

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 107/2025/DS-PT

Ngày 22/8/2025

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Anh

Các Thẩm phán: Bà Điều Thị Bích Lược

Ông Trần Đình Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thùy Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Ông Hoàng Thanh Phương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01/8/2025 và ngày 22/8/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2025/TLPT-DS, ngày 17 tháng 3 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1961 (có mặt)

Nơi cư trú: Khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Nay là khu A, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Ông Vũ Xuân T, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1958 (đều có mặt).

Nơi cư trú: Khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Nay là khu A, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ (cũ).

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N - Chủ tịch UBND huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Q - Phó trưởng phòng T6 (Giấy ủy quyền số 18/GUQ-UBND, ngày 04/7/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã T, tỉnh Phú Thọ. Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T1 - Chuyên viên phòng kinh tế xã T (Giấy ủy quyền ngày 04/8/2025, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. UBND xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Trọng Đ1 - Chủ tịch UBND xã.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T1 - Công chức địa chính xã T (Giấy ủy quyền ngày 07/8/2024).

3. Anh Vũ Anh V, sinh năm 1988 và chị Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1989 (đều có đơn xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Nay là khu A, xã T, tỉnh Phú Thọ.

4. Bà Lê Thị Bích H, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Nay là khu A, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1987 (có mặt).

Nơi cư trú: Khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Nay là khu A, xã T, tỉnh Phú Thọ.

5. Ông Nguyễn Quang H1, sinh năm 1969 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Nơi cư trú: Khu A, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Nay là khu A, xã P, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Gia đình ụng là chủ sử dụng thửa đất số 40 tờ bản đồ số 6 được chia làm 02 thửa có diện tích là 240m² và 150m², tổng diện tích là 390m², đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 20/8/1999. Diện tích đất này gia đình ụng sử dụng để làm ao nuôi cò. Nguồn gốc thửa đất trên là của bố mẹ đẻ ụng là ụng Nguyễn Văn Đ2 (đó chết) và bà Trần Thị L sử dụng đất từ những năm 1983, khai hoang sử dụng.

Khi ụng xây dựng gia đình năm 1985, thờ bố mẹ ụng đó giao lại cho ụng được sử dụng thửa đất trên, khi đó thửa đất là ao thả cò. Đến khoảng ngày 20/8/1999 thờ ụng được UBND huyện P (nay là UBND huyện P) cấp GCNQSDĐ.

Khi được cấp GCNQSDĐ thờ trên GCNQSDĐ có thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 diện tích 240m² và 1 thửa cũng là thửa số 40, diện tích 150m², tờ bản đồ 06. Với lý do ở khu đất của nhà ụng có 4 ụ đất nền ụng cũng khụng nắm rõ vị trí của cỏc thửa đất như thế nào.

Khoảng năm 2015, ụng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ụng S, bà T. ễng xỏc định là khi chuyển nhượng, ụng chỉ chuyển nhượng 01 thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 diện tích 240m², khi đó ụng Nguyễn Văn M, nguyên cỏn bộ tư phỏp đó hỏi ụng cú chuyển thửa đất số 40 diện tích 150m² hay khụng, thờ ụng trả lời là chỉ chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 diện tích 240m² thụi.

Khi chuyển nhượng thửa đất diện tích 240m² nờn tròn, thờ thửa đất vẫn là ao thả cỏ.

Đến khoảng năm 2017, gia đình ụng T, bà S lấp ao, đồng thời lấp hết toàn bộ 4 ụ đất (diện tích bao nhiêu ụng khụng nắm rừ) nờn ụng đó thắc mắc đến UBND xó để đề nghị xem xét giải quyết. Khi ụng thắc mắc thờ địa chính xó đó gạch tròn bờ đò của ụng nờn ụng khụng thắc mắc gỡ nữa.

Ngày 05/11/2015, tại UBND xó, ụng và vợ ụng là bà Lờ Thị Bóch H đó lập hợp đồng chuyển nhượng 01 thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 diện tích 240m² cho ụng T và bà S. Khi đó, vợ chồng ụng và vợ chồng ụng T, bà S đều có mặt tại UBND xó. Đại diện UBND xó gồm Chủ tịch UBND xó, địa chính, tư pháp đều có mặt chứng kiến sự việc.

Đối với hợp đồng lập cựng ngày 05/11/2015 lập giữa vợ chồng ụng và vợ chồng ụng T, bà S đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 diện tích 390m² thờ ụng hoàn toàn khụng biết sự việc này. ễng xác định ụng khụng chuyển nhượng diện tích 390m² của thửa đất 40 cho gia đình ụng T, bà S. ễng xác định hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 40 diện tích 390m² là giả tạo. Dấu gióp lai của hợp đồng này khụng rừ ràng, khụng đặng. Trong hợp đồng khụng có chữ ký của ụng ở tờ đầu trang đầu của hợp đồng vỡ trong GCNQSDĐ của gia đình ụng khụng ghi thửa 40 có diện tích 390m².

Đến năm 2021, khi đó ụng được địa chính xó báo là gia đình ụng vẫn cũn thửa đất 40, diện tích 150m² nờn ụng khiếu nại và ụng khởi kiện như hiện nay.

