

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: **03/2026/DS-PT**

Ngày: 09/01/2026

*V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận
giao dịch chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, đòi quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

+ *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Kim Trường

+ *Các Thẩm phán:* Ông Đinh Trường Sơn, bà Hoàng Ngọc Liễu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung – Thư ký TAND tỉnh Phú Thọ

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

Ngày 09 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở C) xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số: 139/2025/TLPT – DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Phú Thọ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 273/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Bùi Văn P, sinh năm 1990. Nơi cư trú: xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ (Trước đây là xóm K, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình). Có mặt

- Bị đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1954. Nơi cư trú: xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ (Trước đây là xóm K, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình). Có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ UBND xã T, tỉnh Phú Thọ. Đại diện là: Ông Nguyễn Quốc T – Chức vụ: Phó chủ tịch. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ngân hàng N2 Chi nhánh L2. Đại diện là: Ông Bùi Quang T1 – Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

+ Bà Trần Thị T2, sinh năm 1953. Địa chỉ: xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ (Trước đây là xóm K, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình). Có mặt

+ Bà Bùi Thị H, sinh năm 1960. Nơi cư trú: xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ (Trước đây là xóm K, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình).

+ Bà Bùi Thị P1, sinh năm 1987. Nơi cư trú: xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ (Trước đây là xóm L, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình).

Bà H, chị P1 vắng mặt và ủy quyền cho anh Anh Bùi Văn P.

- Người làm chứng: Ông Bùi Văn K, sinh năm 1963. Trú tại: Xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn M. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nội dung vụ án thể hiện như sau:

Nguyên đơn anh Bùi Văn P trình bày:

Bố đẻ anh P là Bùi Văn L nhận chuyển nhượng đất trồng rừng tại đồi T, xóm K, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình (Nay là: xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ) của ông Phạm Văn M và bà Trần Thị T2 theo các giao dịch: “Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007”; “Giấy chuyển nhượng đất ngày 3/4/2009”; “Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 6/2/2013”. Năm 2017 gia đình anh P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI046346 với diện tích là 5.102m², phần đất còn lại chưa làm thủ tục sang tên. Diện tích đất qua các lần chuyển nhượng trên được xác định là toàn bộ thửa đất thuộc GCNQSD đất có thông tin: Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 9 diện tích 13.000m² (Diện tích thực tế là 5637,1m²), địa chỉ: xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 833430 do UBND huyện L cấp ngày 20/08/1998 mang tên ông Phạm Văn M. Những lần mua bán trên ông L và ông M đều đã thanh toán đầy đủ bằng tiền mặt.

Gia đình anh P đã nhận đất và sử dụng ổn định không có tranh chấp từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Ông M còn giao cho gia đình anh P quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 833430 nhưng ngày 07/4/2006, ông Mộc M1 lại đi vay Ngân hàng đến nay chưa trả lại. Tháng 2/2023, khi gia đình anh P khai thác keo và tiến hành trồng keo mới thì gia đình nhà ông M đã nhổ đi để trồng keo, sản của nhà ông M.

Gia đình anh P có làm đơn đề nghị UBND xã V (cũ) giải quyết tranh chấp, UBND xã đã tiến hành làm việc, yêu cầu gia đình ông M trả lại đất cho gia đình anh P nhưng gia đình ông M không nhất trí. Nay ông Bùi Văn L đã chết nên anh

