

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 123/2026/DS - PT

Ngày: 19/8/2026

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Hữu Truyền

Ông Nguyễn Mạnh Toàn

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:* Ông Mai Duy Định - Kiểm sát viên.

Ngày 18 và 19 tháng 8 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 65/2026/TLPT-DS ngày 08/6/2026, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2026/QĐ-PT ngày 10/ 7/2026, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Vũ Thế M, sinh năm 1970; Địa chỉ hiện nay: Tổ H, phường G, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*);

**Bị đơn:**

- Bà Phùng Thị Kim T, sinh năm 1967; Địa chỉ hiện nay: Tổ dân phố B, phường P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*);

- Ông Phùng Tiến C, sinh năm 1969; Địa chỉ hiện nay: Tổ B, phường T, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*);

*Đại diện theo ủy quyền của bà T, ông C:* Ông Trương Bình A - Công ty L1 (*không tham gia phiên tòa phúc thẩm*);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, ông C:* Ông Nguyễn Đức N và ông Đoàn Văn C1 – Luật sư công ty L1 – Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Số B, đường N, phường Y, thành phố Hà Nội (*có mặt*);

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Cụ Phùng Thị B, sinh năm 1939; Địa chỉ hiện nay: Tổ H, phường G, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*);

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

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977 (*vợ ông M, có mặt*);

- Chị Vũ Thị Hải A1, sinh năm 2005 (có mặt);  
Cùng địa chỉ hiện nay: Tổ H, phường G, tỉnh Thái Nguyên;  
- Bà Vũ Thị M1, sinh năm 1974; Địa chỉ hiện nay: Xóm T, xã T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt);

**Người làm chứng:**

- Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1959; Bà Đậu Thị Minh N1, sinh năm 1963; Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963; Bà Đoàn Thị T2, sinh năm 1969; Bà Nguyễn Thị Minh T3, sinh năm 1944 (*đều vắng mặt*);  
Cùng địa chỉ hiện nay: Tổ H, phường G, tỉnh Thái Nguyên;  
- Bà Đỗ Thị Kim X (*vợ anh C, vắng mặt*). Địa chỉ hiện nay: Tổ B, phường T, tỉnh Thái Nguyên.

**Người kháng cáo:** Bị đơn Phùng Thị Kim T và Phùng Văn C2

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa các đương sự trình bày:*

*Nguyên đơn ông Vũ Thế M trình bày:* Mẹ đẻ tôi là Phùng Thị B, là em ruột ông Phùng C4. Mẹ tôi là vợ hai của bố tôi, bố tôi sống cùng vợ cả tại xã T huyện P không có liên quan gì về kinh tế với nhau. Mẹ tôi sinh được 4 người con (đã chết hai người), còn lại tôi và cô em gái là cô Vũ Thị M1, sinh năm 1974, hiện ở xã T, tỉnh Thái Nguyên; Ông C4 sinh được 3 người con, một người mất sớm, còn lại chị T và anh C2.

Năm 1996 cả gia đình tôi ở dưới xã T, huyện P. Ông C4 gọi mẹ tôi lên bán đất để bác ra ở với anh C2 ngoài tổ G, phường T, thành phố T cũ. Lúc đó bác gái vợ bác C4 đã mất từ năm 1981 do bệnh não. Mẹ tôi đồng ý mua, hai anh em thống nhất số tiền là 10.000.000đ, mẹ tôi bán toàn bộ nhà cửa dưới xã T được 11.000.000đ. Khi mẹ tôi mua nhà đất thì bác C4 ở với anh T4 bị bệnh não bẩm sinh, không tự ăn được phải có người phục vụ. Chị T đi bộ đội từ khi 18 tuổi không ở nhà; vợ chồng anh C2 ra ở ngoài phường T dựng ki ốt ở ngoài đó. Anh C2 là công nhân nhà máy C9, vợ làm xộp cưới tại ki ốt.

Mục đích bác C4 bán đất cho mẹ con tôi là lấy tiền xây nhà ngoài chỗ anh C2. Sau khi giao tiền xong năm 1996 cả nhà tôi chuyển lên đó ở gồm mẹ tôi, vợ chồng tôi và em trai tôi là chú Vũ Việt H (chú H đã mất năm 2023).

Khi giao tiền bác C4 mời bác Nguyễn Cao Đ là tổ trưởng dân phố lúc đó và vợ chồng chị Đoàn Thị T2 là người hàng xóm sát nhà sang chứng kiến việc giao tiền, bác C4 nhận tiền và giao luôn cho vợ chồng anh C2 kiểm tiền và nhận luôn toàn bộ số tiền. Bác C4 nói làm công khai để con trai con dâu không thắc mắc về số tiền bán nhà vì sau này bác đi ở với hai anh chị, tránh chuyện tiền bán nhà không minh bạch. Bác C4 bàn giao luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0054266 mang tên ông Phùng C4 được UBND thành phố T cấp ngày 18/3/1994 cho mẹ tôi giữ.

Sau khi vợ chồng anh C2 xây nhà xong, đầu năm 1998 bác C4 chuyển ra nhà mới, lúc đó bác C4 viết giấy ủy quyền sử dụng đất ở cho tôi. Do lúc đó bác và mẹ tôi hoàn cảnh kinh tế quá khó khăn nên viết như vậy vì chưa có điều kiện nộp thuế sang tên, bác Đ là trưởng xóm biết rõ sự việc mẹ con tôi mua đất nên đã xác nhận cho gia đình tôi. Khi đó trên đất là có 01 nhà 3 gian tường trình đất và 01 bếp lợp giấy dầu.

Nhà tôi cứ ở như vậy, năm 2009 gia đình tôi muốn đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hỏi ý kiến anh C2. Anh C2 bảo cứ họp gia đình anh sẽ công nhận việc theo giấy ủy quyền không thay đổi, không có tranh chấp, GCNQSD đất đã giao cho tôi để tôi đủ điều kiện đi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ con tôi. Biên bản họp gia đình có mẹ tôi, anh C2, em ruột tôi là anh H và mời anh B1 là hàng xóm và anh C2 ký.

Sau đó tôi đi làm thủ tục nộp vào cán bộ địa chính, cán bộ địa chính nhận lời làm giúp nên tôi yên tâm nhờ ở đó. Năm 2013 tôi mới xây thêm 01 nhà 2 tầng để ở và vẫn giữ nguyên nhà cũ. Khi đó tôi đi hỏi thủ tục thì địa chính phường trả lời đang làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Trong hồ sơ của tôi nộp cho phường có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và bản viết tay Biên bản họp gia đình có chữ ký của anh C2.

Năm 2018 thì anh C2 bảo tôi xuống nói chuyện với chị T, khi đó chị T vẫn làm việc tại Quân y Viện 91, hai vợ chồng tôi xuống tận nhà chị T, chị T đồng ý ký không có tranh chấp khiếu kiện gì. Sau khi có giấy của chị T, tôi tiếp tục nộp ra phường thì một thời gian sau phường báo làm thất lạc bộ hồ sơ gốc của tôi và cán bộ phường hướng dẫn tôi làm thủ tục báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phường làm thủ tục lên thành phố cấp lại, sau đó tôi đến hỏi rất nhiều lần nhưng phường không thể làm thủ tục cấp lại sổ của ông C4 được.

Nay tôi làm đơn này đề nghị Tòa án khu vực 1 Thái Nguyên làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho mẹ con tôi theo giấy tờ ông Phùng C4 đã bàn giao cho tôi vĩnh viễn được đầy đủ quyền quản lý và sử dụng thổ cư cùng Giấy CNQSD đất ông C4 đã bàn giao cho gia đình tôi năm 1996. Cụ thể bao gồm các thửa đất sau: Thửa 39 diện tích 1740m<sup>2</sup> loại đất thổ cư; Thửa đất 37 diện tích 144m<sup>2</sup> loại đất ao là đất ngoài khoán; Thửa đất 38 diện tích 132m<sup>2</sup> loại đất ao là đất ngoài khoán; Thửa đất 135 diện tích 208m<sup>2</sup> loại đất ao là đất ngoài khoán. Đất đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất là 00066QSĐĐ/HS ngày 18/3/1994 mang tên ông Phùng C4.

Tôi đồng ý với yêu cầu của mẹ tôi là tôi có trách nhiệm chia đất lại cho mẹ tôi, em gái và cháu con của em trai đã mất là chú H.

Kèm theo đơn khởi kiện ông M nộp các tài liệu chứng cứ sau:

1. 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00066 ngày 08/3/1994 mang tên ông Phùng C4 bản chính.

