

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 67/2026/DS - PT

Ngày 13 - 3 - 2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”

**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 Thanh Danh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn

Ông Nguyễn Xuân Trọng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đường Thái Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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

Ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ - cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 269/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Chí C, sinh năm 1970 và bà Lưu Thị Ánh H, sinh năm 1973 “đều có mặt”

Đều cư trú: Khu tập thể C7-D3_L139 Bình chủng Thông tin liên lạc, đường B, xã Q, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn:

+ Bà Lê Thị L, sinh năm 1982

Nơi cư trú: Thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện hợp pháp của bị bà L: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980 là người đại diện theo uỷ quyền (theo văn bản uỷ quyền ngày 06/5/2025)

“có mặt”

Nơi cư trú: Số D N, phường V, tỉnh Phú Thọ.

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1950 “vắng mặt”

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 “vắng mặt”

Đều cư trú: Thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ.

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

+ Ông Phan Kim C1, sinh năm 1973 “vắng mặt”

Nơi cư trú: Thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ.

+ Ông Bùi Văn C2, sinh năm 1969 “vắng mặt”

Nơi cư trú: Thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ.

+ Ông Trần Văn V, sinh năm 1975 “vắng mặt”

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1976 “vắng mặt”

Đều cư trú: Thôn N, xã V, tỉnh Phú Thọ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - Bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn, ông Phan Chí C, trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Kim B1, bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 11, diện tích 216 m² (hiện trạng là tờ bản đồ số 17) thuộc thôn S, xã N, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N520204 ngày 11/12/2000 mang tên hộ ông Nguyễn Kim B1. Ngày 21/9/2012, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng ½ thửa đất nông nghiệp trên của ông B1, bà N với diện tích 108 m². Trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất trên thì ông B1, bà N đã chuyển nhượng ½ diện tích đất cho ông Phan Kim C1 (là em trai của nguyên đơn). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn đã được lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của ông B1, bà N, nguyên đơn và người làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông B1, bà N đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng đã xây tường bao (cao khoảng 1,5m; đào giếng). Năm 2019 thì phần diện tích đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của ông B1, bà N vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông B1, bà N. Từ năm 2020 đến năm 2021 khi cả nước đang phải đối phó với đại dịch Covid 19, cả nước giãn cách xã hội, bản thân nguyên đơn là quân nhân, đơn vị đóng quân tại

huyện M, thành phố Hà Nội (cũ) nên nguyên đơn không thể về thôn S, xã N, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), do đó không thể kiểm tra phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông B1, bà N. Từ ngày 10/11/2022 thì nguyên đơn phát hiện bà L sử dụng trái phép diện tích đất trên của vợ chồng ông, bà L đã xây dựng công trình trên đất để kinh doanh Spa. Nguyên đơn đã chủ động gặp bị đơn để hòa giải nhưng không có kết quả.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21/9/2012 được xác lập giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Nguyễn Kim B1, bà Nguyễn Thị N đối với quyền sử dụng đất diện tích 106,5m² (theo hiện trạng) tại thửa số 62, tờ bản đồ số 17 thuộc xứ đồng Cửa Hàng, thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ là có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc bà Lê Thị L trả cho vợ chồng ông diện tích đất 106,5m² (theo hiện trạng) tại thửa số 62, tờ bản đồ số 17 thuộc xứ đồng Cửa Hàng, thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ. Đối với công trình xây dựng trên đất của bà L thì bà L phải tự thu dọn, di dời.

Đồng nguyên đơn (bà Lưu Thị Ánh H), trình bày: Bà đồng ý với ý kiến, lời trình bày của ông Phan Chí C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C, bà H không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B1, bà N. Bản thân ông C, bà H không có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp, đều là quân nhân trong Q1, không đăng ký cư trú tại: Thôn S, xã N, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông B1, bà N là vi phạm quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Diện tích đất hiện ông C, bà H đang khởi kiện không phải là của ông C, bà H mà là phần diện tích đất của ông Phan Kim C1 đã nhận chuyển nhượng của ông B1, bà N.

