

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 04/2026/HNGĐ-PT

Ngày 10 - 4 - 2026

V/v Tranh chấp chia tài sản của vợ
chồng trong thời kỳ hôn nhân

**NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thủy

Các Thẩm phán: Ông Lâm Anh Luyện, bà Ma Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn P Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Vương Thị
Chiêm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 02 năm 2026, 13 tháng 3 năm 2026, 09 tháng
4 năm 2026 và 10 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên
Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số
01/2026/TLPT-DS, ngày 13 tháng 01 năm 2026, về việc “*Tranh chấp về chia
tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân*”.

Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 248/2026/HNGĐ-ST ngày
30/9/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2026/QĐ - PT,
ngày 26 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐ-PT ngày
11 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2026/QĐ-PT ngày 13
tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn H (tên gọi khác Đoàn Thanh H), sinh năm
1956; địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố T 9,
phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang). Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Xí Nghiệp; địa
chỉ: Tổ 9, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay
là Tổ dân phố Phan Thiết 9, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quý Thành và bà Trần Thị Kim Oanh – Luật sư Văn phòng luật sư Minh Hà Ngân thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tuyên Quang; địa chỉ: số nhà 52, tổ 5, phố Tam Cờ, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là số nhà 52, tổ dân phố Tân Quang 5, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang). Có mặt ông Thành, vắng mặt bà Oanh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn D và bà Dương Thị T; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). (vắng mặt, có văn bản ủy quyền cho ông Phan Viết L lập ngày 08/4/2026).

2. Bà Dương Thị N, sinh năm 1960; nơi ĐKKHKT: Xóm 9, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố T 9, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang). Nơi ở hiện nay: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Chu Hồng H và bà Hà Thị T; cùng địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

2. Ông Đoàn Duy T. Địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố T 9, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang).

3. Bà Hà Thị Thu T. Địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố T 9, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang). Người đại diện theo ủy quyền của bà Thủy: ông Đoàn Duy T. Địa chỉ: Xóm 9, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố T 9, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang).

4. Bà Đỗ Thị M. Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

5. Ông Đỗ Đức Đ. Địa chỉ: Số nhà 35 TT 5.2 - Khu đô thị nam 32, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (nay là Số nhà 35 TT 5.2 – Khu đô thị Nam 32, xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội).

6. Ông Đỗ Đức H. Địa chỉ: Tổ dân phố Đoàn Kết, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Đoàn Kết, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

7. Ông Đỗ Đức T. Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

8. Ông Đỗ Đức T2. Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

9. Bà Đỗ Thị H1. Địa chỉ: Tổ dân phố Đoàn Kết, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Đoàn Kết, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

10. Bà Đỗ Thị C. Địa chỉ: Xóm Minh Khai, xã Lục Hành, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Minh Khai, xã Lục Hành, tỉnh Tuyên Quang).

11. Bà Đỗ Thị M1. Địa chỉ: Tổ dân phố Lang Quán, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Lang Quán, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

12. Bà Đỗ Thị V. Địa chỉ: Thôn 9, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố T 9, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang).

13. Ủy ban nH dân thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang nay là Ủy ban nH dân xã Y, tỉnh Tuyên Quang. Địa chỉ: Tổ dân phố Trầm Ân, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Trầm Ân, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn Tính, chức vụ: Chủ tịch.

14. Bà Hoàng Thị M. Địa chỉ: Số nhà 10, ngõ 96 đường Tô Ngọc Vân, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (nay là Số nhà 10, ngõ 96 đường Tô Ngọc Vân, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội). Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị M: Ông Phan Viết L, sinh năm 1976; địa chỉ: B812 Thăng Long Number one Khuất Duy Tiến, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là B812 Thăng Long Number one Khuất Duy Tiến, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội).

15. Bà Nguyễn Thị P (đã chết). Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị P:

+ Chị Trần Thị M, sinh năm 1966, địa chỉ: thôn 11, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố T 11, phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang).