2. Bản viết tay do ông Phùng C4 viết toàn bộ, nội dung như sau: “Tên tôi là Phùng C4 thuộc tổ E, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, thổ cư của tôi trước bạ mang số 0054266 cấp ngày 18/3/1994. Nay tôi theo con trai ra sinh hoạt tại tổ G phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

- *Thổ cư này tôi ủy quyền cho cháu Vũ Thế M là con đẻ của em ruột tôi là Phùng Thị Bích . Từ nay về sau cháu M vĩnh viễn được đầy đủ quyền quản lý và sử dụng thổ cư này. Cháu M phải chấp hành đầy đủ luật đất đai mà nhà nước đã ban hành.*

*Ngày 22/02/1998”*

Người ủy quyền Phùng C3 đã ký.

Phản Tổ trưởng dân phố xác nhận như sau:

“ – Ông Phùng C4 là anh ruột bà Phùng Thị Bích

*Anh Vũ Thế M là con đẻ của bà Bích*

- *Nay ông C4 có ủy quyền sử dụng đất như đơn trình bày. Vậy kính mong các cơ quan có thẩm quyền giải quyết.”*

Ngày 22/2/1998, tổ trưởng tổ 5 Nguyễn Cao Đ đã ký và ghi rõ họ tên.”

3. 01 sổ hộ khẩu mang tên chủ hộ là anh M cùng vợ là chị L và con là cháu Đ1, sổ được lập ngày 03/3/1999.

4. 01 bản pho to Biên bản họp gia đình ngày 10/5/2009, thành phần gồm bà B và hai con trai là anh M, anh H; cháu là anh C2 và hàng xóm có ông Nguyễn Văn B1; nội dung họp để anh em thống nhất việc sử dụng đất của ông Phùng C4 đúng như giấy ủy quyền của ông C4 để lại, không có tranh chấp.

5. 01 Đơn tường trình nguồn gốc đất của nguyên đơn viết ngày 22/7/2018 gửi U, Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố T, UBND phường H; Nội dung đơn trình bày việc nguyên đơn mua đất của ông Phùng C4, ông C4 có hai con là chị T và anh C2. Năm 2013 nguyên đơn đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có khiếu nại của anh C2 nên phải dừng lại. Nay gia đình nguyên đơn đã thống nhất với các con của ông Phùng C4 không có tranh chấp khiếu kiện gì ... chị T đã ký và viết họ tên dưới phần xác nhận của các con ông Phùng C4.

6. 041 Thông báo về việc trình báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/2019 của UBND phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, nội dung thông báo việc ông M trình báo mất GCNQSD đất mang tên ông Phùng C4.

7. Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp các năm 2013, 2016, 2018, 2019, 2014, 2020 mang tên Vũ Thế M.

8. 01 bản sao giấy khai sinh của ông Phùng Tiến C được sao vào ngày 13/5/1974

*Bị đơn ông Phùng Tiến C trình bày:* Bố tôi là ông Phùng C4 (tên gọi khác Phùng Văn C4), sinh năm 1935, mất 2002; Mẹ tôi là bà Vũ Thị C5, sinh năm 1941, mất năm 1981. Bố mẹ tôi có ba người con, tôi là thứ hai, trên tôi là chị T, sinh năm 1967 dưới tôi là em C, sinh năm 1969, em Phùng Quang T4, sinh 1973 mất năm 2005.

Bố tôi có 4 chị em ruột, hiện bố tôi và hai người nữa đều đã chết, chỉ còn cô Phùng Thị Bích .

Năm 1975 bố mẹ tôi mua mảnh đất ở tổ D, phường H, thành phố T gia đình tôi làm nhà và sinh sống tại đó. Năm 1986 tôi đi học Cao đẳng nhạc họa trung ương, năm 1991 vào làm việc tại nhà máy C9 Công ty G3 bộ đội, năm 1995 tôi lấy vợ tôi vẫn ở cùng với bố.

Khoảng cuối năm 1996, đầu 1997 gia đình bà B ở P hoàn cảnh khó khăn, bố tôi đưa lên nhà tôi ở nhưng lúc ở lúc không không ở cụ thể vì con trưởng của bà B ở P, chỉ có các con bà B lên ở để đi học nghề, đi làm. Bà B cứ bảo ở đây chắc gì bằng ở quê, nếu làm ăn tốt thì mới mua đất.

Năm 1996 chị T cho tôi ra ở ký ột để làm nghề cắt xóp, biển quảng cáo. Tôi và bố tôi vẫn đi lại trong nhà, sau này bố tôi và em T4 đều mất ở nhà tôi. Sau này bà T mua đất gần nhà tôi cho con út (H) lên ở còn cho M ở đất của bố tôi.

Công việc làm ăn mãi một không ai để ý, M ở đất của bố tôi. Bố tôi đưa bìa đỏ đất cho bà B để làm hộ khẩu và nộp thuế đất.

Năm 2013 do tôi có quan hệ với anh em làm ở phường H nên biết M làm giấy tờ đất từ tên bố tôi sang tên M nên tôi làm đơn ra phường yêu cầu dừng lại vì đất vẫn tên bố tôi. Sau khi đó hai bên bàn bạc nhiều lần là chúng tôi sẽ cắt cho bà B 1 phần đất, còn lại chúng tôi lấy lại nhưng bà B không đồng ý vì bà B lúc thì nói là mua có giao tiền, lúc nói bố tôi cho nhưng không đưa giấy tờ cho chúng tôi xem, chúng tôi chưa bao giờ được nhìn thấy giấy tờ gì của bố tôi bán đất cho bà B.

Tôi chưa giờ nghe thấy chuyện bố tôi nói chuyện bán đất cho bà B. Quan hệ giữa bà B và các con với gia đình chúng tôi hoàn toàn bình thường, tết nhất giỗ chạp các bên có mặt đầy đủ kể cả sau khi M lên lút làm giấy chuyển tên. Chỉ từ năm 2025 chị em tôi có ý kiến yêu cầu làm rõ ràng chuyện đất cát, tôi chủ động vào gặp nhưng bà B dứt khoát không hợp tác và sau khi kiện ra Tòa thì giỗ mẹ đẻ bà B năm 2025 (03/8 âm lịch) cả nhà bà B không ai ra ăn giỗ.

Tòa án cho anh C xem Biên bản họp gia đình ngày 10/5/2009, sau khi xem xét anh C hoàn toàn bác bỏ vì không có cuộc họp này, chữ ký trong biên bản họp không phải chữ ký của anh. Nếu không tin Tòa án cứ đối chiếu chữ ký của tôi tại biên bản mời luật sư là sẽ rõ.

Nay quan điểm của tôi: Đây là quan hệ gia đình ruột thịt không muốn làm to chuyện, tôi chỉ ghét kiểu làm lên lút không đàng hoàng để sang tên đất của bố tôi cho M nên đã ra pháp luật cứ để pháp luật giải quyết là không có giấy tờ gì chứng minh việc mua đất thì trả lại đất cho bố tôi, đây là di sản bố mẹ tôi để lại chúng tôi là con ruột thì được hưởng. Cũng tính công trông nom và nộp thuế cho bà B theo pháp luật.

*Bị đơn bà Phùng Thị Kim T trình bày:* Đồng ý với mối quan hệ gia đình như anh C đã trình bày.

Năm 1975 bố mẹ tôi mua mảnh đất ở tổ D, phường H, thành phố T gia đình tôi làm nhà và sinh sống tại đó. Năm 1985 tôi đi bộ đội, lúc đó mẹ tôi đã mất, bố tôi ở với hai con trai là C và T4. Năm 1986 C đi học, năm 1995 lấy vợ và để con vẫn ở cùng bố tôi. Khoảng cuối năm 1996, đầu 1997 bố tôi bảo tôi là cô B ốm đau, gia đình khó khăn, cô B là là vợ hai không có đăng ký kết hôn vì chồng cô B có vợ cả. Bố đón cô lên ở cùng để tạo điều kiện cho 4 con cô B, lúc đó cô B ở T huyện P, tỉnh Thái Nguyên, tôi đồng ý.

Hiện trạng nhà tôi là nhà ba gian trình tường đất và 01 bếp lợp giấy dầu. Năm 1994 tôi mua được ki ột 28m<sup>2</sup> tại tổ A, phường T, nay là tổ T, phường T, tôi cho em C ra ở nhờ để làm nghề cắt xóp cưới và làm biển quảng cáo. Sau này tôi đã bán lại cho em C. Bố tôi vừa ở nhà cũ, vừa ra ki ột ở vì bố tôi thường

xuyên phải đi viện, ra ở ngoài ki ốt cho tiện đi viện, cô B ở đó chăm sóc bố tôi. Bố tôi vẫn ở hai nơi cho đến khi ông mất. Năm 2000 bố tôi bảo con về đây bố cắt đất cho ở nhưng tôi ở xa không tiện về nên thôi, năm 2002 bố tôi mất.