Về đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề (ngày 15 tháng 6 năm 2015), khụng đặng họ tên của vợ ụng vỡ tên bà là Lờ Thị Bóch H nhưng chữ ký là Lờ Thị H, trong hợp đồng chuyển nhượng, nơi ở cũng ghi khụng đặng địa chỉ của bà H. Trong GCNQSDĐ của gia đình ụng khụng có thửa đất số 40, diện tích 390m².

Nay ụng đề nghị TAND huyện Phự Ninh giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ụng với ụng Vũ Xuõn T, bà Nguyễn Thị S với diện tích 390m².

- Buộc ụng Vũ Xuõn T, bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích đất 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại: xó T, huyện P (nay là huyện P), tỉnh Phỳ Thọ đó được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số D 0550836 ngày 20/8/1999 cho gia đình ụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: ễng khụng nhất trở với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

2. Bị đơn ụng Vũ Xuõn T và bà Nguyễn Thị S cùng trình bày:

Ngày 05/11/2015 ụng bà có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ụng Đ, bà H tại UBND xó T với diện tích chuyển nhượng là 390m²

gồm 02 mảnh là $240m^2$ và $150m^2$ của thửa số 40 tờ bản đồ số 06 tại khu A, xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ. Trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng gia đình ụng bà và gia đình ụng Đ ra thực địa kiểm tra thực trạng đất, giao đất cú cỗ địa chính xó cỗ kiểm tra. Sau đú, phũng TNMT huyện P đo đạc lại diện tóch đất, kẻ vẽ bản đồ hiện trạng thửa đất theo quy định của Luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại UBND xó và được thực hiện theo đýng thủ tục. Đơn xin chuyển nhượng của gia đình ụng Đ, Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xó xỏ nhận theo đýng và đầy đủ nội dung. Chữ ký của hai gia đình dưới sự giổm sỏt của UBND xó. Nhưng khi hồ sơ chuyển nhượng về UBND huyện và kiểm tra của cỗ địa chính xó thờ trong sổ mục kờ, bản đồ địa chính thờ diện tóch đất $150m^2$ khụng cú trong sổ và tròn bản đồ nờn phũng TNMT huyện đó dừng việc cấp chuyển nhượng $390m^2$ theo Hợp đồng chuyển nhượng để điều chỉnh và cấp sau. Do đú, UBND huyện P đề nghị UBND xó T lập hợp đồng chuyển nhượng lần thứ hai để chuyển nhượng trước $240m^2$ cũn lại $150m^2$ cấp sau khi được điều chỉnh. Vỡ vậy, trong GCNQSDĐ của gia đình ụng Đ vẫn cũn $150m^2$ chưa bị thu hồi.

Từ đầu năm 2015 đến đầu năm 2021 toàn bộ diện tóch $390m^2$ gia đình ụng Đ chuyển nhượng cho gia đình ụng khụng cú tranh chấp gờ. Đến năm 2016 gia đình ụng cú chuyển nhượng diện tóch đất tròn cho bà Vũ Thị Hồng T3 ở V nhưng tròn giấy tờ ghi $240m^2$ cũn diện tóch $150m^2$ chưa được cấp GCNQSDĐ. Trong thời gian làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T3, gia đình ụng đó hiện gần hết số diện tóch đất $150m^2$ cho UBND xó làm đường giao thụng nụng thụn. Đến năm 2020 gia đình bà T3 khụng cú nhu cầu sử dụng nờn đó chuyển nhượng lại toàn bộ diện tóch đất tròn cho con trai ụng bà là Vũ Anh V cỗ vợ là Nguyễn Thị Hồng T2.

Đến năm 2021, gia đình ụng Đ thấy $150m^2$ đó chuyển nhượng nhưng vẫn cũn trong GCNQSDĐ nờn đó làm đơn đũi lại đất. ểng Đ kiện UBND xó làm giả Hợp đồng chuyển nhượng $390m^2$ đất cho gia đình ụng bà. ểng Đ gửi đơn tố cỗ UBND xó đến Cụng an huyện P để điều tra vụ việc. Sau khi giổm định thờ chữ ký, thời điểm ký trong Hợp đồng chuyển nhượng $390m^2$ đất là đýng và Cụng an huyện P, VKSND huyện Phự Ninh đó cú văn bản trả lời gia đình ụng Đ và UBND xó việc ụng Đ tố cỗ UBND xó là khụng đýng, sai với quy định của phỏp luật. ểng Đ lại làm đơn khởi kiện vụ ỏn hành chính đối với UBND xó T tại TAND huyện Phự Ninh. Qua 02 phiên tũa sơ thẩm và phýc thẩm thờ Tũa ỏn đó bỏc đơn khởi kiện của gia đình ụng Đ.

UBND xó T xỏ nhận đơn + Hợp đồng chuyển nhượng xỏ chứng thực hợp đồng là đýng theo quy định của phỏp luật. Gia đình ụng bà nhận chuyển nhượng diện tóch đất $390m^2$ là đýng theo Hợp đồng chuyển nhượng và đơn chuyển nhượng được xỏ chứng thực đýng theo quy trờnh và Luật đất đai.