+ Chị Trần Thị O, sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ dân phố Trầm Ân, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Trầm Ân, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

+ Anh Trần Văn M6, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

+ Anh Trần Văn B, sinh năm 1975, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

+ Bà Trần Thị A, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

+ Anh Trần Văn T9, sinh năm 1980, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

+ Anh Trần Văn T6, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

Ông Phan Viết L có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đoàn Văn H (Đoàn Thanh H), bị đơn bà Dương Thị N, ông Trần Văn D, bà Dương Thị T; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Hoàng Thị M) – ông Phan Viết L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên toà, nguyên đơn ông Đoàn Văn H (tên gọi khác: Đoàn Thanh H) trình bày:

1. Nguyên đơn ông Đoàn Văn H trình bày:

1.1 Đối với tài sản tranh chấp nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M:

Ông và bà Dương Thị N kết hôn vào ngày 16/01/2004 tại Ủy ban nH dân xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Đến nay, ông bà vẫn là vợ chồng hợp pháp và chưa ly hôn. Sau khi kết hôn, vợ chồng ông bà có thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung để làm ăn và tạo lập kinh tế nhưng không lập thành văn bản. Khi lấy nhau, ông có đưa cho bà N 01 cây vàng 9999 loại SJC, đây là tài sản riêng của ông để góp vào làm ăn. Do lúc đó ông bà đã là vợ chồng nên không có giấy tờ gì xác nhận. Việc đưa vàng này không có ai chứng kiến, chỉ có hai vợ chồng ông bà biết.

Năm 2005, do có nhu cầu mua đất để làm trang trại chăn nuôi, vợ chồng ông bà đã thỏa thuận mua đất của bà Đỗ Thị M tại Xóm 11, xã Q, huyện Y (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0363294 do UBND huyện Y cấp ngày 20/12/1995, đứng tên ông Nguyễn Thịnh (chồng bà M đã chết). Ban đầu, chúng tôi thỏa thuận mua với giá 58.000.000 đồng và đặt cọc 1.000.000 đồng. Ngày 04/7/2005, vợ chồng ông và bà M lập giấy chuyển nhượng đất và hoa màu, nội dung theo như giấy chuyển nhượng tôi đã nộp cho Tòa án.

Khi viết giấy chuyển nhượng, có mặt vợ chồng ông, bà M và anh Tuấn (con trai bà M). Sau khi hoàn tất, hai hộ liền kề là ông Đinh Ngọc Lánh và ông Nguyễn Văn Hợi được mời đến ký xác nhận. Tiếp đó, chúng tôi mang giấy chuyển nhượng đến cho ông Phạm Đình Chuẩn (Trưởng xóm 11) ký xác nhận.

Tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng, anh Đỗ Đức T2 (con trai bà M) không có mặt. Sau này, bà N đã xin chữ ký của anh Tú. Chữ viết trong giấy chuyển nhượng đất và hoa màu là do ông viết, sau đó mọi người ký xác nhận. Giấy chuyển nhượng ngày 04/7/2005 chỉ được lập thành một bản, do bà M không yêu cầu lập thêm bản nào. Sau khi hoàn tất xác nhận của Trưởng xóm, bà N mang giấy về cho tôi giữ.

Vài ngày sau, bà N tiếp tục mang giấy chuyển nhượng lên UBND xã Q để xin xác nhận, nhưng ông Quang (công chức địa chính xã) yêu cầu viết lại một bản khác nhưng vẫn đề ngày 04/7/2005. Bản mới này có chữ ký của anh Tuấn, chị Vân, anh Tú (con bà M), hai hộ liền kề, xác nhận của Trưởng xóm, công chức địa chính và UBND xã Q. Do đó, xuất hiện hai bản giấy chuyển nhượng khác nhau.

Sau khi hoàn tất thủ tục, bà M đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0363294 cho chúng tôi. Tuy nhiên, trong bản giấy chuyển nhượng ngày 04/7/2005 có xác nhận của UBND xã Q, phần bên nhận chuyển nhượng chỉ ghi

tên bà Dương Thị N, không có tên ông. Khi đó, ông không thắc mắc vì ông và bà N là vợ chồng.

