

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 224/2026/DS - PT

Ngày 20 - 8 - 2026

*“V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất;
Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Duy Sơn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền và bà Bùi Thị Đoan Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đường Thái Sơn - - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Ngọc Tuấn- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 295/2026/TLPT - DS ngày 10 tháng 12 năm 2025 về việc *“V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 201/2026/QĐ-DS ngày 16 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1947, CCCD số: 025147003833.

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978, CCCD số: 026178009570

+ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1980.

Đều cư trú tại: Tổ D, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ nay là tổ D, phường V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, chị H, anh T: Ông Đào Trung K, sinh năm 1976; CCCD số: 025076004273; Địa chỉ: P, Tòa A, H, phường Y, thành phố Hà Nội (có mặt).

Bị đơn:

- + Bà Nguyễn Thị Q sinh năm 1961, CCCD số 026161000685.
- + chị Nguyễn Thị T1 sinh năm 1984, CCCD số 026184005986.
- + Anh Nguyễn Mạnh H1 sinh năm 1971, CCCD số 026071006936.
- + Ông Nguyễn Văn S sinh năm 1974, CCCD số 026074000659.
- + Ông Nguyễn Văn M sinh năm 1953, CCCD số 026053000080.
- + Bà Đàm Thị N, sinh năm 1970.

Đều cư trú tại: Thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1976; CCCD số

HKTT: Tổ D, phường D (nay là phường V), tỉnh Phú Thọ

Hiện đang trú tại: Thôn N, xã P nay là xã V, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

+ Bà Phạm Thanh L, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1981;

Đều cư trú tại: Thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ (đều có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H - Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 4 năm 2021 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Trung K trình bày:

Ông Nguyễn Văn L1 với bà Đỗ Thị Đ kết hôn năm 1974, sinh được 03 người con gồm: (1) Nguyễn Văn H2 sinh năm 1976, (2) Nguyễn Thị H sinh năm 1978 và (3) Nguyễn Văn T sinh năm 1980.

Quá trình chung sống, vợ chồng ông L1, bà Đ được bố mẹ đẻ ông L1 cho 01 thửa đất thổ cư số 141, tờ bản đồ số 3 diện tích 926 m² ở thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ (gọi chung thửa đất 141). Khi cho đất, các cụ không có văn bản gì. Thời điểm trước năm 1980 thì bố ông L1 chết, mẹ ông L1 vẫn sống cùng với gia đình bà Đ. Đến năm 1980 mẹ chồng mất, vợ chồng ông L1, bà Đ phát sinh mâu thuẫn, ông L1 thường hay uống rượu, đánh đập bà Đ, vì vậy bà Đ đã đưa anh T về quê ngoại tại phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ để ở riêng, sống ly thân

nhau từ đó; chỉ còn lại ông L1 cùng hai con là Nguyễn Văn H2 và Nguyễn Thị H vẫn tiếp tục sống trên thửa đất này. Ngày 10/10/1993, ông L1 đã được UBND huyện V nay là UBND huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) đối với thửa đất có diện tích 926m² mang tên ông Nguyễn Văn L1.

Năm 1994 ông L1 chết, chỉ có chị H ở nhà còn bà Đ, anh H2 và anh T không có mặt. Sau khi ông L1 chết, đến năm 1996 chị Nguyễn Thị H được bà Đàm Đ1 về thành phố V, tỉnh Phú Thọ ở từ đó cho đến nay. Khoảng năm 1997, anh H2 về sống cùng bà Đ và các em thì bà Đ và chị H, anh T mới được biết anh H2 đã chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông L1 cho: bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn T2 (bố anh Nguyễn Văn S), ông Phùng Văn L2 (bố ông Phùng Văn B), bà Nguyễn Thị Đ2 (mẹ của chị T1), ông Đàm Văn T3, ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Mạnh H1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của anh H1 thì các ông bà có tên trên mua bán, chuyển nhượng, tặng cho và thực tế hiện nay có 08 hộ dân đang sử dụng toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh H1 và các diện tích tăng thêm gồm: ông Nguyễn Văn M 160,4m²; ông Nguyễn Văn S 187,2 m²; bà Nguyễn Thị N1 189,3 m²; bà Nguyễn Thị Q 232,8m²; chị Nguyễn Thị T1 98,7m²; ông Nguyễn Mạnh H1 242,5 m²

Tuy nhiên, đối với diện tích đất tăng thêm do mua của Nhà nước, thì các nguyên đơn không yêu cầu, chỉ yêu cầu đối với diện tích đã mua của anh H1. Cụ thể là: ông Đàm Văn T3 46,7m², bà Đàm Thị N 189,3m²; bà Nguyễn Thị Q 146m², ông Nguyễn Mạnh H1 168m², bà Nguyễn Thị T1 69m²; ông Nguyễn Văn S 187m² và ông Nguyễn Văn M 120m². Lý do là vì bà Q đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Nguyễn Văn P (em trai bà Q), ông Phùng Văn B đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Đàm Thị N, ông Nguyễn Văn T2 đã chết nên thửa đất của ông T2 mua của anh H1 để lại cho vợ chồng anh Nguyễn Văn S sử dụng.

Sau khi hỏi bà con hàng xóm và gặp trực tiếp người đang sử dụng đất thì gia đình bà Đ mới được biết các ông bà này đã được anh H1 (con trai bà Đ) chuyển nhượng từng phần của thửa đất cho các hộ dân bằng giấy viết tay, không được xác nhận của chính quyền địa phương. Đến năm 2015, bà Đ cùng hai con là chị H và anh T nhiều lần yêu cầu chính quyền địa phương xem xét giải quyết nhưng không có kết quả cho đến năm 2020 mẹ con bà Đ đã nhờ Công ty TNHH C1 tư vấn và làm đơn khởi kiện đối với các hộ dân nói trên.

