

Bản án số: 59/2026/DS - PT

Ngày 05 - 3 - 2026

V/v: Yêu cầu thực hiện HĐCNQSDĐ

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 Quang Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Đinh Trường Sơn

Bà Hoàng Ngọc Liễu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Thư ký TAND tỉnh Phú Thọ.

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

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 192/2025/TLPT- DS ngày 03/11/2025 về việc: Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS - ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 20/01/2026, ngày 05/02/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Huy N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khu C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ. SĐT: 0968785059

2. Bị đơn: Ông Phan Ngọc T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: khu T, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ. SĐT: 0334275401

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Ông Phan Kế H, Lương Thế A – Luật sư thuộc Công ty L2. Địa chỉ: P.5A- Tòa nhà Thăng Long T, số C, phố M, phường Y, thành phố Hà Nội

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Bà Lê Thị X, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Phạm Huy N, sinh năm 1962. Địa chỉ: khu C, xã T, tỉnh Phú Thọ.

- Bà Hà Thị L, sinh năm 1938. Địa chỉ: Khu T, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Phan Ngọc A1, sinh năm 1989. Địa chỉ: khu T, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

- Anh Phan Trung Đ, sinh năm 1992. Địa chỉ: Xóm T, xã S, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là xóm T, xã M, tỉnh Phú Thọ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Năm 2016, do khó khăn về kinh tế và đến hạn trả nợ ngân hàng, gia đình ông T, bà M đặt vấn đề chuyển nhượng 05 thửa đất cho ông. Ông cũng đã gọi giúp nhiều người đến nhưng không ai mua, sau đó vợ chồng ông quyết định mua. Đến ngày 10/11/2016, vợ chồng ông với vợ chồng ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M và con trai Phan Ngọc A1 có lập giấy biên nhận, nội dung ông T, bà M chuyển nhượng 05 thửa đất cùng toàn bộ tài sản nhà cửa, cây cối trên đất cho vợ chồng ông với số tiền 1.600.000.000 đồng. Cụ thể:

1. Thửa đất số 27, bản đồ số 63, diện tích là 180m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 423208 do UBND huyện T cấp ngày 15/3/2006 cùng toàn bộ nhà cửa, công trình phụ, cây cối hoa màu gắn liền với đất. Địa chỉ: Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

2. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 63, diện tích là 180,1m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 656881 do UBND huyện T cấp ngày 09/8/2012. Địa chỉ: Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

3. Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 63, diện tích 180m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00983H do UBND huyện T cấp ngày 15/3/2006. Địa chỉ: Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

4. Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.396m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 064151 do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2006. Địa chỉ: Thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

5. Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, diện tích thửa đất 802,9m², đất ở 400m²; đất vườn ao 402,9m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 0 64099 do UBND huyện T cấp ngày 09/6/2006. Địa chỉ thửa đất: Phố Lâm L1, xã P, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

Thời điểm lập giấy biên nhận, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 55, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.396m² tại khu Tân Hợp ông đang giữ do trước đó đầu tháng 10/2016, ông có giao cho vợ chồng ông T và bà M số tiền 70.000.000 đồng để trả bà Vũ Thị B khoản vay 70.000.000 đồng có thể chấp thửa đất nêu trên thì 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại đều đang thế chấp ở ngân hàng. Vợ chồng ông giao 1.600.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà M để trả tiền ngân hàng và lấy giấy tờ về để làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ ông theo đúng giấy biên nhận và pháp luật hiện hành. Văn bản lập có thông qua cho mọi người cùng nghe gồm vợ chồng ông, vợ chồng ông Thắng M1 và anh Phan Ngọc A1 cùng nhất trí ký tên. Sau đó, ông và ông T ra Ủy ban nhân dân xã Q xin xác nhận đã giao nhận đủ số tiền là 1.600.000.000 đồng cho việc chuyển nhượng 05 thửa đất.