P đại diện gia đình đề nghị Toà án yêu công nhận các giao dịch: “Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007”; “Giấy chuyển nhượng đất ngày 3/4/2009”; “Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 6/2/2013” và yêu cầu gia đình nhà ông M trả lại đất đã chuyển nhượng cho gia đình anh P. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Trước đây, do nhà ông M nghèo đói nên có vay của ông Bùi Văn L 04 tạ lúa để ăn, nhưng đến mùa không có lúa để trả nên gia đình ông M có giao cho ông L mảnh đất để canh tác trừ nợ trong vòng 10 năm tính từ năm 2005. Lúc đó có nói rõ là khi nào trừ hết nợ thì trả lại đất cho gia đình ông M. Năm 2023, gia đình ông M yêu cầu gia đình ông L trả lại đất nhưng anh P- là con trai ông L cố tình tiếp tục trồng cây keo nên gia đình ông M đã nhờ đi để trồng keo của gia đình ông M từ tháng 2/2023. Ông M khẳng định, gia đình ông chỉ vay thóc 01 lần và không ký bất kỳ giấy tờ chuyển nhượng đất nào cũng như không giao sổ đỏ cho gia đình ông L, không hề có trưởng xóm ký làm chứng như chứng cứ anh P đưa ra. Ông M yêu cầu giám định các văn bản chuyển nhượng và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh P.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị H, Bùi Thị P1, Bùi Thị N: Thống nhất theo ý kiến của anh P.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2: thống nhất theo ý kiến của ông M.

Quan điểm Ngân hàng N2 Chi nhánh L2: Để tạo điều kiện cho gia đình ông Phạm Văn M phát triển kinh tế gia đình, ổn định cuộc sống, Ngân hàng N2 Chi nhánh L2 cho ông M vay số tiền 20.000.000đ. Tính đến ngày 18/8/2025, ông M còn nợ Ngân hàng số tiền: 12.055.890 đồng, trong đó: dư nợ gốc: 12.000.000 đồng, dư nợ lãi: 55.890 đồng. Tài sản nộp về Ngân hàng cầm giữ gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 409189 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 833430 đứng tên Phạm Văn M. Để đảm bảo thu hồi vốn cho nhà nước, đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 15- Phú Thọ yêu cầu ông Phạm Văn M phải trả nợ đầy đủ cả gốc và lãi cho Ngân hàng N2 Chi nhánh L2.

Quan điểm của UBND xã T: Nội dung tranh chấp giữa anh Bùi Văn P và ông Phạm Văn M đã được UBND xã V (cũ) tiến hành hòa giải nhưng không thành nên các bên tiếp tục khởi kiện tranh chấp tại TAND huyện Lạc Sơn (nay là TAND khu vực 15- Phú Thọ). Tính đến thời điểm hiện tại, UBND xã T không tiếp nhận tranh chấp nào khác có liên quan đến thửa đất. Do vậy, UBND xã T đề nghị TAND khu vực A- Phú Thọ căn cứ vào nguồn gốc đất; hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kết quả giám định; quá trình sử dụng đất cũng

như các giao dịch phát sinh trực tiếp đối với thửa đất để xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Lời khai của ông Bùi Văn K- nguyên trưởng xóm: Thừa nhận có ký xác nhận vào “Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007” và “Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 6/2/2013” giữa ông L và ông M và xác nhận với Tòa án việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật.

Tại Kết luận giám định số: 264/KL-KTHS ngày 18/08/2025 của V2 Bộ C1 xác định: “Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007”; “Giấy chuyển nhượng đất ngày 3/4/2009”; “Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 6/2/2013” đều do ông M ký và ghi rõ họ tên.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 15- Phú Thọ) và bản trích đo địa chính ngày 18/8/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ: Toàn bộ phần diện tích đất hiện đang tranh chấp có diện tích thực tế là 5637,1m² (Đã trừ đi phần khu mộ của các hộ dân trên đỉnh đồi tiếp giáp với thửa đất tranh chấp).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm: Số 12/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Phú Thọ xét xử Quyết định:

Căn cứ: Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 135; 152 Luật đất đai năm 2024; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn P về việc “Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”:*

Tuyên bố “Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007”; “Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/4/2009”; “Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 06/2/2013” giữa ông Bùi Văn L và ông Phạm Văn M đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 9 diện tích 13.000m² (Diện tích thực tế là 5637,1m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 833430 do chủ tịch UBND huyện L cấp ngày 20/08/1998 mang tên ông Phạm Văn M, địa chỉ: đồi T, xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ) có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phạm Văn M và bà Trần Thị T2 có trách nhiệm thu hoạch cây cối hoa màu trên đất để trả lại đất cho gia đình anh P trong thời hạn từ ngày xét xử đến tháng 02/2026- Ngày cây keo đủ 03 năm tuổi.