Việc tự ý chuyển nhượng đất, tự lập văn bản “bán đất” của anh H1 đối với

thừa đất của gia đình sau khi ông L1 chết mà không được sự đồng ý và tham gia giao dịch chuyển nhượng của bà Đ, chị H và anh T là trái với quy định của pháp luật, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên còn lại trong gia đình. Vì vậy bà Đ, chị H và anh T đã làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai gửi tới UBND xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 19/10/2020, UBND xã V đã tổ chức buổi hòa giải tranh chấp đất đai giữa các bên nhưng không hòa giải thành.

Do vậy bà Đ, chị H và anh T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết những yêu cầu sau:

1. Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa anh Nguyễn Văn H2 với bà Đàm Thị N, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị T1; ông Nguyễn Văn S (kế thừa của ông Nguyễn Văn T2) và ông Nguyễn Văn M là vô hiệu (các giao dịch xác lập từ những năm 1994 – 1996).

2. Yêu cầu các ông bà sau phải trả lại cho các nguyên đơn thửa đất số 141 tờ bản đồ 03 tại thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ. Cụ thể: bà Đàm Thị N 189,3m²; bà Nguyễn Thị Q 146m², ông Nguyễn Mạnh H1 168m², bà Nguyễn Thị T1 69m²; ông Nguyễn Văn S 187m² và ông Nguyễn Văn M 120m². Tổng số là 879,3m.

Trường hợp không thể trả được bằng đất, yêu cầu các hộ dân thanh toán bằng tiền theo trị giá đất đã được định giá trong vụ án.

3. Riêng đối với việc mua bán đất giữa anh H1 với ông Đàm Văn T3 diện tích 46,7m²; do xác định việc mua bán là có thật, anh H1 đã sử dụng tiền để làm ma cho ông L1, đúng mục đích; đối với ông Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn B1 thì hoặc đã chuyển nhượng, không trực tiếp mua của anh H1. Nên các nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, không đề nghị giải quyết trong vụ án.

4. Đối với những hộ gia đình đã được cấp GCN thì đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thu hồi, hủy GCN với lý do các giao dịch này trái pháp luật. Đối với hậu quả của việc giao dịch chuyển nhượng trái pháp luật: Do anh H1 là người nhận tiền, nên các bị đơn có quyền khởi kiện đối với anh H1; các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

5. Diện tích đất 879,3m² kiện đòi nêu trên có 50% là của bà Đ; 50% còn lại của ông L1 là di sản thừa kế chưa chia. Tuy nhiên, hiện chỉ còn 04 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 là bà Đ, anh T, chị H, anh H1. Các đương sự chỉ kiện đòi đối với tổng diện tích đất, không yêu cầu giải quyết nội dung chia tài sản chung, chia thừa kế. Các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện

chia thừa kế.

6. Về án phí: Bà Đàm xin được miễn án phí sơ thẩm; anh T, chị H đề nghị giải quyết theo quy định.

7. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ đã nộp tổng số tiền là 11.600.000 đồng. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các bị đơn đều vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ vào biên bản lấy lời khai, hòa giải trong quá trình giải quyết tại Tòa án thể hiện các bị đơn trình bày:

1. Đối với bà Nguyễn Thị Q trình bày: Khoảng tháng 3/1995 bà có mua của UBND xã V 16 m² đất mặt đường Q, đến tháng 10/1995 mua của anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1) diện tích 73,92 m² đất với giá 7.000.000 đồng, đến năm 1997 vợ chồng bà lại tiếp tục mua thêm một phần diện tích đất của anh Nguyễn Văn H2 để làm lối công đi là 50 m², khoảng năm 2002 bà mua của ông Phùng Văn L2 khoảng 20 m² đất mặt đường quốc lộ 2C, Sau khi mua xong các diện tích đất này gia đình bà làm quán bán hàng, năm 2003 bà làm thủ tục cấp GCN và đã tách thành hai thửa đất. Gồm: GCN đứng tên bà là Nguyễn Thị Q diện tích 100,5 m² thửa số 537, tờ bản đồ số 10 và 01 GCN đứng tên Nguyễn Văn P (em trai bà) diện tích 100 m². Nguồn gốc hai thửa đất trên là do bà mua của UBND xã V, mua của ông L2 và một phần mua của gia đình ông L1 (do anh H2 con trai ông L1 đứng ra chuyển nhượng). Cụ thể theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2004 giữa bà với anh Nguyễn Văn H2, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 146m² (bao gồm toàn bộ diện tích đất bà đã mua làm nhiều lần). Toàn bộ giấy tờ mua đất bà đã nộp cho UBND xã V để làm thủ tục xin cấp GCN. Về quá trình mua đất cũng như làm hồ sơ cấp GCN bà đã làm đúng theo quy định pháp luật, đến năm 2008 bà làm nhà ở 3 tầng từ đó cho đến nay. Việc bà mua đất do anh H2 chuyển nhượng thì bà Đ, chị H và anh T đã biết rõ việc bà mua đất và làm nhà từ năm 1997 đến nay nhưng không có ý kiến phản hồi gì, đến năm 2020 bà mới nhận được thông báo về việc mẹ con bà Đ có đơn khởi kiện yêu cầu trả lại đất. Nay quan điểm bà không đồng ý với yêu cầu của bà Đ, chị H, anh T với lý do đất bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, sử dụng ổn định lâu dài, Nhà nước đã cấp quyền sử dụng đất cho gia đình bà nên bà không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của mẹ con bà Đ. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

2. Ông Nguyễn Mạnh H1 trình bày: Gia đình ông có thửa đất thổ cư diện tích 190,5 m² tại thửa số 554, tờ bản đồ số 10 ở thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc đất do ông mua của anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông

L1) và 1 phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Q khoảng 20m² lối cổng đi, ngoài ra ông có sử dụng khoảng 25m² hành lang giao thông do UBND cấp cho gia đình ông và 25m² ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P1 (tổng 50m² đất này chưa được cấp GCN). Việc gia đình ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh H2 từ khoảng năm 1995, ông mua thành nhiều lần, đến ngày 28/12/2004 giữa ông với anh Nguyễn Văn H2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 168m² với giá 10.655.000 đồng; toàn bộ giấy tờ mua bán ông đã nộp cho UBND xã V để làm thủ tục cấp GCN. Việc mua bán chuyển nhượng cũng như quá trình làm thủ tục cấp GCN ông đã làm đúng theo quy định pháp luật. Nay bà Đ, chị H, anh T có đơn yêu cầu kiện đòi tài sản, chia thừa kế quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy GCN đứng tên vợ chồng ông trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông thì quan điểm ông không đồng ý. Lý do diện tích đất vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của anh H2 là hợp pháp, sử dụng ổn định lâu dài, Nhà nước đã cấp GCN cho gia đình ông nên ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của mẹ con bà Đ.