Bị đơn ông Nguyễn Kim B1 và bà Nguyễn Thị N vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình chuẩn bị xét xử đã có lời trình bày, thể hiện: Thừa nhận ngày 21/9/2012, vợ chồng ông có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp như nội dung nguyên đơn trình bày là đúng. Diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng là ½ diện tích đất 216m². Đồng thời ông B1, bà N khẳng định phần diện tích đất này chính là phần diện tích đất hiện nguyên đơn đang tranh chấp với bà L và việc bà L sử dụng đất là không đúng vì ông B1, bà N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Ông B1, bà N xác định

phần đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng C - H là phần đất giáp đất nhà ông Lê Long G đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Văn C2 vắng mặt nhưng quá trình chuẩn bị xét xử đã có lời trình bày, thể hiện: Ngày 24/01/2019, ông Phan Kim C1 có chuyển nhượng cho ông thừa đất số 62, tờ bản đồ số 11, diện tích 108m², tại thôn S, xã N, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ). Ông C1 và ông có lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất canh tác lập ngày 24/01/2019. Khi ký Hợp đồng hai bên minh mẫn, tự nguyện không bị ai ép buộc. Ông Phan Kim C1 và bà Phan Thị S là mẹ của ông C1 đều ký vào Hợp đồng, có ông Phùng Ngọc H3 và ông Phùng Đức H4 làm chứng. Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng khoảng 200 triệu đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông Trần Văn V, sinh năm 1975, địa chỉ: Xã C, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ). Khi ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông V thì các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/01/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông thì ông Trần Văn V đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị L, sinh năm 1982; địa chỉ: Xã N, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị S trình bày: Bà khẳng định diện tích đất hiện ông C, bà H đang tranh chấp với bà L là phần diện tích đất ông C, bà H đã nhận chuyển nhượng của ông B1, bà N. Đối với phần diện tích đất ông Phan Kim C1 đã nhận chuyển nhượng của ông B1, bà N trước đó thì là ½ diện tích đất 216m² của ông B1, bà N. Diện tích đất của ông C1 nhận chuyển nhượng của ông B1, bà N thì sau khi nhận chuyển nhượng ông C1 đã xây nhà, bản thân bà là người trông nom và cho người khác thuê, sau đó ông C1 đã bán cho người khác. Bản thân bà xác định bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn C2. Bà không yêu cầu giám định chữ ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị H2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình chuẩn bị xét xử đã có lời trình bày, thể hiện: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn C2 thì đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị L. Đồng thời khẳng định không liên quan gì đối với việc tranh chấp giữa ông C, bà H2 với bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Kim C1 vắng mặt tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án ông C1 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Ông C1 cũng không gửi hay giao nộp văn

bản thể hiện ý kiến, quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ gì.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ Căn cứ các Điều 124, 134, 689 Bộ luật Dân sự 2005; Các Điều 116, 117, 119, 122, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 7 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Chí C và bà Lưu Thị Ánh H.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2012 được xác lập giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng ông B1, bà N đối với quyền sử dụng đất diện tích 106,5m² (theo hiện trạng) tại thửa số 62, tờ bản đồ số 17 thuộc xứ đồng Cửa Hàng, thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ là có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Lê Thị L trả cho vợ chồng ông Phan Chí C, bà Lưu Thị Ánh H diện tích đất 106,5m² (theo hiện trạng) tại thửa số 62, tờ bản đồ số 17 thuộc thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ. Đối với công trình xây dựng trên đất của bà L thì bà L phải tự thu dọn, di dời.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, bà Lê Thị L kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị L làm trong hạn luật định, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/9/2012 giữa nguyên đơn với ông B1, bà nguyệt và yêu cầu bà L tháo dỡ tài sản để trả lại quyền sử dụng đất, nên bị đơn trong vụ án ngoài bà L như cấp sơ thẩm xác định thì còn có ông B1, bà N. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông B1, bà N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, cần rút kinh nghiệm. Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tố tụng của ông B1, bà N trong vụ án là bị đơn.

