

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 125/2025/DS - PT
Ngày 12 - 5- 2026
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành và ông Nguyễn Duy Sơn

-Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Lua - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 212/2025/QĐXXPT – DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Anh T, sinh năm 1975 và bà Kim Thị P, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Trần Anh T, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 tại cấp phúc thẩm: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1993; địa chỉ: Chùa H, phường V, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà S1: Bà Trần Thị T2, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

- *Người làm chứng:*

+ Ông Trần Văn T3, sinh năm 1961, (vắng mặt);

+ Anh Trần Văn L, sinh năm 1987, (vắng mặt);

+ Bà Trần Thị T4, sinh năm 1985, (vắng mặt):

Đều cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Kim Thị L1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn P, xã T, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 10 năm 2023 và những lời khai tiếp theo ông Trần Anh T là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn bà Kim Thị Phương trình B:

Vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất số 10.1, tờ bản đồ số 08, diện tích 180m², địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố P, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn P, xã T, tỉnh Phú Thọ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 093406, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00980/QSDĐ/3423/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 11/10/2013. Nguồn gốc diện tích đất trên do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S từ năm 2013. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đã xây tường ngăn cách một phần diện tích đất giữa đất của vợ chồng ông T1, bà S và phần đất mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng và 02 trụ cổng, 02 cánh cổng sắt. Một phần diện tích đất còn lại, vợ chồng ông vẫn để cho vợ chồng ông T1, bà S sử dụng vì vợ chồng ông T1, bà S vẫn để cho vợ chồng ông sử dụng phần diện tích đất nông nghiệp của vợ chồng ông T1, bà S liền với diện tích đất ruộng vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của nhiều người khác và giáp với đất thổ cư, đất vườn của vợ chồng ông T1, bà S. Ngày 15/5/2022, vợ chồng ông T1, bà S đã xây 01 đoạn tường, 01 trụ cổng, 01 cánh cổng sắt, một phần mái cổng lợp tôn, một phần sân bê tông trên một phần diện tích đất trên của vợ chồng ông, cản trở việc đi lại, sử dụng đất của vợ chồng ông, lấn chiếm vào diện tích của vợ chồng ông là 5,9m² đất. Vợ chồng ông đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Phú Thọ) giải quyết hòa giải nhưng không thành. Lý do của việc vợ chồng ông T1, bà S xây dựng các công trình trên là do vợ chồng ông có việc giao bán đất, trong đó có 180m² đất mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của ông T1,

bà S và cả phần diện tích đất ruộng mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ những người khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông xin thay đổi yêu cầu khởi kiện. Vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955 phải trả lại cho vợ chồng ông phần đất ở có diện tích 5,9m² mà vợ chồng ông T1, bà S đã lấn chiếm của vợ chồng ông, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 5, 1 thể hiện tại sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất. Trên phần đất này có một số công trình do ông T1, bà S đã xây dựng, đã làm nên vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà S phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng, đã làm trên phần diện tích đất lấn chiếm là 01 đoạn tường xây 10cm, dài 3,59m, cao 1,90m; 01 trụ cổng rộng 0,50m x 0,50m, cao 2,5m; 01 cánh cổng sắt; một phần mái cổng lợp tôn; một phần sân bê tông diện tích 5,9m² và các công trình, tài sản khác phát sinh trên phần diện tích đất này.

Trước đây, tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1956 phải tháo dỡ đoạn tường và 01 trụ cổng để trả cho vợ chồng ông diện tích đất có chiều dài khoảng 07m, chiều rộng 1,5m. Tuy nhiên, tại phiên tòa vợ chồng ông xin thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể như ông đã trình bày ở trên.

Bà Trần Thị Thị L2 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S trình bày:

Vợ chồng ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S có thửa đất số 10, tờ bản đồ số 08, diện tích 609m², trong đó có 300m² đất thổ cư và 309m² đất vườn, đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn T1 ngày 28/11/1993. Nguồn gốc thửa đất này do ông Trần Văn T5 (đã chết 1998) và bà Nguyễn Thị T6 (đã chết năm 2011) là bố mẹ đẻ của bà và cũng là bố mẹ đẻ của ông T1 cho vợ chồng ông Trần Văn T1 từ khoảng trước năm 1993. Sau khi được cho đất, ông T1, bà S ở trên đất cho đến nay, không có tranh chấp với ai. Năm 2011, ông T1, bà S chuyển nhượng cho ông T, bà P 02 thửa đất nông nghiệp, cụ thể là thửa đất nào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà S thì bà không biết. Việc chuyển nhượng này không lập thành văn bản, ông T, bà P đã trả cho ông T1, bà S 11.300.000đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà P đã san lấp đất và xây 03 gian nhà ở xây gạch, lợp ngói, 06 gian công trình phụ xây gạch, lợp tôn, xây tường bao loan. Đối với 02 thửa đất này vì ông T1, bà S đã chuyển nhượng cho ông T, bà P và ông T, bà P đã trả đủ tiền, đã xây nhà và các công trình trên đất nên bà không có ý kiến gì đối với 02 thửa đất này và bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến 02 thửa đất này, cũng không đề nghị Tòa án xem xét gì đến việc chuyển nhượng giữa các bên đối với 02 thửa đất này. Tháng 8/2013, ông T1, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng T, bà P 30m² đất vườn, tại thửa số 10, tờ bản đồ số 08. Diện tích đất

30m² này có chiều ngang là 2,5m, chiều dài là 11m. Việc chuyển nhượng này không lập thành văn bản. Giá chuyển nhượng là 17.000.000đồng. Tòa án có cho bà xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 08/8/2013, tại Văn phòng C, bà xác định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đúng là chữ ký, chữ viết của ông T1, bà S. Việc ông T1, bà S ký vào hợp đồng chuyển nhượng này là do bị vợ chồng ông T, bà P lừa. Ông T1 không biết chữ mà chỉ biết viết chữ T1. Bà S biết viết và biết đọc chữ. Thực tế không có việc ông T1, bà S chuyển nhượng cho ông T, bà P 180m² đất (trong đó có 80m² đất ở và 100m² đất vườn), tại thửa số 10, tờ bản đồ số 08 như thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông T, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T, bà P. Ông T1 chỉ có đất thổ cư, đất vườn và đất trồng trọt chứ không có đất trồng cây lâu năm để chuyển nhượng cho ông T, bà P. Hiện nay, ông T1, bà S làm ruộng tại địa phương, làm công việc gia đình nên ông T1, bà S không có thời gian đến Tòa án để tham gia vào việc giải quyết vụ án tại Tòa án. Mặt khác, ông T1 không biết chữ. Bà S không biết ăn nói. Ông T1, bà S không nói năng được như người ta. Mặc dù, Tòa án đã phân tích, giải thích nhưng bà không yêu cầu Tòa án xem xét về năng lực hành vi của bà S mà đề nghị Tòa án giải quyết theo thủ tục chung. Bà là người được ông T1, bà S ủy quyền tham gia tố tụng đối với vụ án này trên cơ sở giấy ủy quyền nên như vậy quyền lợi của ông T1, bà S sẽ được bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Nay ông T, bà P yêu cầu ông T1, bà S phải tháo dỡ 01 đoạn tường xây 10cm, dài 3,59m, cao 1,90m; 01 trụ cổng rộng 0,50m x 0,50m, cao 2,5m; 01 cánh cổng sắt; một phần mái cổng lợp tôn; một phần sân bê tông 5,9m² và các công trình, tài sản khác trên phần diện tích đất này để trả cho vợ chồng ông T, bà Phương diện T7 đất ở 5,9m², cụ thể như ông T đã trình bày thì bà không đồng ý. Phần diện tích đất mà vợ chồng ông T yêu cầu trả lại là đất ở của ông T1, không chuyển nhượng cho ông T, bà P mà chỉ cho ông T, bà P đi nhờ. Lý do tháng 5/2022, ông T1, bà S xây dựng các công trình trên là vì ông T, bà P giao bán đất, vi phạm nội dung giấy cam kết đã ký.

Trước khi ông T1, bà S chuyển nhượng 30m² đất vườn như bà trình bày ở trên thì bà đã yêu cầu ông T viết giấy cam kết mà bà đã nộp cho Tòa án. Bà là người đọc cho ông T viết vì bà không muốn sau này ông T, bà P chuyển nhượng cho người khác. Sau khi ông T viết giấy cam kết thì ông T nhờ ông T1, bà S đi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là ông T nhờ ông T1, bà S đi vào giờ nào cụ thể thì bà không biết.