3. Chị Nguyễn Thị T1 trình bày: Hiện nay chị đang sử dụng thửa đất thổ cư số 555, tờ bản đồ số 10, diện tích 76,6 m². Nguồn gốc thửa đất này là do chị nhận thừa kế của mẹ chị là bà Nguyễn Thị Đ2 từ năm 2014 và đã được Nhà nước cấp GCN đứng tên Nguyễn Thị T1. Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ chị với anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1) như thế nào chị không biết vì lúc đó chị còn nhỏ, chị có được nghe mẹ nói lại là mua đất từ khoảng năm 1995, mẹ chị phải vay mượn nhiều người mới có đủ tiền trả tiền mua đất cho anh Nguyễn Văn H2; Mặc dù nhận chuyển nhượng, trả tiền từ năm 1995 nhưng đến ngày 28/12/2004 mẹ chị mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Văn H2 diện tích 69m² với giá 4.388.000 đồng, toàn bộ giấy tờ mua bán chị cũng đã nộp cho UBND xã V để làm thủ tục cấp GCN. Nay bà Đ và các con khởi kiện đòi tài sản và chia thừa kế quyền sử dụng đất và hủy GCN đứng tên chị trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho mẹ chị thì quan điểm chị không đồng ý vì lý do đất mẹ chị đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, sử dụng ổn định lâu dài, Nhà nước đã cấp GCN cho gia đình chị nên chị không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của mẹ con bà Đ. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Ông Nguyễn Văn M trình bày: Khoảng tháng 5/1998 ông mua của anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1) diện tích khoảng 05 thước đất thổ cư (diện

tích cụ thể bao nhiêu ông không nhớ) vì phần diện tích đất đó sát cạnh đất nhà ông nên ông mua rồi nhập vào đất thổ cư của gia đình. Khi mua đất hai bên có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy viết do anh H2 tự tay viết, giá chuyển nhượng là 1.800.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho anh H2, sau khi bán đất xong thì anh H2 đi đâu làm gì ông không biết. Sau khi mua đất cho đến nay gia đình ông chưa làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, ông có đến hỏi UBND xã V nhiều lần để làm thủ tục xin cấp GCN nhưng cho đến nay ông vẫn chưa làm được. Do vậy hiện nay phần diện tích đất mua của anh H2 (con trai ông L1) chưa được cấp GCN. Khi mua đất chỉ có ông và anh H2 thỏa thuận với nhau, ông đưa tiền anh H2 là người nhận tiền. Nay bà Đ và các con có đơn kiện đòi tài sản, chia thừa kế quyền sử dụng đất trong đó có diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông thì quan điểm ông không đồng ý vì lý do đất ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, sử dụng ổn định lâu dài.

5. Anh Nguyễn Văn S trình bày: Gia đình anh có thửa đất thổ cư diện tích 187m², nguồn gốc đất là do bố anh ông Nguyễn Văn T2 nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1), khi chuyển nhượng có giấy viết tay do anh H2 viết. Hiện nay bố anh đã chết nên phần diện tích đất đó bố anh đã cho anh sử dụng. Đến năm 2013, anh xây nhà 3 tầng và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, anh vẫn chưa được Nhà nước cấp GCN đối với phần diện tích đất anh H2 đã chuyển nhượng cho bố anh. Về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố anh với anh H2 như thế nào thì anh không biết vì anh chỉ là người được bố cho đất. Khoảng tháng 6 năm 2022 do quán bán hàng trước cửa gia đình anh bị hư hỏng nên anh đã dỡ ra làm lại và xây thành quán bán hàng đến nay đã hoàn thiện. Nay bà Đ và các con có đơn yêu cầu kiện đòi tài sản, chia thừa kế quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bố anh thì quan điểm anh không đồng ý vì lý do đất bố anh đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, sử dụng ổn định lâu dài. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Bà Đàm Thị N trình bày: Gia đình bà có thửa đất thổ cư số 536, tờ bản đồ số 10 diện tích 189,3 m² đã được cấp GCN đứng tên Đàm Thị N. Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng lại của ông Phùng Văn B, trên đất bà đã xây là cấp 4 từ năm 2013. Bà được biết nguồn gốc thửa đất bà đang ở do anh H2 (con trai ông L1) chuyển nhượng cho ông Phùng Văn L2, sau đó ông L2 cho con trai là Phùng Văn B, vì anh B không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho bà. Nay quan điểm bà không có liên quan gì đến mẹ con bà Đ nên bà không

đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ con bà Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai của Tòa án những người có quyền lợi, nghĩa vụ trình bày như sau:

1. Anh Nguyễn Văn H2 trình bày: Anh là con trai của ông Nguyễn Văn L1 và bà Đỗ Thị Đ, bố mẹ anh sinh được 5 anh em trong đó có 02 người đã chết không có vợ (chồng) con gì, hiện nay chỉ còn ba anh em là anh, em gái là Nguyễn Thị H và em trai là Nguyễn Văn T. Bố mẹ anh sống ly thân từ khoảng năm 1980, sau khi sống ly thân bà Đ (mẹ anh) đưa em trai là Nguyễn Văn T lên thành phố V sinh sống, chỉ còn anh và em gái là Nguyễn Thị H ở với bố tại thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc cho đến năm 1995 bố anh chết, anh không có ở nhà. Sau khi ông L1 chết thì chị Nguyễn Thị H lên ở với mẹ tại thành phố V, còn anh thường đi làm ăn xa nhà ít khi về, mỗi khi về nhà anh về ở tại thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Bản thân anh khi sống với ông Nguyễn Văn L1, do hai bố con không hợp nhau nên thường xảy ra mâu thuẫn, bố anh hay đánh anh nên anh đã bỏ đi làm ăn biệt xứ từ năm 1989 cho đến khi bố chết được 49 ngày thì anh mới về nhà. Khi ông L1 chết không để lại di chúc gì. Lúc ông L1 còn sống thì gia đình anh có thừa đất thổ cư diện tích khoảng gần 1000 m² đất (diện tích cụ thể bao nhiêu anh không biết), về nguồn gốc đất do đâu mà có thì anh cũng không biết, sau khi bố chết thì gia đình anh có nợ tiền làm nhà (bố anh vay tiền ngân hàng để sửa nhà từ khi còn sống) nên anh có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T3 để lấy tiền trả nợ ngân hàng; sau đó anh có bán thừa đất của bố mẹ anh để lại cho nhiều người xung quanh, cụ thể bán đất cho những ai anh không nhớ cụ thể vì thời gian đã lâu nên anh không nhớ chính xác, khi anh bán đất có giấy viết tay cho các hộ gia đình, số tiền bán đất cụ thể bao nhiêu anh không nhớ vì anh nhận tiền thành nhiều lần khác nhau nên anh không nhớ cụ thể. Anh thừa nhận là có bán đất cho các hộ gia đình ở thôn H, xã V, sau khi bán đất xong thì các hộ gia đình mua đất tự đi làm bìa đỏ đất.

Nay bà Đ, chị H, anh T khởi kiện đòi tài sản, chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với các hộ gia đình ở thôn H, xã V. Quan điểm của anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, anh chỉ đề nghị Tòa án giải quyết bảo đảm quyền lợi cho mẹ và các em của anh; còn phần thừa kế mà anh được hưởng anh không nhận vì lý do anh đã bán cho hộ gia đình diện tích đất, các hộ gia đình đã làm sang tên bìa đỏ, anh không có thắc mắc gì, giữa anh và các hộ gia đình đó không có liên quan gì đến nhau nữa.

2. Bà Phạm Thanh L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn M, năm

1998 vợ chồng bà có mua của anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1) khoảng 05 thước đất thổ cư, sau khi mua đất vợ chồng bà đã làm quán bán hàng và nhập với đất thổ cư của gia đình nhưng cho đến nay vẫn chưa làm thủ tục cấp GCN đối với diện tích đất đã mua của anh H2. Nay quan điểm của bà cũng như chồng bà là ông Nguyễn Văn M đã trình bày với Tòa án, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ con bà Đ.

3. Bà Nguyễn Thị H3 (vợ ông Nguyễn Mạnh H1) trình bày: Vợ chồng bà có thửa đất thổ cư diện tích 190,5m² đã được cấp GCN đứng tên vợ chồng bà là Nguyễn Thị H3 và Nguyễn Mạnh H1. Nguồn gốc đất là do một phần nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Q, một phần nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1) và một phần mua của UBND xã V. Sau khi mua đất đến năm 1997 vợ chồng bà đã làm nhà cấp bốn để ở, sau đó đã sửa sang lại nhiều lần, khi mua đất mẹ con bà Đ đều biết và không ai có ý kiến gì. Nay quan điểm của bà cũng như chồng bà là ông Nguyễn Mạnh H1 đã trình bày với Tòa án, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ con bà Đ.

4. Bà Nguyễn Thị H3 (vợ ông Nguyễn Văn S) trình bày: Gia đình bà có thửa đất thổ cư diện tích khoảng 187 m² chưa được cấp GCN, nguồn gốc đất là do bố ông S mua của anh Nguyễn Văn H2 (con trai bà Đ) cho vợ chồng bà ở; còn cụ thể việc mua bán như thế nào thì bà không biết vì lúc đó bà chưa kết hôn cùng ông S, đến năm 1999 bà kết hôn với ông S và được gia đình nói lại là mua của anh H2 từ năm 1997. Đến năm 2013 vợ chồng bà đã xây nhà 3 tầng ở trên đất, tháng 6/2022 vợ chồng bà sửa lại quán bán hàng trước cửa nhà, các công trình trên đất là của vợ chồng bà không liên quan đến ai khác. Nay quan điểm của bà cũng như chồng bà là ông Nguyễn Văn S đã trình bày với Tòa án, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của mẹ con bà Đ.

Kết quả xác minh tại UBND xã V nay là xã V vào ngày 31/5/2022 thể hiện: Ông Nguyễn Văn L1 và bà Đỗ Thị Đàm S1 được 03 con: Anh Nguyễn Văn H2; chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T. Ngoài ra, ông L1 không có con nuôi, con riêng nào khác. Về tài sản là 01 thửa đất thổ cư diện tích là 926 m² tại thôn H, xã V nay là V đã được cấp GCN đứng tên ông Nguyễn Văn L1 ngày 10/10/1993. Nguồn gốc đất là do bố mẹ đẻ của ông L1 để lại. Năm 1980, do cuộc sống vợ chồng có mâu thuẫn nên bà Đ và ông L1 đã sống ly thân nhau, năm 1994 ông L1 chết không để lại di chúc gì. Khi ông L1 chết, có chị H ở nhà còn bà Đ, anh H2, anh T không có mặt.

Căn cứ vào bản đồ cấp GCN năm 1992 thể hiện tại thửa số 141 diện tích

1044m² đứng tên ông Nguyễn Văn L1. Tiếp giáp với thửa đất số 142 diện tích 213 m² của UBND xã quản lý; Căn cứ vào bản đồ 299 thể hiện thửa đất số 141 diện tích 1.044m² đứng tên ông Nguyễn Văn L1.

