

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 181/2026/DS - PT

Ngày 08/7/2026

“ V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Nguyễn Xuân Trọng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Đoan Trang và ông Nguyễn Duy Sơn

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Bà Phạm Ngọc Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 và ngày 08 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 66/2026/TLPT- DS ngày 16/3/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66a/2025/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị O, sinh năm 1957 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Hải Y, sinh năm 1992 (con gái bà O); địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Nguyễn Khánh H, sinh năm 1983; địa chỉ: Văn phòng L, tổ dân phố Đ, xã V, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1966.

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969 (vợ ông T).

Đều có địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Phú Thọ, (đều vắng mặt).

3. Ông Hoàng Đức H1, sinh năm 1970.

4. Bà Lữ Thị H2, sinh năm 1974 (là vợ ông H1).

Đều có địa chỉ: Thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ.

Trong vụ án ông H1 và bà H2 có đơn yêu cầu phản tố.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2: Ông Trần Văn C, sinh năm 1960; bà Lê Thị H3, sinh năm 1990 và chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1997; đều có địa chỉ: Số nhà A, phố C, phường V, tỉnh Phú Thọ, (bà H3 có mặt, ông C và bà Q vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Quý V, sinh năm 1990 (là con ông T và bà D); địa chỉ: Số E N, phường V, tỉnh Phú Thọ, (vắng mặt).

2. Văn phòng C2; địa chỉ: Số A đường T, phường V, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Ngọc T1, Công chứng viên - Trưởng Văn phòng, (vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Phú Thọ; địa chỉ: Xã V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng H4 - Chủ tịch Ủy ban; (vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị Hải Y và ông Hoàng Đức H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị Hải Y là ông Nguyễn Khánh H trình bày:

Bà Trần Thị O là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất 272m² tại thửa số 173, tờ bản đồ số 01, thuộc Thôn Văn H5, xã V, tỉnh Phú Thọ. Nguồn gốc đất do bà O nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn H6 và bà Trần Thị Đ đều có địa chỉ: Thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ từ năm 1998. Sau khi nhận chuyển nhượng bà O đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) ngày 30/9/2004 mang tên bà Trần Thị O.

Năm 2007 em trai ruột bà là ông Trần Văn T trao đổi với bà, là nên tách thửa đất thành 02 thửa để ông T đứng tên một thửa, bà O đứng tên một thửa sau này bán đi một phần lấy tiền xây nhà. Do nhà chỉ có hai mẹ con (bà O và con gái là chị Trần Thị Hải Y), thiếu hiểu biết pháp luật và thấy ông T nói vậy nghe hợp lý, nên bà đồng ý đã làm thủ tục để tách đất thành hai thửa.

Ngày 04/6/2008 bà lập hợp đồng chuyển nhượng (viết tắt HĐCN) cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D diện tích 124m² tại thửa số 173, tờ bản đồ 01 (theo bản đồ VN 2000 là thửa 126, tờ bản đồ số 10), trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng bà O và con gái là chị Y vẫn ở trên thửa đất. HĐCN giữa bà và ông T, bà D được UBND xã L, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) chứng thực. Ngoài ra cùng thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) cho ông T, bà D thì bà O còn lập HĐCN cho ông Bùi Đăng C1, bà Trần Thị T2 (em gái em rể) 124m² đất (1/2 diện tích còn lại của diện tích 272m²), trên đất không có tài sản gì, trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng.

Sau khi các bên lập HĐCN thì ông T, bà D và ông C1, bà T2 đã được UBND huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) cấp GCNQSDĐ năm 2008. Năm 2012 ông C1, bà T2 đã chuyển nhượng lại cho bà O diện tích đất 124m² đã nhận chuyển nhượng của bà O, (theo bản đồ VN B là 124,2m²). Năm 2013 bà O có nhu cầu xây nhà nên đã chuyển nhượng 124,2m² mà bà đã nhận chuyển nhượng lại của ông C1, bà T2 cho ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 với số tiền 670.000.000 đồng để lấy tiền xây nhà (ông H1, bà H2 đã sử dụng đất từ năm 2013, đến nay không có tranh chấp).

