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

Bản án số: 264/2026/DS-PT
Ngày 15 tháng 9 năm 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Hà Giang.

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

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 8 và ngày 15 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 135/2026/TLPT- DS ngày 04 tháng 6 năm 2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DSST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2026/QĐXXPT-DS ngày 15/7/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2026/QĐ-PT ngày 04/8/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2026/QĐPT-DS ngày 20/8/2026 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*Ông **Vũ Thế C**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Khu 6, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hà Thị N**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Khu 6, xã T, tỉnh Phú Thọ.

*Đồng bị đơn:*Hộ ông **Đỗ Mạnh T**, sinh năm 1960 và bà **Đỗ Thị L**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Khu N, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho hộ bà L: Ông **Lê Hữu L2** - Luật sư Công ty luật hợp danh Hùng Vương tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Đỗ Ngọc T1** – Sinh năm 1983, địa chỉ: Khu N, xã T, tỉnh Phú Thọ (Con trai ông bà T L).

2. Anh **Đỗ Xuân T2** – Sinh năm 1988, địa chỉ: Khu N, xã T, tỉnh Phú Thọ (Con trai ông bà T L).

3. Anh **Đinh Tiến L1** – Sinh năm 1960, địa chỉ: Khu Đ, xã T, tỉnh Phú Thọ (Con trai ông Đinh Kim D).

Người kháng cáo:

1. Ông Vũ Thế C – Nguyên đơn và bà Hà Thị N - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn;

2. Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L - Bị đơn.

(Ông Vũ Thế C, bà Hà Thị N, bà Đỗ Thị L, ông Lê Hữu L2, anh Đỗ Ngọc T1 có mặt; ông Đỗ Mạnh T có đơn xin xét xử vắng mặt; anh Đỗ Xuân T2, anh Đinh Tiến L1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Tại đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Hà Thị N người đại diện ủy quyền của ông Vũ Thế C trình bày: Giữa ông C và vợ chồng ông bà T L đã ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/09/2016, diện tích đất chuyển nhượng là 1,2 ha, thuộc thửa 27, tờ bản đồ F48-103, Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Đinh Kim D. Ông C , bà N đã trả đủ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông T – bà L và việc trả tiền "có ghi trong giấy chuyển nhượng". Do giấy chuyển nhượng viết tại nhà ông bà T L thiếu nhiều nội dung nên hôm sau bà N viết sẵn nội dung một giấy chuyển nhượng khác với đầy đủ nội dung, bà L chỉ viết lại rồi giao lại cho bà N. Sau khi nhận tiền, ông T – bà L không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C – bà N. Vì không có "Bìa đỏ" nên không thể làm thủ tục sang tên, dẫn đến tranh chấp kéo dài.

Ngày 10/9/2016, ông C – bà N trả tiền thuê máy xúc và thợ của ông T để san gạt mặt bằng làm trang trại hết 130.000.000 đồng. Trả trước 90 triệu đồng, sau đó vay ngân hàng để trả nốt 40 triệu đồng. Việc vay ngân hàng là thế chấp nhà đất của gia đình bà N, không dùng thửa đất tranh chấp. Sau khi được giao đất, ông C và bà N đã san ủi mặt bằng thành 16 băng trồng chanh. Dựng nhà tôn 2 tầng, xây chuồng trại, lắp hệ thống nước nhỏ giọt, kéo điện ba pha. Đã ăn Tết năm 2017 trên mảnh đất này vì đang chăm sóc trang trại. Sau đó con bà N bị ốm nặng nên bà N đã phải đi viện chăm sóc con. Cuối năm 2017, khi quay lại kiểm tra, bà N phát hiện gia đình ông T – bà L tự ý trồng keo trên diện tích đất hai bên đã chuyển nhượng. Khi yêu cầu trả lại đất, ông bà T L từ chối, cho rằng không hề bán đất.

