

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 84/2026/DS - PT

Ngày: 06 - 4 - 2026

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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 Nguyễn Mạnh Hùng

Bà Trần Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Phương Huyền - Thư ký TAND tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Ông Hoàng Xuân Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 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 39/2026/TLPT- DS ngày 05/02/2026 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS - ST ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Phú Thọ bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lã Thị M, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ G, phường H, (phường T cũ) tỉnh Phú Thọ; SĐT: 0974568123

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Xuân T, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn T, xã X, tỉnh Lào Cai.

- Bị đơn: Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1963. Địa chỉ: Xóm S, xã C, tỉnh Phú Thọ. SĐT 0339097278

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ UBND xã C, tỉnh Phú Thọ

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh P

+ Chi nhánh Văn phòng Đ.

+ Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1929, bà Đinh Thị X sinh năm 1935. Địa chỉ: Thôn B, xã B, tỉnh Quảng Ngãi (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lã Thị M trình bày:

Năm 2013, bà M có mua của ông T1 một mảnh đất tại xóm S, xã C, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình. Nay là xóm S, xã C, tỉnh Phú Thọ.

Vào ngày 07/12/2021, bà M làm hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với ông Đinh Văn T1 thửa đất số 7, tờ bản đồ số: 310 413-4-a (tờ số 53), diện tích 344,7m², mục đích sử dụng: 123,8 m² đất ở nông thôn và 220,9m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: ON1: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: 10/12/2052, địa điểm thửa đất: xóm S, xã C, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình. Nay là xã C, tỉnh Phú Thọ. Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận như giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích: 220,9m².

Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, ngày 27/01/2022, bà M đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 258713, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CS 00587 đối với thửa số 7 tờ bản đồ số: 310 413-4-a (tờ số 53) diện tích 344,7 m². Cuối năm 2022, bà M cần tiền để kinh doanh thêm nên đã làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, quá trình thẩm định hồ sơ không thấy bà Y có ý kiến gì.

Cuối năm 2024, bà M có kế hoạch xây dựng nhà ở tại vị trí đất trên, nên bà M đã thuê người chuẩn bị vật liệu để xây nhà, thì phát hiện bà Vũ Thị Y cho người khai thác gỗ xoan trên thửa đất của bà M, bà M đã báo chính quyền địa phương lập biên bản và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

Tại buổi hoà giải, bà Y cho rằng đã mua của ông Đinh Văn T1 từ trước đó, nhưng không có giấy tờ chứng minh. Theo thông tin, bà M biết được là bà Y có mua của ông T1 01 thửa đất liền kề với thửa đất của bà M vào khoảng năm 2022, và cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy, việc bà Y cho người khai thác gỗ trên đất của bà M, khi phát hiện cố tình tạo ra tranh chấp và cho rằng đã mua của ông Đinh Văn T1 là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M.

Bà Lã Thị M đề nghị Toà án nhân dân huyện Đà Bắc, tỉnh Hoà Bình. Nay là TAND khu vực 14 – Phú Thọ giải quyết yêu cầu bà Vũ Thị Y chấm dứt hành vi tranh chấp đất đai đối với thửa đất nêu trên của bà M.

Bị đơn bà Vũ Thị Y trình bày: Năm 2014, bà Y được ông Đinh Văn T1 chuyển nhượng cho bà Y thửa đất của ông T1. Lúc nhận chuyển nhượng đất của ông T1 có những người chứng kiến, gồm: ông Xa Văn N (trưởng thôn); ông Đinh Văn T1 (chủ hộ); ông Đinh Văn N1 (con trai ông T1); ông Đinh Văn T2 (hộ giáp ranh); bà Đinh Thị Á (hộ giáp ranh).

Trong suốt thời gian từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà Y đang trồng cây lấy gỗ và hoa màu trên mảnh đất ấy và không có ai đến nhận đất hay tranh chấp gì.

Đến năm 2021, anh Lý Văn T3 hộ giáp ranh nhà bà Y mượn sổ đỏ để tách sổ. Sau khi tách sổ xong thì có chị M1 đến hỏi “có làm sổ luôn không để cháu làm luôn cho”. Vì tin tưởng chị M1, nên bà Y đồng ý để chị M1 làm giúp.

