

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 126/2026/DS-PT
Ngày 13 - 5 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu công nhận hiệu
lực của hợp đồng

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: Ông Nguyễn Xuân Trọng

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Đoan Trang và bà Phạm Thị Thúy Mai

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà:** Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 và ngày 13 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 316/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2026/QĐPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Dương Văn H, sinh năm 1975; địa chỉ: TDP V, xã B, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: TDP V, xã B, tỉnh Phú Thọ (theo Giấy uỷ quyền ngày 20/3/2024), “có mặt”.

- **Bị đơn:** Ông Trịnh Hồng M, sinh năm 1976; nơi ở hiện nay: Thôn H, xã B, tỉnh Phú Thọ, “có mặt”.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M: Ông Phạm Tiến D, sinh năm 1963 và bà Phạm Thị P đều là luật sư Công ty L3, Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số A T, phường T, Thành phố Hà Nội, “có mặt”.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 2. Ông Trịnh Hồng S, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 3. Ông Trịnh Hồng T, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 4. Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 5. Ông Trịnh Hồng H2, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 6. Ông Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 7. Ông Trịnh Thanh X, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 8. Ông Trịnh Hồng Đ1, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 9. Bà Lê Thị L1 (vợ của ông Trịnh Hồng M1), sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 10. Anh Trịnh Hồng N (con của ông Trịnh Hồng M1); địa chỉ: Thôn Q, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
 11. Bà Đinh Thị T1, sinh năm 1980; địa chỉ: TDP V, xã B, tỉnh Phú Thọ, “vắng mặt”.
- *Người kháng cáo:* Ông Trịnh Hồng M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 4 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Văn H và người đại diện theo ủy quyền bà Dương thị L thống nhất trình bày:

Ngày 02/3/2011 ông Dương Văn H đứng ra nhận chuyển nhượng của cụ Trịnh Hồng C (sinh năm 1933, chết năm 2012) và cụ Phan Thị T2 (sinh năm 1933, chết năm 2017) một phần của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23, địa chỉ tại thôn R, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) là 406m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 468m²). Do đây là đất khai hoang nên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Khi nhận chuyển nhượng giá tiền là 1,7 triệu đồng/m², tổng số tiền của 406m² là 690.200.000 đồng. Ông H đã trả đủ số tiền

trên cho cụ C, cụ T2, có xác nhận của ông Nguyễn Khắc Đ2 là Chủ tịch UBND xã T khi đó. Sau khi trả đủ tiền, ông H đã xây quây tường rào để bảo vệ diện tích đất của mình; đồng thời liên hệ chính quyền địa phương để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, tuy nhiên do cán bộ địa chính thời kỳ đó bị kỷ luật nên thủ tục bị dừng lại. Tại thời điểm ông H nhận chuyển nhượng thửa đất, cụ C, cụ T2 khẳng định đất không có tranh chấp với ai, con trai của cụ C, cụ T2 là ông Trịnh Hồng S cũng biết việc mua bán ngay tình, thanh toán tiền sòng phẳng.

Khoảng năm 2017-2018, ông H thuê ông Trịnh Hồng M (là con của cụ C, cụ T2) xây tường bao toàn bộ diện tích đất và thanh toán tiền công hết 5-7 triệu đồng. Khi cụ C, cụ T2 còn sống, ông M biết việc mua bán đất đai giữa ông H và cụ C, cụ T2 nhưng ông M không có ý kiến gì. Đến khi 2 cụ chết thì ông M đưa ra các yêu sách với bên mua nhưng không được đồng ý. Sau đó, ông M đã có các hành vi như sau: Tháng 9/2019 ông M tự ý phá dỡ tường rào bảo vệ thửa đất, đổ bê tông nền và dựng nhà tôn trên diện tích đất của ông H (ước tính khoảng 108m²) để mở cửa hàng; ngày 08/4/2023 ông M tự ý đổ 02 ô tô cát trái phép vào thửa đất; ngày 20/4/2023 ông M tiếp tục phá dỡ một phần hàng rào vào khu đất và có hành động căng dây thép gai xung quanh nhằm không cho chủ đất là ông H vào khu đất và tiếp tục đổ một phần bê tông trái phép lên diện tích đất nhà ông. Ngoài ra ông M còn có những phát ngôn rất thiếu văn hoá với chủ đất và bạn bè chủ đất. Do vậy ông H nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên đề nghị:

- Công nhận hợp đồng mua bán và chuyển nhượng đất ngày 2/3/2011, của ông với vợ chồng cụ Trịnh Hồng C và Phan Thị T2, đối với thửa đất thổ cư diện tích 406m² tại thôn R, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Buộc ông Trịnh Hồng M tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất 198m² của ông (gồm nhà dựng cột sắt, bung tôn và lợp mái tôn).

- Buộc ông Trịnh Hồng M phải chi trả tiền ông thuê người bảo vệ đất dự kiến hết 30.000.000 đồng.

- Buộc ông Trịnh Hồng M phải trả lại toàn bộ số tiền bồi thường 27.924.000 đồng của nhà nước theo diện tích đất ông bị thu hồi và lãi suất theo quy định của Nhà nước mà ông M đã nhận của Ban quản lý dự án.