Sau khi ông L1 chết, năm 1995 anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1) đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông L1 cho các hộ dân xung quanh. Cụ thể đó là: hộ ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn T2 (bố đẻ của anh Nguyễn Văn S), anh Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị Đ2 (mẹ đẻ của chị Nguyễn Thị T1), bà Nguyễn Thị Q (bà Q đã chuyển nhượng 1 phần diện tích cho anh Nguyễn Văn P là em trai bà Q), ông Phùng Văn L2 (bố đẻ anh Phùng Văn B, sau này anh B đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Đàm Thị N) và ông Đàm Văn T3. Diện tích cụ thể của từng hộ gia đình địa phương không nắm được, các hộ gia đình nói trên sử dụng đất có hai phần diện tích thuộc 2 thửa khác nhau (thửa số 141 đứng tên ông L1 và thửa số 142 của UBND xã V quản lý). Hiện nay các hộ gia đình đã sử dụng ổn định, xây nhà các công trình kiên cố trên đất trên đất. Hiện trạng thửa đất của gia đình ông L1 không còn giữ nguyên hiện trạng.

Trong số các hộ dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn H2 chỉ có thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn M và anh Nguyễn Văn S (do ông Nguyễn Văn T2 bố anh S đã chết nên phần diện tích đất chuyển nhượng đó vợ chồng anh S đang sử dụng) là chưa được cấp GCN, các hộ còn lại đều đã được cấp GCN.

Thực tế anh Nguyễn Văn P (em trai bà Q) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Q nên không có liên quan gì đến việc nhận chuyển nhượng giữa bà Q với anh H2; hộ bà Đàm Thị N nhận chuyển nhượng của ông Phùng Văn B (ông Phùng Văn L2 đã cho con trai là Phùng Văn B sử dụng đất sau đó ông B đã chuyển nhượng lại cho bà N).

Tại thời điểm cấp GCN cho các hộ gia đình nói trên thì UBND xã đã thực hiện đúng thủ tục trình lên UBND huyện cấp GCN theo thẩm quyền. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ của UBND xã không còn lưu hồ sơ cấp GCN cho các hộ gia đình có tên trên nên địa phương không nắm rõ bao gồm những tài liệu gì trong hồ sơ chuyển nhượng. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H2 với các hộ dân như thế nào thì địa phương cũng không rõ vì không có hồ sơ lưu trữ.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10- Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 711, Điều 712 Bộ luật

Dân sự năm 1995; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993. Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013. Điều 166, Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 156, Điều 157, Điều 164, Điều 165, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Án lệ số 16/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T về việc buộc bà Đàm Thị N trả lại 189,3m² đất; bà Nguyễn Thị Q trả lại 146m² đất; ông Nguyễn Mạnh H1 trả lại 168m² đất; bà Nguyễn Thị T1 trả lại 69m² đất; ông Nguyễn Văn S trả lại 187m² đất và ông Nguyễn Văn M 120m² đất. Tổng số là 879,3m² đất diện tích nằm trong thửa đất số 141 tờ bản đồ 3 thuộc thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ - Bản đồ 299.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với các hộ dân bao gồm: bà Đàm Thị N, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị T1; ông Nguyễn Văn S (kế thừa của ông Nguyễn Văn T2) và ông Nguyễn Văn M là vô hiệu (các giao dịch xác lập từ những năm 1994 – 1996).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T về việc kiến nghị, yêu cầu hủy GCN đã cấp cho bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Mạnh H1, bà Đàm Thị N.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T về việc chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 thửa đất số 141 diện tích 926m² nêu trên.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2026 bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Phú Thọ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ

nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H trong thời hạn luật định, hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các nguyên đơn Đỗ Thị Đ, Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn T có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Hiện nay diện tích đất đang tranh chấp và các bị đơn đều có địa chỉ tại thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ. Vì vậy, quan hệ pháp luật phải giải quyết là “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 38; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H kháng cáo. Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng về thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[3]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án.

Bà Đỗ Thị Đ, anh Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Văn T có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu; kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua Hợp đồng chuyển nhượng đang bị đề nghị tuyên bố vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án có đủ cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Q, chị Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Mạnh H1, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn M, bà Đàm Thị N là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất nguyên đơn yêu cầu trả lại và căn cứ để họ quản lý, sử dụng diện tích đất này là thông qua Hợp đồng chuyển nhượng với anh Nguyễn Văn H2. Do anh Nguyễn Văn H2 là người tham gia ký kết Hợp đồng hiện đang bị phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu nên cần xác định anh Nguyễn Văn H2 và những người đang trực tiếp

quản lý, sử dụng đất đang tranh chấp là bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định những người đang trực tiếp, quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp là bị đơn, còn anh Nguyễn Văn H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp. Tuy nhiên, việc xác định tư cách tham gia tố tụng này của Tòa án cấp sơ thẩm không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng cho phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Tòa án đã triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc ủy quyền tham gia tố tụng nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo thủ tục chung.

[4]. Xét về yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[4.1]. Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án được các đương sự thừa nhận có đủ cơ sở xác định thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 141 tờ bản đồ số 3 diện tích 926m² ở thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ có nguồn gốc do bố mẹ đẻ ông Nguyễn Văn L1 để lại; thửa đất 141 này đã được UBND huyện V cấp GCN ngày 10/10/1993 mang tên ông Nguyễn Văn L1. Ông Nguyễn Văn L1 với bà Đỗ Thị Đ kết hôn năm 1974, sinh được 03 người con gồm: Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn T. Năm 1980, do cuộc sống vợ chồng có nhiều mâu thuẫn nên bà Đ đã đưa anh T về quê ngoại tại phường D, tỉnh Phú Thọ để sinh sống; còn ông Nguyễn Văn L1 vẫn sống cùng anh Nguyễn Văn H2 và chị Nguyễn Thị H tại thôn H, xã V, huyện V nay là thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ. Đến năm 1994 ông Nguyễn Văn L1 chết, sau đó đến năm 1996 bà Đ đón chị Nguyễn Thị H về phường D, tỉnh Phú Thọ sinh sống. Sau đó một thời gian anh Nguyễn Văn H2 cũng về sống với bà Đ, chị H4 và anh T tại Dữu L, V, Phú Thọ. Tuy nhiên, trước khi về chung sống cùng mẹ và các em, thì trong khoảng thời gian từ năm 1995 đến năm 1997 anh Nguyễn Văn H2 đã chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông L1 trên cho các hộ dân tại xã V.