Chấp nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các bên đương sự xác định 02 cây keo trồng năm 2016 trong đó: 01 cây có đường kính khoảng 90cm và 01 cây có đường kính 60cm thuộc quyền sở hữu của gia đình anh P.

2. Kiến nghị UBND xã T, tỉnh Phú Thọ thu hồi theo kết quả giải quyết tại bản án đối với 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thông tin như sau: GCNQSD đất số L 833430, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00214 QSDĐ/UB, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 9, mục đích sử dụng: Trồng rừng, thời hạn sử dụng: từ 20/08/1998 đến 20/08/2048, diện tích 13.000m² tại: xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình do chủ tịch UBND huyện L cấp ngày 20/08/1998 mang tên ông Phạm Văn M.

Ông Phạm Văn M và bà Trần Thị T2 có trách nhiệm giao nộp GCNQSD đất số L 833430 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quyết định của bản án.

Gia đình anh Bùi Văn P có quyền, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận tự nguyện của Ngân hàng N3 chi nhánh L2 với ông Phạm Văn M và bà Trần Thị T2: ông M, bà T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N3 chi nhánh L2 số tiền: 12.055.890 đồng. Trong đó: dư nợ gốc: 12.000.000 đồng, dư nợ lãi: 55.890 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định, chi phí giám định, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22/8/2025 bị đơn là ông Phạm Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15-Phú Thọ do ông M không đồng ý trả đất cho anh Bùi Văn P.

Tại cấp phúc thẩm:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/11/2025 anh Bùi Văn P trình bày bổ sung: Nội dung giấy chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007: Ông Phạm Văn M chuyển nhượng cho ông Bùi Văn L một lô đất sau nhà, diện tích khoảng 3.000m², sử dụng vĩnh viễn, giá 3.200.000 đồng; ông M đã nhận đủ tiền và bàn giao đất. Địa giới: chân đồi dưới từ gốc muông giáp ông N1 thẳng lên cây C trên mả thẳng ra mả bà X, giáp vườn ông D, giáp rào nhà ông M. Giấy có chữ ký ông M và ông K là trưởng thôn ký làm chứng.

Nội dung giấy chuyển nhượng đất ngày 03/4/2009: Ông Phạm Văn M và bà Trần Thị T2 bán cho ông Lục P2 lô đất 2.000m², giáp đất ông M2, phía nam giáp đất ông Thắng H1, giá 4.000.000 đồng, ông M đã nhận đủ tiền và giao đất sử dụng vĩnh viễn kèm theo sổ đỏ, ông M ký tên người chuyển nhượng.

Nội dung giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 06/02/2013: Ông Phạm Văn M có lô đất đồi diện tích 3.000m², giáp mả nhà V, giá đất ông Long D, giáp đất

ông V1, ông T3 cùng thôn, chuyển nhượng cho ông L cùng thôn sử dụng vĩnh viễn, ông M đã nhận đủ tiền và bàn giao đất, ông M ký tên và có ông Bùi Văn K1 đại diện thôn T ký làm chứng.

Ba thửa đất theo các giấy chuyển nhượng đất trên liền kề nhau và nằm trên cùng một thửa đất nhà ông M. Sau mỗi lần chuyển nhượng bố anh đều nhận đất từ ông M và sử dụng ổn định đến khi có tranh chấp. Diện tích đất ghi trong các giấy chuyển nhượng là diện tích thực tế các bên mua bán với nhau, khi nhận chuyển nhượng ông M bàn giao đất trên thực tế cho bố anh và có chứng kiến của trưởng thôn là ông Bùi Văn K, gia đình không đo lại đất mà sử dụng luôn theo ranh giới thực tế và ghi trong giấy chuyển nhượng.