Nay Nguyên đơn bà Hà Thị N đề nghị Tòa án Công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng đất ngày 08/09/2016. Công nhận cả đường đi rộng 3m từ Quốc lộ 316 lên thửa đất như trong giấy. Xác định đất đã được bán và ông C - bà N là người sử dụng hợp pháp. Nếu không được công nhận thì yêu cầu ông bà Tiến Lan

trả lại số tiền 200.000.000 đồng mua bán đất và 130.000.000 đồng tiền san gạt, cải tạo đất mà bà N đã trả cho ông bà T L.

[2]. **Trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn ông Đỗ Mạnh Tiến và bà Đỗ Thị Lan trình bày:**

Ông T, bà L cho biết có quen biết bà Hà Thị N (nguyên là vợ liệt sĩ) và ông Hà Thanh P (chồng cũ của bà N, đã mất) hai gia đình đi lại thân tình với nhau từ lâu. Khoảng tháng 9/2016, bà N đến nhà ông bà T L nói đang làm dự án trồng chanh dây 60 ha tại Hòa Bình và đề nghị hợp tác thuê đất nhà bị đơn để trồng chanh. Bà N mang theo nhiều giấy tờ, hợp đồng, con dấu nhằm tạo lòng tin.

Hai bên thỏa thuận ông bà T L có đất, bà N san lấp mặt bằng và mua giống cây, chịu trách nhiệm bao tiêu sản phẩm. Sau khi hai bên thống nhất nên gia đình bị đơn chặt keo. Do nhà tôi có máy múc nên bà N thuê gia đình tôi san lấp mặt bằng. Sau khi san gạt, bà N còn nợ gia đình Bị đơn 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) tiền san đất.

Ngày 26/9/2016, bà N tự viết hợp đồng hợp tác trồng Chanh dây, không cho xem nội dung, và đưa phía Bị đơn ra UBND xã để ký. Sau khi ký, bà N giữ toàn bộ hợp đồng, không giao bản nào cho Bị đơn. Vài ngày sau, bà N gửi bản photo cho con Bị đơn. Khi xem, Bị đơn phát hiện hợp đồng không có tên bà N, đại diện bên A là bên đầu tư phân, giống cây Chanh là ông Dương Văn B, không liên quan thỏa thuận ban đầu. Bị đơn cho rằng đây là thủ đoạn gian dối nhằm khiến Bị đơn ký vào hợp đồng với người khác.

Khoảng 20h30 ngày 01/11/2016, bà N đến nhà Bị đơn, nói cần mượn "*bìa đỏ để vay ngân hàng*" và nhờ bà L sao lại tờ giấy theo mẫu bà N viết sẵn. Trong giấy bà N viết có nội dung "giá chuyển nhượng đất 200.000.000 đồng", nhưng vợ Bị đơn không đồng ý và không sao chép đoạn này. Bà N năn nỉ nói vay được tiền sẽ trả 40 triệu tiền nợ san đất. Do quan hệ tình cảm thân tình đã lâu nên bà L đã viết lại theo tờ giấy viết sẵn của bà N để bà N đi vay ngân hàng chứ thực tế không có chuyện mua bán đất. Bị đơn giữ lại bản bà N viết sẵn và có chú thích thêm về thời điểm lập giấy. Ngày 09/11/2016, sau khi ông C vay được tiền ngân hàng, bà N mang 40.000.000 đồng trả nợ cho ông bà T L. Số tiền này ông bà T L trả nợ cho Ngân hàng NN&PTNT Thanh Sơn.

Việc ông Vũ Thế C khởi kiện cho rằng: Đã giao cho vợ chồng Bị đơn 200.000.000 đồng (giao làm hai lần), hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng uyền sử dụng đất là không có thật. Ông bà T L khẳng định không có bất kỳ thỏa thuận hay giao dịch chuyển nhượng đất nào với ông C và ông C chưa từng đến nhà Bị đơn để giao dịch; UBND xã Thục Luyện (cũ) đã yêu cầu ông C – bà N xuất trình hợp đồng mua bán đất nhưng không xuất trình được. Ông bà T L khẳng định không nhận 200.000.000 đồng và không mua bán đất. Việc khởi kiện là vu khống, kéo dài nhiều năm, không có chứng cứ, nay đề nghị Tòa án:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Thế C, do không có chứng cứ chứng minh việc giao tiền và giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Yêu cầu Nguyên đơn cung cấp bản gốc hợp đồng trồng chanh để giám định chữ ký và xác minh người thực sự ký kết. Nếu Nguyên đơn tiếp tục đưa ra thông tin sai sự thật, Bị đơn đề nghị khởi tố ông C và bà N về hành vi lừa đảo, vu khống.

