiệm của mình về việc ký kết hợp đồng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh T2 đã được UBND xã X chứng thực. Như vậy, nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh T2 là phù hợp với Điều 385, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Khi bà T và anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông Q. Thửa đất số 216-2 là tài sản riêng của bà T, còn tài sản trên đất là tài sản chung của bà T và ông Q. Bà T và ông Q đều cam kết với anh T2 là sau khi bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2 thì bà T ông Q có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để anh T2 sử dụng thửa đất. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh T2 không cần ông Q ký vào hợp đồng.

Sau khi bà T và anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 26/9/2023 anh T2 đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất tại UBND huyện H. Sau khi nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T2, trên cơ sở thửa đất chuyển nhượng đã được UBND xã X kiểm tra hiện trạng, bên chuyển nhượng đã làm đơn đăng ký biến động đất đai, bên nhận chuyển nhượng đất đã làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã kê khai thuế thu nhập cá nhân và bên nhận chuyển nhượng đã kê khai nộp lệ phí trước bạ sau đó đã nộp số tiền này theo thông báo của Cơ quan thuế. Ngày 29/9/2023 UBND huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2. Căn cứ vào Điều 99 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 đối với thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ là đúng quy định của pháp luật nên Chủ tịch UBND xã H xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T2 đối với thửa đất số 216-2 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định là phù hợp.

Thửa đất số 216-2 đã được Hội đồng định giá là 319.810.000 đồng, nhưng giá đất chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Như vậy, giá đất bà T chuyển nhượng cho anh T2 là cao hơn giá đất đã được Hội đồng định giá. Hai bên thỏa thuận giá đất chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi 140.000.000 đồng. Giá trị đất theo giá do UBND tỉnh P quy định với thửa đất số 216-2 là 97.584.820 đồng nên giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cao hơn giá đất của UBND tỉnh P quy định. Mặc dù hợp đồng ghi giá đất chuyển nhượng không phù hợp với giá đất thực tế hai bên thỏa thuận nhưng không làm thay đổi bản chất của việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2 nên đây không phải là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Bà T sử dụng số điện thoại di động là 0963235816, đã sử dụng số điện thoại này để nhập tài khoản Zalo là “Ngọc L3”. Sau khi anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216-2 thì bà T đã sử dụng tài khoản Zalo này để nhắn tin cho anh T2 với nội dung là “Em ơi chị lại muốn mua lại nhà đất em ạ”, “Em cho chị mua lại nhà đất nhé”. Như vậy, bà T đã thể hiện ý chí là chuyển nhượng thửa đất số 216-2 cho anh T2, sau khi anh T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xin chuộc lại.

Theo quy định tại Điều 6 và Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà T phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nhưng không có tài liệu nào chứng minh, còn anh T2 đã nộp các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản đối của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp. Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà T có nộp tài liệu chứng cứ nhưng tài liệu này thể hiện việc bà T gọi điện cho anh H1 để trao đổi xin chuộc lại đất, thực tế anh H1 là người làm chứng nên không phải là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, ngoài tài liệu chứng cứ này thì bà T không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc kháng cáo có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà T về phần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa bà T và anh T2 là vô hiệu và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T2.

Về tài sản trên đất: Trên thửa đất số 216-2 có một số tài sản là 01 nhà cấp 4, 01 nhà bếp, 01 chuồng lợn, 01 giếng nước sâu 09 mét, 01 cây mít phi 30cm, 01 cây xoan phi 40cm, 01 cây xoài phi 80 cm, 03 cây xoài phi 40cm, 02 cây sấu phi 50cm, 01 cây mít phi 40cm, 02 cây chuối loại A và 24 cây chuối loại B và các cây cối hoa màu khác trên thửa đất. Toàn bộ những tài sản này là của vợ chồng bà T ông Q. Khi bà T chuyển nhượng thửa đất số 216-2 cho anh T2 thì bà T và ông Q đã cam kết là sẽ tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền với đất để trả mặt bằng cho anh T2. Mặc dù anh T2 không có yêu cầu phản tố nhưng đã đề nghị buộc vợ chồng bà T ông Q tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất như bà T và ông Q đã cam kết. Để tránh phát sinh vụ án tiếp theo có liên quan đến giải quyết vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng bà T ông Q tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất là phù hợp, như vậy là đã giải quyết triệt để vụ án.