Diện tích nhận chuyển nhượng theo các giấy năm 2007, 2009 đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 cho ông Bùi Văn L, diện tích 5.102 m², thửa số 1708, tờ bản đồ số 1, giáp hộ ông V1, ông Q, giáp bờ rào hiện tại nhà ông M đang ở. Diện tích còn lại theo giấy chuyển nhượng năm 2013 giáp nhà ông H2, ông V1, phần còn lại giáp đất nhà ông M, đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/11/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ ban hành Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 1063/2025/QĐ-PT: Ủy thác cho Tòa án nhân dân khu vực 15-Phú Thọ tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng Đ, UBND xã T, Ngân hàng N4 chi nhánh L2 và các hộ liền kề.

Theo Biên bản xác minh ngày 08/12/2025, Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Phú Thọ cung cấp:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại đồi T, xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ: Có nguồn gốc do Nhà nước cấp theo Nghị định số 02-CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ về việc giao đất lâm nghiệp. Trước đây gia đình ông M được nhà nước giao thửa đất trên với mục đích trồng rừng là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 9, diện tích 13.000 m², địa chỉ: xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 833430 do UBND huyện L cấp ngày 20/8/1998 mang tên ông Phạm Văn M. Từ năm 2007 gia đình anh P sử dụng ổn định liên tục và đã được cấp giấy chứng nhận đối với một phần diện tích đất (5.102m²) cho ông Bùi Văn L là bố đẻ anh P do ông Bùi Văn L mua lại đất của ông Phạm Văn M (ông Bùi Văn L hiện đã chết).

Đến năm 2023 thì phát sinh tranh chấp với gia đình ông M. Vụ tranh chấp đã được hòa giải tại UBND xã V cũ, quá trình hòa giải gia đình anh P cung cấp: giấy chuyển nhượng đất các năm 2007, 2009, 2013. Diện tích đất qua các lần chuyển nhượng trên được xác định là toàn bộ thửa đất số 49 nêu trên.

Về hình thức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1998, ông Phạm Văn M được Nhà nước giao đất tại Đồi T để trồng rừng theo Nghị định số 02-CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ và được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 833430 ngày 20/8/1998, đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 9, diện tích 13.000 m² (diện tích đo đạc thực tế 5.637,1 m²), địa chỉ xóm T, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Ông Bùi Văn L mua lại đất của ông Phạm Văn M nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng. Đến năm 2011, Nhà nước thực hiện Dự án 672 (*Dự án đo đạc, lập bản đồ địa chính đất lâm nghiệp để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân tại các địa phương, đặc biệt là các xã vùng cao, vùng khó khăn, triển khai từ những năm 2007–2008*). Theo đó, UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 cho ông Bùi Văn L đối với thửa đất số 1708, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.102 m². Hai thửa đất nêu trên đều có vị trí tại Đồi T, xóm C, xã V, tỉnh Hòa Bình. Về diện tích chênh lệch là do sai số trong quá trình đo đạc.

Về việc chuyển nhượng đất: UBND xã xác nhận có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông M và ông L, tuy nhiên việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy viết tay, không qua chứng thực tại UBND xã, nên UBND xã không lưu giữ hồ sơ, tài liệu liên quan.

Về hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đối với ông Phạm Văn M, các tài liệu liên quan đến việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận năm 1998 hiện UBND xã T không còn lưu giữ; đối với ông Bùi Văn L, UBND xã T có lưu giữ bản sao sổ mục kê đo đạc năm 2007 và bản sao bản đồ địa chính đo đạc năm 2007.

Tại Biên bản xác minh ngày 08/12/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp:

- Bản trích đo đối với đất tranh chấp ông Bùi Văn P và ông Phạm Văn M tại đồi T, xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ lập theo yêu cầu của TAND huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình (Nay là TAND khu vực A - Phú Thọ).