Tiền mua đất của bà Đỗ Thị M là tiền của hai vợ chồng ông có được do buôn bán, làm ăn mà có. Vì đầu năm 2004 ông bà kết hôn, đến năm 2005 mới mua đất. Sau khi mua đất của bà M, ông bà đã sử dụng và cải tạo khu đất. Cụ thể, làm nhà chăn nuôi lợn ở phần đất giáp với đường bê tông ngõ xóm, diện tích khoảng 200m². Khi đó, ông thuê thợ nhà ông Nguyễn Văn Hồng (thôn 9, xã T, huyện Y) làm thợ xây và thuê ông Nguyễn Văn Tinh (thôn 12, xã T, huyện Y) lợn mái chuồng trại. Đến khoảng năm 2010, ông bà không nuôi lợn nữa mà chuyển sang nuôi nhím. Do làm ăn không thuận lợi, đến năm 2012, ông bà dừng việc chăn nuôi. Đến năm 2020, sau khi thống nhất chia đất cho các con, bà N đã thuê máy xúc để san gạt, phá bỏ tường bao cũ, chuồng lợn, bể nước.

Đối với nhà cấp 4 và công trình phụ mua của bà M, ông bà vẫn giữ nguyên hiện trạng cho đến năm 2020. Sau khi thỏa thuận chia đất cho các con, bà N và anh Hải đã cải tạo nhà như hiện nay. Ông không đóng góp vào việc cải tạo nhà, toàn bộ chi phí sửa chữa và cải tạo khuôn viên là do bà N và anh Hải bỏ ra ông không có đóng góp nên không biết cụ thể số tiền là bao nhiêu.

Về cây trồng trong khuôn viên vườn nhà, toàn bộ cây đều do bà N và anh Hải trồng. Đối với số cây keo trên đồi phía sau nhà, sau khi mua đất năm 2005, vợ chồng ông đã trồng keo và khai thác được hai chu kỳ. Đến năm 2019, ông bà khai thác xong chu kỳ thứ hai. Cũng trong năm đó, vợ chồng ông bà thỏa thuận chia đất cho các con. Phần đất phía sau đồi, anh Đoàn Duy T (con trai ông) đã trồng khoảng 400 cây keo, còn phía trên đỉnh đồi, anh Chu Hồng H (con trai bà N) trồng khoảng 100 cây keo. Đối với số cây keo đã trồng đầu tháng 6/2025 do ảnh hưởng bão nên anh Hải đã cho khai thác toàn bộ cây keo trên phần đất do ông quản lý, một thời gian sau thì ông thấy số cây keo trồng trên đất bà N quản lý cũng đã được khai thác, ông không biết ai là người khai thác số cây đó.

Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết chia đôi tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa tôi và bà Dương Thị N là 1.830m² đất, trong đó có 400m² đất ở thuộc thửa số 477b, tờ bản đồ số 18 và 1.430m² đất vườn thuộc thửa số 477a, tờ bản đồ số 18, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0363294 do UBND huyện Y cấp ngày 20/12/1995 mang tên ông Nguyễn Thịnh theo quy định của pháp luật và phần đất hiện đang trồng cây keo chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định là 4.948,5m².

Tại phiên tòa ngày 29/9/2025 ông H đề nghị được chia 200m² đất ở thuộc thửa số 477b, tờ bản đồ số 18, xã Q; đối với 1.430m² đất vườn thuộc thửa số 477a, tờ bản đồ số 18, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị chia giá trị đất trồng cây lâu năm. Chia phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M hiện đang trồng cây keo chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định là 4.948,5m² ông H và bà N mỗi người được sử dụng ½ diện tích đất.