Người làm chứng ông Trần Văn T3 trình bày: Có một lần bà T2 có nhờ ông viết xác nhận nội dung vào đơn đề nghị của bà T2 nên ông đã viết nội dung xác nhận, cụ thể là “Ông T1 có bán đất vườn từ eo cây sấu đến cổng sắt nhà ông T còn đoạn đất ngoài của ông T1 cho ông T đi qua nhờ”. Lý do ông xác nhận nội dung như

vậy là do bà T2 nói với ông là để cho ông T một lối đi từ eo cây sấu ra đến cổng sắt nhà ông T nên nhờ ông xác nhận nội dung như vậy vào đơn của bà T2. Cây sấu thì ông T đã chặt bỏ từ lâu, hiện không còn. Tòa án đã cho ông xem Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất ở và sổ bìa đỏ của Trần Văn T1 và đất ở sổ bìa đỏ của Trần Văn T8, ông xác định chữ viết có nội dung xác nhận như trên và chữ ký, chữ viết Trần Văn T3 là chữ ký và chữ viết của ông. Khi ông viết xác nhận thì đơn này chưa có xác nhận của anh Trần Văn L. Thời gian mà ông viết xác nhận vào đơn của bà T2 như trên thì ông không nhớ cụ thể. Ông cũng không ước lượng được là ông đã viết xác nhận vào tháng nào, năm nào. Thực tế các bên mua bán chuyển nhượng cho nhau cụ thể như thế nào ông không biết vì ông không có mặt tại thời điểm các bên mua bán, chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi các bên chuyển nhượng cho nhau thì ông có sang nhà ông T1 chơi thì bà T2, ông T1 có nói với ông là chuyển nhượng cho ông T8, bà P một phần diện tích đất, nhưng cụ thể là chuyển nhượng bao nhiêu mét thì ông không nhớ. Ông khẳng định toàn bộ nội dung ông trình bày là hoàn toàn chính xác nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh.

Người làm chứng anh Trần Văn L trình bày: Vào năm 2024, anh có xác nhận vào Đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất ở và sổ bìa đỏ của Trần Văn T1 và đất ở sổ bìa đỏ của Trần Anh T. Đơn này do bà T2 viết. Nội dung xác nhận cụ thể là “Ông T1 không bán đất ở, không bán đất trồng cây lâu năm mà chỉ bán đất ruộng canh tác và chỉ bán 30m² đất vườn, từ eo gốc cây sấu của ông T1 đến cổng sắt nhà ông T, còn đất bên ngoài của ông T1 là ông T1 cho ông T đi nhờ”. Bà T2 là người trực tiếp xin xác nhận của anh. Bà T2 đưa đơn cho anh đọc trực tiếp, không trao đổi gì với anh về nội dung xin xác nhận, tự anh xác nhận nội dung như vậy. Lý do anh biết nội dung như trên để xác nhận là vì sau khi ông T1 chuyển nhượng khoảng 30m² đất vườn trong bìa đỏ thì anh sang nhà ông T1 uống nước, ông T1 bảo bán thêm đất cho ông T cho rộng đường đi nên anh biết như vậy. Anh không được chứng kiến việc các bên chuyển nhượng đất cho nhau, kể cả chuyển nhượng đất ruộng và đất vườn mà anh chỉ nghe ông T1 nói lại như vậy. Mặc dù anh xác định nội dung anh xác nhận là hoàn toàn đúng, tuy nhiên anh không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh.

Người làm chứng bà Trần Thị T4 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị T4 trình bày: Bà không nhớ những nội dung liên quan đến việc bà ký người làm chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2013 giữa ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S1 với ông Trần Anh T, bà Kim Thị P. Tòa án có cho bà xem 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2013 giữa ông T1, bà S1 với ông T, bà P thì bà xác định bà đã đến Văn phòng C (nay là Văn phòng C) để ký vào Hợp đồng này. Chữ ký T4 và chữ viết Trần Thị T4 trong Hợp đồng là chữ ký và chữ viết của bà. Tuy nhiên,

do thời gian đã lâu, bà không còn nhớ gì về việc này nên bà từ chối không trình bày bất cứ nội dung gì khác.