- Quá trình thụ lý vụ án các hành vi của ông Trịnh Hồng M đủ yếu tố cấu thành các tội “Công nhiên chiếm đoạt tài sản” hoặc “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Đề nghị Tòa án khởi tố vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Rút yêu cầu buộc ông M phải chi trả tiền anh thuê người bảo vệ đất dự kiến hết 30.000.000 đồng.

- Rút yêu cầu buộc ông M phải trả lại toàn bộ số tiền bồi thường 27.924.000 đồng của Nhà nước, theo diện tích đất ông bị thu hồi và lãi suất theo quy định của Nhà nước mà ông M đã nhận của Ban quản lý dự án.

- Rút yêu cầu đề nghị Tòa án khởi tố vụ án theo quy định của pháp luật đối với các hành vi của ông Trịnh Hồng M (đủ yếu tố cấu thành các tội “Công nhiên chiếm đoạt tài sản” hoặc “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”).

Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích 406m² tại thôn R, xã T, huyện B (theo bản đồ VN 2000 là thửa số 123, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế là 468m²) là hợp pháp theo “Giấy xin chuyển nhượng” đề ngày 29/01/2011; “Đơn đề nghị xác nhận” ngày 2/3/2011.

Đối với các công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp do còn giá trị sử dụng, nguyên đơn đồng ý thanh toán bằng tiền cho bị đơn theo giá trị do hội đồng định giá đã định giá.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu Tòa án buộc ông M phải trả lại nguyên đơn số tiền 690.200.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo giá trị đất tại thời điểm hiện tại, bởi lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông M cản trở thủ tục chuyển nhượng.

Lý do nguyên đơn đề nghị ông M phải trả lại số tiền 690.200.000 đồng là bởi trước khi cụ T2, cụ C chết thì hai cụ còn đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 02, tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại thôn R, xã T, huyện B (cũ). Khi chết hai cụ không để lại di chúc và ông M đang quản lý, sử dụng thửa đất này, nên nguyên đơn đề nghị ông M là người đang quản lý di sản thừa kế do cụ C, cụ T2 để lại.

Về chi phí tố tụng: Ông H tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn ông Trịnh Hồng M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau đây:

Việc mua bán giữa bố mẹ ông và ông H thì ông không được biết; tiền mua bán ông không được cầm, khi bán đất các anh chị em trong gia đình không ai biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp nếu giao dịch dân sự bị tuyên vô hiệu thì ông Nguyễn Khắc Đ2 - Chủ tịch xã T (cũ) xác nhận phải chịu trách nhiệm giao dịch với ông H, còn các anh chị em trong gia đình không ai được cầm tiền nên không chịu trách nhiệm. Bố mẹ ông chết đều

không để lại di chúc, khi còn sống bố mẹ ông có thửa đất tại địa chỉ thôn R, xã T (cũ). Hiện nay thửa đất này đang do ông quản lý và sử dụng. Lúc trước còn sống cụ C, cụ T2 nói thửa đất này để lại cho ông nên ông được nhận di sản thừa kế của hai cụ.

Thửa đất tranh chấp do ông tự khai hoang tại khu vực Gò Luông năm 1993, theo tờ bản đồ số thửa 123, tờ 53 (theo bản đồ VN2000, chụp 2007) đây là phần đất ông H đang khởi kiện ông. Nguồn gốc hình thành thửa đất này như sau: Vào khoảng tháng 7 năm 1993 ông tự khai hoang và làm trang trại để chăn nuôi trên khu vực đất đó. Khi đó chỉ có cây đại, không có người quản lý, diện tích khoảng hơn 1.000m². Tháng 10/1993 ông có dựng căn nhà 3 gian mái ngói, tường chất vách, đến khoảng tháng 6 năm 1994 ông tự xây nhà 3 gian tường gạch, vôi cát, mái ngói. Trước khi khai hoang ông sinh sống cùng bố mẹ và gia đình ở thôn R, xã T. Sau khi khai hoang và xây nhà xong ông đã ở và sinh hoạt, tăng gia sản xuất trên mảnh đất đó một mình, cho đến ngày 19/01/2007 ông vi phạm pháp luật và phải chấp hành Bản án. Trong thời gian ông chấp hành Bản án, ông không bàn giao cho ai quản lý và thực tế không có ai quản lý. Đến năm 2014 sau khi chấp hành xong Bản án ông trở về sinh sống cùng mẹ già và vẫn quản lý, tăng gia sản xuất trồng hoa màu. Bố ông còn mua cho ông X 01 nửa quả đồi ở bên cạnh.

Căn cứ là trích lục bản đồ có ghi tên ông, năm 2016 ông được UBND xã T mời đến để nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đường 310, số tiền 27.924.200 đồng, phần diện tích thu hồi là 19.1m² trên tổng diện tích là 1.353.8m² số thửa 201; thể hiện ở phiếu chi ngày 17/5/2016 của Ban Q. Trước ngày 01/10/1993 những thửa đất khai hoang được Nhà nước quy chủ, nhưng năm 2007 ông đi chấp hành bản án nên không có mặt ở nhà. Như vậy quan điểm của ông phần đất ông H đang khởi kiện là không đúng pháp luật, vì phần đất này là của ông khai hoang và thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, cho nên bố ông không được quyền bán cho ông H.