Nay ụng Đ khởi kiện đề nghị TAND huyện Phụng Ninh hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/11/2015 giữa gia đình ụng bà với gia đình ụng Đ, buộc vợ chồng ụng bà phải trả lại diện tích đất 150m² đất (thửa số 40 tờ bản đồ số 06) tại Khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phụng Thọ. Quan điểm của gia đình ụng bà là khung đồng ý với đơn khởi kiện của gia đình ụng Đ.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: ụng T và bà S đề nghị ụng Đ và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015. Nếu ụng Đ, bà H khung tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án cùng nhận 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa ụng Đ, bà H với ụng T và bà S đối với diện tích chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ 06, diện tích 150m² tại khu A, xã T, huyện P có hiệu lực pháp luật để gia đình ụng bà làm thủ tục cấp GCNQSDĐ.

Tại bản tự khai bổ sung ụng T và bà S xác định khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 là thủ tục vợ ụng bà khung trực tiếp mua bán với ụng Đ, bà H. Năm 2009 ụng Nguyễn Văn Đ và bà Lữ Thị H bán cho ụng H1, ụng B và ụng T4 ở Hà Nội, ụng Nguyễn Quang H1 (lúc đó là công bộ kiểm lâm) trả tiền và nhận đất là người đứng ra giao dịch, hai bên có viết giấy mua bán viết tay. Theo giấy biên nhận thì ụng Đ, bà H bán cho ụng B ở Hà Nội diện tích 390m², thửa đất số 40, ụng H1 đó trả cho ụng Đ đủ số tiền 21.000.000 đồng. Hai bên khung có tranh chấp gỡ. Năm 2015 ụng H1, ụng T4 là người đứng ra bán cho vợ chồng ụng bà, và ụng bà đó trả đủ tiền cho ụng T4 theo thỏa thuận, ụng H1 đó đưa giấy biên nhận viết tay cho ụng bà. Sau đó công bộ biên thống nhất ra UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp từ ụng Đ, bà H sang cho ụng T, bà S. ụng Đ, bà H cũng đồng ý nên mới ra UBND xã để lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 390m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 390m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 ụng bà mang lên UBND huyện để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì khung làm được do trong GCNQSDĐ, bản đồ 299, sổ mục kê và sổ địa chính sai lệch về diện tích đất. Vợ chồng ụng T, bà S đó mang về UBND xã và lập lại hợp đồng thứ 2 chuyển nhượng diện tích 240m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 240m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 cũn diện tích 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 chưa làm được thủ tục để GCNQSDĐ. Sau khi mua nhận chuyển nhượng ụng T, bà S toàn bộ diện tích 390m² này là ao vườn ụng bà san lấp để làm nhà xưởng và trồng cây cối hoa màu trên đất.

Đối với diện tích 240m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06 đó được cấp GCNQSDĐ, năm 2017 ụng bà bán cho bà T3 ở V, sau đó bà T3 chuyển nhượng lại cho anh V, chị T2 (con trai và con dâu của ụng bà), anh V, chị T2 đó được GCNQSDĐ. Nay ụng Đ khởi kiện ụng bà khung đồng ý.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Theo thông tin được thể hiện trên hồ sơ địa chính số T được lập, phục vụ cung cấp hướng dẫn cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc số T cụ thể:

Bản đồ 299, tờ bản đồ số 06 chỉ có 01 thửa đất số 40, diện tích 140m² khu vực ghi loại đất; theo sổ mục kê đất, tờ bản đồ số 06 chỉ có 01 thửa đất số 40, diện tích 240m² đất màu, đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Đ; theo sổ địa chính (trang 56) chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Đ và vợ là bà Lò Thị H, khu 14, số T thể hiện ông Đ được cấp 01 thửa 40, 39, tờ bản đồ số 40 diện tích 240m² đất màu. Thửa 39, tờ bản đồ số 40 số T thể hiện trên bản đồ 299 có diện tích 590m², loại đất là đất màu; trên sổ mục kê đất được thể hiện thành 02 thửa đất là thửa 39-1, diện tích 200m², đất màu, chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn H2 và thửa đất 39-2, diện tích 290m² là đất chưa sử dụng do UBND số T quản lý (tổng diện tích thửa 39-1 và thửa 39-2 là 490m², thiếu 100m² so với bản đồ 299).

Nay ông Đ khởi kiện đề nghị TAND huyện Phụng Ninh hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/11/2015 giữa gia đình ông T, bà S với gia đình ông Đ, buộc vợ chồng ông T, bà S phải trả lại diện tích đất 150m² đất (thửa số 40 tờ bản đồ số 06) tại Khu A, số T, huyện P, tỉnh Phụng Thọ quan điểm của UBND huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Lò Thị Bích H được nhà nước giao đất và cấp GCNQSDĐ số D 0550836 đối với cùng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 với 02 diện tích đất trồng cây hàng năm khác gồm 240m² và 150m², tại khu A, số T, huyện P, tỉnh Phụng Thọ.

Ngày 05/11/2014 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lò Thị Bích H cùng vợ chồng ông Vũ Xuân T và bà Nguyễn Thị S đến UBND số T lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên và được Chủ tịch UBND số T chứng thực 02 hợp đồng:

Hợp đồng thứ nhất chuyển nhượng 390m² đất trồng cây lâu năm khác, thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất số 40 và Hợp đồng thứ hai chuyển nhượng 240m² đất trồng cây lâu năm khác, thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất số 40.