Thực hiện theo giấy biên nhận, hai bên đã làm trích lục thửa đất, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ 10, diện tích 1.396m² tại khu T, có chữ ký bên chuyển nhượng là ông T, bà M1 và anh Phan Ngọc A1 nhưng ông chưa công chứng, chứng thực hợp đồng. Đến cuối năm 2017, ông đã trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 5, tờ bản đồ số 63, diện tích 180m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00983H do UBND huyện T cấp ngày 15/3/2006 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Phan Ngọc T cho ông Nguyễn Văn Đ1 giá 195.000.000 đồng và ông đã nhận đủ số tiền này. Sau khi ông Đ1 thanh toán xong tiền cho ông, ông mới thông báo cho ông T về việc chuyển nhượng và ông T, bà M có trách nhiệm ra xã ký giấy tờ cho ông Đ1, không có việc trừ vào số tiền 1.600.000.000 đồng vì đây không phải là khoản vay. Sau đó, ông bị tai nạn giao thông phải nằm viện thời gian dài, ông T có ra thăm và bảo khi nào khỏi thì làm tiếp giấy tờ. Đến khi khỏi bệnh, vợ chồng ông có yêu cầu ông T, bà M làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, nhưng hết lần này đến lần khác ông T, bà M trốn tránh, không thực hiện theo giấy biên nhận, không làm thủ tục để sang tên cho vợ chồng ông.

Ông không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật chứ không phải giả tạo nhằm che giấu khoản vay 1.600.000.000 đồng như các bị đơn và luật sư trình bày. Vợ chồng ông giao cho vợ chồng ông T số tiền 1.950.000.000 đồng, trong đó 1.600.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng 05 thửa đất và tài sản trên đất, còn 350.000.000 đồng là khoản cho vay mấy ngày nhưng không trả đúng hạn nên ngày 22/11/2016 ông đã yêu cầu vợ chồng ông T và con trai Phan Ngọc A1 viết giấy vay. Khoản vay này ông đã khởi kiện và được Tòa án giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật

Ông N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M phải thực hiện theo đúng giấy biên nhận ngày 10/11/2016, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Các bị đơn ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Giữa năm 2016, gia đình cần thêm vốn làm ăn nên có vay của ông Phạm Huy N với mục đích để kinh doanh đồ mộc, tổng số tiền vay là 700.000.000 đồng, được vay thành hai đợt: Đợt 1 khoảng tháng 5/2016 vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất khoảng 2.000 đến 3.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Đợt 2 khoảng 2 tháng sau vay tiếp số tiền 500.000.000 đồng với lãi suất tương tự.

Trước đó, gia đình ông có thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N1 để vay số tiền 800.000.000 đồng. Khoảng tháng 9/2016, khoản vay này đến hạn phải thanh toán tiền gốc và tiền lãi 30.000.000 đồng. Do trong lúc kinh doanh gặp khó khăn thua lỗ nên vợ chồng ông không thể trả được, nếu không trả sẽ bị kê biên tài sản để trả nợ và không còn nhà để ở. Vì vậy, ông có liên hệ vay tiếp ông N số tiền 830.000.000 đồng để trả ngân hàng và lấy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp về. Ông N đồng ý giúp với điều kiện sau khi lấy được 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ra sẽ phải giao cho ông N giữ và phải trả tiền lãi hàng tháng.

Cũng năm 2016, vợ chồng ông có vay của bà Vũ Thị B số tiền 60.000.000 đồng với tiền lãi là 10.000.000 đồng. Bà B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu D thị trấn M cũ. Tháng 11/2016 đến hạn trả nợ nên vợ chồng ông thống nhất với ông N, ông N đứng ra trả bà B số tiền này và ông N giữ giấy chứng nhận. Khoản tiền này được cộng và tiền vay trước đó và trả lãi hàng tháng. Tính đến tháng 11/2016, vợ chồng ông vay của vợ chồng ông N số tiền 1.600.000.000 đồng và ông N giữ 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/11/2016, ông N soạn thảo và lập giấy biên nhận về việc vợ chồng ông sẽ bán toàn bộ 05 thửa đất cho ông N, bà X với số tiền 1.600.000.000 đồng. Mục đích vay là để trả tiền vay ngân hàng và rút các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp. Thực chất, 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xoá thế chấp từ trước ngày lập giấy biên nhận này và việc lập giấy chỉ để xác nhận khoản vay 1.600.000.000 đồng chứ không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến cuối năm 2016, vợ chồng ông N đòi tiền thì vợ chồng ông không có tiền để thanh toán tiền gốc và lãi cho ông N. Vợ chồng ông có xin ông N là không trả lãi, còn tiền gốc và lãi trước đây tính là 1.950.000.000 đồng để vợ chồng ông tìm người mua đất bán đi một phần trả nợ cho ông N. Ông N đồng ý và có lập một giấy chốt nợ 1.950.000.000 đồng.