Quan hệ gia đình chúng tôi với cô rất thuận hòa vui vẻ không ai nhắc đến chuyện đất cát. Năm 2007 bà B bị u phải đi mổ, tôi là người đứng ra lo liệu mổ tại nơi tôi công tác là viện 91 và chăm sóc bà như một người mẹ không có gì mâu thuẫn. Cuối năm 2009, em C lo phần mộ xong cho bố tôi, năm 2010 chúng tôi hỏi đến bìa đỏ bà Bích G để làm thủ tục cấp sang tên chị em tôi. Khi trước đây bố tôi bảo cho cô B mượn bìa đỏ đi làm thủ tục nhập khẩu sau đó cô giữ luôn, chúng tôi không thắc mắc gì vì cô là cô ruột. Khi chúng tôi hỏi thì cô B nói quanh co không giao bìa, Năm 2013 nhà cũ xuống cấp quá, các con bà B xin phép làm nhà tạm để mẹ con ở cho đỡ dột nát, chúng tôi đồng ý.

Sau đó con cô B đi làm thủ tục cấp bìa đỏ đất của bố tôi thì bị em C phát hiện và làm đơn yêu cầu dừng lại nên đến nay đất vẫn mang tên bố tôi.

Sau đó tôi nhiều lần yêu cầu cô B trả bìa đỏ thì cô B nói đưa cho con bà rồi, tôi hỏi anh M con bà lại nói là bìa mang đi cấm. Do cô có bệnh cao huyết áp nên tôi và em C không dám làm kiên quyết, vẫn giữ mối tình cảm để bàn bạc thỏa thuận trong nhà. Năm bà 80 tuổi mừng thọ các chị em tôi về chúc thọ bà thì bà T3 hàng xóm sang hỏi là đất đai của bố cháu thế nào mà bà B suốt ngày sang nhờ làm chứng là mua đất, tôi bảo thế cô có ký không, bà T3 nói không, tôi có bảo cô không chứng kiến mua bán cô đừng ký, cô ký là cô liên đới đấy. Năm 2024 giỗ ông nội thì cô B và các con dâu, con trai vẫn ra dự giỗ, hàng năm tết nhất gia đình con cái tôi vẫn về chúc tết bà. Chỉ giỗ bà nội tôi tháng 8/2025 cô B mới không ra giỗ.

Năm 2024 tôi bảo thẳng với chú M là thời điểm mẹ em lên ở nhờ bố chị, chị và em đều không có nhà, theo lời mẹ em nói là mua đất của bố chị thì cả chị và em đều không được chứng kiến vì chú lúc đó cũng đi bộ đội, chú M cũng phải đồng ý với tôi. Bản thân tôi chưa bao giờ nghe bố nói chuyện bán nhà của cho cô B bao giờ. Năm 2024 tôi cương quyết giải quyết, tôi nói chuyện với M vì hiện M đang ở trên đất của bố mẹ tôi và tôi hỏi M bìa đỏ nhà tôi đâu thì Minh toàn trả lời mất bìa đỏ để gây khó khăn cho tôi. Khi tôi nói chuyện thẳng thắn với M thì M nói việc này phải qua bà. Tôi nói thẳng M phải tự nói chuyện với bà vì bà cật ồm đau lại ăn vạ chị. M hứa nhưng không thực hiện sau đó M kiện ra Tòa. Về thuế đất đều do M nộp vì M ở đó.

Về tài liệu chứng cứ gần đây sau khi Minh kiện, tôi ra phường xin trích lục thửa đất tôi mới biết cụ thể về số liệu đất nhà tôi và đất vẫn mang tên bố tôi, trước tôi tưởng M đã tự ý sang tên đất nhà tôi về tên mẹ con M. Tôi sẽ đưa lại cho Luật sư nộp lại cho Tòa án.

Quan điểm của tôi trong vụ án này thì tôi đề nghị giải quyết theo pháp luật vì tôi đã nhờ đến luật sư, về nguyên tắc tôi mới là người có quyền đi kiện. Không cần Tòa hòa giải vì trước đây tôi đã có ý kiến chỉ cần M trả lại tôi 400m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà thờ nhưng cô B và M không đồng ý. Giờ để pháp luật giải quyết.

Tòa án cho bà T xem Đơn tường trình nguồn gốc đất đai, cuối đơn có chữ ký và viết họ tên của bà T.

Bà T trình bày như sau: Bà T xác định chữ ký trong văn bản và chữ viết họ tên tôi đúng là của tôi nhưng nội dung là 2014 chứ không phải 2018. Lúc đó M viết, do không hiểu biết về pháp luật nên đã làm thủ tục chuyển tên từ tên bố tôi sang tên M và bị C phát hiện và xin lỗi gia đình. Chứ không phải nội dung như tài liệu Tòa cho xem. Tôi liên tục yêu cầu M cho xem giấy tờ bố tôi bán đất cho cô B nhưng M không cho tôi xem.

*Người có quyền lợi liên quan, cụ Phùng Thị B trình bày:* Khi còn trẻ do điều kiện khó khăn tôi có đi lại với ông Vũ Thế G1 có 4 người con, anh M là con thứ hai, ông G1 có vợ cả ở T, P và không liên quan gì đến tài sản của mẹ con tôi.

Về phía gia đình nhà tôi bố mẹ tôi sinh được 4 người con, hiện 3 người đều đã chết chỉ còn lại tôi. Anh Phùng C4 là con thứ hai trong gia đình sau đó đến tôi. Quê gốc bố mẹ tôi ở N, Y, Bắc Giang, do tản cư mới lên T, P ở. Anh C4 làm công nhân nhà máy C9 và lấy vợ ở đó và sinh được 3 người con là cháu T làm ở viện 91, cháu C làm công nhân, cháu T4 bị thần kinh, đi lại khó khăn, chỉ đi quanh nhà và nói ngọng, sinh hoạt phải có người phục vụ. Nhà đất anh C4 ở là khai hoang đồi, là đường cụt luôn. Tôi ở T đi lại với ông G1 có 4 con.

Khoảng năm 1990 cháu M con trai thứ hai của tôi lên Thái Nguyên làm thợ mộc, sau đó con trai út tôi là Vũ Việt H cũng lên Thái Nguyên đi làm. Cháu M làm gần nhà bác C4 nên hàng ngày về góp tiền ăn và nấu nướng cho bác và anh T4 vì anh C đi làm công nhân theo ca có khi mấy ngày không về. Sau đó anh C4 bảo tôi bán nhà lên anh C4 bán nhà đất anh C4 đang ở cho. Anh C4 vợ chết từ năm 1981, cháu T đi bộ đội, cháu C lúc ấy đã lấy vợ có nhà riêng gần khu chợ Dốc hanh vợ làm nghề phụ ở đó. Anh C4 ở lại nhà với cháu T4. Lúc đó đất nhà anh C4 hoang vu như rừng, có mỗi lòng nhà ở là sạch sẽ.

Năm 1996 tôi bán nhà đất ở T được 11.500.000đ, tôi làm mấy mâm cơm mời gia đình hàng xóm, còn lại 10.000.000đ tôi mang lên đưa cho anh C4, hôm đó không làm giấy tờ gì, anh C4 gọi hai vợ chồng anh S, chị T2 ở sát đất nhà anh C4 và bác Đ cũng ở sát đất nhà anh C4, bác cũng là tổ trưởng nhân dân sang chứng kiến. Nhà tôi có 2 mẹ con là tôi và H. Nhà bác C4 có bác C4, anh C và vợ là cháu X. Tôi đưa tiền cho anh C4, anh C4 đưa luôn cho vợ chồng anh C kiểm tiền và vợ chồng cháu C giữ luôn số tiền đó. Sau khi giao tiền xong ba mẹ con tôi ở lại luôn với bác C4. Anh C4 có nói với tôi là giao tiền công khai như vậy cho con trai con dâu biết rõ mọi việc cho thoải mái, vì sau khi bán nhà đất cho tôi anh C4 ra ở với con trai và con dâu.

Hai bố con bác C4 ở với tôi thêm vài tuần thì chuyển ra ở với cháu C. Trước khi chuyển đi anh C4 đưa bìa đồ đất cho tôi, anh C4 bảo bây giờ anh không còn tiền, em không còn tiền nên cứ ở thế, ra phường làm giấy tờ là phải nộp thuế ngay. Tôi nghe anh không có ý kiến gì. Năm 1998 anh C4 bảo tôi đất của em đăng nào cũng cho con lớn nên anh sẽ viết giấy cho cháu M luôn, tôi đồng ý. Ý anh là viết giấy ủy quyền là cứ thế mà ở khi nào có điều kiện kinh tế thì làm thủ tục sang tên sau. Anh tôi đi làm công nhân ra ngoài va chạm, tôi không được đi học nên mọi việc giấy tờ là nghe theo anh. Bác C4 tự viết giấy xong đi xin chữ ký của bác Đào trưởng xóm và đưa giấy cho cháu Minh G2. Tôi

cũng đưa bìa đỏ cho Minh giữ. Khi M đi bộ đội về anh C4 là người mời thầy cúng cho tôi để sửa lại toàn bộ nhà.