Đối với phần diện tích đất bà O đã chuyển nhượng cho ông T, bà D, thì thực tế bà O chỉ để cho ông T và bà D đứng nhờ tên trên giấy chứng nhận, HĐCNQSDĐ giữa bà O với ông T, bà D không tồn tại. Quyền sử dụng đất là chỗ ở duy nhất của bà O (trước khi chết), nên không có việc chuyển nhượng giữa bà O với ông T, bà D trên thực tế. Đối với việc ông T, bà D đã sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn tại một số Ngân hàng như thế nào thì bà O không biết gì.

Nay để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (bà Trần Thị O, đã chết) là bà Trần Thị Hải Y đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy HĐCNQSDĐ được lập ngày 04/6/2008 đối với diện tích 124,2m² tại thửa số 173, tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ VN 2000 là thửa số 126, tờ bản đồ số 10) thuộc thôn V, xã V được xác lập giữa bà Trần Thị O với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D.

2. Tuyên bố HĐCNQSDĐ được lập ngày 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 đối với diện tích đất 124,2m² tại thửa số 173, tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ VN 2000 là thửa số 126, tờ bản đồ số 10) thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

3. Kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P thu hồi GCNQSDĐ số: DB 462196 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp ngày 05/03/2021 mang tên ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2.

4. Rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho bà 01 quyền sử dụng đất diện tích 124,2m², thửa số 173, tờ bản đồ số 01 (theo bản đồ VN 2000 là thửa số 126, tờ bản đồ số 10) thuộc thôn V, V, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần (kể cả khi Tòa án giải quyết vụ án sơ thẩm, phúc thẩm lần thứ nhất) nhưng ông T, bà D đều vắng mặt không có lý do. Ông T, bà D không gửi hay giao nộp cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến, quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn. Ông T, bà D cũng không giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ gì.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2) là bà Lê Thị H3 trình bày:

Năm 2019, vợ chồng ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 173, tờ bản đồ 01, diện tích 124,2m² (theo bản đồ VN2000 là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10) có địa chỉ tại thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ cùng tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất trên của ông T và bà D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp GCNQSDĐ mang tên ông Trần Văn T và Nguyễn Thị D ngày 04/09/2013. Ông T và bà D có văn bản ủy quyền ngày 27/5/2019 tại Văn phòng C2 cho con trai là Trần Quý V để ký kết giấy tờ chuyển nhượng đất. Ông H1 và bà H2 nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của ông T, bà D với giá là 1.970.000.000 đồng, trong đó 270.000.000 đồng đặt cọc cho anh Trần Quý V và 1.700.000.000 đồng chuyển thẳng vào Ngân hàng mà ông T, bà D đang thế chấp tài sản để vay tiền.

Việc đặt cọc được thể hiện tại Giấy nhận tiền ngày 4/9/2019 do chính anh V viết. Do trước đó ngày 05/03/2018 ông T, bà D có vay tiền tại Ngân hàng C3 theo hợp đồng cho vay hạn mức số: 0503.22103/2018-HĐCVHM/NHCT 246 với số tiền cho vay là 4.600.000.000đ. Các tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông T bà D gồm nhiều tài sản, trong đó có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 124,2m² thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10 theo GCNQSDĐ đứng tên ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D, tài sản trên đất nhà 02 tầng tổng diện tích xây dựng khoảng 200m² cùng toàn bộ công trình phụ trợ khác gắn liền trên đất theo hợp đồng thế chấp số: 032.22103/2015/HĐTC ngày 11/6/2015 được ký kết giữa

Ngân hàng với ông T, bà D; hợp đồng đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 02/7/2019 giữa Ngân hàng và anh V, cùng ông Hoàng Đức H1 đã ký văn bản thỏa thuận về việc, ông H1 trả nợ thay cho anh V số tiền 1.700.000.000 đồng. Đến ngày 10/7/2019 ông H1 đã trả nợ thay cho anh V toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng, Ngân hàng đã trả lại GCNQSDĐ đồng thời làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Ngày 12/7/2019, vợ chồng ông H1 và bà H2 tiến hành việc ký kết HĐCNQSDĐ với anh Trần Quý V, hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng C2. Sau khi ký hợp đồng ông H1 bà H2 đã nộp thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước và đến ngày 05/03/2021 ông H1 và bà H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp GCNQSDĐ số DB 462196 đứng tên ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2.