Trong khi bố mẹ ông và ông H giao dịch ông không được biết và cũng không được sự đồng ý của ông. Theo như trình bày của ông H trong đơn khởi kiện có nói thuê ông xây tường rào xung quanh thửa đất đã mua bán với bố mẹ ông, thuê ông với số tiền 5-7 triệu đồng là không đúng và trong thời điểm năm 2017-2018 ông có xây tường rào ranh giới của thửa đất, nhưng do ông tự xây chứ không phải ông H thuê và ông chỉ xây phần tường bê tông, để bảo vệ cây cối hoa màu, còn mặt kia là đường 310 và đường vào xóm trong và giáp quán karaoke.

Quan điểm của ông: Đề nghị Toà án huỷ giấy tờ mua bán giữa ông H và bố ông, trả lại quyền sử dụng đất cho ông và yêu cầu ông H tháo dỡ tường rào

đã xây trên mảnh đất của ông. Phần tường rào ông H xây mà ông đang đề nghị tháo dỡ là do ông H đưa người lạ mặt đến phá hoại tường rào của ông cùng căn nhà cấp 4 ba gian tường gạch (tường rào của ông là xây năm 2017), tường rào ông đề nghị ông H tháo dỡ được xây năm 2019 và đến năm 2023, ông H tiếp tục xây cao hơn trên bức tường xây năm 2019. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì: Do việc mua bán giữa bố mẹ và ông H thì ông và anh em của ông không biết, nên ông và anh em không phải chịu trách nhiệm gì. Trách nhiệm này thuộc về UBND xã T (cũ), vì là đất của ông đã được quy chủ từ 2007 theo bản đồ VN2000, đến ngày 06/7/2010 ông Nguyễn Khắc Đ2 - Chủ tịch xã, ông Nguyễn Văn T3 – Địa chính xã, ông Kim Đ3 Thảo nguyên trưởng thôn Rừng Công cũ (nay là thôn Q), đã tự ý lập biên bản thay đổi thông tin thửa đất của ông để cho bố mẹ ông bán đất cho ông H, trong khi anh em nhà ông không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đề nghị, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu ông sẽ là người thay cụ C, cụ T2 thanh toán số tiền 690.200.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính kể từ thời điểm giao kết hợp đồng cho đến nay cho ông H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hồng S trình bày:* Ông là con của cụ Trịnh Hồng C (sinh năm 1933, chết năm 2012) và cụ Phan Thị T2 (sinh năm 1933, chết năm 2017), hai cụ có 10 người con gồm: Trịnh Hồng S, Trịnh Hồng T, Trịnh Thị H1, Trịnh Thị S1 (chết từ khi còn bé), Trịnh Hồng H2, Trịnh Xuân Đ, Trịnh Thanh X, Trịnh Hồng Đ1, Trịnh Hồng M1 (đã chết, có vợ là Nguyễn Thị L2, con là Trịnh Hồng N), Trịnh Hồng M. Ngoài ra 2 cụ không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Vào khoảng tháng 11 năm 2011 bố ông có nói tìm người mua mảnh đất trên khu vực G, xã T. Sau đó ông có quen ông H ngụ tại xã B, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi ông giới thiệu thì ông H và bố mẹ ông là cụ C và cụ T2 có gặp nhau và thống nhất mua bán. Cho đến khi vào UBND xã xác nhận, hôm đó ông cũng có mặt làm chứng. Còn sau đó ông không được nhận tiền giao đất cho ông H tại G, xóm H. Thời điểm đó ông có được nghe bố ông nói khoảng 690 triệu đồng. Còn việc nhận tiền của ông H thời điểm nào ông không biết và ông cũng không được cầm số tiền này. Nguồn gốc mảnh đất này ông không rõ vì ông ở trong miền N, sau khi xuất ngũ từ năm 1977 tới năm 2017 ông mới về. Ông tiếp tục vào miền N cho đến tháng 7 năm 2024 ông về sống tại gia đình ở thôn Q, xã T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Hồng T, ông Trịnh Hồng H2, ông Trịnh Hồng X1 thống nhất trình bày:*

Cụ Trịnh Hồng C (sinh năm 1933, chết năm 2012) và cụ Phan Thị T2 (sinh năm 1933, chết năm 2017) là vợ chồng hợp pháp, 2 cụ có 10 người con gồm: Trịnh Hồng S, Trịnh Hồng T, Trịnh Thị H1, Trịnh Thị S1 (chết từ khi còn bé), Trịnh Hồng H2, Trịnh Xuân Đ, Trịnh Thanh X, Trịnh Hồng Đ1, Trịnh Hồng M1 (đã chết, có vợ là Nguyễn Thị L2, con là Trịnh Hồng N), Trịnh Hồng M. Ngoài ra 2 cụ không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Ông T cho rằng: Việc ông M khai đất tranh chấp là đất của ông M khai hoang từ 1993, việc này ông không biết gì.