Cụ thể đó là: Năm 1995 chuyển nhượng 73,92m² và 1997 chuyển nhượng 50m² cho bà Nguyễn Thị Q. Sau này bà Q đã chuyển nhượng một phần cho em trai là Nguyễn Văn P; năm 1995 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Mạnh H1 nhưng đến năm 2004 mới lập Hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ diện tích chuyển

nhượng là 168m², năm 1995 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ2 nhưng đến năm 2004 mới lập Hợp đồng ghi rõ diện tích chuyển nhượng là 69m². Sau này đến năm 2014 bà Đ2 tặng cho Nguyễn Thị T1 diện tích đất này và hiện nay chị T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng; khoảng năm 1997 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2, sau này ông T2 chết đã cho con trai là anh Nguyễn Văn S quản lý, sử dụng; năm 1998 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M khoảng 05 thước đất; năm 1995 chuyển nhượng cho ông Phùng Văn L2, sau đó ông L2 cho con trai là Phùng Văn B do không có nhu cầu sử dụng nên chuyển nhượng lại cho bà Đàm Thị N. Hiện nay bà N đang trực tiếp quản lý, sử dụng đã được Nhà nước cấp GCN và xây dựng công trình trên đất.

Quá trình anh Nguyễn Văn H2 lần lượt chuyển nhượng diện tích đất do ông Nguyễn Văn L1 để lại cho các hộ gia đình như trên thì sau khi nhận chuyển nhượng những hộ dân này đã sinh sống ổn định, xây dựng nhà và các công trình trên đất, được Nhà nước cấp GCN thì các thành viên trong gia đình bà Đ, anh T, chị H không ai có ý kiến gì; chỉ đến năm 2021 gia đình bà Đỗ Thị Đ mới có đơn đề nghị giải quyết việc anh Nguyễn Văn H2 chuyển nhượng diện tích đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn L1 để lại như trên.

[4.2]. Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với các bị đơn và việc xây dựng các công trình trên đất kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay.

Sau khi ông L1 chết, đến năm 1996 bà Đ đón chị Nguyễn Thị H về phường D, tỉnh Phú Thọ sinh sống. Sau đó một thời gian anh H2 cũng về sống với bà Đ, chị H và anh T. Tuy nhiên, trước khi về sinh sống cùng với bà Đ, chị H và anh T, thì từ năm 1995 đến năm 1997 anh Nguyễn Văn H2 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đứng tên ông L1 cho các hộ dân tại xã V; sau nhiều lần thay đổi chủ sử dụng thông qua việc chuyển nhượng, tặng cho thì hiện nay các gia đình đang trực tiếp quản lý, sử dụng là: bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Mạnh H1, ông Đàm Văn T3, chị Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn M, chị Đàm Thị N, anh Nguyễn Văn P.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là Nguyễn Văn H2 với người nhận chuyển nhượng bao gồm: bà Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị Đ2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn M, ông Phùng Văn L2 về hình thức có lập thành văn bản thể là giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay có xác nhận của UBND xã V; tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật và

năng lực hành vi dân sự; việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối ép buộc; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất đã được Nhà nước cấp GCN mang tên Nguyễn Văn L1; các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật; sau khi giao kết hợp đồng bên chuyển nhượng là anh H1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và nhận đầy đủ tiền của bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị Đ2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn M, ông Phùng Văn L2; còn bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị Đ2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn M, ông Phùng Văn L2 đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả đủ tiền đối với bên chuyển nhượng là anh H1 và nhận bàn giao đất trên thực tế. Do vậy các bên đã thực hiện xong toàn bộ những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng, đến năm 2004 gia đình bà Nguyễn Thị Q, ông Đàm Văn T3, ông Nguyễn Mạnh H1, ông Phùng Văn B, bà Nguyễn Thị Đ2 đã kê khai và lập lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, các bên đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Nhà nước đã cấp GCN cho những người này.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình ông Nguyễn Văn L1 không còn ai ở tại thôn H, xã V nên việc anh H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với khoản 2 Điều 706 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất ở đó”*; còn phía người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị Đ2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn M, ông Phùng Văn L2 đảm bảo đủ điều kiện nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 711 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Sau khi nhận chuyển nhượng các hộ dân là bà Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị Đ2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn M, ông Phùng Văn L2 đã thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 712, Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Tại thời điểm anh Nguyễn Văn H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bị đơn là bà Nguyễn Thị Q, anh Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị Đ2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn M, ông Phùng Văn L2 thì thửa đất đang đứng ông L1; Lúc này ông L1 đã chết pháp luật phải có sự đồng ý của bà Đ, anh T và chị H là những người thuộc hàng thừa kế của ông L1 thì Hợp đồng chuyển