Ông Đ chỉ xin nhận chuyển nhượng 240m² đất trồng cây lâu năm khác, thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất số 40 và đề nghị xin mình làm rõ. UBND số T kiểm tra hồ sơ địa chính hiện UBND số T đang quản lý cụ thể như sau:

Theo bản đồ 299, tờ bản đồ số 06 thửa đất số 40, có diện tích 140m² đất trồng cây hàng năm khác;

Theo sổ mục kê, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 có diện tích 240m² đất trồng cây hàng năm khác,

Theo sổ địa chính thửa thừa 40 + 39, tờ bản đồ số 06 có diện tích 240m² đất trồng cây hàng năm khác.

Do hồ sơ địa chính khập khứa về diện tích của thửa đất số 40 cùng với địa hình phức tạp cây cối rậm rạp nên năm 2015 đã có ý kiến với phòng tài nguyên huyện P kiểm tra trích đo lại các thửa đất có đặc điểm của thửa địa chính số. Kết quả trích đo như sau:

- Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, diện tích 245,5m² đất trồng cây hàng năm khác,
- Thửa đất số 40-1, tờ bản đồ số 06, diện tích 157,5m² đất trồng cây hàng năm khác.

Hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất đó lập theo đúng trình tự, thủ tục của cấp xã theo hiện trạng sử dụng đất của hộ và khi hoàn thiện hồ sơ trả cùng đơn nộp lên cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi nộp lên UBND huyện P thì quay trở lại lý do thửa đất thẩm định kiểm tra hồ sơ địa chính của UBND xã T là sổ mục kê và bản đồ 299 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, diện tích 150m², đất trồng cây hàng năm khác như được cấp trong GCNQSDĐ số D 0550836 do UBND cấp ngày 20/8/1999 đứng tên Nguyễn Văn Đ, hai thửa thửa thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất trên. Nên hai thửa đó làm lại thủ tục lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ 2 chuyển nhượng 01 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 diện tích 240m², đất trồng cây hàng năm khác.

Hiện nay việc lập hợp đồng thứ 2 vẫn chưa hủy bỏ hợp đồng thứ nhất. Nhưng thực tế hiện trạng cả hai thửa đất trên gia đình ụng T, bà S đó sử dụng canh tác từ năm 2015 đến nay và sau đó ụng bà đó hiến 1 phần đất để làm đường giao thông thôn thôn khu 14. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai thửa ụng Đ, bà H và ụng T, bà S đó lập thành 02 hợp đồng chuyển nhượng cùng 01 thửa đất. UBND xã T đề nghị hủy bỏ hợp đồng thứ nhất (Diện tích 390m²) theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/8/2025 bà T1 cung cấp thêm:

Việc trên cùng tờ bản đồ, cùng GCNQSDĐ thửa đất có việc cùng thửa mà 2 diện tích khác nhau như trường hợp của thửa Đ đó được cấp 240m² và 150m².

Thửa đất có cơ sở khẳng định thửa đất 150m², TĐĐ số 06, thửa 40 cấp cho thửa Đ mà hiện nay thửa T, bà S đang sử dụng (ĐMĐ là đất màu đỏ, hiện nay là đất trồng cây hàng năm khác HNK).

Giữa thửa Đ, bà H và thửa T, bà S thửa ký riêng hợp đồng 150m².

Thửa đất 40-1, diện tích 157,5m², hiện nay do thửa T bà S đang sử dụng thửa đất có cơ sở xác định đó là thửa đất 40, diện tích 150m² cấp cho thửa Đ trong GCNQSDĐ.

3.3. Anh Vũ Anh V và chị Nguyễn Thị Hồng T2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, diện tích 240m², loại đất trồng cây hàng năm khác, tại khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phì Thọ đó được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ mang tên Vũ Anh V và Nguyễn Thị Hồng T2 là do vợ chồng anh V, chị T2 nhận chuyển nhượng lại của bà Vũ Thị Hồng T3 năm 2021. Khi mua bán hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, đó làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên hai vợ chồng. Trên đất vợ chồng anh chị có xây nhà cấp 4, 03 gian lợp mái tôn, toàn bộ diện tích đất đó được xây bờ tường rào và trồng cây ăn quả, những tài sản trên đất này đều do bà T3 đó làm và trồng từ trước.

Đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, diện tích 150m², tại xã T, huyện P, tỉnh Phì Thọ là do ông Đ, bà H bán cho ông T, bà S. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên đất hiện ông T, bà S có xây dựng nhà xưởng, công và 1 đoạn tường rào từ lối.

Nay ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện ông Vũ Xuân T và bà Nguyễn Thị S về việc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ với ông Vũ Xuân T và bà Nguyễn Thị S và yêu cầu ông T, bà S trả lại diện tích đất 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, tại xã T, huyện P, tỉnh Phì Thọ thờ anh chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà S thờ anh V, chị T2 nhất trí.

3.4. Đại diện theo ủy quyền cho bà Lò Thị Bích H là anh Nguyễn Tiến D trình bày:

Anh nhất trí cung cấp quan điểm như của ông Đ trình bày, không có ý kiến gỡ khác. Anh không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông T, bà S.