Năm 2002 bác C4 mất, năm 2009 tôi bảo cháu M đi làm bìa đỏ. Cháu M ra nói với anh C thì anh C bảo cứ họp gia đình anh sẽ công nhận việc theo giấy ủy quyền không thay đổi, không có tranh chấp, GCNQSD đất đã giao cho M là đủ điều kiện đi cấp bìa đỏ cho mẹ con tôi. Cháu M nghe anh và tổ chức họp gia đình, buổi họp có tôi và cháu M, cháu H và mời anh B1 là hàng xóm và anh C. Sau khi thống nhất cháu C đã ký biên bản cho em đi làm bìa đỏ. Sau đó cháu M nhờ cán bộ địa chính làm thủ tục cấp bìa đỏ. Khi làm thủ tục C đưa giấy khai sinh của C để làm sổ đỏ.

Năm 2013 ba anh em là cháu M, cháu H và cháu C cùng làm nhà M xây 2 tầng. M làm nghề mộc nên M làm toàn bộ cửa và đồ gỗ trong nhà cho anh C. Sau đó vẫn không cấp được bìa đỏ tôi rất nhiều lần đến nói với anh C và chị T. Chị T không tranh chấp gì nhất trí ký nhưng cháu C cứ tìm lý do không ký cho cháu M. Sau này tôi mới biết cháu C trước mặt tôi thì vẫn đồng ý nhưng sau lưng lại làm đơn ra phường thắc mắc không cho cháu M làm thủ tục sang tên.

Đến năm 2024 chị T không biết nghĩ thế nào lại bảo đất là của bố mẹ và của chị em nhà chị và không ký cho M nữa.

Việc tôi mua đất anh tôi đã chết nhưng vợ chồng cháu C là người cầm tiền, hàng xóm láng giềng trực tiếp chứng kiến, cháu T không có mặt nhưng biết rõ việc đó. Mẹ con tôi ở đó từ năm 1996 đến giờ, gia đình cô cháu vẫn như một, tết các cháu đều đến chúc tết cô. Cháu C là con trưởng giỗ các cụ, giỗ bố mẹ cháu C gia đình tôi có mặt đầy đủ, cháu M làm nhà anh em rất vui vẻ với nhau. Đến giờ do đất đai có giá trị hai cháu thay đổi ý kiến, hai cháu có nói với cháu M là đất đó chia làm ba, Thoa một phần, Chức một phần, phần còn lại vẫn để tên ông C4, mẹ con tôi chỉ được ở.

Cháu M sau này đi làm bìa đỏ cán bộ địa chính phường làm mất cả sổ đỏ gốc của nhà tôi và các giấy tờ gốc kèm theo. Sự việc đến mức này, tôi đã có tuổi, tôi mà mệnh hệ gì rất khổ cho cháu M nên tôi bảo cháu M khởi kiện đến Tòa án để tòa án phân giải và gia đình tôi tuân theo pháp luật.

Nay tôi có yêu cầu như sau: Tôi là người mẹ, tôi còn hai người con nữa để bảo đảm công bằng giữa các con, sau khi Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho cháu M, tôi bảo cháu M phải chia cho mẹ, em Vũ Thị M1 và cháu Vũ Thị Hải A1 là con ruột của con trai Vũ Việt H đã mất của tôi mỗi người một phần đất mẹ đã mua của bác C4. Vợ chồng cháu M không trả lời tôi là đồng ý hay không đồng ý, vậy tôi làm đơn này đề nghị Tòa án giải quyết nguyện vọng này của tôi trong cùng vụ án này vì tôi đã quá già và yếu không biết còn khỏe mạnh và mình mất được bao lâu nữa.

Tại phiên tòa cụ B xin rút yêu cầu muốn chia tài sản cho bà các con và cháu, các con và cháu đều đồng ý. Bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đó cho ông M.

*Người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Tôi là vợ anh Vũ Thế M, là con dâu bà Phùng Thị Bích. Năm 2002, tôi khi kết hôn với anh M thì quan hệ giữa hai bên gia đình vẫn đi lại bình thường, anh C và chị T vẫn đi lại qua thăm mẹ tôi vào những lúc ốm đau và lễ tết. Năm 2013 vợ chồng tôi có xây

một ngôi nhà cấp 4 là nhà hai tầng lợp mái tôn. Khi tôi về là dâu là không thấy hai bên có tranh chấp gì về vấn đề đất cát nên tôi xác định không có liên quan gì về việc giữa hai bên vì khi tôi về làm dâu thì việc mua bán đã có từ trước. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người làm chứng, bà Đỗ Thị Kim X trình bày:* Tôi và ông Phùng Tiến C có quan hệ vợ chồng. Từ trước năm 1996, tôi và chồng sau khi lấy nhau đã sinh sống trên căn nhà tại thửa đất số 37, 38, 39, 135 tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0 054266 do UBND thành phố T cấp ngày 18/3/1994 cùng với bố chồng tôi là ông Phùng C4 và em trai anh C là em T4. Đến cuối năm 1996, khi vợ chồng tôi sinh con đã chuyển ra ở tại ki ốt do chị T mua tại tổ I, phường T để sinh sống. Còn bố chồng tôi và em T4 vẫn sinh sống tại căn nhà cũ. Sau này tôi có thấy bố chồng tôi đón bà B lên ở cùng do thời điểm đó bố chồng tôi bị bệnh nên thường xuyên phải vào viện không trông nom nhà cửa được, đồng thời cũng là để tạo điều kiện cho bà B cải thiện kinh tế đời sống. Nay theo tôi được biết, tại phiên họp hòa giải công khai chứng được tổ chức tại Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên anh Vũ Thế M và bà Phùng Thị Bích C6 ý kiến cho rằng: "... còn lại 10.000.000đ tôi mang lên đưa cho anh C4, hôm đó không làm giấy tờ gì, anh C4 gọi hai vợ chồng anh S, chị T2 ở sát đất nhà anh C4 và bác Đ cũng ở sát đất nhà anh C4, bác cũng là tổ trưởng nhân dân sang chứng kiến. Nhà tôi có 2 mẹ con là tôi và H. Nhà bác C4 có bác C4, anh C và vợ là cháu X. Tôi đưa tiền cho anh C4, anh C4 đưa luôn cho vợ chồng anh C kiểm tiền và vợ chồng cháu C giữ luôn số tiền đó. Sau khi giao tiền xong ba mẹ con tôi ở lại luôn với bác C4. Anh C4 có nói với tôi là giao tiền công khai như vậy cho con trai con dâu biết rõ mọi việc cho thoải mái, vì sau khi bán nhà đất cho tôi anh C4 ra ở với con trai và con dâu". Tôi xin được cung cấp lời khai đối với ý kiến của bà B và M như sau: Tôi chưa từng được mời hay gọi đến để nhận số tiền 10.000.000đ nào như bà B đã trình bày, bản thân tôi cũng không được chứng kiến, không được tham gia buổi làm việc mua bán đất hay nhận tiền mua đất nào giữa bố chồng tôi là ông Phùng C4 và bà Phùng Thị Bích. Đối với mảnh đất trên tôi chỉ được biết đây là tài sản chung của bố mẹ chồng tôi, khi bố chồng tôi còn sống thì ông có cho bà B ở nhờ trên đất, thửa đất này bố chồng tôi có ý định là chia cho các con để các con về chung sống gần với bố. Năm 2002, sau khi bố chồng tôi chết thì bà B tiếp tục ở trên đất dù chồng tôi và chị T có sang hỏi nhiều lần để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng bà B không đồng ý.

*Người làm chứng, ông Nguyễn Văn B1 trình bày:* Đầu năm 1990, vợ chồng tôi mua nhà đất về tổ E, phường H, thành phố T ở. Đất nhà tôi qua nhà cô T2 thì đến nhà ông C4. Khi vợ chồng tôi về ở đó thì ông C4 đã nghỉ hưu, vợ ông C4 đã mất. Con ông C4 có cô T đi bộ đội, chú C học dưới Hà nội, cháu T4 bị thần kinh. Anh em hàng xóm gần nên hay qua lại với nhau, tôi về một thời gian thấy bác C4 rao bán nhà để ra mua đất ngoài khu tập thể 1/5. Do địa thế đất nhà ông C4 là ngõ cụt và đường vào quá bé nên khó bán, không thấy có ai mua. Sau đó một thời gian tôi sang chơi thấy ông C4 khoe là bán được đất rồi, bán cho cô em cô dưới P, sổ đỏ đã giao cho bà B xong. Sau đó thấy bà B và các con cùng cháu nội chuyển đến ở. Hiện trạng đất, nhà ông C4 bán cho bà B là đường cụt, đường

vào nhà là đường đất rất nhỏ, nhà cấp 4 tường trình đất, lợp mái ngói xi măng. Sau khi mua nhà đất, tôi không nhớ cụ thể năm nhưng chú M sửa nhà cũ một lần, xây tường gạch và lợp mái tấm lợp proximity, sau đó xây nhà mới hai tầng kiên cố. Hiện còn nhà cũ trước đây ông C4 ở mà chú M đã sửa thay tường và nâng mái vẫn còn, chú M dùng làm kho vì chú M làm nghề thợ mộc.