nhượng mới phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên về sau bà Đ và chị H, anh T biết rõ anh H1 đã chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông L1 cho bị đơn nói trên, điều này được thể hiện trong các tài liệu đó là: Trong đơn khởi kiện của bà Đ, chị H, anh T và các bản tự khai... có nội dung bà Đ, chị H, anh T biết rõ anh H1 chuyển nhượng đất cho các hộ dân trên vào năm 2000 khi về thăm quê thấy mọi người xây nhà trên đất của gia đình; Tại Biên bản hòa giải ngày 26/10/2021 (BL 125-129) thể hiện là bà Đ, chị H, anh T biết rõ anh H1 chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông L1 cho các hộ dân như trên vào năm 1997; Biên bản lấy lời khai của anh Nguyễn Văn H2 và Biên bản lấy lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn C thể hiện bà Đ, chị H, anh T biết rõ anh H2 chuyển nhượng thửa đất cho các bị đơn. Từ đó có đủ căn cứ xác định bà Đ, chị H và anh T đã biết rõ việc anh H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bị đơn từ lâu, cho đến khi các bị đơn làm thủ tục đề nghị và được Nhà nước cấp GCN theo quy định của pháp luật, các bị đơn xây nhà công trình trên đất ở ổn định thì phía bà Đ không có đơn khiếu nại gì, phản ánh gì. Điều này chứng tỏ bà Đ, chị H, anh T không có ý kiến phản đối về việc các bị đơn sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cũng như xây dựng công trình trên đất. Quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn H2 thừa nhận việc anh H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bị đơn là để lấy tiền trả nợ cho các khoản nợ của ông L1 trước khi chết để lại và thanh toán các khoản chi phí mai táng, cải táng cho ông L1. Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn C cho biết: Khi ông L1 còn sống có vay tiền của ngân hàng để làm nhà nhưng ông không biết ông L1 vay bao nhiêu tiền và vay của ngân hàng nào, sau khi ông L1 chết anh H2 đã bán đất để trả nợ Ngân hàng, khi ông L1 chết là do vợ chồng ông C lo mai táng, sau khi bán đất có tiền anh H2 đã trả lại tiền cho ông; việc anh H2 bán đất một phần tiền là trả nợ cho Ngân hàng, chi phí mai táng cho ông L1, phần còn lại anh H2 sử dụng chi tiêu riêng cho bản thân.

Như vậy, mặc dù về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm ký kết thời điểm năm 1995, 1997 là chưa phù hợp quy định của pháp luật và chủ thể của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đầy đủ thành phần vì không có chữ ký của bà Đ, chị H và anh T nhưng sau đó bà Đ, chị H, anh T biết rõ việc anh H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bị đơn từ năm 1995, năm 1997 mà không có ý kiến phản đối gì điều này chứng tỏ bà Đ, chị H và anh T đã mặc nhiên đồng ý với việc chuyển nhượng đất của anh H2 cho các bị đơn như trên; chỉ mãi đến năm 2020 (thời gian tính từ

thời điểm anh H2 chuyển nhượng chuyển nhượng đất cho các bị đơn năm 1995 là 25 năm và tính từ thời điểm bà Đ, chị H và anh T biết việc anh H2 chuyển nhượng năm 1997 là 23 năm) thì bà Đ, chị H, anh T mới có đơn đề nghị giải quyết. Hiện nay các thửa đất thì bên nhận chuyển nhượng là các bị đơn đã được Nhà nước cấp GCN và xây nhà ở ổn định trên đất, quá trình các bị đơn sử dụng đất và làm thủ tục cấp GCN cũng như khi xây dựng công trình trên đất thì phía bà Đ, chị H, anh T biết rõ không có ý kiến phải đổi gì.

Tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 có quy định: “*Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” Do vậy, các bị đơn là bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Mạnh H1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T1, bà Đàm Thị N đã quản lý, sử dụng đất ngay tình, ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay nên cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ dân là phù hợp. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đỗ Thị Đ, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T về việc tuyên bố các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu để trả lại đất cho nguyên đơn.

Thực tế hiện nay thửa đất bà Đ, chị H, anh T khởi kiện đã có sự thay đổi hiện trạng, không thể xác định được cụ thể diện tích, hình thể; các số liệu diện tích chỉ được lưu trữ trên tài liệu, hồ sơ địa chính, bản đồ quản lý đất đai tại địa phương. Lý do là từ khi các bị đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất có nguồn gốc của ông L1 đến nay, ngoài diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh H1, các hộ dân đã nhận thêm đất của Nhà nước, nhận chuyển nhượng đất của nhau; xây dựng các công trình kiên cố trên đất nên có sự thay đổi. Bản thân bà Đ, chị H và anh T khi khởi kiện, cũng không xác định được cụ thể diện tích đất của các bị đơn đang sử dụng như thế nào mà chỉ sử dụng số liệu các hộ dân khai, kết quả đo đạc làm căn cứ khởi kiện. Nếu chỉ căn cứ vào việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với các bị đơn không có đầy đủ chữ ký của bà Đ, chị H, anh T là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 chấp nhận yêu cầu khởi kiện là phiến diện, máy móc không nhìn nhận, đánh giá sự việc một cách tổng thể. Hậu quả để lại là mất ổn định trật tự trong các quan hệ dân sự cũng như quan hệ xã hội, khó khăn trong việc thi hành án vì thửa đất đã có sự thay đổi, người nhận chuyển nhượng đã xây dựng các công trình trên đất, sử dụng ổn định lâu dài như trên. Do vậy, cần đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Nguyễn Văn

H2 ngay tình, tạo sự ổn định trong quan hệ xã hội nên công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với các bị đơn như đã phân tích, viện dẫn phân trên là phù hợp.

[4.3]. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ, chị H và anh T đề nghị hủy GCN Nhà nước đã cấp cho các bị đơn thấy rằng: Các bị đơn là bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Mạnh H1, chị Nguyễn Thị T1 đã được Nhà nước cấp GCN đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn L1 thì do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với các bị đơn được công nhận; Vì vậy việc cấp GCN cho các bị đơn này là hợp pháp, có căn cứ pháp luật nên yêu cầu hủy GCN không được chấp nhận.