3.5. Ông Nguyễn Quang H1 trình bày:

Ông với ông Nguyễn Văn Đ có mối quan hệ quen biết do ông đứng ra mua đất của ông Đ. Ông và bà Nguyễn Thị S, ông Vũ Xuân T là quan hệ quen biết.

Ngày 05/12/2009 ông Nguyễn Văn Đ và bà Lò Thị H có bán cho ông B ở Hà Nội và ủy quyền cho ông (lúc đó là công bộ kiểm lâm) trả tiền và nhận đất. Ông đó trả cho ông Đ, bà H số tiền theo thỏa thuận là 21.000.000 đồng, ông Đ đó nhận đủ tiền và ký tên trong Giấy biên nhận. Ông đó cung cấp Giấy biên nhận bản photo cho Tòa án. Ông mua của ông Đ lúc đó là ao vườn ông chưa sử dụng và không xây dựng tài sản gì trên đất và chưa làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ.

Ông và ông B (ở Hà Nội) có thỏa thuận với nhau ông là người đứng ra mua và trả tiền cho ông Đ để mua thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, diện tích đất 390m², tại khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phì Thọ. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Đ thờ ông B không trả tiền cho ông nên ông vẫn giữ giấy biên nhận này. Ông không biết họ tên đầy đủ của ông B, hiện nay ông B ở đâu, làm gì ông không biết.

Năm 2015 ông đó chuyển nhượng lại cho ông Vũ Xuân T và bà Nguyễn Thị S. Hai bên thống nhất thỏa thuận làm hợp đồng trực tiếp từ ông Đ, bà H cho ông T,

bà S. Việc ụng Đ, bà H làm hợp đồng với ụng T, bà S như thế nào thờ ụng khụng rừ, nhưng thực tế đó chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, diện tích đất 390m² cho ụng T, bà S. ểng T, bà S đó xây dựng nhà xưởng và trồng cây trờn đất sau đó chuyển nhượng cho ai thờ ụng khụng biết.

Nay ụng Đ khởi kiện ụng Vũ Xuõn T và bà Nguyễn Thị S về việc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ụng Nguyễn Văn Đ bà Lờ Thị H với ụng Vũ Xuõn T bà Nguyễn Thị S và yêu cầu ụng T, bà S trả lại diện tích đất 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, tại khu 14, xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ thờ ụng khụng đồng ý, vớ diện tích đất này sau khi nhận chuyển nhượng của ụng Đ, bà H, sau đó đó chuyển nhượng cho ụng T bà S. ểng đó nhận đủ tiền và giao đất, giao “giấy biên nhận” mua đất ngày 05/12/2009 cho ụng T, bà S.

3. Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 02/2025/QĐ-SCBS của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng ôn phớ, lệ phớ Tòa ôn.

Tuyên xử:

[1] Khụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ụng Nguyễn Văn Đ yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ụng với ụng Vũ Xuõn T, bà Nguyễn Thị S với diện tích 390m². Buộc ụng Vũ Xuõn T, bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích đất 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại: xó T, huyện P (nay là huyện P), tỉnh Phỳ Thọ đó được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số D 0550836 ngày 20/8/1999 mang tên ụng Nguyễn Văn Đ.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ụng Vũ Xuõn T, bà Nguyễn Thị S. Cụng nhận 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa ụng Nguyễn Văn Đ, bà Lờ Thị Bóch H với ụng Vũ Xuõn T, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06, tại khu A, xó T, huyện P cú hiệu lực phỏp luật. (Năm 2015 đó được trích đo lại là thửa đất số 40-1, tờ bản đồ số 06, diện tích 157,5m² đất trồng cây hàng năm khôc).

Sau khi bản ôn cú hiệu lực phỏp luật ụng Vũ Xuõn T, bà Nguyễn Thị S cú quyền liờn hệ với cơ quan nhà nước cú thẩm quyền để thực hiện cỏc thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của phỏp luật.

Bản ôn cũn tuyên về chi phớ tố tụng gồm giỏm định, thẩm định và định giỏ, ôn phớ đối với ụng Đ và quyền không cỏo đỳng quy định phỏp luật.

4. Nội dung kháng cáo:

Ngày 07/01/2025, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ. Đề nghị:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015.

Buộc ông S, bà T trả lại 150m² đất đã chiếm đoạt của gia đình ông Đ.

5. Quan điểm của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho biết theo sổ địa chính thì thửa 40+39, tờ bản đồ số 06, địa danh ở C có diện tích 240m² cách thửa 40 tờ bản đồ số 06, địa danh ở Bò C có diện tích 150m² khoảng hơn 1 km, thửa ở Bò Cày hiện nay ông vẫn đang sử dụng.

Ông bổ sung thêm tài liệu chứng cứ là bản photo các tài liệu: 01 biên bản làm việc ngày 29/12/2021; 01 biên bản làm việc ngày 18/5/2021; 01 báo cáo về việc điều chỉnh diện tích biến động đất đai; 01 trích đo địa chính chuyển nhượng và xin cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ; 01 tờ sổ mục kê thửa đất; 01 tờ bản đồ thửa đất; 01 báo cáo số 79/BC-UBND ngày 30/12/2021 của UBND xã T trả lời đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn Đ; 01 đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2015; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015; 01 GCNQSDĐ đứng tên ông Nguyễn Văn Đ (bản sao). 01 đơn đề nghị bổ sung nội dung 8 và 9 trong đơn kháng cáo (bản chính).