Về quan hệ gia đình, sau khi ông C4 chết tôi thấy các con ông C4 khi có công có việc vẫn qua lại với bà B là cô ruột. Bà B ở địa phương rất gương mẫu, tham gia tích cực nhiều phong trào của địa phương, con cháu ngoan ngoãn chấp hành tốt pháp luật. Các năm gia đình đều đạt gia đình văn hóa.

Quá trình sử dụng đất, khu nhà chúng tôi có hai lần sửa đường, từ đường cụt, chúng tôi mở liên thông thành hình bàn cờ kết nối với đường H, đất đai và kinh phí đều do nhân dân tự đóng tiền và hiến đất, đồ bê tông được nhà nước đối ứng 40%. Gia đình anh M gương mẫu hiến nhiều đất, chiều rộng phải hơn 2m dài khoảng hơn 20m. Tôi thấy việc ông C4 bán đất cho bà B tất cả hàng xóm cũ thời điểm đó ở đất đều biết vì chính bác C4 kể lại với mọi người và trước đó bác C4 rao bán nhà và hoa màu mấy năm không bán được.

Tòa án cho ông B1 xem Biên bản họp gia đình ngày 10/5/2009, ông B1 cho biết như sau: Chữ ký và họ tên ông trong biên bản là do ông ký và viết, nội dung cụ thể hôm nay xem lại thì ông thấy đúng, biên bản hôm đó là do chú M viết, mọi người có mặt đều ký tên.

*Người làm chứng, bà Đậu Thị Minh N1 trình bày:* năm 2013, tôi và chồng tôi Hà Bách P (ông P đã mất năm 2020) mua nhà đất về tổ D, phường H, thành phố T. Đất nhà tôi cách đất nhà chú M hai nhà. Khi vợ chồng tôi về đó ở thì vợ chồng chú M, vợ chồng chú H (em chú M) mới xây nhà xong, bà B lúc ở với chú M, lúc ở với chú H. Tôi không quen biết ông Phùng C4, chỉ nghe hàng xóm kể lại chủ cũ đất nhà chú M là ông C4 anh trai ruột của bà B mẹ chú M, chú H. Kể từ khi vợ chồng tôi về ở đó thì thấy gia đình bà B và vợ chồng chú M, vợ chồng chú H (em trai chú M) sống hòa thuận chấp hành tốt pháp luật của nhà nước, con cái ngoan ngoãn các cháu chăm chỉ làm ăn, nhà cửa xây dựng kiên cố, ranh giới đất đai rõ ràng, được hàng xóm láng giềng quý trọng. Không thấy có ai đến đòi nhà đất, không thấy tổ dân phố mời họp về việc tranh chấp nhà đất với anh chị em họ con của chủ đất cũ là ông cụ C4. Gần đây mới thấy bà B kể và cho xem giấy tờ cháu họ của bà viết cho chú M ra các điều kiện đòi đất và chia đất.

*Người làm chứng, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* năm 1985, vợ chồng tôi mua nhà đất về tổ E, phường H, thành phố T ở. Đất nhà tôi cùng quả đồi với đất nhà bác C4. Khi vợ chồng tôi về ở đó thì bác C4 đã nghỉ hưu, vợ bác C4 đã mất. Ông C4 có 3 người con là cô T, chú C và cháu T4 bị tàn tật. Ông C4 công nhân xưởng cốc hóa, tôi cũng làm công nhân gang thép, hai nhà quan hệ hàng xóm bình thường. Hoàn cảnh của ông C4 rất khó khăn, vợ chết, con lớn là chị T đi bộ đội, cháu C đi học, cháu T4 tàn tật. Việc mua bán nhà đất cụ thể tôi không chứng kiến, chỉ nghe ông C4 kể chuyện là bán nhà đất lại cho cô em gái ở quê lên, sau đó thấy bà B và các con lên ở nhà đất của ông C4. Ông C4 mang cháu T4 ra ở với anh C ở khu tập thể nhà trẻ 1/5. Sau này ông C4 chết chúng tôi là hàng xóm cũ ra viếng.

Hiện trạng đất, nhà ông C4 bán cho bà B là đường cụt, đường vào là đường đất nhỏ chỉ một xe cải tiến đi vừa, nhà cấp 4 tường trình đất lụp xụp. Sau khi mua nhà đất, tôi không nhớ cụ thể năm nhưng chú M sửa nhà cũ một lần, sau đó xây nhà mới hai tầng kiên cố. Hiện còn nhà cũ trước đây ông C4 ở mà chú M đã sửa thay tường và nâng mái, xây thêm công trình phụ vẫn còn, chú M sử dụng chứa gỗ vì chú M làm thợ mộc.

Về quan hệ gia đình, sau khi ông C4 chết tôi thấy các con ông C4 ngày lễ ngày tết có qua lại với bà B, khi cháu H con bà B mất tôi thấy đầy đủ con ông C4 đến giúp. Bà B ở địa phương rất gương mẫu, tham gia nhiều việc thiện nguyện của địa phương, con cháu ngoan ngoãn chấp hành tốt pháp luật.

Quá trình sử dụng đất, khu nhà chúng tôi có hai lần sửa đường, gia đình anh M gương mẫu đi đầu hiến đất, đường từ bằng xe cải tiến đi vừa nay đã rộng hơn 3m xe ô tô đi thoải mái.

*Người làm chứng, bà Đoàn Thị T2 trình bày:* năm 1990, tôi và chồng tôi Nguyễn Hồng S (ông S đã mất năm 2007) mua nhà đất về tổ D, phường H, thành phố T ở. Đất nhà tôi cách đất nhà bác C4 một con đường rộng bằng xe bò đi. Khi vợ chồng tôi về ở đó thì vợ bác C4 đã mất, ông C4 ở với anh C và anh T4 bị thiếu năng trí tuệ, đầu lúc nào cũng nghiêng, còn chị T đi bộ đội. Xóm có hơn chục nhà nên các gia đình quan hệ với nhau rất tốt có công việc gì lớn đều hộ nhau. Khoảng năm 1996 ông C4 sang nhà tôi nói chuyện với vợ chồng tôi là tôi bán đất cho em cô ở P Bình giá 10.000.000đ, mai cô lên giao tiền mời vợ chồng cô chú là hàng xóm gần nhất sang chứng kiến, ngoài cô chú tôi còn mời ông Đ tổ trưởng dân phố sang chứng kiến. Việc ông C4 bán đất hàng xóm cũ đều biết vì ông C4 nói chuyện với nhiều người nhưng chỉ mời nhà tôi và nhà bác Đ sang chứng kiến.

Tôi không nhớ ngày cụ thể nhưng buổi sáng hôm sau vợ chồng tôi sang nhà bác C4 tôi thấy nhà đông người nên tôi bảo chồng tôi đi vào cùng bác Đ để trực tiếp chứng kiến việc giao tiền. Tôi ngồi ngoài sân chờ chồng tôi chứ không vào trong chứng kiến giao tiền. Khi vợ chồng tôi mua nhà đất về ở cạnh nhà bác C4 thì nhà bác C4 là nhà tường trình đất lợp ngói xi măng, sau đó mấy năm chú M sửa nhà nâng cao mái, đập tường đất xây tường gạch. Khoảng hơn chục năm sau thấy vợ chồng nhà chú M và vợ chồng chú H (*chú H xây trên đất bà B mua của ông C7 sát đất mua của nhà ông C4*) phá nhà cũ cùng xây nhà hai tầng.

Gia đình bà B, chú M sau khi mua đất sinh sống ổn định ở đó, khoảng 2005 xóm làm đường lần thứ nhất chú M hiến đất làm đường, lần thứ hai năm 2010, xóm tiếp tục làm đường bê tông có đối ứng của phường gia đình chú M hiến đất tổng số dài khoảng hơn 20m rộng khoảng 2m.