Đầu tháng 10/2017, ông N dẫn ông Nguyễn Văn Đ1 là người mua thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 294424, diện tích 180m² tại xóm T, xã Q, huyện T. Ông bà Thắng M1 ký các giấy tờ chuyển nhượng thửa đất trên. Ông Đ1 thanh toán số tiền chuyển nhượng là 195 triệu đồng. Tại đó, ông đã trả cho ông N, bà X số tiền này để trừ nợ vào số tiền 1,95 tỷ đồng. Số tiền còn lại, vợ chồng ông phải trả là 1,705 tỷ đồng. Việc trả tiền và thoả thuận trừ vào nợ được ông Đ1 chứng kiến.

Trong giấy biên nhận thể hiện có 01 thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, diện tích 180m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 423208 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/3/2006 mang tên hộ gia đình. Tại thời điểm giao đất, hộ gia đình ông gồm 02 vợ chồng ông và 02 người con. Hai con ông sinh sống từ khi gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng có đóng góp công sức, tiền bạc để xây nhà ở và tài sản khác trên đất làm tăng giá trị thửa đất. Chính vì mục đích của giấy biên nhận để xác nhận khoản nợ 1.600.000.000 đồng nên cũng chỉ có chữ ký của hai vợ chồng chứ không có chữ ký của hai con. Hai con chỉ biết là ông bà vay tiền ông N chứ không có việc chuyển nhượng đất cho ông N. Hiện tại, thửa đất số 55 và 136 tờ bản đồ 10 vẫn do bà L quản lý sử dụng, 03 thửa còn lại vẫn do vợ chồng ông quản lý sử dụng.

Việc lập giấy biên nhận ngày 10/11/2016, thế chấp 05 thửa đất cho ông N để đảm bảo khoản vay sẽ trả. Vì tại thời điểm đó, 05 mảnh đất của ông bà ở những địa điểm thuận lợi, giá đất với diện tích 180m² có nhà cửa hoa màu thì phải có giá trên 600.000.000 đồng. Việc chuyển quyền sử dụng đất thì phải có hợp đồng chứ không phải giấy biên nhận. Trong giấy biên nhận chỉ nói đảm bảo khoản vay 1.600.000.000 đồng, chốt lãi là 350.000.000 đồng, tổng là 1.950.000.000 đồng. Các giấy vay ông N đều giữ, giấy biên nhận do ông N soạn

sẵn và ông T ký. Do vậy, giấy biên nhận lập giữa hai bên là giả tạo nhằm che giấu cho khoản vay. Cho dù có hiệu lực thì các bị đơn không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.

Số tiền còn nợ vợ chồng ông N là 1.405.000.000 đồng thì ông T, bà M1 sẽ thanh toán trả. Ông T, bà M1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 04 thửa đất nêu trên và yêu cầu phản tố, bổ sung yêu cầu phản tố:

- Huỷ bỏ và tuyên giấy biên nhận lập ngày 10/11/2016 được ký kết giữa vợ chồng ông với ông Phạm Huy N, bà Lê Thị X vô hiệu do không tuân thủ về hình thức, giả tạo nhằm che giấu khoản vay.