[4.4]. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với ông Nguyễn Văn M và Nguyễn Văn S là ngay tình, được pháp luật công nhận như đã phân tích, viện dẫn trên. Tuy nhiên, hiện nay ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn S chưa được Nhà nước cấp GCN nhưng gia đình ông M, ông S cũng đã xây nhà ở ổn định từ năm 1995 đến nay nên việc bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn L1 là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.5]. Đối với yêu cầu chia tài sản chung và di sản thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn L1, nhận thấy: Hiện nay thửa đất số 141 diện tích 926m² đứng tên ông Nguyễn Văn L1 không còn giữ nguyên hiện trạng do anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ dân xung quanh, anh H2 đã nhận tiền chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, HĐXX đình chỉ xét xử đối với nội dung này là phù hợp.

[4.5]. Về các nội dung liên quan: Như đã viện dẫn, phân tích ở trên, thửa đất có nguồn gốc đứng tên ông Nguyễn Văn L1 do anh Nguyễn Văn H2 đã tự ý chuyển nhượng và quản lý toàn bộ số tiền. Hiện nay thửa đất số 141 diện tích đứng tên ông Nguyễn Văn L1 không còn nguyên hiện trạng do anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông L1) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bị đơn, anh H2 đã nhận tiền chuyển nhượng và giao đất cho các bị đơn; Việc anh H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bị đơn khi chưa có sự đồng ý của bà Đ, anh T, chị H như trên được công nhận đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Đ, chị H, anh T. Vì thửa đất đã được các bị đơn hiện nay đã thay đổi hiện trạng, các bị đơn xây dựng nhà ở công trình kiên cố trên đất, được Nhà nước cấp GCN không

thể lấy lại để trả cho các nguyên đơn như đã phân tích, viện dẫn trên. Do vậy, bà Đ, chị H, anh T có quyền yêu cầu anh H2 hoàn trả giá trị diện tích đất khi có yêu cầu bằng vụ kiện khác.

Về nội dung quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn H2 khai việc chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông Nguyễn Văn L1 như trên một phần lấy tiền trả cho các khoản nợ trước đó của ông Nguyễn Văn L1 và thanh toán cho việc chi phí mai táng, cải táng ông L1. Tuy nhiên, trong phạm vi vụ án này chỉ xem xét tính hợp pháp, tính có căn cứ của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với các bị đơn mà không xem xét việc chia tài sản của ông L1 để lại nên việc làm rõ khoản nợ trước khi chết do ông L1 để lại là bao nhiêu, những chi phí cụ thể của anh H2 dùng vào việc mai táng, cải táng ông L1 để xác định anh H2 thực hiện nghĩa vụ đối với ông L1 như thế nào. Các chi phí này không phải là căn cứ, cơ sở để chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn; còn việc xác định anh Nguyễn Văn H2 thực hiện nghĩa vụ của ông L1 để lại như thế nào sẽ được xem xét, giải quyết trong vụ án khác khi bà Đ, anh T, chị H khởi kiện chia thừa kế liên quan đến thửa đất số 141 trên.

Về việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng tình huống của Án lệ số 16/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thấy rằng: Nội dung án lệ thể hiện di sản thừa kế là bất động sản được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng, các đồng thừa kế biết và không phản đối gì việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được Nhà nước cấp GCN. Căn cứ vào nội dung của án lệ có đủ cơ sở xác định anh Nguyễn Văn H2 là một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng thửa đất 141 cho các bị đơn thì bà Đ, chị H, anh T là các đồng thừa kế biết và không phản đối gì. Hiện nay bên nhận chuyển nhượng là các bị đơn đã được Nhà nước cấp GCN (chỉ còn ông Nguyễn Văn S là chưa được cấp GCN). Tuy nhiên, theo anh H2 khai việc chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông L1 như trên một phần lấy tiền trả cho các khoản nợ trước đó của ông L1 và thanh toán cho việc chi phí mai táng, cải táng ông L1; còn phía bị đơn là bà Đ, chị H, anh T không thừa nhận và chưa có căn cứ xác định toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh H2 đã được dùng để lo cho cuộc sống của các đồng thừa kế là bà Đ, anh T và chị H. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng tình huống để áp dụng Án lệ số 16/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao giải quyết vụ án là chưa đúng

quy định của pháp luật.

Từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thu thập khách quan, đúng pháp luật kết hợp với việc xét hỏi công khai tại phiên tòa để quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với bà Đàm Thị N, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị T1; ông Nguyễn Văn S (kế thừa của ông Nguyễn Văn T2) và ông Nguyễn Văn M vô hiệu là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Do vậy kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Phú Thọ là có căn cứ, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6]. Về án phí: Yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Đỗ Thị Đ thuộc đối tượng được miễn án phí nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ và chị Nguyễn Thị H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10- Phú Thọ.

Căn cứ vào Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 711, Điều 712 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 156, Điều 157, Điều 164, Điều 165, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T về việc buộc bà Đàm Thị N trả lại 189,3m² đất; bà Nguyễn Thị Q trả lại 146m² đất, ông Nguyễn Mạnh H1 trả lại 168m² đất, bà

Nguyễn Thị T1 trả lại 69m² đất; ông Nguyễn Văn S trả lại 187m² đất và ông Nguyễn Văn M trả lại 120m² đất nằm trong thửa đất số 141 tờ bản đồ 3 thuộc thôn H, xã V, tỉnh Phú Thọ - Bản đồ 299).

2. Không chấp yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H2 với bà Đàm Thị N, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Mạnh H1, bà Nguyễn Thị T1; ông Nguyễn Văn S (kế thừa của ông Nguyễn Văn T2) và ông Nguyễn Văn M là vô hiệu (các giao dịch xác lập từ những năm 1994 – 1996).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T về việc kiến nghị, yêu cầu hủy GCN đã cấp cho bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Mạnh H1, bà Đàm Thị N.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T về việc chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 thửa đất số 141 diện tích 926m² nêu trên.

5. Về án phí: Bà Đỗ Thị Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm; chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận chị Nguyễn Thị H đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0002721 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 10 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 10 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; HCTP.

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

Nguyễn Duy Sơn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Hiền

Bùi Thị Đoan Trang

Nguyễn Duy Sơn