Khi ông C4 mất, gia đình tôi có ra viếng, sau khi bà B mua nhà đất xong thì tôi thấy ngày lễ ngày tết tôi thấy các con ông C4 có qua lại với bà B, những năm gần đây tôi không thấy qua lại nữa. Từ khi bà B mua đất nhà ông C4 về đó sống tôi thấy gia đình bà B và vợ chồng chú M, vợ chồng chú H (em trai chú M) sống hòa thuận được hàng xóm láng giềng quý mến. Không thấy có ai đến đòi nhà đất, không thấy tổ dân phố mời họp về việc tranh chấp nhà đất với anh C. Gần đây mới thấy anh C sang nhà tôi hỏi xin sổ thừa đất, sổ bìa đỏ nhà tôi và nhà bà T3 ở sát đất nhà chú M, anh C bảo xin sổ thừa đất để anh C đi làm giấy tờ, bảo

chúng nó mãi mà chúng nó không đi làm. Sau đó chú M có mang đơn sang nhà tôi nhờ tôi ký làm chứng việc năm xưa bà B mua đất, tôi có ký và bảo chú M hai bên chú và chú C đều là hàng xóm của chị, chú và chú C đều là người nhà, chị sẽ nói rất trung thực, không thiên vị nhà ai. Do vậy tôi mới biết hai nhà có tranh chấp thửa đất.

*Người làm chứng, bà Nguyễn Thị Minh T3 trình bày:* Tôi là vợ ông Nguyễn Cao Đ là hàng xóm cạnh nhà anh M con trai bà B. Chồng tôi từ quê H đi công tác tại Công ty G3 và ở tập thể xưởng cơ khí, sau đó tôi lên theo chồng và làm cô nuôi dạy trẻ tại nhà trẻ H2 Công ty G3. Nhà đất hiện nay tôi ở là được Công ty G3 giao cho và tự khai hoang làm nhà tại đây từ năm 1973, ở ổn định từ đó đến nay. Ông C4 công tác tại nhà máy C9 và mua đất đến ở sau nhà tôi. Khi đó ông C4 mua nhà đất của gia đình anh P1 làm thợ may, khi đó chỉ có hai gia đình ở cạnh nhau. Đất nhà ông C4 là cuối cùng của con đường, đường đi lúc đó rất nhỏ chỉ đủ vừa một xe cải tiến, lúc tôi làm nhà xe cải tiến chỗ không đủ chỗ để người thứ ba bắt bánh.

Chồng tôi làm việc nhà máy C9 nghỉ hưu về làm tổ trưởng dân phố một thời gian, tôi không nhớ là bao nhiêu năm, chồng tôi đã mất gần 20 năm.

Việc bà B mua bán đất với ông C4 cụ thể thế nào tôi không nắm được, chỉ biết ông C4 có ba con, một cháu bị tật nguyền. Tôi chỉ nhớ là ông C4 ra ngoài ở phố sau các con, sau này ông C4 đi theo con trai là anh C ra phố ở. Tôi chỉ nhớ bà B từ khi mẹ con lên ở là ở luôn từ đó đến nay, bà B có tâm, có tầm, chan hòa với hàng xóm, các con bà B ngoan ngoãn chăm chỉ làm ăn. Bà B và con ủng hộ phong trào của phường hiến đất mở đường nên giờ mới có đường rộng và liên thông như nhau như bây giờ.

Tòa án cho bà T3 xem Giấy ủy quyền sử dụng đất ở bản viết tay viết ngày 22/2/1998, nội dung ông Phùng C4 ủy quyền sử dụng đất ở cho anh M con trai bà Phùng Thị B, có xác nhận vào ngày 22/2/1998 của ông Nguyễn Cao Đ là tổ trưởng. Bà T3 xem văn bản và cho biết chữ viết và chữ ký xác nhận trong văn bản đúng là của ông Đào C8 bà.

Toà án đã thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, kết quả: Thửa 39 diện tích 1.740m<sup>2</sup> loại đất thổ cư từ bản đồ địa chính số 13 nay là thửa 814 diện tích 1328m<sup>2</sup> và thửa 816 diện tích 181,5m<sup>2</sup>, từ bản đồ địa chính số 4 năm 2015; Thửa đất 37 diện tích 144m<sup>2</sup> loại đất ao là đất ngoài khoán; Thửa đất 38 diện tích 132m<sup>2</sup> loại đất ao là đất ngoài khoán; Thửa đất 135 diện tích 208m<sup>2</sup> loại đất ao là đất ngoài khoán đều thuộc từ bản đồ địa chính số 13 nay ba thửa đã đo bao thành thửa 3132, diện tích 441,3m<sup>2</sup>, từ bản đồ địa chính số 5 năm 2015; Đất đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp GCNQSD đất là 00066 QSDĐ/HS ngày 18/3/1994 mang tên ông Phùng C4.

Về giá: Đất ở đô thị giá 1.600.000đ/m<sup>2</sup>; Đất trồng cây lâu năm, đất ao giá 108.000đ/m<sup>2</sup>; Nhà ông M xây dựng còn giá trị 79.740.000đ.

Quan điểm của vị luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn như sau: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của bị đơn bởi các lý do sau:

1. Ông M không có quyền khởi kiện trong vụ án này vì nếu có việc giao dịch chuyển nhượng đất thì cụ B mới là người giao dịch, không phải ông M.

2. Nguyên đơn không có chứng cứ vật chất nào thể hiện có việc mua, bán đất giữa cụ C4 và cụ B, Nguyên đơn chỉ căn cứ duy nhất vào “Giấy ủy quyền sử dụng đất ở” do ông P2 Chữ viết tay ngày 22/02/1998 có nội dung thể hiện “ủy quyền vĩnh viễn” để xác định có việc mua bán đất là không có cơ sở bởi tài liệu này không có nội dung ghi nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Khái niệm ủy quyền vĩnh viễn và chuyển nhượng đất thổ cư là hai khái niệm khác nhau theo quy định của Bộ luật dân sự 1995. Đề nghị Tòa án áp dụng Điều 594 BLDS 1995 để xác định giấy ủy quyền trên hết hiệu lực khi cụ C4 chết.

3. Nếu xác định “Giấy ủy quyền” lập ngày 22/2/1998 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Hợp đồng này cũng không phù hợp với quy định tại Điều 707 BLDS 1995 về mặt hình thức nên Hợp đồng này vô hiệu.

4. Giấy ủy quyền nói trên không thỏa mãn các quy định tại Điều 708 BLDS 1995 nên không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, không phản ánh ý chí chuyển quyền sử dụng đất từ ông C4 sang ông M.

5. Căn cứ theo tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả hỏi tại phiên tòa, chúng tôi đánh giá: trên thực tế không có việc cụ C4 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho cụ B hay ông M, nội dung này được thể hiện ở các điểm sau: Lời khai của bà B mâu thuẫn về lý do không hiểu biết pháp luật nên mới viết Giấy ủy quyền, không thể đánh giá bà B không am hiểu pháp luật bởi sau đó bà B còn mua thêm một mảnh đất cạnh nhà cụ C4 để sử dụng; Việc giao nhận tiền, mua bán giữa các bên cũng không có chứng cứ trực tiếp chỉ là lời khai một phía của cụ B.

6. Cụ Phùng C4 không có quyền chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp trong vụ án là tài sản chung của cụ C4 và cụ Vũ Thị C5, bà C5 đã chết, cụ C4 không có quyền định đoạt toàn bộ thửa đất trên.

Với nội dung nêu trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DSST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 141 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố giao dịch cụ Phùng C4 ủy quyền sử dụng vĩnh viễn thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất là 00066QSDĐ/HS ngày 18/3/1994 mang tên ông Phùng C4 cho ông Vũ Thế M là con đẻ của em ruột cụ Phùng C4 là cụ Phùng Thị B có hiệu lực pháp luật.*

*Ông Vũ Thế M được quyền sử dụng thửa 39 diện tích 1.740m<sup>2</sup> loại đất thổ cư (nay là thửa đất thửa 814 diện tích 1.328m<sup>2</sup>, tờ bản đồ địa chính số 4, loại đất ở đô thị, theo các mốc trên sơ đồ là 22, 23, 24, 25, 26, 41, 3, 6, 42, 43, 8, 9, 10, 44, 12, 13, 45, 46, 47, 15, 48, 22 và thửa 816 diện tích 181,5m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị theo các mốc 27, 28, 40, 39, 38, 36, 37, 27);*

*Thửa đất 37 diện tích 144m<sup>2</sup> loại đất ao là đất ngoài khoán; Thửa đất 38 diện tích 132m<sup>2</sup> loại đất ao là đất ngoài khoán; Thửa đất 135 diện tích 208m<sup>2</sup>*

loại đất ao là đất ngoài khoán (nay ba thửa đã đo bao thành thửa 3132, diện tích 441,3m<sup>2</sup>, tờ bản đồ địa chính số 5, loại đất NTS theo các mốc trên sơ đồ là 48, 49, 16, 50, 18, 19, 20, 22, 48);

Các thửa đất trên đều ở tờ bản đồ số 13 phường H. Đất đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCNQSD đất là 00066QSĐĐ/HS ngày 18/3/1994 mang tên ông Phùng C4.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phùng Tiến C và bà Phùng Thị T đề nghị Tòa án không công nhận hiệu lực giấy ủy quyền của cụ C4, đòi lại quyền sử dụng đất và được hưởng di sản thừa kế của cha mẹ để lại là diện tích đất cụ C4 đã chuyển giao quyền sử dụng cho ông M.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của cụ Phùng Thị B là yêu cầu ông Vũ Thế M chia đất ở cho cụ, các con và cháu, do cụ B rút yêu cầu khởi kiện. Cụ B có quyền khởi kiện nội dung này bằng vụ án khác.