1.2 Đối với vụ án tài sản tranh chấp nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P:

Năm 2004, ông và bà Dương Thị N bàn bạc với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Dương Thị T để mua chung một thửa đất của bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1942, địa chỉ tại tổ 11, xã Q, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang với mục đích kinh doanh sau này. Ông và bà N thỏa thuận với bà P giá mua đất là 14.500.000 đồng/mét dài mặt đường.

Sau khi thống nhất, ông là người trực tiếp viết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng này được viết tay. Nội dung hợp đồng ghi rõ bên mua là ông Trần Văn D và bên bán là bà Nguyễn Thị P. Ông bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng cả đất thổ cư và vườn tạp, tuy nhiên, trong hợp đồng không ghi rõ diện tích từng loại đất.

Lý do không ghi cụ thể diện tích đất thổ cư và đất vườn tạp là do thời điểm đó, ông mua đất với mục đích xây dựng cơ sở kinh doanh, không quan tâm nhiều đến loại đất. Nếu cần thiết xử lý theo quy định pháp luật, ông sẽ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Tổng số tiền nhận chuyển nhượng là 174.000.000 đồng. Trong đó, vợ chồng ông thanh toán 87.000.000 đồng và vợ chồng ông D thanh toán 87.000.000 đồng bằng tiền mặt cho bà P. Việc thanh toán có lập giấy biên nhận, trong đó ghi rõ ông D giao 87.000.000 đồng và bà N giao 87.000.000 đồng cho bà P, tổng cộng 174.000.000 đồng. Khi giao tiền, có sự chứng kiến của con trai bà P là anh Trần Văn C và anh Trần Văn T9. Anh C là người trực tiếp đếm tiền và bà P ký nhận vào giấy biên nhận. Tuy nhiên, giấy biên nhận không phải do ông viết và ông cũng không nhớ rõ ai là người viết do sự việc đã xảy ra từ lâu.

Sau khi lập hợp đồng và thanh toán xong, chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất ngay do thời điểm đó còn nhiều khó khăn. Năm 2006, ông đã nộp hồ sơ chuyển nhượng cho ông Quang (cán bộ địa chính xã Q thời điểm đó) để làm thủ tục sang tên nhưng ông Quang không thực hiện. Khi ông

xin lại hồ sơ thì ông Quang trả lời không biết hồ sơ ở đâu do đã nghỉ hưu. Từ đó đến nay, ông vẫn chưa làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thời điểm mua đất, ông để ông D đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng vì ông bà và ông bà T D là anh em (bà N là chị gái của bà T), nên tin tưởng nhau. Tuy nhiên, ông D hiện khai rằng đã trả lại cho bà N số tiền mua đất của bà P, nhưng ông không đồng ý với lời khai này vì thực tế, ông D không đưa bất cứ khoản tiền nào để trả lại tiền mua chung đất cho ông.

Hiện trạng thửa đất đã nhận chuyển nhượng của bà P có chiều dài giáp mặt đường là 12m, sau khi nhận chuyển nhượng trong đó ông bà sử dụng 6m, vợ chồng ông bà T - D sử dụng 6m. Phần đất chiều rộng 6m ông sử dụng, năm 2007 ông đã dựng một gara để xe ô tô, phía sau có một ngôi nhà gỗ. Đến năm 2010, sau khi bán xe, tôi không còn sử dụng khu đất này nữa.

Bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện đang do ông bà T D giữ. Ông D đã nói rằng cần hợp đồng để thế chấp vay ngân hàng nên tôi đã giao hợp đồng cho ông.

Hiện nay, ông đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2004.
2. Đối với phần đất 6m hiện đang do vợ chồng ông bà T - D sử dụng, phần còn lại 6m, ông đề nghị được chia đôi: ông được sử dụng 3m và bà N sử dụng 3m chiều rộng bóm mặt đường.