[3]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Lời khai của ba người con ông T bà L (anh T1, anh T2) xác nhận gia đình không bán đất, chỉ đổi đất với ông L1 để canh tác. Bà N – ông C chỉ hợp tác trồng chanh, không phải mua đất. Cả ba người chứng kiến việc bà N xây chuồng lợn, làm lán, trồng chanh nhưng cây chết nhiều tự nhiên. Không biết ai tháo dỡ lán, chuồng về sau.

- Lời khai của ông Phạm Tiến H1 (người bán đất cho ông T trước đây): Ông T mua 2,2 ha đất của ông H1 nhưng chưa lấy được bìa vì còn nợ 5 triệu đồng. Bà N và ông T đến xin mượn "bìa đỏ" để làm thủ tục sang tên, tại nhà ông H1 bà N đã cho ông T vay 5.000.000đ để trả nợ nên ông H1 đưa bìa cho ông T và bà N mượn để làm thủ tục tách 1,2 ha đất ra cho ông C. Khoảng 3 tháng sau ông H1 đến nhà bà N lấy bìa thì thấy bìa vẫn chưa được tách.

- Lời khai ông Đinh Tiến L1 (người được cha giao đất): Ông L1 xác nhận đất 1,2 ha là đất của bố đẻ (ông D), ông quản lý và đã đổi đất cho gia đình ông T năm 2011. Bà Hà Thị N đã từng xin mượn bìa để làm thủ tục sang tên nhưng không được đồng ý. Ông xác nhận bà N trồng chanh, dựng lán, nhưng cây chanh chết nhiều do điều kiện tự nhiên.

- Lời khai ông Phan Văn H2 (người chở bà N đi xem đất): Ông H2 chỉ đưa bà N đi xem đất và nghe giá 200.000.000 đồng. Ông không biết chi tiết giao dịch sau đó và không chứng kiến việc mua bán đất.

- Làm việc với các hộ dân xung quanh khu vực đất tranh chấp: Các hộ dân đều thấy bà N trồng chanh, dựng chuồng lợn, dựng lán. Nghe bà N nói "đã mua đất", nhưng thực tế không ai biết có mua bán đất hay không. Cây chanh chết do không hợp đất và không chăm sóc.

- Xác minh người thi công công trình anh Bùi Khương D và anh Nguyễn Đức D: Cả hai đều được bà N thuê xây chuồng lợn, dựng lán. Không biết ai bán đất cho ai, chỉ nghe bà N kể lại, không nhớ rõ chi phí và nguồn vật liệu xây dựng.

- Xác minh tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Thanh Sơn: Ông C có vay vốn tại đây theo hợp đồng tín dụng ngày 09/11/2016.Trong hồ sơ không có giấy chuyển nhượng đất ngày 8/9/2016 như bà N trình bày. Ngân hàng không sử dụng giấy này để làm tài sản bảo đảm.

[4]. Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Nguyên đơn khởi kiện là không có chứng cứ bởi: Giữa ông C và vợ chồng ông bà T L đã ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/09/2016, diện tích đất chuyển nhượng 1,2 ha là không có việc ký kết. Do hai bên quen biết nhau nên bà N viết sẵn giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/09/2016 để Bị đơn chép lại rồi giao lại cho bà N. Thực tế không có việc mua bán chuyển nhượng đất và cũng không có việc phía Bị đơn

đã nhận 200.000.000đồng. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DSST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Phú Thọ đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điều Điều 117 và Điều 123, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 và danh mục được ban hành kèm theo 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.