Thời điểm lập bản trích đo là tháng 8/2025. Bản trích đo được đo đạc, chỉ dẫn theo thực tế của các hộ tranh chấp. Thời điểm biên bản trích đo được đưa vào hồ sơ vụ án là tháng 8/2025 và do anh Bùi Văn P là người nhận bản trích đo từ Chi nhánh Văn phòng Đ và nộp cho Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 20/8/1998 cho ông Phạm Văn M được quyền sử dụng 13.000m² đất, thửa số 49, tờ bản đồ 9 tại xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 13/9/2011 cho ông Bùi Văn L được

quyền sử dụng 5102m² đất, thửa số 1708, tờ bản đồ 1, tại Đồi T, xóm C, xã V, tỉnh Hòa Bình đều được cấp hợp pháp.

- GCNQSD đất cấp ngày 20/8/1998 cho ông Phạm Văn M đối với thửa số 49, tờ bản đồ 9, diện tích 13.000m² đất, mục đích sử dụng: trồng rừng; địa chỉ tại xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì gia đình ông M không được cấp thêm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng rừng nào khác tại xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Theo Báo cáo của Ngân hàng N2 – Chi nhánh L2, tỉnh Hòa Bình:

Về dư nợ vay của hộ ông Phạm Văn M: Tính đến ngày 10/12/2025, tổng dư nợ còn lại là 8.019.726 đồng, gồm 8.000.000 đồng nợ gốc và 19.726 đồng nợ lãi. Tài sản được nộp về Ngân hàng cầm giữ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 409189 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 833430, đều đứng tên ông Phạm Văn M. Ngân hàng yêu cầu ông M phải trả nợ đầy đủ cả gốc và lãi cho Ngân hàng.

Theo Kết quả xác minh ngày 12/12/2025 của TAND khu vực 15 - Phú Thọ:

Đại diện các hộ gia đình đang quản lý, sử dụng các thửa đất liền kề với diện tích đất đang tranh chấp gồm bà Bùi Thị B (vợ ông Bùi Văn T3 đã chết), ông Bùi Văn T4, bà Bùi Thị K2 (vợ ông Bùi Văn D1 đã chết), ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị T5 (vợ ông Cao Viết V1) xác nhận: Đã chứng kiến việc phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông M và hộ ông P từ năm 2023, có tham gia buổi xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, trực tiếp dẫn đo và không có tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất đối với hộ ông M và ông L, ranh giới giữa gia đình mình với gia đình ông M, ông P đúng như thực tế sử dụng đất hiện tại.

Ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị T5 còn xác nhận: Ông bà có chứng kiến mảnh đất đang tranh chấp trước đây ông M sử dụng, khoảng từ năm 2006 thì gia đình ông Bùi Văn L (bố đẻ của anh P) sử dụng, đến năm 2023 thì ông M tranh chấp với anh P (vì ông Bùi Văn L hiện đã chết)

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các nội dung khác bị đơn không kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải

quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các giấy chuyển nhượng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc gia đình ông Phạm Văn M trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông L là có căn cứ. Bị đơn ông Phạm Văn M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại đồi T, xóm K, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ). Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15- Phú Thọ) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hiệu khởi kiện: Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều không có yêu cầu áp dụng thời hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng quy định về thời hiệu để giải quyết vụ án là có căn cứ.

Về sự tham gia tố tụng của các đương sự, những người tham gia tố tụng có mặt, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được triệu tập hợp lệ; việc xét xử vắng mặt đối với những người vắng mặt là đúng quy định pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Bùi Văn P, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Tài liệu hồ sơ thể hiện:

Nguyên đơn anh Bùi Văn P khởi kiện cho rằng bố đẻ anh là ông Bùi Văn L đã nhận chuyển nhượng đất trồng rừng tại Đồi T, xóm K, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ) của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị T6 theo các giao dịch: “*Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007; Giấy chuyển nhượng đất ngày 3/4/2009; Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 6/2/2013*”. Trong đó diện tích nhận chuyển nhượng theo các giấy năm 2007, 2009 đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2011 cho ông Bùi Văn L, diện tích 5.102 m², thửa số 1708, tờ bản đồ số 1, giáp hộ ông V1, ông Q, giáp bờ rào hiện tại nhà ông M đang ở. Diện tích còn lại theo giấy chuyển nhượng năm 2013 giáp nhà ông H2, ông V1, phần còn lại giáp đất nhà ông M, đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L đã thanh toán đủ tiền, nhận đất, trồng keo và gia đình sử dụng ổn định, liên tục. Tháng 02/2023 phát sinh tranh chấp, gia đình ông M đã nhổ keo mới trồng của gia đình anh P đi và trồng keo, sản của nhà ông M. Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu gia đình ông M trả lại đất. Ông Phạm Văn M không chấp nhận, cho rằng không có việc chuyển nhượng mà chỉ giao đất canh tác trừ nợ lúa có thời hạn 10 năm tính từ năm 2005, không ký giấy chuyển nhượng, đề nghị giám định các văn bản chuyển nhượng và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng và các hộ liên kề đều xác nhận: Thửa đất đang tranh chấp tại Đồi T, xóm K, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ), có nguồn gốc do Nhà nước giao cho hộ ông Phạm Văn M để trồng rừng theo chính sách giao đất lâm nghiệp. Ông M được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 833430 ngày 20/8/1998 đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 9, diện tích 13.000m² tại khu Đ.

[2.3] Về quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp:

Tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự thể hiện diện tích đất tranh chấp do gia đình ông Phạm Văn M giao cho gia đình anh Bùi Văn P trực tiếp quản lý, sử dụng và trồng keo trong thời gian dài, ổn định, liên tục từ năm 2006 cho đến tháng 02/2023 thì phát sinh tranh chấp.

[2.4] Về hiệu lực của các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn anh Bùi Văn P xuất trình các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giấy chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007; Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/4/2009 và Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 06/02/2013. Xét các giấy tờ giao dịch về quyền sử dụng đất do nguyên đơn xuất trình, Hội đồng xét xử thấy rằng các giấy tờ này đều được lập bằng văn bản, thể hiện rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất giao dịch, có chữ ký, chữ viết mang tên ông Phạm Văn M là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm lập giấy. Theo xác nhận của Chi nhánh văn phòng Đ, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn M đối với diện tích nêu trên, gia đình ông M không được cấp thêm giấy chứng nhận nào khác tại xóm T, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm K, xã T, tỉnh Phú Thọ). Mặt khác, trên thực tế, gia đình anh P đã được gia đình ông M giao thừa đất trên để sử dụng từ năm 2006 đến khi phát sinh tranh chấp năm 2023. Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất thể hiện trong giấy các giấy tờ giao dịch do nguyên đơn xuất trình chính là diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn M.

Mặc dù bị đơn ông Phạm Văn M không thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mà cho rằng chỉ là việc giao đất tạm thời để trừ nợ, không có việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký bất kỳ giấy tờ chuyển nhượng đất nào cho ông L. Tuy nhiên, tại kết luận giám định số 264/KL-KTHS ngày 18/8/2025 của V2 – Bộ C1 đã xác định: *“Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007; Giấy chuyển nhượng đất ngày 3/4/2009; Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 6/2/2013 đều do ông M ký và ghi rõ họ tên”*. Ngoài ra, lời khai của ông Bùi Văn K, nguyên Trưởng xóm thừa nhận có ký xác nhận vào *“Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007”* và *“Giấy chuyển nhượng đất đồi ngày 6/2/2013”* giữa ông L và ông M và xác nhận với Tòa án việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật. Bên cạnh đó, theo biên bản xác minh ngày 08/12/2025, Ủy ban nhân dân xã T xác nhận gia đình anh P đang sử dụng diện tích đất do ông Bùi Văn L mua lại đất của ông Phạm Văn M. Do đó có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn M và ông Bùi Văn L là có thật.