- Yêu cầu ông Phạm Huy N phải trả lại ông T, bà M1 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Bà Hà Thị L: Năm 2006, ông T và bà M1 cần vốn để kinh doanh nên có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 55 và 136, tờ bản đồ 10, diện tích 1.615,8m² tại khu T của bà để thế chấp ngân hàng. Để thực hiện thủ tục vay vốn, ông T, bà M1 bảo bà sang tên cho ông T để dễ dàng vay vốn. Tháng 6/2006, bà có được ký giấy sang tên thửa đất nêu trên. Bà đã nói rõ với ông T, bà M1 thửa đất này do bà khai phá từ những năm 1960, chỉ còn chỗ này để sinh sống, việc sang tên chỉ để thế chấp vay ngân hàng chứ không được phép bán thửa đất này cho người khác. Sau khi sang tên, bà vẫn kê khai, đóng thuế hàng năm. Ông T, bà M1 có thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn kinh doanh. Đến tháng 9/2016, ông T bà M1 phải trả khoản tiền vay ngân hàng nhưng không có tiền trả, sợ bị kê biên nhà đất nên có vay tiền của ông Phạm Huy N với lãi suất cao để rút các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng về. Tuy nhiên, khi rút về phải để ông N giữ và hàng tháng phải trả tiền lãi đầy đủ theo số tiền đã vay là khoảng 1,6 tỷ đồng. Vợ chồng ông N, bà X soạn giấy biên nhận để ông T, bà M1 ký nhận số tiền nợ 1,6 tỷ đồng nhưng có ghi là giấy biên nhận về việc chuyển nhượng nhà đất. Mục đích của ông N chỉ để ràng buộc ông T, bà M1 phải trả tiền lãi hàng tháng. Việc ông T, bà M1 chuyển nhượng thửa đất 55 và 136 có nguồn gốc của bà là không được phép vì bà chỉ cho mượn để vay vốn làm ăn chứ không được phép chuyển nhượng cho bất kỳ ai, trái với nguyện vọng của bà nên bà không đồng ý về việc ông T, bà M1 chuyển nhượng cho ông N. Bà kính mong Tòa án xem xét, giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà đối với thửa đất 55 và 136, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.615,8m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Phan Ngọc T.

Bà Lê Thị X: Đã uỷ quyền cho ông Phạm Huy N, cùng quan điểm với chồng là ông N.

Phan Ngọc A1, Phan Trung Đ: Đã uỷ quyền cho bố mẹ là ông T, bà M; cùng quan điểm với bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Nếu Hội đồng xét xử chấp nhận giấy nhận ngày 10/11/2016 giữa ông Phạm Huy N, bà Lê Thị X với ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M là hợp đồng vay thì đề nghị tuyên vô hiệu, nếu xác nhận là hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị huỷ vì bị đơn tại thời

điểm này không mong muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu có thiệt hại thì sẽ xử lý theo pháp luật, xác định lỗi, thiệt hại để giải quyết hậu quả của hợp đồng.

*** Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:**

1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 00, bản đồ số 00 nay là thửa 27, bản đồ số 63, diện tích 180m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 423208, số vào sổ: 00997H do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/3/2006 mang tên hộ ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ thửa đất: Xóm Mới, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình;

Tài sản trên thửa đất, gồm:

* Tài sản có trên đất tại thời điểm lập giấy biên nhận ngày 10/11/2016, gồm:

- *Tài sản có trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* 01 (Một) ngôi nhà xây 2 tầng, 01 bể nước xây, 01 cổng bằng sắt hộp, 01 nhà để xe; 01 mái tôn dựng khung cột sắt.

Tài sản có trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 (Một) nhà bếp; 01 mái tôn khung sắt, 01 (Một) giếng nước; 02 cây ăn quả.

* Tài sản trên đất có sau thời điểm lập giấy biên nhận ngày 10/11/2016, gồm:

- *Tài sản có trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* 01 Nhà vệ sinh và nhà tắm ngăn.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản có trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 26 diện tích là 180,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 656881, số vào sổ: CH0026 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/8/2012 mang tên ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ thửa đất: Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình;

Tài sản trên đất, gồm:

* Tài sản trên đất có sau thời điểm lập giấy biên nhận ngày 10/11/2016, gồm:

- *Tài sản trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Hàng rào B40, 01 cây đu đủ.

- *Tài sản trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* 01 (Một) bể phốt; một số cây ăn quả.

3. Quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.396m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ064131 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/8/2006 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Phan Ngọc T. Địa chỉ thửa đất: Khu D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình;

Tài sản trên thửa đất, gồm:

* Tài sản có tại thời điểm lập giấy biên nhận ngày 10/11/2016, gồm: 01 (Một) ngôi nhà một tầng; tường bao; 01 bể nước; 01 giếng nước; một số cây ăn quả

* Tài sản có sau thời điểm lập giấy biên nhận ngày 10/11/2016, gồm: Hai trụ công; cổng sắt hộp; tường bao; một số cây ăn quả.

4. Thửa đất số 00 (Thửa theo kết quả trích đo là thửa 203), tờ bản đồ 00, diện tích 763,6m² (Theo kết quả trích đo), trong đó đất ở 400m²; đất trồng cây lâu năm 263,6m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01095 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/6/2006 mang tên hộ ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ thửa đất: Phố Lâm L1, xã P, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Không có tài sản trên đất.

Kết quả định giá tài sản trên thực tế hiện có khi đơn vị tư vấn thẩm định và hội đồng định giá đi kiểm đếm. Các tài sản có sự chênh lệch với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án do một số cây đã chặt bỏ. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có tại thời điểm lập giấy biên nhận ngày 10/11/2016 là: 9.255.143.378 đồng. Tổng giá trị tài sản có sau thời điểm lập giấy biên nhận ngày 10/11/2016 là: 9.330.366.000 đồng.

Bản án số 19/2025/DS – ST ngày 16/9/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 09A/2025/QĐ-SCBSBA ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Phú Thọ, quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025; căn cứ vào các Điều 116; Điều 129; Điều 274; Điều 275; Điều 357; khoản 2 Điều 468 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 27 Luật đất đai 2024; căn cứ vào khoản 2, 5 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự lập ngày 10/11/2016 giữa ông Phạm Huy N, bà Lê Thị X với ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M và anh Phan Ngọc A1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên 04 thửa đất. Cụ thể:

- Thửa đất số 00, bản đồ số 00 (theo bản đồ hiện nay là thửa 27, bản đồ số 63), diện tích là 180m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 423208 do UBND huyện T cấp ngày 15/3/2006 mang tên hộ ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M cùng toàn bộ nhà cửa, công trình phụ, cây cối hoa màu gắn liền với đất. Địa chỉ thửa đất: Xóm Mới, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

- Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 26, diện tích là 180,1m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 656881 do UBND huyện T cấp ngày 09/8/2012 mang tên ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ thửa đất: Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

- Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.396m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 064151 do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2006 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Phan Ngọc T. Địa chỉ thửa đất: Khu D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

- Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, diện tích thửa đất 802,9m², đất ở 400m²; đất vườn ao 402,9m² (Theo kết quả trích đo là thửa 203, tờ bản đồ 00, diện tích 763,6m², trong đó đất ở 400m²; đất trồng cây lâu năm 263,6m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01095 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/6/2006 mang tên hộ ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ thửa đất: Phố Lâm L1, xã P, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là xóm L, xã M, tỉnh Phú Thọ

Ông Phạm Huy N và bà Lê Thị X có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc tuyên bố giấy biên nhận lập ngày 10/11/2016 vô hiệu và yêu cầu hoàn trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về xử lý chi phí tố tụng, về nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/9/2025, ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo với nội dung: không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa và của 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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên các nội dung quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS - ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Phú Thọ. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa ông T có ý kiến là người cao tuổi và xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét.

Ngày 04/3/2026 ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M đã có đơn chấm dứt hợp đồng đối với người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn, người liên quan: Anh Hoàng Hữu Đ2 và chị Nguyễn Thị Ngọc T1. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Anh Nguyễn Văn H1. Thuộc Công ty L3.