Ông H2 cho rằng đây là đất của ông M, căn cứ chứng cứ do ông M xuất trình.

Ông X cho rằng đất này là của ông X và ông M khai hoang, sau đó cho ông M sử dụng. Nay là đất của ông M, theo như chứng cứ ông M xuất trình.

Ông H2 và ông X khẳng định đất tranh chấp không phải là của các ông mà là của ông M, giả sử Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì các ông không phải chịu trách nhiệm gì. Đất của bố mẹ ông chỉ có 420m², hiện ông M đang quản lý sử dụng. Đất này chưa chia di sản thừa kế.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Xuân Đ trình bày:

Ông là con của cụ Trịnh Hồng S và cụ Phạm Thị T4. Ông M là em ruột ông, là con trai út trong gia đình. Bố mẹ ông sinh được 10 người con như các anh em ông đã khai ở trên. Khi còn sống bố mẹ ông tạo lập được thửa đất ở Rừng C, hiện nay ông M đang ở trên đất; một thửa đất ở G nay là thôn H (chính là thửa đất đang tranh chấp). Trước khi bố mẹ ông chết thì bố mẹ ông có bán đất cho ông H hay không thì ông không biết, vì thửa đất này của bố mẹ ông, ông không liên quan gì. Mãi sau này khi ông H xây tường bao loan thì anh em ông mới biết.

Vì thửa đất này của bố mẹ ông nên việc chuyển nhượng cho ai không liên quan gì đến ông. Anh em ông hiện nay mỗi người một phần, không có tranh chấp với di sản của bố mẹ. Nay ông được biết ông H là người khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ ông và ông H là hợp pháp, quan điểm của ông như sau: Ông không liên quan gì đến vụ án này vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của bố mẹ ông, đất của bố mẹ ông nên bố mẹ ông có quyền bán.

Nếu Toà án không công nhận giao dịch chuyển nhượng này và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự thì ông không có liên quan gì, ông không có trách nhiệm hoàn trả tiền cho người mua, vì ông không được nhận thừa kế của bố mẹ ông để lại. Vì lý do sức khỏe ông không thể đến Toà làm việc được,

đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt ông trong tất cả các phiên toà, phiên họp của Toà án.

Bà Đinh Thị T1 trình bày: Bà là vợ ông Dương Văn H, ngày 29/01/2011, bà cùng ông Dương Văn H có đến nhà cụ C và cụ T4 thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất tại khu G, xã T, huyện B. Sau khi thỏa thuận cụ C là người viết 01 giấy xin chuyển nhượng. Theo đó vợ chồng bà đồng ý mua thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5, diện tích 460m² (trong đó có 300m² đất ở và 160m² đất vườn) tại khu G, xã T, huyện B của cụ C, cụ T4 với giá 690.200.000 đồng. Việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện và cụ C là người lập và ký vào giấy xin chuyển nhượng. Cụ T4 cũng có mặt và chứng kiến toàn bộ sự việc và đồng ý để cụ C ghi tên cụ trong giấy chuyển nhượng dưới sự chứng kiến của ông Trịnh Hồng S (con trai cụ C, cụ T4). Hai bên giao hẹn đến ngày 2/3/2011, sẽ thanh toán đủ số tiền 690.200.000 đồng tại UBND xã T. Đến ngày 2/3/2011, các bên có mặt tại UBND xã T, cụ C, cụ T4 đã làm đơn đề nghị xác nhận việc mua bán tại UBND xã T. Việc mua bán là hoàn toàn tự nguyện và khi viết giấy xin chuyển nhượng cụ C, cụ T4 hoàn toàn minh mẫn. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y, bà Trịnh Thị H1, ông Trịnh Hồng Đ1, bà Lê Thị L1, anh Trịnh Hồng N đã được Toà án triệu tập, thông báo hợp lệ nhưng không đến Toà án trình bày quan điểm.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Phú Thọ đã quyết định:

Áp dụng các Điều 129, 155, 500, 501, 502 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 244 của 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Trịnh Hồng M phải chi trả tiền anh thuê người bảo vệ đất dự kiến hết 30.000.000 đồng; Buộc ông Trịnh Hồng M phải trả lại toàn bộ số tiền bồi thường 27.924.000 đồng của nhà nước, theo diện tích đất ông bị thu hồi và lãi suất theo quy định của Nhà nước, mà ông M đã nhận của Ban quản lý dự án và yêu cầu khởi tố vụ án về tội “Công nhiên chiếm đoạt tài sản” hoặc “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” nếu hành vi của ông M đủ yếu tố cấu thành tội phạm.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa cụ Trịnh Hồng C, cụ Phan Thị T2 đối với một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23, bản đồ VN 2000, diện tích 406m², tại thôn G, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc

(cũ) nay là thôn H, xã B, tỉnh Phú Thọ là hợp pháp, diện tích qua đo đạc thực tế là 468m² (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

3. Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện thanh toán phần giá trị công trình trên diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng là 189.540.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 11 năm 2025, ông Trịnh Hồng M có đơn kháng cáo nội dung: đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm do chưa xem xét, đánh giá khách quan, toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngày 11/3/2026 ông M có đơn sửa đổi, bổ sung nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng, thu thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông M đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng, tuyên giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, trong đó ghi nhận việc ông M tự nguyện thanh toán số tiền 690.200.000đ và thanh toán tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng từ năm 2011 đến nay.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án. Đối với Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Hồng M, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 – 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trịnh Hồng M làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định, đã gửi giấy triệu tập, các thông báo, các quyết định nhưng bà Nguyễn Thị Y, bà Trịnh Thị H1, bà Lê Thị L1, ông Trịnh Hồng Đ1, anh Trịnh Hồng N đều không đến Tòa án làm việc bất kỳ lần nào và không có văn bản thể hiện quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà theo quy định.

[1.2]. Tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị Y, ông Trịnh Hồng S, ông Trịnh Hồng T, bà Trịnh Thị H1, ông Trịnh Hồng H2, ông Trịnh Xuân Đ, ông Trịnh Thanh X, ông Trịnh Hồng Đ1, bà Lê Thị L1 (vợ của ông Trịnh Hồng M1), anh Trịnh Hồng N (con của ông Trịnh Hồng M1) và bà Đinh Thị T1, được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2]. Về nội dung: Ông H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích 406m² tại thôn R, xã T, huyện B (theo bản đồ VN 2000 là thửa số 123, tờ bản đồ số 23, diện tích đo đạc thực tế là 468m²) là hợp pháp, theo “Giấy xin chuyển nhượng” đề ngày 29/01/2011; “Đơn đề nghị xác nhận” ngày 2/3/2011. Ông H cho rằng thửa đất là của cụ C, cụ T2 nên hai cụ có quyền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, nguyên đơn ông H đã xây dựng hàng rào bao quanh và làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ, cả cụ C và cụ T2 trước khi chết đều không thay đổi ý chí trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi đó bị đơn ông M cho rằng, đây là thửa đất do ông khai hoang từ năm 1993, trích lục bản đồ V có ghi tên ông, nên ông là chủ sử dụng thửa đất nêu trên, cụ C và cụ T2 không có quyền chuyển nhượng thửa đất của ông cho ông H. Sau khi xem xét nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 bản đồ VN2000, diện tích 406m² (qua đo đạc thực tế là 468m²) do cụ C, cụ T2 khai hoang được từ trước những năm 1990. Sau khi khai hoang được, hai cụ là người trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất trên. Đến khoảng tháng 6/1995 cụ C, cụ T2 xây nhà cấp 4, ba gian cho vợ chồng ông M, bà T5 ra ở nhờ trên đất. Phía bị đơn ông M cho rằng thửa đất là do ông tự khai hoang năm 1993, không phải là đất của các cụ khai hoang. Tuy nhiên tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được, trên cơ sở xác minh tại địa phương, lời khai của ông Trịnh Hồng S, Trịnh Xuân Đ là con đẻ của hai cụ và quan trọng hơn nữa lời khai trong hồ sơ liên quan việc ly hôn của chính ông M và bà T5 năm 2006, bản thân ông M trình bày thừa nhận nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp

thuộc về cụ C, cụ T2 chứ không phải do vợ chồng bà khai hoang, cụ thể: Trước khi làm đơn ly hôn ra Tòa án, ngày 08/02/2006 ông M đã tự tay viết “*Giấy kiểm kê và xác nhận tài sản*”, trong đó thể hiện tài sản chung của vợ chồng đề nghị Tòa án phân chia là “...*Căn nhà cấp 4, có 3 gian của bố tôi cho ở nhờ...*” và xin xác nhận của trưởng thôn ông Nguyễn Khắc T6.

[2.2]. Quá trình hòa giải ly hôn tại Ủy ban nhân dân xã T (cũ) ông M trình bày: “*Về tài sản riêng trước khi kết hôn tôi hoàn toàn không có gì. Về tài sản chung chúng tôi không có gì quý giá, vì ở với nhau được một thời gian cả hai chúng tôi đi làm ăn kinh tế ở miền nam từ năm 1998 đến nay. Mọi thứ tài sản kể cả nhà đất là chúng tôi mượn của bố mẹ đẻ tôi*”. Theo Bản án số 02/2007/DS-ST ngày 26/01/2007, của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên (cũ) thể hiện không có tài sản chung được phân chia là thửa đất, điều đó tiếp tục khẳng định ông M được cụ C, cụ T2 cho ở nhờ trên thửa đất, chứ không xác lập cho ông M quyền sử dụng. Từ những năm 2006 - 2007 khi chưa xảy ra tranh chấp với ông H, ông M đã xác nhận rõ ràng thửa đất không thuộc sở hữu của ông. Hiện nay ông M thay đổi lời khai, cho rằng thửa đất do mình khai hoang là hoàn toàn mâu thuẫn, không đúng sự thật.