Người làm chứng bà Kim Thị L1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà Kim Thị L1 trình bày: Ngày 08/8/2013, bà đang ở nhà thì ông T có gọi điện thoại mời bà đến tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C) để làm chứng, chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S1 với ông Trần Anh T, bà Kim Thị P. Khi bà đến văn phòng công chứng thì đã có mặt ông T1, bà S1 và ông T, bà P, bà Trần Thị T4. Bà được Văn phòng công chứng giải thích là do ông T1 không viết được nên phải mời 02 người làm chứng là bà và bà T4 chứng kiến. Sau khi Văn phòng C Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cán bộ công chứng đã đọc lại Hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1, bà S1, ông T, bà P và bà, bà T4 nghe. Sau đó, người làm chứng là bà và bà T4 có đọc lại Hợp đồng chuyển nhượng trên cho ông T1 nghe hay không thì bà không nhớ rõ vì thời gian đã lâu. Sau đó, ông T1, bà S1, ông T, bà P và bà, bà T4 đều ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm công chứng ông T1, bà S1 vẫn giao tiếp bình thường. Sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì bà và bà T4 đi về trước. Ông T1, bà S1, ông T, bà P vẫn ở tại Văn phòng công chứng. Bà khẳng định chữ ký, chữ viết Kim Thị L1 trong hợp đồng trên là chữ ký, chữ viết của bà.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 6, Điều 12, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T, bà Kim Thị P.

Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải trả cho ông Trần Anh T, bà Kim Thị P 5,9m² đất ở (nay là thôn P, xã T, tỉnh Phú Thọ), (phần đất này được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 5, 1 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất) và có các chiều cạnh cụ thể như sau: Phía Bắc giáp lối đi được giới hạn bởi các điểm 5, 1 dài 2,05m; phía Đông giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 10.1, tờ bản đồ số 8, được giới hạn bởi các điểm 1, 2 dài 2,48m; phía Nam giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 10.1, tờ bản đồ số 8, được giới hạn bởi các điểm 2, 3 dài 2,09m; phía Tây giáp thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, được giới hạn bởi các điểm 3, 5 dài 3,42m. Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải tháo

dỡ các tài sản, công trình đã xây dựng, đã làm trên diện tích đất lần chiếm để trả lại đất cho ông Trần Anh T, bà Kim Thị P, gồm đoạn tường xây 10cm, dài 3,59m, cao 1,90m; 01 trụ cổng rộng 0,50m x 0,50m, cao 2,5m; 01 cánh cổng sắt; một phần mái cổng lợp tôn; một phần sân bê tông 5,9m² và các công trình, tài sản khác phát sinh trên phần diện tích đất này.

Ngoài ra quyết định còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị S kháng cáo với nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu và có quan điểm: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị S. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị S nộp trong hạn luật định, Ông T9 và bà S được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của ông bà được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị S xét thấy:

Ngày 08/8/2013, Văn phòng C (nay đã được đổi tên là Văn phòng C) có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Anh T, bà Kim Thị P, với nội dung ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng cho ông Trần Anh T, bà Kim Thị P quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 733093, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 766/QSDĐ/569/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 29/11/1993, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đ, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn Đ, xã T, tỉnh Phú Thọ), với diện tích 180m², với giá chuyển nhượng là 28.000.000 đồng, vào sổ công chứng 418.2013/HĐCN; quyền số 01- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/8/2013, do công chứng viên Doãn Khắc L3 ký. Căn cứ để Văn phòng Công chứng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do bà Nguyễn Thị S1 là người yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thể hiện ở phiếu yêu cầu, kèm theo các tài liệu gồm: Giấy

chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1, bà S yêu cầu Văn phòng C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Anh T, bà Kim Thị P, diện tích đất trên có vị trí tại tổ dân phố Đ, thị trấn H. huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi tiếp nhận các giấy tờ trên, Văn phòng C (cũ) soạn thảo văn bản theo đúng như yêu cầu của các bên, khi đó có mặt đầy đủ các bên có tên trong hợp đồng. Ông T1 không viết được nên có mời 02 người làm chứng là bà Kim Thị L1 và bà Trần Thị T4 chứng kiến. Người làm chứng đã đọc cho ông T1 nghe. Sau đó, các bên và người làm chứng đều đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Việc công chứng được thực hiện theo đúng trình tự do pháp luật quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã lấy lời khai của bà Kim Thị L1 và bà Trần Thị T4 là người làm chứng. Những người này đều xác định ngày 08/8/2013, đã đến tại Văn phòng C để ký làm chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Bà L1 xác định ông T1, bà S giao tiếp bình thường, phù hợp với nội dung làm việc với Văn phòng C. Bà T4 xác định do thời gian đã lâu bà không nhớ cụ thể nên từ chối không trình bày gì khác; bà T1 cũng trình bày có 02 người làm chứng là anh Trần Văn L, ông Trần Văn T3 biết việc ông T1, bà S không chuyển nhượng 180m² đất trên cho ông T, bà P. Ông Trần Anh T đã đề nghị Tòa án lấy lời khai của anh Trần Văn L, ông Trần Văn T3 và triệu tập anh L, ông T3 tham gia phiên tòa với tư cách là người làm chứng. Tòa án cũng đã lấy lời khai của anh L, ông T3. Qua lời khai của anh L, ông T3 xác định anh L, ông T3 không được trực tiếp chứng kiến việc các bên mua bán, chuyển nhượng mà chỉ nghe ông T1, bà T2 kể lại, cụ thể như anh L, ông T3 đã trình bày ở trên và anh L, ông T3 không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên lời khai của anh L, ông T3 hoàn toàn không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc chuyển nhượng 180m² đất giữa ông T1, bà S với ông T, bà P trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông T, bà P đã sử dụng ổn định, công khai, không có tranh chấp, không ai có ý kiến gì. Đến ngày 15/5/2022, ông T1, bà S đã xây dựng các công trình trên một phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà P như các bên đã trình bày ở trên thì xảy ra tranh chấp. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định thửa đất số 10.1, tờ bản đồ số 8 như các bên đã trình bày ở trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Anh T, bà Kim Thị P từ năm 2013 và sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được ông T1, bà S đang sử dụng một phần lớn diện tích đất của vợ chồng ông T, bà P, trong đó có cả phần diện tích đất 5,9m² mà ông T1, bà S đã xây, làm một số công trình trên diện tích đất này bao gồm 01 đoạn tường xây 10cm, dài 3,59m,

cao 1,90m; 01 trụ cổng rộng 0,50m x 0,50m, cao 2,5m; 01 cánh cổng sắt; một phần mái cổng lợp tôn; một phần sân bê tông 5,9m². Việc sử dụng đất của ông T1, bà S đối với phần 5,9m² đất trên là không đúng vị trí, lấn chiếm sang diện tích đất của ông T, bà P mà ông T, bà P đã có yêu cầu khởi kiện nên cần buộc ông T1, bà S tháo dỡ các công trình đã xây dựng, đã làm trên phần đất lấn chiếm này để trả lại phần đất lấn chiếm cho ông T, bà P. Nay ông T, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T1, bà S phải trả lại cho ông T, bà P phần diện tích đất ở là 5,9m² mà vợ chồng ông T1, bà S đã sử dụng lấn chiếm của ông T, bà P là có căn cứ và hợp pháp nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P, buộc ông T1, bà S trả lại cho ông T, bà P 5,9m² đất ở theo yêu cầu của ông T, bà P và buộc ông T1, bà S phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng, đã làm trên phần diện tích đất lấn chiếm trên. Đối với phần diện tích đất của thửa đất số 10.1 mà ông T, bà P đã nhận chuyển nhượng nhưng vẫn để cho ông T1, bà S sử dụng và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất này. Bà T2 cho rằng ông T1, bà S chỉ chuyển nhượng cho ông T, bà P 30m² đất trong bì đồ của ông T1 là không có cơ sở. Theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá đối với thửa đất số 10.1, tờ bản đồ số 8 trên thì đất ở có giá là 1.000.000đồng/m²; đất vườn có giá là 60.000đồng/m².

Như vậy nội dung kháng cáo của ông Trần Văn T1 và Nguyễn Thị S không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, bà Vũ Thị H là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 cho rằng bà Nguyễn Thị S bị bệnh tâm thần và đã phải đi điều trị tâm thần vào ngày 02/9/2013 và trước đó có một lần vào tháng 7/2013 nên không có đủ minh chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm Tòa án đã tiến hành xác minh tại Bệnh viện Tâm thần tỉnh V. Kết quả xác minh thể hiện ngày 02/9/2013, bà S được gia đình đưa đến khám và điều trị tại Bệnh viện Tâm thần tỉnh V. Bệnh viện chuẩn đoán bà S bị rối loạn cảm xúc lưỡng cực hiện tại giai đoạn hỗn hợp. Ngày 10/9/2013, gia đình bà S xin cho bà S ra viện. Bệnh viện thấy tình trạng bệnh của bà S đã ổn định nên cho bà S ra viện. Từ thời điểm bà S ra viện cho đến nay, Bệnh viện không thấy bà S đến điều trị thêm lần nào. Trước đó, từ ngày 05/7/2013 đến ngày 22/7/2013, bà S cũng đã điều trị tại Bệnh viện Tâm thần tỉnh V với chuẩn đoán là rối loạn hoang tưởng thực tồn. Bệnh viện Tâm thần tỉnh V xác định khi phát bệnh đối với những bệnh này người bệnh có thể bị ảnh hưởng đến khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Tuy nhiên, khi điều trị bệnh ổn định thì người bệnh nhận thức và sinh hoạt bình thường. Như vậy có cơ sở để xác định khi không phát bệnh thì bà S hoàn toàn có khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Bà T2 cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà S không đủ minh chứng nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Đồng thời việc đề nghị giám định