4. Chi phí tố tụng: Ông Phùng Tiến C phải trả 6.600.000đ, bà Phùng Thị Kim T phải trả 6.600.000đ cho ông Vũ Thế M.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành được nghĩa vụ trả tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí: Ông M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp cho ông M – B2 lại số 0001910 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

Ông Phùng Tiến C và bà Phùng Thị Kim T liên đới nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm vào ngân sách nhà nước.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/4/2026, các bị đơn bà Phùng Thị Kim T và ông Phùng Tiến C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 26/2026/DSST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên, đề Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung và trình tự tố tụng của bản án.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên quan điểm, ý kiến đã trình bày. Đề nghị không chấp nhận các nội dung kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các căn cứ:

+ Việc Tòa án nhận định, Giấy ủy quyền sử dụng đất ở ông C4 lập ngày 22/02/1998 là thể hiện ông C4 đã bán toàn bộ diện tích đất cho ông M là không đúng với ý chí và hoàn cảnh của ông C4, mâu thuẫn với các tình tiết khác;

+ Tòa án nhận định, tài sản ông C4 chuyển nhượng là tài sản chung của cụ C4 và cụ C5 trong thời kỳ hôn nhân, nhưng khi ông C4 chuyển nhượng cho bà B, chị T và anh C đều biết và không phản đối thì coi như đồng ý nên việc chuyển nhượng là đảm bảo quy định của pháp luật là không đúng quy định của pháp luật; làm ảnh hưởng đến quyền thừa kế của ông C và bà T;

+ Tòa án sơ thẩm cũng áp dụng sai các quy định về thời hiệu dẫn đến quyền lợi phía bị đơn bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Có sự vi phạm tố tụng trong việc thay đổi thành viên hội đồng xét xử, không thông báo, không quay lại xét hỏi từ đầu.

+ Việc chuyển nhượng đất là không có, các con cụ C4 đều không biết; các chữ ký của bà T trong các biên bản do nguyên đơn xuất trình không phải là chữ ký của bà T.

Các đương sự không nộp thêm được tài liệu chứng cứ mới.

**Phản tranh luận:**

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc công nhận diện tích đất tại các thửa 39-nay là thửa 814, tờ bản đồ số 4 (1740 m<sup>2</sup> đất ở) và thửa 816 (181,5m<sup>2</sup>, đất ở); thửa 37 (diện tích 144 m<sup>2</sup> đất ao), thửa 38 (diện tích 132 m<sup>2</sup> đất ao), thửa 135 (diện tích 208 m<sup>2</sup>) đất ao – đo gộp ba thửa, nay là thửa số 3132, tờ bản đồ số 5 (diện tích 441,3 m<sup>2</sup>); là di sản thừa kế chưa chia của ông Phùng C4 và bà Vũ Thị C5, bởi các căn cứ:

- Giấy ủy quyền ngày 22/02/1998 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thể hiện việc ông Phùng C4 ủy quyền quản lý, sử dụng đất thổ cư; không thể hiện giá, việc thanh toán, diện tích, vị trí đất chuyển nhượng và không đề cập các thửa đất ao. Giả sử có việc bán đất thật thì cũng chỉ là đất thổ cư, không có đất ao, Tòa án sơ thẩm công nhận toàn bộ các thửa đất cho nguyên đơn là không đúng;

- Không có căn cứ xác định ông C, bà T biết và đồng ý việc ông C4 chuyển nhượng đất; các biên bản năm 2009, 2018 chỉ là bản photocopy, chữ ký bị đơn không thừa nhận.

- Ông C4 không có quyền định đoạt toàn bộ diện tích đất, vì đất là tài sản chung của ông C4 và bà C5; sau khi bà C5 chết, phần quyền của bà C5 trở thành di sản thừa kế chưa chia.

- Cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu không có căn cứ; phía bị đơn cho rằng yêu cầu đòi lại di sản đang do người khác quản lý, sử dụng là yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu nên không áp dụng thời hiệu.

- Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi thay đổi Hội thẩm sau khi tạm ngừng phiên tòa nhưng không xét xử lại từ đầu theo Điều 226 BLTTDS

Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không tranh luận.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:***

Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phùng Tiến C và bà Phùng Thị Kim T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DSST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

#### ***[1] Về thủ tục tố tụng:***

[1.1]. Đơn kháng cáo của những người kháng cáo đảm bảo về hình thức, trong hạn luật định, những người kháng cáo đã thực hiện nghĩa vụ tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt những người làm chứng, nhưng họ đều đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và được triệu tập hợp lệ lần 2 nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người này.

[1.3] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, trên cơ sở giao dịch chuyển giao đất giữa ông Phùng C4 với bà Phùng Thị B và tại văn bản Giấy ủy quyền ngày 22/02/1998, cụ thể: bà B trả cho ông C4 một khoản tiền để được sử dụng đất; bị đơn không thừa nhận giao dịch, yêu cầu đòi lại đất. Do đó, quan hệ pháp luật cần được xác định đầy đủ là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hiệu lực giao dịch chuyển quyền sử dụng đất*”, thuộc khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm xác định là “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”, tuy chưa đầy đủ và chính xác về tên gọi nhưng đã xem xét toàn diện giao dịch, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất; các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền chứng minh, tranh tụng. Vì vậy, thiếu sót này không làm thay đổi bản chất, phạm vi giải quyết vụ án, không ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp khi giải quyết vụ án.

[1.4] Về vi phạm tố tụng trong việc thay đổi Hội thẩm nhân dân trong quá trình xét xử sơ thẩm: HĐXX thấy, sau phiên tòa ngày 10/3/2026, do có Hội

thẩm Nguyễn Văn H1 không thể tiếp tục tham gia xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 05 ngày 02/4/2026 thay đổi hội thẩm là bà Trần Thị N3. Bà N3 đã tham gia phiên tòa hoãn ngày 10/4/2026; phiên tòa ngày 24/4/2026 được tiến hành lại từ đầu, Hội đồng xét xử đã giới thiệu thành viên HĐXX, các đương sự được thực hiện quyền thay đổi theo quy định pháp luật. Như vậy, việc thay đổi thành viên HĐXX đã được thực hiện bằng quyết định tổ tụng và trình tự xét xử được thực hiện lại từ đầu, bảo đảm nguyên tắc xét xử. Do đó, không có căn cứ xác định việc thay đổi Hội thẩm vi phạm Điều 226 Bộ luật Tố tụng dân sự; không có căn cứ xác định đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự hoặc kết quả giải quyết vụ án.

### **Về nội dung:**

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Phùng Thị Kim T và ông Phùng Tiến C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1]. Xác định các thửa đất trong giao dịch giữa bà B và ông C4 và theo văn bản Giấy ủy quyền ngày 22/02/1998: HĐXX thấy các thửa đất số 37, 38, 39 và 135, tờ bản đồ số 13 tại phường H có nguồn gốc do ông Phùng C4 quản lý, sử dụng và đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0054266, sổ vào sổ 00066QSDĐ/HS ngày 18/3/1994 mang tên ông Phùng C4. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng các thửa đất đã có sự thay đổi về số thửa, diện tích theo bản đồ địa chính năm 2015 nhưng các đương sự đều yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các thửa đất trên.

[2.2]. Về nguồn gốc đất: HĐXX xét thấy, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện bà C5 (vợ ông C4) chết năm 1981; đến ngày 18/3/1994, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ các thửa đất tranh chấp mang tên ông Phùng C4. Từ thời điểm bà C5 chết đến khi ông C4 được cấp Giấy chứng nhận và quản lý, sử dụng đất không có tranh chấp hoặc khiếu nại của các con về quyền sử dụng đất, cũng không có tài liệu chứng minh quyền sử dụng đất đã được xác lập cho bà C5 hoặc đã được phân chia cho các đồng thừa kế của bà C5. Do đó, có căn cứ xác định nguồn gốc các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0054266, sổ vào sổ 00066QSDĐ/HS ngày 18/3/1994 của ông Phùng C4, ông C4 là người trực tiếp quản lý và đứng tên trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng ông C4 không có quyền định đoạt toàn bộ diện tích đất, vì đất là tài sản chung của ông C4 và bà C5; sau khi bà C5 chết, phần quyền của bà C5 trở thành di sản thừa kế chưa chia là không có căn cứ.