[2.3]. Tại cấp phúc thẩm ông M xuất trình tài liệu là Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, trong đó có ông Trịnh Hồng M, danh sách có xác nhận của UBND xã T. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã B liên quan đến danh sách này, địa phương cho biết, hiện không lưu trữ hồ sơ gì liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông M đối với thửa đất này, không có hồ sơ, không biết ai kê khai. Quan điểm ủy ban nhân dân xã liên quan đến thửa đất này vẫn giữ nguyên nội dung như các lần cung cấp trước đây. Làm việc với ông Nguyễn Khắc Đ2 nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T (cũ), người ký xác nhận vào danh sách cho biết, chữ ký của ông trong danh sách là đúng, tuy nhiên danh sách này do cán bộ chuyên môn lập không đúng, bản thân ông khi đó là Chủ tịch ký rất nhiều loại giấy tờ khác nhau, các hồ sơ liên quan đến đất đai rất nhiều, không kiểm soát được hết nên tham mưu làm không đúng. Thời điểm này ông M đang đi chấp hành án không có mặt tại địa phương, còn nguồn gốc thửa đất 23 như các lần làm việc với Tòa án, thì ông khẳng định nguồn gốc thửa đất là của cụ C, cụ T2 khai hoang được, không phải của ông M khai hoang. Việc kiểm soát không hết dẫn đến xác nhận chưa chính xác ông xin rút kinh nghiệm, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Ngoài ra, năm 2010 khi xảy ra tranh chấp đất đai với hộ ông Nguyễn Văn Đ4 (hộ giáp ranh phần đất đang tranh chấp), cụ C là người đứng ra giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND xã T ngày 6/7/2010. Cũng tại biên bản

giải quyết tranh chấp đất đai ngày 6/7/2010 tại UBND xã T giữa hộ ông Nguyễn Văn Đ5 và cụ Trịnh Hồng C thể hiện, phần đất còn lại của ông C (thửa đất đang tranh chấp) là AIKH: 406m², có chiều cạnh cụ thể như sau: AI = 11m, IK = 43,5m, KH = 20m, HA = 29m (chiều rộng đường 310 là 11m). Bên cạnh đó, những người con khác của cụ C, cụ T2 là ông S và ông Đ đều xác nhận rằng, thửa đất do hai cụ khai hoang chứ không phải do ông M tạo lập, lời khai này phù hợp với thực tế vì ông M sinh năm 1976, đến năm 1993 ông M mới 17 tuổi, sống phụ thuộc gia đình và chưa lập gia đình riêng nên việc khai hoang, tạo lập một thửa đất có diện tích lớn như vậy là không thực tế, không phù hợp với hồ sơ địa chính, biên bản xác minh và diễn biến sử dụng đất nhiều năm. Ông M cho rằng ông đã được Nhà nước công nhận và quy chủ theo bản đồ VN2000, song theo lời trình bày của ông Trịnh Hồng H2 tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H2 là người đã kê khai cho cán bộ đo đạc lập bản đồ VN 2000 thửa đất đang tranh chấp là của ông M, thời gian này ông M không ở trên đất, mà vẫn đang phải đi chấp hành án tại Trại giam.

[2.5]. Mặt khác tài liệu xác minh thu thập được thể hiện, tại đơn xin đề nghị xác nhận ngày 11/11/2010 do cụ Trịnh Hồng C lập gửi UBND xã thể hiện: *“Năm 1990 tôi có phá hoang đất tại khu G và tôi giao cho hai con tôi là Trịnh Thanh X và Trịnh Hồng M. Trịnh Thanh X đã bán phần của mình. Phần còn lại tôi xin thu hồi và cấp lại cho Trịnh Hồng M phần đất tôi đang ở tại thôn R theo quyển sổ bìa đỏ T00206 QSDĐ 495 QĐUB cấp ngày 26/9/2001 là 832m². Nay tôi cắt cho Trịnh Hồng Đ1 178m và Nguyễn Thị L2 212m² còn lại 442m² tôi cấp cho Trịnh Hồng M là 220m²”*.

[2.6]. Có thể thấy đến năm 2010 đã có văn bản định đoạt phần tài sản cụ C, cụ T2 cho các con là ông M, ông Đ1 và bà L2 đất theo văn bản nêu trên. Điều này phù hợp với tài liệu xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai, trong đó thể hiện, bà L2, ông Đ1 đã được cấp GCNQSDĐ, ông M hiện đang quản lý, sử dụng 01 phần thửa đất theo đúng đơn đề nghị xác nhận của cụ C ngày 12/11/2011.

[2.7]. Như vậy trên cơ sở các tài liệu chứng cứ thu thập được, có đủ cơ sở để xác định thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 nêu trên là của cụ Trịnh Hồng C và cụ Phan Thị T2 khai hoang từ trước những năm 1990, phần diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 123 và thuộc về cụ C, cụ T2; do đó cụ C, cụ T2 hoàn toàn có quyền xác lập giao dịch đối với thửa đất, mà không cần được sự đồng ý của ông M hay những người con khác của cụ C, cụ T2. Việc ông M trình bày về nguồn gốc đất tranh chấp do ông khai hoang từ năm 1993 là hoàn toàn không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật và quyền sử dụng đất thuộc về ông M.