Hội đồng định giá đã định giá: 01 nhà cấp 4 diện tích 51,9 mét vuông là 90.000.000 đồng; 01 nhà bếp 24,8m² là 20.000.000 đồng; 01 chuồng lợn 12m² là 10.000.000 đồng; 01 giếng nước sâu 09 mét là 7.000.000 đồng; 01 cây mít phi 30cm là 1.600.000 đồng; 01 cây xoan phi 40cm là 2.300.000 đồng; 01 cây xoài phi 80 cm là 200.000 đồng; 03 cây xoài phi 40cm là 300.000 đồng; 02 cây sấu phi 50cm là 1.700.000 đồng; 01 cây mít phi 40cm là 2.300.000 đồng; 02 cây chuối loại A là 68.000 đồng và 24 cây chuối loại B là 912.000 đồng, tổng tài sản trị giá 136.380.000 đồng. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, anh T2 không yêu cầu vợ chồng bà T ông Q tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, đề nghị được nhận sở hữu toàn bộ tài sản này và thanh toán toàn bộ giá trị tài sản cho vợ chồng bà T ông Q là phù hợp, đồng thời anh T2 tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng bà T ông Q 63.620.000 đồng. Vì vậy, giao toàn bộ tài sản trên đất của vợ chồng bà T ông Q cho anh T2 sở hữu và anh T2 có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà T ông Q toàn bộ tài sản trị giá 136.380.000 đồng; ghi nhận sự tự nguyện của anh T2 về việc hỗ trợ vợ chồng bà T ông Q 63.620.000 đồng. Tổng số tiền anh T2 phải thanh toán và hỗ trợ cho vợ chồng bà T ông Q là 200.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Phương T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T đối với anh Dương Thành T2 về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa bà Nguyễn Phương T và anh Dương Thành T2 là vô hiệu; yêu cầu hủy quyết định cấp và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL674900 của UBND huyện H cấp ngày 29/9/2023 cho anh Dương Thành T2 đối với thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ); sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần giải quyết tài sản trên đất. Lý do sửa bản án dân sự sơ thẩm là do có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm so với cấp sơ thẩm.

[3] Về phần án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về phần giải quyết tài sản trên đất nên cấp phúc thẩm xác định lại án phí như sau:

Yêu cầu khởi kiện của bà T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh T2 phải thanh toán cho vợ chồng bà T, ông Q giá trị tài sản trên đất nên anh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giải quyết này.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà T được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bà T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Phương T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ.

2. Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 385, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự. Khoản 16 Điều 3, Điều 5, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 168 và Điều 169 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm a khoản 3 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2023 giữa bà Nguyễn Phương T và anh Dương Thành T2 là vô hiệu; yêu cầu hủy quyết định cấp và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL674900 của UBND huyện H cấp ngày 29/9/2023 cho anh Dương Thành T2 đối với thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ).

4. Giao cho anh Dương Thành T2 sở hữu những tài sản của vợ chồng bà Nguyễn Phương T, ông Đặng Văn Q, gồm: 01 nhà cấp 4, 01 nhà bếp, 01 chuồng lợn, 01 giếng nước sâu 09 mét, 01 cây mít phi 30cm, 01 cây xoan phi 40cm, 01 cây xoài phi 80 cm, 03 cây xoài phi 40cm, 02 cây sấu phi 50cm, 01 cây mít phi 40cm, 02 cây chuối loại A và 24 cây chuối loại B và các cây cối hoa màu khác trên thửa đất số 216-2 tờ bản đồ số 05 tại khu H, xã X, huyện H, tỉnh Phú Thọ (Nay là khu H, xã H, tỉnh Phú Thọ), tổng tài sản trị giá 136.380.000 đồng (Một

trăm ba mươi sáu triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng). Anh Dương Thành T2 phải thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Phương T, ông Đặng Văn Q trị giá toàn bộ tài sản của vợ chồng bà Nguyễn Phương T, ông Đặng Văn Q giao cho anh Dương Thành T2 sở hữu là 136.380.000 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Dương Thành T2 về việc hỗ trợ cho vợ chồng bà Nguyễn Phương T, ông Đặng Văn Q 63.620.000 đồng (Sáu mươi ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Phương T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002928 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hạ Hòa, tỉnh Phú Thọ (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ). Bà Nguyễn Phương T đã nộp đủ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Dương Thành T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.819.000 đồng (Sáu triệu tám trăm mười chín nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Phương T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Phương T tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000199 ngày 12/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

7. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Phú Thọ giữ nguyên.

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

Trường hợp Bản án này 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 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 và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 5 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 5 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;

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

(Đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Khắc Chiên