Khi thỏa thuận mua bán, anh V có đề nghị vợ chồng ông H1 bà H2 cho bác ruột là bà O ở nhờ trên đất 01 năm (từ 04/7/2019 đến ngày 04/7/2020); anh V viết nội dung này trong Giấy biên nhận tiền ngày 4/7/2019 và được vợ chồng ông H1 bà H2 đồng ý. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận vợ chồng ông H1 bà H2 có đến gặp bà O để yêu cầu bà O trả lại đất nhưng bà O không trả. Hiện nay, bà O đang chiếm giữ, sử dụng trái phép đất của vợ chồng ông H1 bà H2, nhiều lần vợ chồng ông H1 bà H2 yêu cầu bà O trả lại đất nhưng bà O không trả. Vợ chồng ông H1 bà H2 không biết việc thừa đất vợ chồng ông H1 bà H2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà D có tranh chấp với bà Trần Thị O.

Vì vậy ông H1 bà H2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà H2. Buộc bà Trần Thị Hải Y phải trả cho ông H1, bà H2 diện tích đất 124,2 m² tại thửa 126 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ. Đối với công trình xây dựng, vật kiên cố trên đất thì bà Y phải có nghĩa vụ thu dọn, di dời để trả đất cho ông H1, bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Quý V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Anh V không gửi hay giao nộp cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến, quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn. Ông T, bà D cũng không giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ gì. Quá trình giải quyết sơ thẩm, phúc thẩm lần thứ nhất anh V trình bày, anh chỉ là người được ông T, bà D ủy quyền xác lập HĐCNQSDĐ với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2. Bản thân anh không có quyền lợi gì đối với diện tích đất hiện các đương sự đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C2 vắng mặt tại phiên tòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), nhưng quá trình chuẩn bị xét xử đã có lời khai thể hiện: Nội dung hợp đồng ủy quyền được lập giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Trần Quý V được lập ngày 27/5/2019 và HĐCNQSDĐ được lập 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội là điều kiện để các bên tôn trọng và thực hiện. Đối với yêu cầu phản tố của ông H1, bà H2, Văn phòng C2, không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, UBND xã V, tỉnh Phú Thọ vắng mặt tại phiên tòa (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Quá trình giải quyết sơ thẩm, phúc thẩm lần thứ nhất đại diện UBND xã L, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) đã có lời trình bày, thể hiện:

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, thì công trình xây dựng của bà Trần Thị O (đã chết) đã xây lấn một phần diện tích đất thuộc quản lý của cơ quan quản lý hành chính về đất đai. Diện tích đất bà O được cơ quan quản lý đất đai công nhận là 124,2m² (theo GCNQSDĐ đã được cấp). Đối với phần diện tích đất nằm ngoài GCNQSDĐ đã được cấp, bà O (đã chết) đang sử dụng, thì cơ quan quản lý đất đai sẽ giải quyết theo thủ tục hành chính về đất đai.

Với các nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường (cũ) đã quyết định:

Áp dụng các Điều 147, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 132, 133, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 100, 106, 167, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị O, về việc: Tuyên bố HĐCNQSDĐ được lập ngày 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 đối với diện tích đất 124,2m² tại thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu. Buộc ông T bà D phải trả cho ông H1 bà H2 số tiền 1.700.000.000đ; ông T bà D bồi thường thiệt hại cho ông H1 bà H2 số tiền 650.000.000đ.

2. Đình chỉ đối với việc bà O không yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 032.22103/2015/HĐTC ngày 11/6/2015 giữa Ngân hàng C3 với ông T bà D.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà O buộc ông T bà D trả lại diện tích 124,2m² đất ở thôn V, xã L, huyện V.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H1 về việc đề nghị Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ được lập ngày 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 đối với diện tích đất 124,2m² tại thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ là hợp pháp.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong ông H1, bà H2, bà O có đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Tường có kháng nghị.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 41/2023/DS-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) đã căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường (cũ) và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66a/2025/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Phú Thọ đã quyết định:

Áp dụng các Điều 74, 147, 165, 166 và 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 132, 133, 423, 425, 427, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 4, 20, 23, 26, 27, 28, 45 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị O (đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O là bà Trần Thị Hải Y, về việc:

- Tuyên hủy HĐCNQSDĐ được lập ngày 04/6/2008 giữa bà Trần Thị O (đã chết) với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D đối với diện tích đất 124m² tại thửa số 173, tờ bản đồ số 01 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ được lập ngày 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 đối với diện tích đất 124,2m² tại thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2 về việc công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ được lập ngày 12/7/2019 giữa

ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 đối với diện tích đất 124,2m² tại thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ.