1**.** Tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng đất đồi rừng viết tay ngày 08/9/2016 giữa: Nguyên đơn ông Vũ Thế C với Bị đơn ông Đỗ Mạnh T và bàĐỗ Thị L vô hiệu cả về hình thức và nội dung.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Buộc ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L hoàn trả cho ông Vũ Thế C (người đại diện theo ủy quyền bà Hà Thị N) số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Đối với số 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) mà bà N bỏ ra để cải tạo đất sau này bà N có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận lối đi 3m theo yêu cầu của Nguyên đơn.

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

Ngày 13 tháng 4 năm 2026, Ông Vũ Thế C – Nguyên đơn và bà Hà Thị N - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

+ Buộc ông T, bà L phải trả số tiền 130.000.000 đồng, đây là khoản tiền ông C bỏ ra để thuê máy xúc san lấp, cải tạo đất

+ Tính lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng đối với khoản tiền 130.000.000 đồng và 200.000.000 đồng

Ngày 16 tháng 4 năm 2026, Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L - Bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DSST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Phú Thọ và yêu cầu hủy bản án dân sự nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm: Đề nghị HĐXX

- Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ông Vũ Thế C – Nguyên đơn, bà Hà Thị N - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và kháng cáo của Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L - Bị đơn

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DSST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Phú Thọ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Thế C, Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L không phải chịu vì là người cao tuổi

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của Ông Vũ Thế C – Nguyên đơn, bà Hà Thị N - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và kháng cáo của Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L - Bị đơn nộp trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Ông Vũ Thế C – Nguyên đơn và bà Hà Thị N - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

+ Buộc ông T, bà L phải trả số tiền 130.000.000 đồng, đây là khoản tiền ông C bỏ ra để thuê máy xúc san lấp, cải tạo đất

+ Tính lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng đối với khoản tiền 130.000.000 đồng và 200.000.000 đồng

Về nội dung này, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

** Đối với kháng cáo yêu cầu Buộc ông T, bà L phải trả số tiền 130.000.000 đồng, đây là khoản tiền ông C bỏ ra để thuê máy xúc san lấp, cải tạo đất:* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông C và bà N cho rằng số tiền này là tài sản chung của hai ông bà. Tuy nhiên, ông C và bà N không đăng ký kết hôn, không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh đây là tài sản chung của ông C, bà N nên không có căn cứ xác định số tiền trên là tài sản chung của ông C, bà N.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, tại đơn khởi kiện và các bản tự khai trước phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ông C chỉ

yêu cầu giải quyết đối với số tiền 200.000.000 đồng nên việc ông C yêu cầu tại đơn kháng cáo là vượt quá phạm vi khởi kiện.

Đối với việc bà N yêu cầu ông T, bà L trả số tiền 130.000.000 đồng tiền san lấp, do bà N không tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên bà N không có yêu cầu độc lập, yêu cầu của bà N với tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không được vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, do vậy yêu cầu của bà N không đủ điều kiện để giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này bà N cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh số tiền trên là tài sản chung với ông C thì bà N có quyền làm đơn khởi kiện đề nghị giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

** Đối với yêu cầu kháng cáo Tính lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng đối với khoản tiền 130.000.000 đồng và 200.000.000 đồng:*

Trong hồ sơ vụ án có hai giấy chuyển nhượng viết tay: Một bản do bà N viết sẵn, một bản bà L chép lại. Nội dung giấy thể hiện giá chuyển nhượng 200.000.000đ, có mô tả đường đi 3m. Lời khai của nguyên đơn, người làm chứng (ông H2, một số hộ xung quanh) đều xác nhận bà N có nói "đã mua đất". Hồ sơ đã xác minh, làm rõ: Ông C, bà N đã trực tiếp vào sử dụng diện tích đất tranh chấp, san gạt, cải tạo, dựng lán, kéo điện, trồng Chanh trên đất. Việc này được chính bị đơn là ông T, bà L và các nhân chứng xác nhận. Bản thân ông T còn là người trực tiếp lái máy xúc - thi công san gạt theo yêu cầu thuê làm của bà N. Điều này chứng minh hai bên có sự thỏa thuận thực tế về việc giao đất cho nguyên đơn sử dụng. Việc thỏa thuận này đã hoàn thành trên thực tế khi ông C bà N tiến hành 1 loạt các hoạt động làm thay đổi toàn bộ hiện trạng trên phần đất tranh chấp này. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định việc mua bán đất giữa hai bên là có thật, yêu cầu của bà N đề nghị xem xét tính pháp lý đối với giấy chuyển nhượng viết tay ngày 08/9/2016 là có căn cứ, cần được được xem xét sao cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, giấy chuyển nhượng viết tay giữa ông T, bà L và ông C vô hiệu bởi lẽ:

Về hình thức Giấy chuyển nhượng đất đồi rừng viết tay ngày 08/9/2016 không công chứng – chứng thực, vi phạm Điều 167 Luật Đất đai 2013; Vi phạm Điều 500, 502 Bộ luật dân sự về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy, Giấy chuyển nhượng đất đồi rừng viết tay ngày 08/9/2016 vô hiệu về hình thức.

Về nội dung Giấy chuyển nhượng đất đồi rừng viết tay ngày 08/9/2016: Tại thời điểm viết giấy ngày 08/9/2016, diện tích 1,2 ha đất tại thửa 27, tờ bản đồ F48-103 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T – bà L, mà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đinh Kim D (đã chết); người quản lý tại thời điểm phát sinh giấy chuyển nhượng đất là ông Đinh Tiến L1 (Con trai ông D). Việc ông L1 "đổi đất" cho ông T chỉ là thỏa thuận chuyển quyền quản lý – sử dụng, chưa làm các thủ tục chuyển đổi theo quy định của pháp luật. Do đó, tại thời điểm lập giấy

chuyển nhượng, ông T – bà L không có quyền định đoạt, không đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Về việc bà L cho rằng vợ chồng bà không nhận số tiền 200.000.000 đồng của bà N, ông C, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ lời khai của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã xác định, giấy chuyển nhượng ngày 08/9/2016 là do bà L viết tại nhà bà L, khi viết có ông T và con bà L, ông T có mặt tại nhà. Bà L tại thời điểm viết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ai ép buộc. Do vậy, mặc dù các bên không cung cấp được giấy biên nhận tiền nhưng việc bà L viết đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng trong giấy chuyển nhượng thể hiện có việc giao nhận tiền giữa ông C và ông T, bà L. Mặc dù giá trị thửa đất tại thời điểm giải quyết vụ án được định giá thấp hơn nhưng có đủ căn cứ xác định ông T, bà L đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng nên cần buộc ông T, bà L phải trả lại cho ông C số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiến, bà L và ông C vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung. Vì vậy, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, ông T, bà L chỉ phải trả ông C số tiền đã nhận 200.000.000 đồng mà không phải chịu lãi suất theo lãi suất ngân hàng.

Đối với số tiền 130.000.000 đồng, như đã phân tích ở trên, do không được xem xét, giải quyết trong vụ án này nên yêu cầu tính lãi đối với khoản tiền này là không có căn cứ.

[2.2] Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L - Bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DSST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Phú Thọ và yêu cầu hủy bản án dân sự nêu trên. Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy:

** Về giấy chuyển nhượng ngày 08/9/2016*

Như đã phân tích ở trên, giấy chuyển nhượng ngày 08/9/2016 giữa ông C, và ông T, bà L là có thật nhưng vô hiệu về cả hình thức và nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc ông T, bà L phải trả cho ông C số tiền 200.000.000 đồng đã nhận là đúng quy định của pháp luật.

Đối với tài sản trên đất là 1.500 cây keo và 300 cây mít, quá trình giải quyết vụ án xác định số cây cối trên là do ông T, bà L trồng trên đất. Nay hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, ông C có nghĩa vụ trả lại đất cho ông T, bà L. Do vậy, đối với số cây cối trên đất, ông T, bà L có quyền tiếp tục khai thác, sử dụng.