2. Bị đơn bà Dương Thị N trình bày:

* Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H đối với ông Trần Văn D và bà Dương Thị T

Về thửa đất 421, 410-1 tờ bản đồ số 125 (ONT-CLN) 189/313,4m² địa chỉ ở Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang là do vợ chồng bà cùng với ông Trần Văn D, bà Dương Thị T là em gái và em rể bà mua của bà Nguyễn Thị P ở Tổ dân phố Q, thị trấn Y giá cụ thể tôi không nhớ khoảng hơn 80.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó vợ chồng bà không làm được GCNQSDĐ của thửa đất này nên sau đó bà đã rút tiền từ vợ chồng ông bà T D về. Bà xác định thửa đất này không phải của vợ chồng bà mà là tài sản của ông bà T D. Chứng cứ chứng minh là ngày 05/9/2007 bà và ông D đã làm đơn đề nghị Ủy ban nH dân xã Q, huyện Y về việc không làm được GCNQSDĐ.

* Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H về việc chia tài sản chung của vợ chồng nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã gửi giấy triệu tập, niêm yết các văn bản tố tụng đối với bà Dương Thị N nhưng bà N không đến Tòa án làm việc, do đó Tòa án không lấy lời khai của bà N được.

Tại đơn trình bày nộp cho Tòa án ngày 02/8/2024 bà Dương Thị N trình bày:

Bà có quan hệ hôn nH với ông Đoàn Thanh H. Ngày mùng 4 tháng 7 năm 2005. Bà có đại diện cho chị gái bà là bà Hoàng Thị M đứng ra giao dịch mua bán quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị M, ở xóm 11 xã Q, huyện Y. Khi thực hiện việc mua bán, do chữ bà xấu bà có nhờ ông Đoàn Thanh H (chồng bà) là người viết giấy chuyển nhượng đất và hoa màu vì chữ ông H đẹp. Sau khi viết xong, mọi người có mặt, gồm bên bán là bà M, và ba người con ký giấy. Bên mua là bà ký, có hai người hàng xóm liền kề ký giáp ranh là ông Nguyễn Văn Hợi và ông Đinh Ngọc Lánh. Sau đó ông Phan Đình Chuẩn là trưởng thôn đã xác nhận việc mua bán của bà M, mua bán đất giữa bà M và bà.

Khi xin xác nhận của bên địa chính và Ủy ban nH dân xã Q, thì ông Vũ Quang (công chức địa chính xã) kiểm tra giấy tờ thì thấy chữ ký của anh Đỗ Tuấn (là con trai bà Đỗ Thị M) không hợp lệ do đã ký bằng bút mực màu đỏ. Vậy nên ông Vũ Quang đã yêu cầu bà về viết lại giấy chuyển nhượng đất và cả hai bên ký xác nhận lại cho đúng thì mới hợp lệ. Sau đó bà có nhờ ông H viết lại giấy chuyển nhượng đất và hoa màu, để mọi người ký lại bằng bút mực khác

không phải màu đỏ. Sau đó bà đã chuyển giấy chuyển nhượng đất và hoa màu có đầy đủ chữ ký hợp lệ lên địa chính và Ủy ban nH dân xã Q để ký xác nhận.

Ngày mùng 7 tháng 7 năm 2005, ông Hà Trường Thành là Chủ tịch Ủy ban nH dân xã Q đã xác nhận việc bà Đỗ Thị M bán đất cho bà Dương Thị N. Ông Chủ tịch đã ký và đóng dấu của Ủy ban nH dân xã Q. Việc mua bán giữa bà M và bà được coi là đã hoàn thành về mặt thủ tục hành chính.

Tuy nhiên do chủ quan nên bà chưa hủy giấy chuyển nhượng có chữ ký mực màu đỏ nên ông H đã ghi bổ sung vào tờ giấy chuyển nhượng đã hủy và điền thêm thông tin ông H vào các vị trí sau:

Tại trang 1, dòng thứ 11 từ trên xuống của ông H đã điền thêm chữ “vợ chồng”. Tại dòng thứ 12 từ trên xuống, ông H đã ghi thêm tên tuổi của mình là “ông Đoàn H 50T”. Tại trang 3 dòng thứ 7 phần xác nhận của trưởng thôn. Ông H ghi thêm chữ + ông H.