Bị đơn ông Vũ Xuân T và bà Nguyễn Thị S cùng trình bày: Đề nghị Tòa án bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

UBND xã T (cũ) có công văn số 42/CV-UBND ngày 25/6/2025 trả lời: Theo quy định khi cấp GCNQSDĐ cùng tờ bản đồ, cùng thửa đất không có 02 diện tích khác nhau. Do hồ sơ lập đã lâu, hiện trạng sử dụng đất không còn như ban đầu và theo sổ mục kê chỉ có 01 thửa đất số 40 nên không có cơ sở để khẳng định thửa đất số 40-1, tờ bản đồ số 06, diện tích 157,5m² có phải là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, diện tích 150m² hay không. Hiện trạng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 hiện nay do gia đình ông Vũ Xuân T sử dụng từ năm 2015 đến nay và sau đó gia đình ông T đã hiến một phần của thửa đất cho xã làm đường giao thông nông thôn khu 14, diện tích khoảng 100m². Hiện nay xã T đang thực hiện dự án đo đạc thành lập bản đồ địa chính, chưa được nghiệm thu nên chưa cung cấp được bản sao bản đồ địa chính. Khi biên tập bản đồ để cấp GCNQSDĐ năm 1999 thì bản đồ năm 1988 không còn hiệu lực, UBND hiện nay không còn lưu bản đồ năm 1988.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện P là UBND xã T, bà T1 vẫn giữ nguyên phần trình bày như trước đây bà đại diện cho UBND xã P (cũ), không có thay đổi gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên không có ý kiến gì.

6. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự đối với phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ụng Nguyễn Văn Đ và bà Lò Thị Bóch H và ụng Vũ Xuôn T, bà Nguyễn Thị S với diện tích 390m². Địa chỉ thửa đất tại: xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ.

Khụng chấp nhận yêu cầu của ụng Nguyễn Văn Đ buộc ụng Vũ Xuôn T, bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích đất 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, theo GCNQSDĐ số D 0550836 ngày 20/8/1999 do UBND huyện P cấp; Địa chỉ thửa đất tại: xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ.

Khụng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ụng Vũ Xuôn T, bà Nguyễn Thị S về việc Cụng nhận 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa ụng Nguyễn Văn Đ, bà Lò Thị Bóch H với ụng Nguyễn Xuôn T5, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06, tại khu A, xó T, huyện P. Nay là khu A, xó T, tỉnh Phỳ Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ được miễn toàn bộ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ nộp đơn ngày 07/01/2025 và ngày 14/01/2025 có nội dung giống nhau kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo hợp lệ nên được thụ lý để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ đề nghị sửa Bản án sơ thẩm với 2 nội dung:

Một là: Hủy hợp đồng 390m² đề ngày 05/11/2015.

Hai là: Buộc ông S, bà T5 trả lại 150m² đã chiếm đoạt của gia đình ông.

Căn cứ lời khai của ông Đ bà H về nguồn gốc thửa đất, tài liệu do ông Đ cung cấp là bản sao Quyết định số 375/QĐ-VKSPN, ngày 11/11/2021 của Viện trưởng

Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Đ đối với Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 45 ngày 16/10/2021 của Thủ trưởng Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện P, tỉnh Phú Thọ về hành vi làm giả chữ ký của vợ chồng ông Đ, bà H để chuyển nhượng trái phép đất của vợ chồng ông cũng như lời khai của các đương sự khác và hồ sơ địa chính cũng như cớ chứng cứ khốc cú trong hồ sơ. Thấy rằng:

[3] Đối với yêu cầu Hủy hợp đồng 390m² đề ngày 05/11/2015. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm: ông T5, bà S và ông H1 đều xác định năm 2009 ông Đ và bà H chuyển nhượng cho ông H1, ông B, ông T4 ở Hà Nội thửa đất 40, diện tích 390m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Tại Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ao viết tay ngày 05/12/2009 (bản gốc) thể hiện: “...tụi cú 1 cỏi ao số thửa 40 diện tích = 390m² theo bĩa đồ nay chuyển nhượng cho cho ông B ở Hà Nội và ủy quyền cho ông H1 hạt kiểm lôm dao tiền với số tiền 21.000đ (Hai một triệu đồng), tụi dao bĩa đồ cho anh H1 làm thủ tục chuyển nhượng. Tụi cam đoan số đất trờn khụng tranh chấp, nếu sai tụi xin chịu trách nhiệm và hoàn lại tiền”. Phần cuối cú ghi “tụi đó nhận đủ số tiền trờn” ông Đ bà H cú ký và ghi rừ họ tên phần cuối giấy biên nhận. Theo giấy biên nhận chuyển nhượng đất ao viết tay ngày 05/12/2009 thì ông Đ đó chuyển nhượng thửa đất 40, diện tích 390m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ cho ông B ở Hà Nội, ông H1 là người trả tiền cho ông Đ và ông Đ đó nhận đủ số tiền 21.000.000 đồng. Do ông B khụng trả tiền cho ông H1 nên ông H1 vẫn giữ Giấy biên nhận chuyển nhượng đất ao viết tay ngày 05/12/2009. Đến năm 2015 ông H1 và ông T4 chuyển nhượng lại cho ông T5, bà S nhưng do chưa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nên mới làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trực tiếp từ ông Đ, bà H chuyển nhượng cho ông T5, bà S.