Đến năm 2022, bà Y đã nhờ chị Bùi Thị M1, trú tại: xóm S, xã C, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình, nay là xã C, tỉnh Phú Thọ làm sổ hồng sang tên chính chủ cho bà Y. Giấy tờ gồm: Giấy CNQSDĐ của ông Đinh Văn T1. Giấy chuyển nhượng viết tay giữa bà Y với ông T1. Giấy CMND (bản phô tô)

Đến ngày 30/7/2022, chị M1 đưa bà Y ra Trung tâm hành chính một cửa để nhận giấy CNQSDĐ. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Y có hỏi chị M1 là “Tại sao không làm hết diện tích đất cho tôi” thì chị M1 nói “là chỉ chuyển nhượng số đất có trong diện tích sổ cũ của ông Đinh Văn T1 sang tên cho tôi thôi. Phần diện tích còn lại khoảng 1.700m² sau này có điều kiện thì làm sau”. Từ đó đến nay bà Y vẫn sử dụng mảnh đất đấy.

Đến ngày 08/11/2024, bà Y bán vườn xoan cho anh L. Trong lúc anh L nhờ anh em khai thác xoan, đang khai thác thì đến sáng ngày 10/11/2024, thì có chị M dẫn theo người mang sổ hồng đến, nhận đất. Lúc đó mới biết là thửa đất của mình được tách thành hai sổ hồng. Trong khi đó bà Y không hề chuyển nhượng, hay tặng cho bất kỳ một ai.

Ý kiến của ông Đinh Văn T1: Năm 2015, ông T1 chuyển vào trong xã B, tỉnh Kon Tum. Nay là tỉnh Quảng Ngãi. Trước khi đi có chuyển nhượng cho những người, gồm: anh T3 một thửa đất tại xóm S, bán cho chị M năm 2013, phần còn lại bán cho bà Y năm 2015, khi chuyển nhượng đất cho bà Y chỉ viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Việc chuyển nhượng là do con tôi (N1) đứng ra thực hiện, tôi chỉ biết ký tên. Việc chuyển nhượng cho chị M năm 2013, tôi không biết, khi con tôi giao dịch xong tôi mới biết là đã chuyển nhượng cho chị M. Ông T1 cũng đồng ý chuyển nhượng đất cho bà M. Đến năm 2015, thì chuyển nhượng cho bà Y và giao lại giấy CNQSDĐ cho bà Y làm thủ tục sang tên. Đến năm 2021, thì bà Y có nhờ người gửi giấy tờ vào để ông T1 ký làm thủ tục sang tên cho những người mà ông T1 chuyển nhượng đất.

Ý kiến của bà Đinh Thị X: Điều công nhận là được chuyển nhượng đất cho bà Y và M và đã nhận đủ số tiền của bà Y và bà M, các bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định.

Ý kiến của bà Bùi Thị M1: Việc làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ của ông Đinh Văn T1 sang tên cho bà Vũ Thị Y, bà M1 không trực tiếp làm, bà M1 chỉ được bà Y nhờ đi nộp hồ tại Trung tâm hành chính một cửa huyện Đ. Còn việc ký nộp phí, ký giao nhận tài liệu bà M1 không được thực hiện.

Ý kiến của ông Đinh Văn N1: ông N1 là con trai ông T1 và bà X, việc chuyển nhượng đất của ông T1 cho bà M là do ông N1 là người giao dịch chuyển nhượng. Toàn bộ phần đất có trong giấy CNQSD đất của ông T1, không nhớ rõ là bao nhiêu mét vuông. Chỉ biết là phần đất của ông T1 bán cho ba người, gồm: ông T3, bà M và bà Y, ông N1 là người giao giấy CNQSD đất mang tên Đinh Văn T1 là bố để ông N1 cho bà Y, và có dặn bà Y là mảnh đất này có ba nhà, gồm: bà Y, bà M và ông T3. Các ông, bà chia nhau như thế nào là do ông, bà. Còn việc ký kết hồ sơ chuyển nhượng là do bố, mẹ ông N1 ký.