3. Buộc bà Trần Thị Hải Y phải trả cho ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 diện tích 124,2m² tại thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ. Quyền sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp GCNQSDĐ ngày 05/3/2021 mang tên ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2.

Ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 được sở hữu toàn bộ công trình xây dựng, vật kiên cố trên đất (bao gồm cả phần công trình xây dựng, vật kiên cố trên diện tích đất 16,5m² thuộc thẩm quyền quản lý của UBND xã V, tỉnh Phú Thọ), *(có sơ đồ chi tiết kèm theo)*.

Ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2 có nghĩa vụ thanh toán giá trị công trình xây dựng, vật kiên cố trên đất cho bà Trần Thị Hải Y 150.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/11/2025 bà Trần Thị Hải Y có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/11/2025 ông Hoàng Đức H1 có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông phải thanh toán giá trị nhà cho bà Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Y giữ nguyên nội dung kháng cáo; người đại diện của ông H1 xin rút nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Đức H1.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của chị Y, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66a/2025/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Phú Thọ.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Hải Y và ông Hoàng Đức

H1 làm trong hạn luật định, đơn hợp lệ được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông H1 xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo, nên căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng cáo của ông H1.

[1.2]. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm đại diện Văn phòng C2, đại diện UBND xã V, tỉnh Phú Thọ có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Trần Quý V được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Y về việc đề nghị hủy HĐCN QSDĐ được lập ngày 04/6/2008 giữa bà Trần Thị O với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Trần Thị O (hiện đã chết) có thửa đất diện tích 272m², thửa số 173, tờ bản đồ số 01, thuộc Thôn Văn H5, xã V, tỉnh Phú Thọ. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn H6 và bà Trần Thị Đ đều có địa chỉ: Thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ năm 1998. Sau khi nhận chuyển nhượng bà O đã được cấp GCNQSDĐ ngày 30/9/2004. Khi còn sống bà O và người đại diện trình bày, năm 2007 em trai bà là ông Trần Văn T có trao đổi với bà là, nên tách thửa đất thành hai thửa, để ông T đứng tên một thửa, bà O đứng tên một thửa sau này bán đi một phần lấy tiền xây nhà. Do nhà chỉ có hai mẹ con (bà O và con gái là bà Trần Thị Hải Y) đều là phận gái, lại thiếu hiểu biết pháp luật và thấy ông T nói vậy nghe hợp lý, nên bà đồng ý đã làm thủ tục tách thửa đất thành hai thửa đất.

[2.1]. Ngày 04/6/2008 bà lập HĐCN cho vợ chồng ông T và vợ Nguyễn Thị D 124m² đất tại thửa số 173, tờ bản đồ 01 (theo bản đồ VN 2000 là thửa 126, tờ bản đồ số 10), trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng, hợp đồng được UBND xã L, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) chứng thực. Ngoài ra cùng thời điểm lập HĐCN cho ông T, bà D thì bà O còn lập HĐCN cho ông Bùi Đăng C1, bà Trần Thị T2 (em gái, em rể) 124m² đất, trên đất không có tài sản gì và hợp đồng cũng không ghi giá chuyển nhượng. Sau khi các bên lập HĐCN thì năm 2008 ông T, bà D và ông C1, bà T2 đều đã được cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2012, bà O đề nghị chuộc lại thửa đất và được ông C1, bà T2 làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà O diện tích đất 124m². Đến năm 2013 do có nhu cầu xây nhà, nên bà O đã chuyển nhượng 124,2m² mà bà nhận chuyển nhượng lại của ông C1, bà T2 cho ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 với số tiền 670.000.000đ, để lấy tiền xây nhà (ông H1, bà H2 đã sử dụng đất từ năm 2013 đến nay không có tranh chấp).

[2.2]. Bà O (khi còn sống), bà Y và người đại diện cho rằng: Đối với phần diện tích đất bà O đã chuyển nhượng cho ông T, bà D, thì thực tế bà O chỉ nhờ ông T và bà D đứng tên hộ trên giấy chứng nhận, hợp đồng giữa bà O với ông T, bà D không tồn tại, không có việc chuyển nhượng. Quyền sử dụng đất là chỗ ở duy nhất của bà O (trước khi chết), nên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với ông T, bà D trên thực tế. Đối với việc ông T, bà D đã sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất, để thế chấp vay vốn tại một số Ngân hàng như thế nào thì bà O không biết gì. Do đó bà Y đề nghị Tòa án hủy HĐCNQSDĐ giữa bà O với ông T, bà D và tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông T, bà D với ông H1, bà H2 là vô hiệu.