Ông Phan Ngọc T và vợ bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, tại phiên tòa bà M vắng mặt, ông T có mặt tại phiên tòa để trình bày ý kiến về kháng cáo của chung vợ chồng. Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M:

2.1. Ngày 10/11/2016, vợ chồng ông Phạm Huy N, bà Lê Thị X với vợ chồng ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M và con trai Phan Ngọc A1 lập giấy biên nhận, có nội dung: “Ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Huy N, bà Lê Thị X 05 thửa đất cũng như toàn bộ tài sản cây cối trên đất với với số tiền là 1.600.000.000 đồng. Số tiền trên đã nhận đủ song vì toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đang thế chấp ở Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện T. Vợ chồng ông T lấy số tiền 1.600.000.000 đồng bán 05 thửa đất cho ông bà N để trả vào ngân hàng và có trách nhiệm lấy giấy tờ tại ngân hàng để làm thủ tục bán chuyển nhượng cho ông N theo đúng giấy biên nhận này và theo đúng luật hiện hành”, cụ thể:

1. Thửa đất số 00, bản đồ số 00 (theo bản đồ hiện nay là thửa 27, bản đồ số 63), tên người sử dụng đất là hộ ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M: Diện tích là 180m², số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AB 423208; số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00997H. Do UBND huyện T cấp ngày 15/3/2006 cùng toàn bộ nhà cửa, công trình phụ, cây cối hoa màu gắn liền với đất. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Xóm Mới, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

2. Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 26, tên người sử dụng đất là ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M, diện tích là 180,1m², số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BA 656881; số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00226. Do UBND huyện T cấp ngày 09/8/2012. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

3. Thửa đất số 00, bản đồ số 00 (theo bản đồ hiện nay là thửa đất số 05, tờ bản đồ số 63), tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị M và ông Phan Ngọc T diện tích 180m²; số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AC294424, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00983H do UBND huyện T cấp ngày 15/3/2006. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Xóm Mới, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình – BL 167

4. Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị M, diện tích 1.396m², số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ064151, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01249H. Do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2006. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Khu D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

5. Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, tên người sử dụng đất là ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M, diện tích thửa đất 802,9m², đất ở 400m²; đất vườn ao 402,9m², số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AĐ: 064099, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01095H do UBND huyện T cấp ngày 09/6/2006. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Phố Lâm L1, xã P, huyện T, tỉnh Hòa Bình.

2.2. Nhận thấy:

Giấy biên nhận lập ngày 10/11/2016 nêu trên không thể hiện nội dung vay tiền, thế chấp 05 thửa đất để đảm bảo khoản vay và chốt lãi khoản vay như vợ chồng ông T đã khai, mà thể hiện nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Có chữ ký, họ tên bên người chuyển nhượng là ông T, bà M và anh Ngọc A1 và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q.

Kết quả xác minh cho thấy, sau khi lập giấy nhận tiền và giấy biên nhận, cả hai ông đã đến Ủy ban nhân dân xã Q trình bày nội dung hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng 05 thửa đất, tài sản trên đất với số tiền 1.600.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận số tiền 1.950.000.000 đồng trong đó 1.600.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng 05 thửa đất và 350.000.000 đồng là tiền vay. Hai bên có lập giấy nhận tiền và giấy biên nhận ngày 10/11/2016 và đề nghị xác nhận vào giấy biên nhận "02 hộ đã giao, nhận số tiền chuyển nhượng 05 thửa đất". Đối với số tiền 350.000.000 đồng, đã được nguyên đơn khởi kiện và giải quyết bằng bản án dân sự phúc thẩm số: 01/2023/DS-PT ngày 05/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình và đã có hiệu lực pháp luật.

Khi ký kết, các bên tự nguyện, không ai bị ép buộc. Đối với anh Phan Trung Đ tuy không ký tên vào giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng có biết việc chuyển nhượng đất của gia đình và không có ý kiến phản đối, đồng thời có lập giấy ủy quyền cho bố là ông Phan Ngọc T thực hiện việc chuyển nhượng. Như vậy, các bị đơn cho rằng giấy biên nhận để xác nhận khoản nợ 1.600.000.000 đồng, chỉ có chữ ký của ông T, bà M, không có chữ ký của các con, không đảm bảo về chủ thể là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị L: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 55 và 136, tờ bản đồ 10, diện tích 1.615,8m² tại khu T, thị trấn M nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2006 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M, ông Phan Ngọc T, bà cho rằng chuyển nhượng cho bà M, ông T nhưng không có chứng cứ chứng minh cho việc chuyển quyền sử dụng đất có điều kiện hạn chế quyền của người sử dụng đất. Do vậy, bà M và ông T có đầy đủ quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất này. Giấy biên nhận ngày 10/11/2016 chỉ thể hiện chuyển nhượng thửa 55 có diện tích 1.396m², không chuyển nhượng thửa 136 diện tích 219,8m².