[2] Nội dung vụ án:

Vợ chồng ông Nguyễn Kim B1, bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 11, diện tích 216 m² (hiện trạng là tờ bản đồ số 17) thuộc thôn S, xã N, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ), nay là thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ đã được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N520204 ngày 11/12/2000 mang tên hộ ông Nguyễn Kim B1. Vị trí thửa đất có đặc điểm: Bên trái giáp ruộng nhà ông Phan Văn H5; bên phải giáp ruộng nhà ông Lê Văn Q; phía trước là đường giao thông; phía sau giáp ruộng nhà ông Lê Đình T.

Ngày 16/8/2012, vợ chồng ông B1 đã chuyển nhượng ½ diện tích (108m²) cho ông Phan Kim C1 (em trai ông C), vị trí phần đất này giáp ruộng nhà ông H5.

Ngày 21/9/2012, vợ chồng ông B1 đã chuyển nhượng nốt ½ diện tích (108m²) còn lại cho nguyên đơn, vị trí phần đất này giáp ruộng nhà ông Q. Nguyên đơn đã trả đủ tiền cho ông B1 và nhận đất, xây tường bao, đào giếng và quản lý đất. Do đi làm xa nên đến ngày 10/11/2022, nguyên đơn mới phát hiện bà L sử dụng phần đất này. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/9/2012 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông B1, bà N là hợp pháp và buộc bà Lê Thị L tháo dỡ công trình trên đất trả lại diện tích đất cho nguyên đơn. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm

định tại chỗ của Tòa án thì quyền sử dụng đất hiện các đương sự đang tranh chấp có diện tích 106,5m² (ít hơn diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự là 1,5m²). Tại cấp sơ thẩm các đương sự đều không có ý kiến gì đối với diện tích chênh lệch 1,5m² nên Tòa án căn cứ vào diện tích đất theo hiện trạng đã được Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án để giải quyết vụ án.

Với nội dung trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bà Lê Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về các Hợp đồng chuyển nhượng:

Ngày 16/8/2012, ông B1, bà N đã chuyển nhượng ½ diện tích thửa đất, tương ứng 108 m² cho bà Nghiêm Thị V1 (vợ ông Phan Kim C1) phần đất tiếp giáp với ruộng nhà ông H5 và ngày 21/9/2012, ông B1, bà N chuyển nhượng ½ diện tích còn lại, tương ứng 108 m² cho nguyên đơn phần đất tiếp giáp với ruộng nhà ông Q. Cả hai Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đều không có công chứng, chứng thực theo quy định.

Trong các năm 2018 và năm 2019, thì ông C1 chuyển nhượng cả hai thửa đất cho ông Bùi Văn C2, cụ thể:

Ngày 25/10/2018, ông C1 chuyển nhượng cho ông Bùi Văn C2, hợp đồng ghi rõ thửa đất ông C1 chuyển nhượng cho ông C2 đã có nhà và ông C2 không được sử dụng giếng nước, bể phốt ở phần diện tích còn lại (tức là phần đất của nguyên đơn). Ngày 20/10/2018, ông C2 chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Bùi Quang T1. Hiện nay ông T1 đang quản lý sử dụng thửa đất (phần đất này tiếp giáp với ruộng nhà ông H5).

Ngày 24/01/2019, ông C1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Bùi Văn C2 ½ thửa đất, phần tiếp giáp với ruộng nhà ông Q. Căn cứ vào nội dung thể hiện trong hợp đồng ngày 21/9/2012 thì thửa đất này nguyên đơn đã mua của ông B1, bà N.