[2.3]. Trong khi đó ông H1 bà H2 và người đại diện cho rằng, việc chuyển nhượng giữa ông H1 bà H2 và ông T bà D là hợp pháp, trình tự thủ tục đảm bảo, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận. Đề nghị buộc bà Y phải trả cho ông bà diện tích đất 124,2 m² đất ở tại nông thôn, tại thửa 126 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ. Đối với công trình xây dựng, vật kiên cố trên đất thì bà Y phải có nghĩa vụ thu dọn, di dời để trả đất cho ông H1, bà H2.

[3]. Xem xét nội dung vụ án, ý kiến của các bên Hội đồng xét xử xét thấy: Về hồ sơ chuyển nhượng, ngày 18/4/2008 bà O có Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi UBND huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), UBND xã L, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ). Nội dung đơn thể hiện bà O chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trần Thị T2, ông Bùi Đăng C1 và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D. Diện tích bà O chuyển nhượng cho bà T2, ông C1 là 124m² và ông T, bà D 124m² đất (diện tích đất của bà O theo đo đạc thực tế là 248m²). Căn cứ đơn đề nghị của bà O, ngày 28/6/2008 UBND xã L, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) đã tiến hành kiểm tra hiện trạng quyền sử dụng đất, biên bản kiểm tra hiện trạng quyền sử dụng đất đề ngày 28/6/2008 có chữ ký xác nhận của bà O, ông C1, ông T, công chức địa chính, đại diện UBND xã L, các hộ giáp ranh. HĐCNQSDĐ giữa bà O với bà T2, ông C1 và ông T, bà D đã được UBND xã L (cũ) xác nhận, sau đó được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) thẩm định, xác nhận “*đủ điều kiện để chuyển nhượng*”, đại diện UBND huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) xác nhận.

[3.1]. Quá trình giải quyết vụ án, bà O (khi còn sống) và người đại diện là ông H đều cho rằng, bà O chỉ cho ông T, bà D đứng tên hộ, không có việc chuyển nhượng, hợp đồng không ghi giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu tiền, quyền sử dụng đất là chỗ ở duy nhất của bà O. Mặc dù trình bày như vậy, tuy nhiên bà O (khi còn sống), chị Y và ông H là người đại diện không đưa ra được bất kỳ tài liệu gì chứng minh việc ông T, bà D chỉ là người đứng tên hộ; trong khi ông T, bà D trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, qua các lần xét xử

đều không đến Tòa án, không cung cấp bất kỳ tài liệu, thông tin gì. Việc trình bày của bà O (khi còn sống), chị Y và người đại diện cũng không phù hợp với thực tế diễn biến sự việc, lời khai có mâu thuẫn, cụ thể: Bà O (khi còn sống) trình bày năm 2007 em trai bà là ông Trần Văn T trao đổi với bà là nên tách thửa đất thành 02, để ông T đứng tên một thửa, bà O đứng tên một thửa sau này bán đi một phần lấy tiền xây nhà, do chỉ có hai mẹ con là gái không hiểu biết nên bà nghe theo. Tuy nhiên ngày 04/6/2008 ngoài việc chuyển nhượng cho ông T, bà D thì bà O còn xác lập HĐCNQSDĐ với bà T2, ông C1. Nội dung 02 HĐCNQSDĐ là hoàn toàn giống nhau, đều không ghi số tiền chuyển nhượng, đối với diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà D, bà O cho rằng chỉ nhờ đứng tên, trong khi ông T bà D không có mặt trình bày nên không có cơ sở xác định đứng tên hộ. Đối với diện tích chuyển nhượng cho ông C1, bà T2, theo ông C1 trình bày mua của bà O với giá 125.000.000đ, sau đó đến năm 2009 - 2010 bà O xin chuộc lại, và vợ chồng ông cho chuộc lại, tiền tính theo lãi suất Ngân hàng, tổng số tiền chuộc là 146.000.000đ, vợ chồng ông cho bà O 6.000.000đ chỉ lấy 140.000.000đ. Đối với diện tích đất này, năm 2013 bà có nhu cầu xây nhà nên đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 với số tiền 670.000.000 đồng để lấy tiền xây nhà, ông H1, bà H2 đã sử dụng đất từ năm 2013 đến nay không có tranh chấp.