[3]. Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giữa cụ C và ông H, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau được thể hiện bằng “Giấy xin chuyển nhượng” lập ngày 29/01/2011 viết tay, không qua công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, nội dung giấy viết tay thể hiện thửa đất cụ C chuyển nhượng cho ông H, bà T1 thửa đất thổ cư tại G (thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5) diện tích 460m² (trong đó có 300m² đất ở, và 160m² đất vườn). Mặc dù trong “Giấy xin chuyển nhượng” ghi thửa đất số 10, tờ bản đồ số 5, diện tích 460m², nhưng qua lời khai của ông H, bà T1, ông Trịnh Hồng S, ông Nguyễn Khắc Đ2 và xác minh tại UBND xã T (cũ) nay là xã B, có cơ sở xác định thửa đất các bên thực tế chuyển nhượng là một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23, tại khu G, xã T, huyện B (cũ), nay là thôn H, xã B, tỉnh Phú Thọ tức là thửa đất đang tranh chấp trong vụ án. Sự sai lệch về số thửa, số tờ bản đồ và diện tích nhằm lẫn không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng giữa các bên.

[3.1]. Đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên, mặc dù cụ T2 không ký tên trực tiếp trong “Giấy xin chuyển nhượng”, nhưng cụ có ký vào Đơn xin xác nhận ngày 02/3/2011, có chứng thực tại UBND xã T, thể hiện cụ biết và đồng thuận với việc chuyển nhượng đất cho ông H, bà T1. Như vậy, giao dịch có sự thống nhất ý chí của cả hai người đồng sử dụng đất, bảo đảm điều kiện chủ thể. Đối với việc chuyển nhượng, trên thực tế ông H đã thanh toán toàn bộ 690.200.000đ tiền đất cho hai cụ. Việc trả tiền này được thể hiện rõ trong giấy biên nhận và đơn đề nghị xác nhận cùng ngày 2/3/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng cụ C, cụ T2 đã bàn giao thửa đất cho ông H quản lý và sử dụng, ông H đã xây tường rào bao quanh và thực hiện việc đăng ký tại UBND xã T để được cấp GCNQSDĐ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ C, cụ T2 với ông H, bà T1 có sự chứng kiến của ông Trịnh Hồng S (con trai cụ C, cụ T2).

[3.2]. Tại thời điểm chuyển nhượng tuy thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ, song từ khi chuyển nhượng cho đến khi qua đời, cả cụ C và cụ T2 đều không có văn bản thay đổi ý chí đối với giao dịch chuyển nhượng, các cụ không có văn bản đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng, hay lập di chúc phân chia đối với thửa đất đang tranh chấp. Các thành viên trong gia đình cũng không có ý kiến gì về việc cụ C, cụ T2 chuyển nhượng thửa đất. Đối với ông M đã chấp hành án trở về địa phương vào ngày 2/7/2014, thời điểm này ông M không có bất kỳ văn bản nào gửi đến UBND xã T đề nghị giải quyết việc ông H lấn chiếm đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất được UBND xã T xác định đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch và đã chứng thực đối với giao dịch chuyển nhượng.

[3.3]. Như vậy, mặc dù hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, nhưng các bên khi ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc, bên mua đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất, việc thực hiện hợp đồng đã hoàn tất và ổn định trong thời gian rất dài. Đến nay cụ C, cụ T2 đều đã chết, việc hoàn thiện lại các thủ tục cho đảm bảo về hình thức không thực hiện được, do đó để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng, đồng thời tôn trọng ý chí của bên chuyển nhượng khi còn sống, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm sau khi xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với cụ C cụ T2 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4]. Theo giấy xin chuyển nhượng thể hiện thửa đất chuyển nhượng diện tích là 460m², theo đơn xin xác nhận thể hiện diện tích chuyển nhượng là 406m², qua đo đạc thực tế diện tích đất là 468m² (tăng so với với thỏa thuận mua bán và sơ đồ giải quyết tranh chấp đất đai ngày 6/7/2010 tại UBND xã T là 62m²). Địa phương xác nhận phần diện tích đất tăng lên là do các chiều cạnh tăng thêm, toàn bộ diện tích chuyển nhượng và diện tích 62m² tăng thêm không không vi phạm quy hoạch, không tranh chấp với các hộ liền kề. Do đó cấp sơ thẩm công nhận diện tích thực tế chuyển nhượng là 468m² là có căn cứ, đúng quy định. Ông H có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với diện tích 468m² đã nhận chuyển nhượng.