tâm thần cho bà S tại thời điểm năm 2013 trong khi bà S không có tài liệu nào chứng minh bị tâm thần tại thời điểm năm 2013 nhưng tại thời điểm giải quyết xét xử vụ lại đề nghị giám định tâm thần thời điểm năm 2013 về khoa học và thực tiễn thì không thể thực hiện việc giám định tâm thần tại thời điểm năm 2013 được. Tại phiên toà phúc thẩm Hội đồng xét xử đã phân tích, các đương sự đã hiểu và không có yêu cầu đề nghị gì.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Người đại diện theo uỷ quyền của bà S có đơn đề nghị Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên tại phiên toà bị đơn có trình bày tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 5 năm 2024 do cấp sơ thẩm tiến hành bà S cũng có mặt để làm việc nhưng bà không ký vào biên bản sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ các bên đương sự đều không có khiếu nại ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do cấp sơ thẩm thực hiện, khi nghiên cứu hồ sơ cấp phúc thẩm cũng không thấy có sai sót gì trong việc thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ nên yêu cầu này không có căn cứ không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc tháo dỡ, cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông T1 và bà S phải trả lại 5,9m² đất cho ông T và bà P, cấp phúc thẩm sẽ giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng sẽ điều chỉnh cách tuyên cho cụ thể để việc thực hiện thi hành bản án được thuận lợi và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho ông Trần Anh T, bà Kim Thị P số tiền 7.700.000 đồng (bảy triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản mà ông T, bà P đã tạm ứng để chi.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đơn khởi kiện của ông Trần Anh T, bà Kim Thị P được chấp nhận nên ông bà không phải nộp án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí theo quy định. Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S có đơn xin miễn nộp tiền án phí và thuộc trường hợp được miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

số: 02/2025/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 6, Điều 12, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T, bà Kim Thị P.

Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải trả cho ông Trần Anh T, bà Kim Thị P 5,9m² đất ở thuộc thửa đất số 10.1, tờ bản đồ 08; địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn P, xã T, tỉnh Phú Thọ), (phần đất này được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 5, 1 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất) và có các chiều cạnh cụ thể như sau: Phía Bắc giáp lối đi được giới hạn bởi các điểm 5,1 dài 2,05m; phía Đông giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 10.1, tờ bản đồ số 8, được giới hạn bởi các điểm 1, 2 dài 2,48m; phía Nam giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 10.1, tờ bản đồ số 8, được giới hạn bởi các điểm 2, 3 dài 2,09m; phía Tây giáp thửa đất số 10, tờ bản đồ số 8, được giới hạn bởi các điểm 3, 5 dài 3,42m. Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải tháo dỡ các tài sản, công trình đã xây dựng, đã làm trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho ông Trần Anh T, bà Kim Thị P, gồm đoạn tường xây 10 cm, dài 3,59m, cao 1,90m; 01 trụ cổng rộng 0,50m x 0,50m, cao 2,5m; 01 cánh cổng sắt; một phần mái cổng lợp tôn; một phần sân bê tông 5,9m² và các công trình, tài sản khác phát sinh trên phần diện tích đất này.

Trường hợp ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S không tự nguyện tháo dỡ các tài sản công trình trên diện tích đất 5,9m² trên thì bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật, mọi chi phí cưỡng chế phát sinh ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải chịu.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải trả cho ông Trần Anh T, bà Kim Thị P số tiền 7.700.000 đồng (bảy triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản mà ông Trần Anh T và bà Kim Thị P.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng

chế thi hành án 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.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trần Anh T, bà Kim Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006862 ngày 21/12/2023 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Phú Thọ).

Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 – Phú Thọ;
- VKSND khu vực 9 – Phú Thọ;
- Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Hiền