[3.2]. Trong trường hợp này bà O là giáo viên mầm non, là người có hiểu biết, có kiến thức, bà O có đầy đủ năng lực, khả năng để nhận thức rõ hậu quả pháp lý trong việc ký kết HĐCNQSDĐ. Bà O (khi còn sống), bà Y và người đại diện là ông H cho rằng ông T, bà D đã lừa bà O trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trong thời gian rất dài (10 năm), bà O không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà D, chưa bao giờ bà O có đơn tố cáo ông T, bà D gửi cơ quan có thẩm quyền đề nghị giải quyết.

[4]. Như vậy trên cơ sở các tài liệu chứng cứ thu thập được thấy rằng, không có bất kỳ cơ sở, tài liệu nào chứng minh việc ông T bà D, đứng tên trên giấy chứng nhận hộ bà O, như bà O (khi còn sống), bà Y và người đại diện trình bày. Cấp sơ thẩm sau khi xem xét đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà O (khi còn sống), bà Y là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5]. Đối với yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ được lập ngày 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 là vô hiệu: Năm 2019, vợ chồng ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 173, tờ bản đồ 01, diện tích 124,2m² (theo bản đồ VN2000 là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10) có địa chỉ tại thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông T và bà D. Ông T và bà D có

văn bản ủy quyền cho con trai là anh Trần Quý V ký kết giấy tờ chuyển nhượng đất. Ông H1 và bà H2 nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của ông T, bà D với giá là 1.970.000.000 đồng. Do thừa đất khi đó ông T bà D đang thế chấp tại Ngân hàng, nên đến ngày 10/7/2019 ông H1 đã phải trả nợ thay cho ông T, bà D toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng (1.700.000.000đ), và Ngân hàng đã trả lại GCNQSDĐ, đồng thời làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Ngày 12/7/2019, vợ chồng ông H1 và bà H2 tiến hành việc ký kết HĐCNQSDĐ với anh V.

[5.1]. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H1, bà H2 thấy bà O đang sinh sống trên đất. Tuy nhiên, do bà O và ông T là chị em ruột nên ông H1, bà H2 không biết và cũng không có căn cứ để biết việc bà O quản lý, sử dụng đất là theo thỏa thuận nội bộ nào giữa bà O với ông T, bà D. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông T, bà D; đồng thời anh V là người được ông T, bà D ủy quyền hợp pháp thực hiện việc chuyển nhượng. Vì vậy ông H1, bà H2 có cơ sở tin rằng bên chuyển nhượng là chủ sử dụng đất hợp pháp và việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[5.2]. Ngoài ra, trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng, chính anh V đã đề nghị vợ chồng ông H1, bà H2 cho bà O (là bác ruột của anh V) tiếp tục ở nhờ trên đất trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 04/7/2019 đến ngày 04/7/2020. Nội dung này được anh V trực tiếp viết trong Giấy biên nhận tiền ngày 04/7/2019 và được vợ chồng ông H1, bà H2 chấp thuận. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định tại V2 - Bộ C4 và kết luận chữ viết, chữ ký mang tên “Vương”, “Lê Quý V1” trong Giấy biên nhận tiền ngày 04/7/2019 là của anh Lê Quý V1. Tình tiết này thể hiện tại thời điểm chuyển nhượng, ông H1, bà H2 không phủ nhận việc bà O đang sinh sống trên đất mà còn đồng ý cho bà O tiếp tục ở nhờ theo đề nghị của người đại diện bên chuyển nhượng; đồng thời cho thấy ông H1, bà H2 nhận chuyển nhượng tài sản trên cơ sở tin tưởng vào quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T, bà D, không có căn cứ xác định họ biết hoặc phải biết về việc bà O có quyền lợi độc lập đối với thửa đất tranh chấp.

[5.3]. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất có GCNQSDĐ, đất không có tranh chấp, không nằm trong quy hoạch, trong thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và đảm bảo đầy đủ các quy định về điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013 (nên không vi phạm về nội dung). Các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, HĐCN được công chứng theo quy định. Sau khi ký kết hợp đồng, ông H1 bà H2 đã kê khai nộp thuế và làm thủ tục đăng ký sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp GCNQSDĐ số DB 462196

và sổ cấp giấy chứng nhận số CS01521 ngày 05/03/2021 đứng tên ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2.