Sau khi lập giấy biên nhận, ngày 22/11/2016, ông T tắt toán hợp đồng tín dụng tại A2 - Chi nhánh huyện T số tiền gốc 900.000.000đ và số tiền lãi 21.000.000đ, đồng thời ngân hàng giải chấp, trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Sau khi giải chấp, ngày 23/11/2016 ông T làm thủ tục xoá thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Do vậy, bị đơn cho rằng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xoá thế chấp từ trước ngày lập giấy biên nhận 10/11/2016 là không đúng. Sau khi giải chấp và xoá thế chấp, ông T đã giao 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N giữ, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Về căn cứ thực tế: Ngày 24/10/2016, ông T đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T yêu cầu làm thủ tục cấp trích lục thửa đất số 55, tờ bản đồ 10 tại khu T; trích đo thửa 26, 27 tờ bản đồ 63 tại khu T. Ngày 30/10/2016, ông T có đơn xin xác nhận bổ sung quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 27, tờ bản đồ 63 tại khu T, có trích lục bản đồ địa chính thửa đất 55, tờ bản đồ 10 ngày 24/10/2016, trích đo thửa đất 26 ngày 01/11/2016; thửa đất 27 ngày 01/11/2016. Kết quả xác minh cho thấy, mục đích làm trích lục, trích đo là để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phù hợp với lời khai của nguyên đơn, phù hợp với việc hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.396m² tại khu D, thị trấn M, nay là khu T, xã T.

Năm 2017, ông N đã thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ1 thửa đất có diện tích 180m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 294424 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M và ông Phan Ngọc T, ông T bà M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng, ông Đ1 thanh toán số tiền 195.000.000 đồng cho ông bà và tại đó ông bà đã trả ông N để trừ nợ vào khoản vay là không có căn cứ.

Về giá trị chuyển nhượng: Các bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng 05 thửa đất của gia đình ông T có giá trị cao hơn 1.600.000.000 đồng. Nhận thấy, tại biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm ngày 18/11/2015 giữa A2 - Chi nhánh huyện T với ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M thì giá trị thửa đất 00, tờ bản đồ 00, diện tích 802,9m² tại xóm L, xã P là 300.000.000đ (BL143); thửa 27, tờ bản đồ 63, diện tích 180m² có nhà ở tại xóm M, xã Q là 480.000.000 đồng (BL156); thửa 26, tờ bản đồ 63, diện tích 180,1m² tại xóm M, xã Q là 240.000.000đ (BL182) và thửa 5, tờ bản đồ 63 tại xóm T, xã Q là 340.000.000đ (BL169). Tổng 04 thửa đất thế chấp được Ngân hàng xác định giá tài sản bảo đảm là 1.360.000.000đ. Như vậy, giá trị chuyển nhượng 05 thửa đất 1.600.000.000đ tại thời điểm lập giấy biên nhận là phù hợp với giá thị trường

2.3. Từ những nhận định trên cho thấy: Việc bị đơn trình bày bị lệ thuộc vào việc vay nợ mà phải ký giấy biên nhận, có nội dung: Ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà X 05 thửa đất cũng như toàn bộ tài sản cây cối trên đất với với số tiền là 1.600.000.000 đồng là không có căn cứ, yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Toà án tuyên giấy biên nhận lập ngày 10/11/2016 giữa hai bên vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho

khoản vay và đề nghị ông N trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 116 và khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại Điều 689 BLDS năm 2005 và khoản 1 Điều 502 BLDS năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 1.600.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng quy định pháp luật.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Phú Thọ, phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi và xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Phú Thọ.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025; căn cứ vào các Điều 116; Điều 129; Điều 274; Điều 275; Điều 357; khoản 2 Điều 468 và khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 27 Luật đất đai 2024;