Quá trình giải quyết vụ án cũng cho thấy, sau khi các giấy tờ nêu trên được lập, hộ ông Bùi Văn L và sau đó là anh Bùi Văn P đã trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp liên tục, công khai, ổn định trong thời gian dài, tiến hành trồng keo, không bị bị đơn ngăn cản hay khiếu nại cho đến khi phát sinh tranh chấp vào tháng 2/2023 và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Các hộ liên kề (*gồm hộ bà Bùi Thị B (vợ ông Bùi Văn T3 đã chết), hộ ông Bùi Văn T4, hộ bà Bùi Thị K2 (vợ ông Bùi Văn D1 đã chết), hộ ông Bùi Văn Q, hộ bà Bùi Thị T5 (vợ ông Cao Viết V1)*) đều xác nhận đã tham gia buổi xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, trực tiếp chỉ

dẫn mốc giới, không có tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất đối với hộ ông M và ông L, ranh giới giữa các hộ liền kề với gia đình ông M, anh P đúng như thực tế sử dụng đất hiện nay. Ủy ban nhân dân xã T cũng xác nhận ranh giới sử dụng đất giữa các bên phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thực tế hiện nay.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn M và ông Bùi Văn L được xác lập bằng giấy viết tay sau ngày 15/10/1993, tuy không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 124, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003 tại thời điểm xác lập, nhưng các bên đã tự nguyện thực hiện xong giao dịch, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, quản lý, sử dụng ổn định trong thời gian dài, không bị bị đơn ngăn cản hay khiếu nại cho đến khi phát sinh tranh chấp và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trường hợp này phù hợp với quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, do đó có đủ căn cứ xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn M và ông Bùi Văn L là có hiệu lực pháp luật.

Về ý kiến của bị đơn cho rằng giữa ông M và ông L chỉ là quan hệ “vay lúa, trừ nợ lúa, cho mượn đất có thời hạn”, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc vay mượn lúa và cho mượn đất có thời hạn. Trong khi đó, nguyên đơn xuất trình được các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập thành văn bản, thể hiện rõ ý chí chuyển giao quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất kéo dài nhiều năm, ổn định, phù hợp với thực tế quản lý sử dụng đất và kết quả xác minh của chính quyền địa phương. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bị đơn.

Đối với bà Trần Thị T2, là vợ của ông Phạm Văn M, mặc dù bà T2 không trực tiếp ký vào các giấy tờ giao dịch nêu trên, nhưng trong suốt quá trình từ khi giao đất cho ông Bùi Văn L đến khi phát sinh tranh chấp, bà T2 không có ý kiến phản đối, không khiếu nại, không có hành vi ngăn cản việc sử dụng đất, đồng thời cùng ông M để cho hộ ông L và anh P quản lý, sử dụng đất ổn định trong thời gian dài. Do đó, có cơ sở xác định bà T2 biết và mặc nhiên đồng ý với việc giao đất, không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các giao dịch đã được xác lập và thực hiện trên thực tế.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp do UBND huyện L cho ông Bùi Văn L ngày 13/9/2011, diện tích 5102m², thửa số 1708, tờ bản đồ số 1, địa chỉ Đồi T, xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình: Theo biên bản xác minh do UBND xã T, tài liệu của Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp và lời khai của nguyên đơn anh P thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L được

thực hiện trên cơ sở đo đạc theo dự án, kê khai 672. Thời điểm đó gia đình ông L đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên, có tên trong sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2007 của xã.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn P về việc yêu cầu công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và ông Phạm Văn M, yêu cầu gia đình ông Phạm Văn M trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 49 cấp cho ông Phạm Văn M có diện tích 13.000 m², tổng diện tích ghi trong các giấy chuyển nhượng là khoảng 8.000 m², trong khi kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2024 và bản trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 18/8/2025 thì toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp theo hiện trạng sử dụng thực tế là 5.637,1 m² (đã trừ phần diện tích khu mộ của các hộ dân trên đỉnh đồi tiếp giáp với thửa đất tranh chấp).