[2.3]. Xét bản chất, hiệu lực và tính hợp pháp của giao dịch theo Giấy ủy quyền ngày 22/02/1998, giữa bà Phùng Thị B và ông Phùng C4, HĐXX thấy: Có đủ căn cứ xác định giữa ông C4 và bà B đã thực tế xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án bà B và ông M đều khai thống nhất về việc năm 1996 bà B giao cho ông C4 10.000.000 đồng để nhận nhà, đất; sau khi nhận tiền, ông C4 giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Mặc dù các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định nhưng lời khai của bà B, ông M phù hợp với lời khai của những người làm chứng cụ thể: ông Nguyễn Văn B1 khai *ông C4 từng nói đã bán đất cho người em ở P và đã giao sổ đỏ cho bà B*; ông Nguyễn Văn T1 xác nhận được ông C4 kể việc đã bán nhà, đất cho em gái; bà Đoàn Thị T2 khai *khoảng năm 1996 chính ông C4 nói bán đất cho người em ở P với giá 10.000.000 đồng và mời vợ chồng bà cùng ông Nguyễn Cao Đ chứng kiến việc giao tiền*. Sau thời điểm này, gia đình bà B chuyển đến quản lý, sử dụng nhà đất; ông C4 không tiếp tục quản lý và không có tài liệu thể hiện việc ông C4 hay các con của ông C4 yêu cầu gia đình bà B trả lại đất.

[2.4]. Mặt khác, chính ông C4 lập “*Giấy ủy quyền sử dụng đất*”, trong đó có nội dung xác nhận ông Vũ Thế M được “**vĩnh viễn**” và “**đầy đủ quyền quản lý và sử dụng**” đất (*Bút lục số 63*), đối với các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 18/3/1994. Trên thực tế, sau khi cụ Phùng C4 giao toàn bộ nhà đất, giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình cụ B quản lý; Gia đình cụ B chuyển đến sinh sống ổn định từ năm 1996, đăng ký hộ khẩu, quản lý, sử dụng liên tục, nộp thuế sử dụng đất, sửa chữa nhà, xây dựng nhà ở kiên cố, hiến một phần đất mở rộng đường giao thông và không ai tranh chấp trong thời gian rất dài. Những tình tiết này phù hợp về thời gian, diễn biến và hậu quả thực tế của việc chuyển giao đất.

[2.5]. Về bản chất của Giấy ủy quyền ngày 22/02/1998: Mặc dù văn bản có tên là “**Giấy ủy quyền sử dụng đất**”, nhưng nội dung thể hiện ông M được “**vĩnh viễn**” và “**đầy đủ quyền quản lý và sử dụng**” đất. Văn bản này được lập sau năm 1996, khi bà B đã giao tiền cho ông C4, ông C4 đã bàn giao ngay đất và Giấy CNQSD đất, gia đình bà B đã tiếp nhận đất sử dụng từ đó.

Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận theo đó bên chuyển quyền giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận, còn bên nhận trả tiền cho bên chuyển quyền*”. Đối chiếu quy định này với toàn bộ quá trình giao dịch, cho thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện: *có thỏa thuận về đất và giá chuyển nhượng; bên nhận giao tiền; bên chuyển nhượng giao đất, giao giấy tờ về quyền sử dụng đất; bên nhận tiếp nhận và sử dụng đất*. Do đó, có cơ sở xác định Giấy ủy quyền ngày 22/02/1998 bản chất là hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất để hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà B và ông C4.

[2.6]. Phía bị đơn cho rằng ông C4 chết năm 2002 thì “ủy quyền” đương nhiên chấm dứt là không phù hợp với bản chất giao dịch. Lập luận này chỉ đúng khi giao dịch thực sự là hợp đồng ủy quyền. Như đã phân tích ở trên, Giấy ủy quyền ngày 22/02/1998 bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà B và ông C4. Gia đình bà B quản lý, sử dụng thửa nhà, đất trong gần ba mươi năm mà không vấp phải sự phản đối của cụ C4 thời điểm còn sống và các con của cụ C4 sau khi cụ đã chết. Do đó, quyền của bà B, ông M phải được xem xét trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng và quá trình thực hiện giao dịch, chứ không phải trên cơ sở hợp đồng ủy quyền.

[2.7]. Về hình thức và hiệu lực của giao dịch: Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, việc chuyển nhượng phải làm thủ tục và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật đất đai*”. Như vậy, giao dịch giữa ông C4 và bà B chưa tuân thủ đầy đủ về hình thức và thủ tục chuyển quyền, nhưng theo tiêu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP “*đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993, khi xem xét công nhận giao dịch phải đánh giá các điều kiện về năng lực chủ thể, sự tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch, tình trạng pháp lý của đất, điều kiện chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng và hình thức của hợp đồng*”. HĐXX thấy, tại thời điểm giao dịch, ông C4 là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 18/3/1994; không có chứng cứ cho thấy việc chuyển giao đất do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép hoặc nhằm mục đích trái pháp luật. Sau khi thỏa thuận, bà B đã giao tiền; ông C4 giao đất, giao Giấy chứng nhận; gia đình bà B tiếp nhận, quản lý, sử dụng đất; năm 1998 ông C4 tiếp tục lập văn bản xác nhận ông M được quản lý, sử dụng đất vĩnh viễn. Sau đó, ông M và gia đình tiếp tục quản lý, sử dụng công khai, xây dựng nhà ở, thực hiện nghĩa vụ tài chính trong thời gian dài; trong thời gian còn sống ông C4 không có hành vi đòi lại đất. Các tình tiết này thể hiện ý chí tự nguyện của các bên và việc giao dịch đã được thực hiện trên thực tế, là căn cứ để xem xét công nhận giao dịch mặc dù thủ tục chuyển quyền chưa hoàn tất.

[2.8]. Mặt khác, mặc dù giao dịch không tuân thủ đầy đủ quy định về hình thức theo pháp luật tại thời điểm xác lập, nhưng theo phân tích ở trên, căn cứ Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, có đủ căn cứ xác định giữa ông Phùng C4 và bà Phùng Thị B đã có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc cấp sơ thẩm công nhận giao dịch và quyền sử dụng đất của ông M là phù hợp với bản chất giao dịch, quá trình thực hiện và quy định của pháp luật.

[2.9]. Về việc áp dụng thời hiệu: HĐXX thấy, việc xác định có hay không áp dụng thời hiệu phải căn cứ vào bản chất quan hệ tranh chấp và quyền đối với tài sản mà bị đơn yêu cầu bảo vệ. Trong vụ án này, bị đơn cho rằng quyền sử dụng đất là di sản của bà C5 chưa chia để yêu cầu đòi lại; tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ không đủ căn cứ xác định bà C5 có quyền sử dụng đối với các thửa đất tranh chấp. Bà C5 chết năm 1981, đến ngày 18/3/1994 toàn bộ các thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phùng C4; không có tài liệu thể hiện quyền sử dụng đất đã được xác lập cho bà C5 hoặc các đồng thừa kế của bà C5. Mặt khác, như đã HĐXX đã nhận định ở trên, có căn cứ xác định ông C4 đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà B thông qua việc nhận tiền, giao đất, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình bà B đã tiếp nhận, quản lý, sử dụng đất. Tòa án sơ thẩm áp dụng thời hiệu để bác yêu cầu của bị đơn khi đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu thì nhận định đó là chưa chính xác; tuy nhiên, sai sót này không làm thay đổi bản chất và kết quả giải quyết, do đó cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy bản án sơ thẩm đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, làm rõ quá trình thực hiện giao dịch trên thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C4 và bà B, xem xét đầy đủ điều kiện công nhận hiệu lực giao dịch theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà T, ông C kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh, do đó cần bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Các quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã được Hội đồng xét xử phân tích như trên, nên không được chấp nhận.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Về án phí: Do kháng cáo của ông C, bà T không được chấp nhận, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm, căn cứ Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông C, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phùng Tiến C và bà Phùng Thị Kim T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Phùng Tiến C và bà Phùng Thị Kim T mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đông C, bà T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002147 ngày 20/5/2026 và số 0002148 ngày 20/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

*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 Điều 6, 7a, 7b và Điều 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 1 -Thái Nguyên;
- Phòng THADS Khu vực 1 -Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Thủy**