Quá trình tố tụng, ông B1, bà N xác định vị trí phần đất bán cho nguyên đơn tiếp giáp đất ruộng nhà ông Q và phần đất bán cho ông C1 tiếp giáp đất ruộng nhà ông H5. Giữa nguyên đơn và ông C1 không có việc chuyển nhượng cho nhau phần đất giáp ruộng nhà ông Q. Vì vậy, ông C1 không có quyền chuyển nhượng thửa đất giáp ruộng nhà ông Q, vì thửa đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do thửa đất mà ông C1 bán cho ông C2 ngày 24/01/2019

không thuộc quyền sử dụng của ông C1 nên không phát sinh hiệu lực tại thời điểm giao dịch. Vì vậy, việc chuyển nhượng tiếp theo giữa ông C2 với ông V, cũng như giữa ông V với bà L là không hợp pháp.

[3.2] Tuy hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với ông B1, bà N ngày 21/9/2012 không có công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng thực tế các bên đã thực hiện việc giao nhận đất và giao nhận tiền. Tiếp đó, nguyên đơn đã xây tường bao, đào giếng, quản lý trong thời gian dài và các bên không có tranh chấp. Quá trình tố tụng, ông B1, bà N xác định việc chuyển nhượng là tự nguyện, không bị lừa dối và khẳng định đến nay vẫn tiếp tục bán cho nguyên đơn. Ngoài ra, Luật Đất đai có hiệu lực tại thời điểm giải quyết tranh chấp cũng cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2012 giữa ông Nguyễn Kim B1, bà Nguyễn Thị N với ông Phan Chí C, bà Lưu Thị Ánh H là hợp pháp, được công nhận.

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C1 không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo các hợp đồng chuyển nhượng, nên cấp sơ thẩm không xem xét trong vụ án này là đúng pháp luật. Do vậy, bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền khởi kiện đề nghị giải quyết tranh chấp hợp đồng bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do bà Lê Thị L mua đất và tài sản trên đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V nên bà L phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn. Nếu bà L không tự nguyện tháo dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ theo quy định của Luật Thi hành án Dân sự và phải chịu chi phí cưỡng chế.

Hội đồng xét xử thấy rằng, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quan điểm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật nên kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[3.4] Về Điều luật áp dụng: Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và ông B1, bà N được xác lập năm 2012, thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực thi hành nên căn cứ vào Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết tranh chấp hợp đồng này. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 là không phù hợp, cần rút kinh nghiệm. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 cho phép cá nhân không trực

tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nên cần được áp dụng khi giải quyết.

[4] Về án phí:

Ông B1, bà N phải chịu án tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tuy nhiên do ông B1 và bà N đều thuộc trường hợp đã trên 60 tuổi nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định miễn tiền án phí cho ông B1, bà N là đúng quy định.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà L còn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ.

2. Căn cứ các Điều 124, 134, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim B1, bà Nguyễn Thị N và ông Phan Chí C, bà Lưu Thị Ánh H lập ngày 21/9/2012 là hợp pháp. Ông Phan Chí C và bà Lưu Thị Ánh H có quyền sử dụng diện tích 106,5m² đất nông nghiệp (theo hiện trạng) tại thửa số 62, tờ bản đồ số 17 thuộc xứ đồng Cửa Hàng, thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ. Ông C, bà H có quyền đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Buộc bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho ông Phan Chí C và bà Lưu Thị Ánh H diện tích 106,5m² đất nông nghiệp (theo hiện trạng) tại thửa số 62, tờ bản đồ số 17 thuộc xứ đồng Cửa Hàng, thôn S, xã V, tỉnh Phú Thọ (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

3. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm

ngàn đồng). Trả lại cho ông Phan Chí C và bà Lưu Thị Ánh H 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số: 0005113 ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Tường (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Phú Thọ).

Ông Nguyễn Kim B1 và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0002284 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Xác nhận bà L đã nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 10 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 10 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 10 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Danh