Qua kết quả xác minh tại địa phương, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kể từ thời điểm ông Phạm Văn M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, sau khi nhận chuyển nhượng ông Bùi Văn L đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục trong thời gian dài, không có tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề, các hộ sử dụng đất liền kề đều xác nhận mốc giới ổn định, không có tranh chấp, chính quyền địa phương cũng xác nhận thửa đất không phát sinh tranh chấp ranh giới.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định nguyên nhân diện tích đất thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy chuyển nhượng là do sai số kỹ thuật đo đạc qua các thời kỳ và đặc thù đất đồi núi.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định đúng về nguyên nhân chênh lệch diện tích đất là do sai số đo đạc. Tuy nhiên trong phần quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuyên rõ việc buộc ông Phạm Văn L1 và bà Trần Thị T2 giao trả toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo ranh giới sử dụng thực tế với diện tích cụ thể là 5.637,1m², dẫn đến chưa bảo đảm đầy đủ, rõ ràng và khả thi trong thi hành án. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm cần tuyên để làm rõ nghĩa vụ giao trả đất của ông Phạm Văn L1 và bà Trần Thị T2 theo hiện trạng sử dụng thực tế.

[2.5] Về việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào các ngày 19/9/2007, 03/4/2009, 06/02/2013, là thời điểm Luật Đất đai năm 2003 đang có hiệu lực và trước ngày Bộ luật Dân sự

năm 2015 có hiệu lực thi hành. Sau khi giao kết, các giao dịch đã được các bên thực hiện xong, chỉ phát sinh tranh chấp sau đó.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2024 để xem xét hiệu lực các giao dịch là chưa phù hợp với quy định về điều khoản chuyển tiếp. Do đó cần sửa một phần bản án sơ thẩm về việc áp dụng pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về nội dung vụ án, nhưng cần sửa một phần bản án sơ thẩm về việc áp dụng pháp luật và cách tuyên trong phần quyết định để bảo đảm đúng quy định pháp luật và tính khả thi trong thi hành án.

Việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên không làm thay đổi bản chất vụ án, không làm thay đổi nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

[3]. Những phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 Phú Thọ, về việc áp dụng pháp luật và cách tuyên trong phần quyết định. Cụ thể:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 170, Điều 234, Điều 401, Điều 689, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 50, Điều 105, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Bùi Văn P về việc “Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”:

- Tuyên bố “Giấy bán chuyển nhượng đất ngày 19/9/2007”; “Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/4/2009”; “Giấy chuyển nhượng đất đòi ngày 06/2/2013” giữa ông Bùi Văn L và ông Phạm Văn M có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phạm Văn M và bà Trần Thị T2 có trách nhiệm thu hoạch toàn bộ cây cối, hoa màu trên diện tích đất tranh chấp 5.637,1m² (đã trừ phần diện tích khu mộ của các hộ dân trên đỉnh đồi tiếp giáp với thửa đất tranh chấp) và giao trả toàn bộ diện tích đất này cho anh Bùi Văn P theo ranh giới đất đang được sử dụng thực tế, theo Bản trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 18/8/2025.

Bản trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 18/8/2025 được kèm theo bản án và là một bộ phận không tách rời của bản án.

2.2. Kiến nghị UBND xã T, tỉnh Phú Thọ thu hồi 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thông tin như sau: GCNQSD đất số L 833430, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00214 QSDĐ/UB, thửa đất số 49, tờ bản đồ số 9, mục đích sử dụng: Trồng rừng, thời hạn sử dụng: từ 20/08/1998 đến 20/08/2048, diện tích 13.000m² tại: xóm C, xã V, huyện L, tỉnh Hòa Bình do Chủ tịch UBND huyện L cấp ngày 20/08/1998 mang tên ông Phạm Văn M.

Gia đình anh Bùi Văn P có quyền, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Phạm Văn M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 09/01/2026.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT 2 - TANDTC;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 15-Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;

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

- Lưu HS.

Nguyễn Kim Trường