[3.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện ngày 05/11/2015 vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Lò Thị Bóch H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T5, bà Nguyễn Thị S thửa đất 40, diện tích 390m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ với giá chuyển nhượng là 24.600đ/m², tổng giá trị chuyển nhượng là 9.594.000 đồng, cú chữ ký của ông Đ, bà H và chữ ký của ông T5, bà S, đó được UBND xã T chứng thực ngày 05/11/2015 (được gọi là hợp đồng thứ nhất). Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Lò Thị Bóch H chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân T bà Nguyễn Thị S thửa đất 40, diện tích 390m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xã T, huyện P, tỉnh Phú Thọ thì ông T, bà S khụng làm thủ tục cấp GCNQSDĐ được do cú sự sai lệch với bản đồ 299, sổ mục kê, sổ địa chính (vỡ theo bản đồ 299, thửa thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, cú diện tích 140m² đất trồng cấy hàng năm khỏ; Theo sổ mục kê, thửa thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 cú diện tích 240m² đất trồng cấy hàng năm

khỏe, theo số địa chính thửa thửa 40 + 39, tờ bản đồ số 06 có diện tích 240m² đất trồng cây hàng năm khỏe, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện 01 thửa 40, diện tích 150m² và 01 thửa 40 diện tích 240m²). Do khung làm thủ tục cấp GCNQSDĐ được nờn cở bờn đố làm hợp đồng thứ 2 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 vợ chồng ụng Nguyễn Văn Đ và bà Lờ Thị Bóch H chuyển nhượng cho ụng Vũ Xuõn T bà Nguyễn Thị S thửa đất 40, diện tích 240m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ thờ mới làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng thờ ụng T bà S đố chuyển nhượng thửa đất 40, diện tích 240m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ cho bà T3, sau đú bà T3 lại chuyển nhượng lại thửa đất 40, diện tích 240m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ cho anh V chị T2 (con trai và con dõu ụng T, bà S), anh V chị T2 đố được cấp GCNQSDĐ đố với thửa đất 40, diện tích 240m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ.

[3.2] Từ những lập luận nêu trên thấy rằng yêu cầu của ông Đ đề nghị hủy hợp đồng ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ụng Nguyễn Văn Đ và bà Lờ Thị Bóch H chuyển nhượng cho ụng Nguyễn Xuõn T5, bà Nguyễn Thị S thửa đất 40, diện tích 390m², tờ bản đồ 06, tại khu A, xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ là có căn cứ, vì hợp đồng đú mặc dự về hõnh thức hợp đồng đố được cở bờn tham gia hợp đồng ký (đố được kết luận giỏm định việc ụng Đ bà H và ụng M - cởn bộ tư phỏp cú ký tởn trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 đố với diện tích 390m² là đỳng) và được chứng thực theo đỳng quy định phỏp luật (được nờu trong Quyết định số 375/QĐ-VKSPN, ngày 11/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phỳ Ninh và các tài liệu khác trong hồ sơ), nhưng hợp đồng đú khụng cú giỏ trị phỏp lý về mặt nội dung vỡ đố tượng chuyển nhượng của hợp đồng khụng cú trong GCNQSDĐ đứng tởn ụng Nguyễn Văn Đ (thửa diện tích 390m²). Bởi lẽ trong GCNQSDĐ đứng tởn ụng Nguyễn Văn Đ cú 2 thửa đất cựng tờ bản đồ số 06, cựng thửa đất số 40, nhưng diện tích lại khỏe nhau, 1 thửa diện tích 240m², 1 thửa 150m². Khụng cú thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 diện tích 390m². Điều đú cũng phự hợp với hồ sơ địa chính là sổ mục kờ và bản đồ 299.

[3.3] Đố với yờu cầu đũi lại thửa đất số 40, tờ bản đồ 06, diện tích 150m², tại khu A, xó T, huyện P, tỉnh Phỳ Thọ. Thấy rằng ụng T5, bà S sử dụng đố san lấp toàn bộ diện tích ao và hiện nay cú xõy dựng 1 phần nhà xưởng, công và tường rào trờn đất. ềng Đ, bà H là hàng xúm ở gần, giỏp với thửa đất chuyển nhượng cho ụng T5, bà S, ụng bà biết việc ụng T5, bà S sử dụng và xõy dựng cở tài sản trờn đất, cũng như hiẻn một phần của thửa đất khoảng 100m² cho xó làm đường giao thụng nụng thụn (như xó cung cấp) nhưng ụng Đ, bà H đều khụng cú ý kiến phản đố gở. Vỡ thửa đất nờu trờn UBND xó đố trả lời: Theo quy định khi cấp GCNQSDĐ cựng