Đại diện Chi nhánh văn phòng Đ: Văn phòng đăng ký đất đai đã cung

cấp toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ từ ông Đinh Văn T1 cho bà M và hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ từ ông Đinh Văn T1 cho bà Y.

Đại diện UBND xã C: UBND xã C đã hoà giải việc tranh chấp QSDĐ giữa bà Y và M nhưng không thành.

Bản án số 05/2025/DS – PT ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Phú Thọ, quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 228, Điều 266, 227, 228 và 229 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ các Điều 8, 11, 163 và 164 của Bộ Luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 99, 166, 167, 168 và 169 Luật Đất đai năm 2013 được sửa đổi, bổ sung năm 2018; Xử: Chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lã Thị M:

Buộc bà Vũ Thị Y chấm dứt hành vi xâm phạm quyền sử dụng đất đối với bà Lã Thị M tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số: 310 413-4-a (Tờ số 53); địa chỉ: xóm S, xã C, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình. (Nay là xã C, tỉnh Phú Thọ). Kèm theo bản án là bản copy biên bản giao mốc tại thực địa ngày 26/8/2025.

Ngoài ra bản án còn tuyên về xử lý chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/12/2025, bà Vũ Thị Y có đơn kháng cáo với nội dung không nhất trí với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đã kháng cáo, các đương sự không thoả thuận giải quyết toàn bộ vụ án.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: 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 nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/ DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 – Phú Thọ,

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.

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 bà Vũ Thị Y

2.1. Tài liệu chứng cứ thể hiện:

Ông Đinh Văn T1 có một thửa đất địa chỉ xóm S, xã C, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình đến ngày 28/9/2021 ông được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 5, tờ bản đồ 310 413 – 4 – a (tờ bản đồ số 53) diện tích 967,1m². Tại biên bản lấy lời khai, biên bản xác minh ông T1 xác nhận đã bán thửa đất này cho 03 người là anh T3 vào năm 2010; bà Lã Thị M vào năm 2013 và bán cho bà Y vào năm 2015. Việc trao đổi, mua bán diện tích trong thửa đất trên cho chị M và bà Y do con trai ông là Đinh Văn N1 đứng ra bán, ông cũng đồng ý với việc trao đổi, mua bán diện tích đối với thửa đất này cho bà Y và bà M như con trai ông đã trao đổi, ông T1 và vợ là bà X xác nhận đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đã nhận đủ tiền mua bán đất đối với bà Y và bà M.

Ngày 07/12/2021 ông Đinh Văn T1 đã kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ 310 413 – 4 – a (tờ bản đồ số 53) diện tích 344,7m² địa chỉ xóm S, xã C, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình cho bà Lã Thị M. Đến ngày 27/01/2022 bà Lã Thị M được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 23/5/2022 ông Đinh Văn T1 kí hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ 310 413 – 4 – a (tờ bản đồ số 53) diện tích 410,7m² địa chỉ xóm S, xã C, huyện Đ, tỉnh Hòa Bình cho bà Vũ Thị Y. Đến ngày 28/7/2022 bà Vũ Thị Y được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh H cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên.

02 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lã Thị M, bà Vũ Thị Y nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn T1 do Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Đ cung cấp về thành phần hồ sơ đã đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2025 và biên bản bàn giao mốc giới tại thực địa ngày 26/8/2025 đã được xác định, thể hiện vị trí đất của bà M và các hộ liền kề. - B126

Tại lời khai trong hồ sơ của bà Vũ Thị Y trình bày năm 2014 bà mua thửa đất của ông T1 bao gồm cả thửa đất mà ông T1 đã bán cho bà M, bà đã sử dụng toàn bộ thửa đất đó từ năm 2014 đến nay, tuy nhiên bà Y không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh về việc diện tích đất của bà M là của bà Y. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lã Thị M là có căn cứ.

[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

05/2025/ DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – 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. Bà Vũ Thị Y là người cao tuổi và có đơn 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 bà Vũ Thị Y. Giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 19/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Phú Thọ.

2. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Bà Vũ Thị Y1 được miễn tiền án phí phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (06/4/2026).

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm 1- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 14- Phú Thọ;
- TAND khu vực 14- Phú Thọ;
- P.THADS khu vực 14- Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Tuấn