**Về lời khai của bị đơn ông T, bà Lan cho rằng bị bà N lừa nhờ viết giấy chuyển nhượng để bà N, ông C làm thủ tục vay ngân hàng:* Tuy nhiên tài liệu xác minh tại ngân hàng xác định ông C, bà N không dùng giấy chuyển nhượng thửa đất trên để thế chấp vay ngân hàng, hồ sơ vay vốn không có tài liệu là giấy chuyển nhượng ngày 08/9/2016. Ông T cho rằng bị lừa ký vào hợp đồng trồng chanh, sau khi cầm bản phô tô hợp đồng mới biết không có tên bà N trong hợp đồng nhưng ngoài việc tự tay ký vào hợp đồng hợp tác trồng chanh ngày 26/9/2016 thì ông T còn tiếp tục ký vào Biên bản đối chiếu công nợ cho hộ trồng Chanh đào ngày

31/12/2016 với số tiền 132.000.000 đồng. Như vậy, ông T, bà L khai "không biết, bị lừa" là không đúng với thực tế khách quan.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Thế C là phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của Ông Vũ Thế C – Nguyên đơn, bà Hà Thị N - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và kháng cáo của Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L - Bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3]. Về những vấn đề khác:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Vũ Thế C, Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị N có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Phú Thọ đề nghị Tòa án Công nhận hiệu lực của giấy chuyển nhượng đất ngày 08/09/2016. Công nhận cả đường đi rộng 3m từ Quốc lộ 316 lên thửa đất như trong giấy. Xác định đất đã được bán và ông C - bà N là người sử dụng hợp pháp. Nếu không được công nhận thì yêu cầu ông bà T L trả lại số tiền 200.000.000 đồng mua bán đất và 130.000.000 đồng tiền san gạt, cải tạo đất mà bà N đã trả cho ông bà T L.

Tòa án nhân dân khu vực 7 – Phú Thọ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất theo khoản 9 điều 26 BLTTDS là không đúng vì các bên đang tranh chấp về Giấy chuyển nhượng đất ngày 08/9/2016. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp nhưng áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết là đúng xong không làm thay đổi nội dung vụ án và đường lối xét xử nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về tuyên lãi suất chậm trả thi hành án: Tòa án nhân dân khu vực 7 – Phú Thọ không tuyên về lãi suất kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án là không đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án và nghĩa vụ của người phải thi hành án nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung nội dung này. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Mặc dù Kháng cáo của Ông Vũ Thế C – Nguyên đơn, bà Hà Thị N - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và kháng cáo của Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L - Bị đơn không được chấp nhận nhưng ông C, ông T, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ông Vũ Thế C – Nguyên đơn, bà Hà Thị N - Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn và kháng cáo của Ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L - Bị đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DSST ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Phú Thọ

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điều Điều 117 và Điều 123, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 và danh mục được ban hành kèm theo 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.

Xử

1**.** Tuyên Giấy chuyển nhượng đất đồi rừng viết tay ngày 08/9/2016 giữa: Nguyên đơn ông Vũ Thế C với Bị đơn ông bà Đỗ Mạnh T và Đỗ Thị L vô hiệu cả về hình thức và nội dung.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vũ Thế C (người đại diện theo ủy quyền bà Hà Thị N) số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Đối với số 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) mà bà N bỏ ra để cải tạo đất sau này bà N có yêu sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận lối đi 3m theo yêu cầu của Nguyên đơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

3.Về án phí: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận một phần nên trả lại cho Nguyên đơn 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004315 ngày 17/5/2024.

Bị đơn phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đông) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.Về chi phí tố tụng: Ngày 13/8/2025 Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá 10.000.000đ (mười triệu đồng). Đã chi phí thẩm định, định giá là 6.600.000đ (sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) còn lại 3.400.000đ (ba triệu bốn trăm nghìn đồng) ngày 18/3/2026 đã được trả lại cho Nguyên đơn cần xác nhận.

Trong trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Vũ Thế C, ông Đỗ Mạnh T và bà Đỗ Thị L 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;
- THADS KV7 – Phú Thọ;
- TAND KV7 – Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

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

Nguyễn Hà Giang