[5]. Đối với nội dung ông M được Ban Q chi trả tiền bồi thường: Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng cho ông M ở Ban Quản lý dự án xã B, tỉnh Phú Thọ thì chỉ thu thập được Bảng kê xác nhận khối lượng đền bù GPMB và Biên bản trả tiền bồi thường GPMB, ngoài ra không thu thập được hồ sơ gì khác liên quan đến dự án. Xác minh tại Ban Q nhưng không tìm thấy hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng cho ông M, do công tác sáp nhập đơn vị, trong kho rất nhiều hồ sơ được đóng trong các bao tải, thùng tôn, thùng cát tông, không biết vị trí lưu hồ sơ ở đâu. Tuy nhiên làm việc với ông Đỗ Đức H3 (công chức địa chính xã T từ 2013 đến tháng 12/2017) thể hiện: Việc đền bù, giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất của ông Trịnh Hồng M được thực hiện trên cơ sở hồ sơ địa chính (bản đồ VN 2000 hiện trạng sử dụng thiết lập năm 2007 và sổ địa chính). Việc chi trả tiền bồi thường cho ông M không khẳng định quyền sử dụng hợp pháp của ông M, hay làm phát sinh quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đất này.

[6]. Đối với yêu cầu của ông H đề nghị Tòa án buộc ông M phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trái pháp luật trên thửa đất để trả lại đất cho ông: Quá trình giải quyết vụ án, ông H xác định phần công trình vẫn còn giá trị sử dụng, việc tháo dỡ là không cần thiết và gây lãng phí nên đã tự nguyện đề nghị thanh toán cho bị đơn giá trị các tài sản gắn liền với đất, theo kết quả định giá của hội đồng định giá gồm: Phần nhà khung sắt lợp tôn diện tích $468\text{m}^2 \times 370.000 \text{ đồng} = 173.160.000 \text{ đồng}$; vách nhựa xung quanh lán khung sắt (cao $3\text{m} \times \text{dài } 39\text{m}$) $\times 140.000 \text{ đồng} = 16.380.000 \text{ đồng}$; tổng giá trị tài sản là $189.540.000 \text{ đồng}$. Xét thấy việc ông H đồng ý thanh toán cho bị đơn ông M là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, việc thanh toán giúp đảm bảo giá trị sử dụng, không gây thiệt hại cho ông H. Do đó, cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[7]. Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông M phải trả lại toàn bộ số tiền bồi thường $27.924.000 \text{ đồng}$ của nhà nước, theo diện tích đất ông bị thu hồi và lãi suất theo quy định của Nhà nước; nguyên đơn ông H rút yêu cầu khởi kiện này nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ, đúng quy định.

[8]. Đối với nội dung ông H đề nghị buộc ông M phải chi trả tiền ông thuê người bảo vệ đất dự kiến hết $30.000.000 \text{ đồng}$, đây chỉ là nội dung nằm trong yêu cầu khởi kiện, ông H không yêu cầu do vậy Tòa án không xem xét; đối với đề nghị Tòa án khởi tố vụ án về hành vi của ông M đủ yếu tố cấu thành các tội “Công nhiên chiếm đoạt tài sản” hoặc “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” đây là ý kiến của ông H, không phải yêu cầu khởi kiện trong vụ án dân sự. Việc cấp sơ thẩm xác định đây là hai yêu cầu khởi kiện của ông H và đình chỉ xét xử đối với hai nội dung này là không chính xác, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ không tuyên đình chỉ đối với hai nội dung này trong phần quyết định của bản án phúc thẩm.

[9]. 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, do vậy kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của ông M, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên do phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên có nội dung chưa chi tiết, cấp phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên. 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.

[10]. Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông H đã nộp và tự nguyện chịu toàn bộ, không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nên cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét giải quyết.

[11]. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông H trình bày tự nguyện chịu án phí, nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trịnh Hồng M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Hồng M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2025/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Phú Thọ.

Áp dụng các Điều 129, 155, 500, 501, 502 và 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 138 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án năm 2016.

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H về việc buộc ông Trịnh Hồng M phải trả lại toàn bộ số tiền bồi thường 27.924.000 đồng của Nhà nước theo diện tích đất ông bị thu hồi và lãi suất theo quy định của Nhà nước mà ông M đã nhận của Ban quản lý dự án.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa cụ Trịnh Hồng C, cụ Phan Thị T2 và ông Dương Văn H đối với quyền sử dụng diện tích 468m² đất, thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23, Bản đồ VN 2000, tại địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) nay là thôn H, xã B, tỉnh Phú Thọ là hợp pháp, diện tích 468m² đất được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 20, 15, 16, 17, 19 (*Có sơ đồ hiện trạng kèm theo*).

Ông Dương Văn H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Ghi nhận việc nguyên đơn ông Dương Văn H tự nguyện thanh toán phần giá trị công trình trên diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng cho ông Trịnh Hồng M số tiền là 189.540.000 đồng.

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án số tiền nêu trên, người phải thi hành án không trả được thì hàng tháng còn phải trả

tiền lãi đối với số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, đã chi phí xong, do vậy không xét.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Dương Văn H tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002661 ngày 23/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Phú Thọ); xác nhận ông H đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trịnh Hồng M phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005302 ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ; xác nhận ông M 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

Bùi Thị Đoan Trang

Phạm Thị Thúy Mai

Nguyễn Xuân Trọng