Căn cứ vào khoản 2, 5 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự lập ngày 10/11/2016 giữa ông Phạm Huy N, bà Lê Thị X với ông Phan Ngọc T, bà Nguyễn Thị M và anh Phan Ngọc A1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên 04 thửa đất. Cụ thể:

- Thửa đất số 00, bản đồ số 00 (theo bản đồ hiện nay là thửa 27, bản đồ số 63), tên người sử dụng đất là hộ ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M: Diện tích là 180m², số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AB 423208; số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00997H. Do UBND huyện T cấp ngày 15/3/2006 cùng toàn bộ nhà cửa, công trình phụ, cây cối hoa màu gắn liền với đất. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Xóm Mới, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình. (Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ).

- Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 26, tên người sử dụng đất là ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M: Diện tích là 180,1m², số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BA 656881; số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00226. Do UBND huyện T cấp ngày 09/8/2012. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Xóm T, xã Q, huyện T, tỉnh Hòa Bình. (Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ).

- Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị M: Diện tích 1.396m², số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AĐ064151, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01249H. Do UBND huyện T cấp ngày 15/8/2006. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Khu D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Nay là khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

- Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, tên người sử dụng đất là ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M: Diện tích thửa đất 802,9m², đất ở 400m²; đất vườn ao 402,9m², số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AĐ: 064099, số vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01095H do UBND huyện T cấp ngày 09/6/2006. Địa chỉ thửa đất theo giấy: Phố Lâm L1, xã Phú Cường, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình. Nay là xóm Lâm Lưu, xã Mường Bi, tỉnh Phú Thọ

2. Ông Phạm Huy N và bà Lê Thị X có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc tuyên bố giấy biên nhận lập ngày 10/11/2016 vô hiệu và yêu cầu hoàn trả lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ bàn giao cho ông Phạm Huy N và bà Lê Thị X toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 04 thửa đất nêu trên.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Huy N và bà Lê Thị X về việc cho phép bà Hà Thị L được quyền lưu cư trên thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới. Ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ bàn giao cho ông Phạm Huy N và bà Lê Thị X quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Khu T, xã T, tỉnh Phú Thọ khi hết thời hạn lưu cư của bà Hà Thị L.

6. Đối với 03 thửa còn lại, ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Phạm Huy N và bà Lê

Thị X khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Ông Phạm Huy N và bà Lê Thị X có nghĩa vụ thanh toán trả bà Hà Thị L giá trị của các tài sản phát sinh sau ngày 10/11/2016 trên thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 là: 17.424.659 đồng và thanh toán trả ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M giá trị của các tài sản phát sinh sau ngày 10/11/2016 trên thửa đất số 26, 27 là: 57.797.237 đồng.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 93.078.800 đồng. Ông Phạm Huy N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 93.078.800 đồng, các bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn.

Đối trừ với khoản tiền 57.797.237 đồng ông Phạm Huy N và bà Lê Thị X phải thanh toán giá trị tài sản phát sinh sau ngày 10/11/2016 cho ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M, ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M phải thanh toán lại cho ông Phạm Huy N và bà Lê Thị X số tiền còn thiếu là 35.281.563 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Về án phí:

9.1. Về án phí sơ thẩm: Ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí yêu cầu phản tố theo biên lai số 0002706 ngày 14/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Lạc, tỉnh Hoà Bình, nay là Phòng Thi hành án dân sự 15 – Phú Thọ, nay chuyển thành án phí.

Ông Phạm Huy N phải chịu 3.761.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về số tiền thanh toán cho bà Hà Thị L, ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M. Ông Phạm Huy N đã nộp số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003075 ngày 12/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Lạc, tỉnh Hoà Bình, nay là Phòng Thi hành án dân sự 15 – Phú Thọ, nay phải nộp tiếp số tiền 3.461.000 đồng.

9.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Phan Ngọc T và bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng đã nộp theo

biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002643 ngày 02/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (05/03/2026)./

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 15- Phú Thọ
- TAND khu vực 15- Phú Thọ
- Phòng THADS khu vực 15;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Nguyễn Quang Tuấn