tờ bản đồ, cùng thửa đất không có 02 diện tích khác nhau. Hiện trạng sử dụng đất không còn như ban đầu và theo sổ mục kê chỉ có 01 thửa đất số 40 nên không có cơ sở để khẳng định thửa đất số 40-1, tờ bản đồ số 06, diện tích 157,5m² có phải là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, diện tích 150m² hay không. Như vậy theo sổ mục kê chỉ có 1 thửa diện tích 240m² đó được cấp GCNQSDĐ, và hiện trạng sử dụng đất có sự thay đổi nên cơ quan quản lý đất đai ở địa phương không khẳng định, xác định được diện tích 150m² của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 (theo GCNQSDĐ cấp cho ông Đ) là thửa đất số 40-1, tờ bản đồ số 06, diện tích 157,5m². Như ông Đ đã khai tại phiên tòa phúc thẩm xác định thửa đất số 40 tờ bản đồ số 06 có diện tích 240m² địa danh ở Cỏ Giải, còn thửa đất số 40 tờ bản đồ số 06 có diện tích 150m² địa danh ở B, 2 địa danh này cách nhau khoảng hơn 1 km, hiện nay ông Đ vẫn đang sử dụng thửa đất ở Bờ C. Từ đó xác định vợ chồng ông Đ, bà H chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T5, bà S 1 thửa đất có diện tích 240m² địa danh ở C. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông Đ đòi lại diện tích 150m². Vì thế yêu cầu phản tố của bị đơn là ông T5, bà S về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 đối với diện tích 150m², đồng thời nếu ông Đ, bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án công nhận 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa ông Đ, bà H với ông T5 và bà S đối với diện tích chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ 06, diện tích 150m² tại khu A, xã T, huyện P có hiệu lực pháp luật để gia đình ông bà làm thủ tục cấp GCNQSDĐ là không được chấp nhận.

[3.4] Quở trích giải quyết vụ ỏn Tũa ỏn đó tiến hành xem xỏt thẩm định tại chỗ và định giỏ tài sản. Theo biên bản thẩm định ngày 13/6/2024 thờ hiện nay diện tóch đất cụ thể như sau: Hiện trạng sử dụng đất cú diện tóch là 157,5m² (cú cỏc chỉ giới là 16,17,18,19); Diện tóch đất đó làm nhà xưởng là 48,2m² (cú chỉ giới là 11,12,13,14, 15,19,11). Tài sản trờn đất gồm: 01 phần nhà xưởng diện tóch 48,2m², 01 đoạn tường rào xỏy gạch chỉ đỏ (theo sơ đồ hiện trạng). Ngoài ra trờn đất khụng cú tài sản gỡ khỏc. Cỏc tài sản trờn ụng T5, bà S và anh V, chị T2 đều xỏc định do ụng T5, bà S xỏy dựng.

[4] Từ các nội dung đã phân tích nêu trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết, xét xử nội dung vụ án không chấp nhận yêu cầu của ông Đ hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/11/2015 đối với diện tích 390m² (hợp đồng thứ nhất) thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 là thiếu chặt chẽ, bởi vì hợp đồng thứ hai được các bên ký kết chuyển nhượng ngày 05/11/2015 đối với diện tích 240m² của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 đã được cấp GCNQSDĐ. Vì hợp đồng thứ hai các bên đã thỏa thuận thực hiện đối với cùng một đối tượng là quyền sử dụng đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06 và có hiệu lực thì hợp đồng thứ nhất sẽ không còn hiệu lực cần tuyên hủy, từ đó yêu cầu phản tố của ông T5 và bà S cũng không được chấp nhận. Do vậy cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm, cần sửa bản án sơ thẩm mới phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí. Phần không được chấp nhận thì ông Đ phải chịu án phí, nhưng ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi và có yêu cầu nên được miễn theo quy định pháp luật.

Đối với án phí phản tố của bị đơn: Mặc dù ông T5, bà S được miễn nộp nhưng cần nêu trong quyết định của Bản án.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa đề nghị là phù hợp, cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ. Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ụng Nguyễn Văn Đ và bà Lò Thị Bóch H và ụng Vũ Xuân T, bà Nguyễn Thị S với diện tích 390m². Địa chỉ thửa đất tại: xó T, huyện P (trước đây là huyện P), tỉnh Phỳ Thọ. Nay là xó T, tỉnh Phỳ Thọ.

Khụng chấp nhận yêu cầu của ụng Nguyễn Văn Đ buộc ụng Vũ Xuân T, bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích đất 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 06, theo GCNQSDĐ số D 0550836 ngày 20/8/1999 do UBND huyện P cấp; Địa chỉ thửa đất tại: xó T, huyện P (trước đây là huyện P), tỉnh Phỳ Thọ. Nay là xó T, tỉnh Phỳ Thọ.

Khụng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ụng Vũ Xuân T, bà Nguyễn Thị S về việc Cụng nhận 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2015 giữa ụng Nguyễn Văn Đ, bà Lò Thị Bóch H với ụng Nguyễn Xuân T5, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích 150m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 06, tại khu A, xó T, huyện P. Nay là khu A, xó T, tỉnh Phỳ Thọ.

Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ được miễn toàn bộ.

Về án phí phản tố sơ thẩm: Ông Vũ Xuân T, bà Nguyễn Thị S được miễn nộp và không phải chịu.

Phần quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;

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

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 3 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Tòa án nhân dân khu vực 3 - Phú Thọ;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

Phạm Tuấn Anh