[6]. Từ phân tích trên thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà H2 với ông T bà D là hợp pháp, cấp sơ thẩm sau khi xem xét đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O (khi còn sống), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O là bà Trần Thị Hải Y về việc yêu cầu tuyên bố HĐCNQSDĐ được lập ngày 12/7/2019 giữa ông T, bà D với ông H1, bà H2 vô hiệu và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà H2 buộc bà Y phải trả lại nhà đất là có căn cứ, đúng quy định.

[7]. Đối với quyền sử dụng đất hiện các đương sự đang tranh chấp: Căn cứ kết quả xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm, thì quyền sử dụng đất hiện các đương sự đang tranh chấp là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ. Diện tích đất thực tế là 140,7m², lớn hơn diện tích đất tại GCNQSDĐ là 16,5m². Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà H2 chỉ đề nghị giải quyết theo GCNQSDĐ 124,2m². Quá trình giải quyết vụ án UBND xã L, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) xác định, đối với phần diện tích đất 16,5m² đương sự đã sử dụng, thuộc quản lý của cơ quan hành chính thì không đề nghị Tòa án giải quyết. Vì vậy cấp sơ thẩm không xem xét trong vụ án.

[8]. Từ phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm trên cơ sở xem xét một cách khách quan, toàn diện những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, do vậy kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của bà Y không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Trong vụ án này cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của ông H1 và bà H2 về việc công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ được lập ngày 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 đối với diện tích 124,2m² đất ở tại nông thôn, tại thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ là yêu cầu phản tố và tuyên trong phần quyết định là chưa chính xác, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Đây chỉ là ý kiến của ông H1 bà H2, không phải là yêu cầu phản tố, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ không tuyên nội dung này trong phần quyết định.

[10]. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị O (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O là bà Trần Thị Hải Y phải chịu 9.850.000đ chi phí nhậm tin, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc; xác nhận

đã nộp đủ và chi phí xong.

[11]. Về án phí: Bà Y là người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà O (bà O khi còn sống là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí), do vậy bà Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông H1, bà H2 phải chịu tiền án phí đối với phần nghĩa vụ phải trả cho bà Y.

Án phí phúc thẩm: Ông H1 rút kháng cáo tại phiên toà nên căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 29 Nghị quyết 326 ông H1 vẫn phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm; bà Y không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Đức H1.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Hải Y. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 66a/2025/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Phú Thọ.

Áp dụng các Điều 74, 147, 165, 166 và 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 132, 133, 423, 425, 427, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 4, 20, 23, 26, 27, 28 và 45 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị O (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O là bà Trần Thị Hải Y, về việc:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 04/6/2008 giữa bà Trần Thị O (đã chết) với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D, đối với diện tích 124m² đất ở tại nông thôn, thửa số 173, tờ bản đồ số 01 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/7/2019 giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị D với ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 đối với diện tích 124,2m² đất ở tại nông thôn, thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2, buộc bà Trần Thị Hải Y phải trả cho ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 quyền sử dụng 124,2m² đất ở tại nông thôn, thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ. Quyền sử dụng đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/3/2021

mang tên ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2.

Ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 được sở hữu toàn bộ công trình xây dựng, tài sản trên đất (bao gồm cả phần công trình xây dựng, tài sản trên diện tích đất 16,5m² thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Phú Thọ), (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2 có nghĩa vụ thanh toán giá trị công trình xây dựng, tài sản trên đất cho bà Trần Thị Hải Y số tiền 150.000.000đ (một trăm lăm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Hải Y có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 không thanh toán trả cho bà Y khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hải Y về việc buộc ông Hoàng Đức H1, bà Lữ Thị H2 phải trả diện tích 124,2m² đất ở tại nông thôn thửa số 126, tờ bản đồ số 10 thuộc thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ cho bà Trần Thị Hải Y.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị O (đã chết), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà O là bà Trần Thị Hải Y phải chịu 9.850.000đ chi phí nhậm tin, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc; xác nhận đã nộp đủ và chi phí xong.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Hải Y không phải chịu. Ông Hoàng Đức H1 và bà Lữ Thị H2 phải chịu 7.500.000 đồng án phí, được trừ vào số tiền 10.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai số: 0000658 ngày 14/6/2021 và biên lai số: 0005699 ngày 26/10/2022) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Trả lại cho ông H1, bà H2 số tiền 2.800.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Hải Y không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0006715 ngày 15/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Ông Hoàng Đức H1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007285 ngày 29/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ; xác nhận ông H1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

7. 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Duy Sơn

Bùi Thị Đoan Trang

Nguyễn Xuân Trọng