Văn bản giấy chuyển nhượng do ông H nộp cho Tòa án đã không có xác nhận của cán bộ địa chính và không có xác nhận của Ủy ban nH dân xã Q. Phần đất tranh chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 363294 gồm các thửa 477a, 477b tờ bản đồ: 18 địa chỉ thửa đất: Xóm 11 xã Q huyện Y tỉnh Tuyên Quang. Bà đề nghị Tòa án có phán quyết chính xác khách quan, đúng pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà.

3. Bị đơn ông Trần Văn D, bà Dương Thị T trình bày:

Năm 2004, vợ chồng ông bà và bà Dương Thị N mua của bà Nguyễn Thị P thửa đất 421 410 – 1 – A tờ bản đồ số 125 (ONT-CLN) 189/313,4m², địa chỉ TDP Q, thị trấn Y với giá 174.000.000đ. Tuy nhiên sau đó do vướng mắc về việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ (khoảng năm 2007) nên bà N đã rút tiền về. Ông bà đã đưa cho bà N số tiền 87.000.000đ tiền mua đất và tiền trượt giá 33.000.000 đồng tổng cộng là 120.000.000 đồng. Việc mua bán đất và trả tiền đều không liên quan đến ông H. Thửa đất trên là tài sản riêng của vợ chồng ông bà, ông bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông H.

Việc mua bán đất do ông D trực tiếp làm việc, tôi – Dương Thị T không tham gia nên tôi uỷ quyền cho ông D thay mặt tôi giải quyết tại TA.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M trình bày:

Năm 2005 bà có bán cho bà Dương Thị N và ông Đoàn Thanh H diện tích đất thuộc thửa số 477a và 477b tờ bản đồ số 18 diện tích là 1830m² đất trong đó có 400m² đất thổ cư và 1430m² đất vườn người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Thịnh (ông Thịnh là chồng bà) địa chỉ tại xóm 11, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Đất là của vợ chồng bà, chồng bà là ông Đỗ Đức Thịnh nhưng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Nguyễn Thịnh, nguồn gốc đất do vợ chồng bà mua của ông Chính Luân ở cùng xóm 11 thị trấn Y, huyện Y. Quá trình mua bán đất với ông bà H N thì lúc đầu tiền bà N vào nhà bà hỏi việc mua bán đất sau đó bà N về. Lần tiếp theo có cả

ông H và bà N đến mua đất và trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất ngày mùng 04/7/2005. Bà chuyển nhượng cho ông H bà N thửa đất trên với giá là 58.000.000 đồng khi viết giấy chuyển nhượng bà, ông H, bà N, anh Tuấn con trai bà và hàng xóm liền kề có ông Đinh Ngọc Lánh và ông Nguyễn Văn Hợi. Bà chỉ được thỏa thuận các nội dung chuyển nhượng đất với ông H bà N còn chữ ký Nguyễn Thị Minh bà không được ký vì bà không biết chữ bà cũng không nên rõ ai là người ký hộ bà. Việc giao nhận tiền bà không được thực hiện con trai bà là anh Đỗ Đức T đứng ra giao nhận tiền với ông H bà N. Về nội dung chồng bà là Đỗ Đức Thịnh nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là Nguyễn Thịnh bà không rõ lý do vì sao là khác họ như vậy vì bà không biết chữ nhưng bà xác định ông Nguyễn Thịnh và Đỗ Đức Thịnh là một người và là chồng bà. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông H bà N là của vợ chồng bà. Bà xác định bà được giao dịch mua bán đất với ông H bà N, ông H bà N cùng đứng ra trả tiền mua đất cho con trai là Đỗ Đức T. Việc mua bán chỉ lập giấy viết tay bà xác định việc mua bán đất cho ông H bà N là có trên thực tế và ông H bà N đã sử dụng thửa đất đó từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp gì. Bà nhất trí việc mua bán đất trên và không có ý kiến đề nghị gì, bà nhất trí để ông H bà N tiếp tục sử dụng đất và đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán chuyển nhượng đất trên.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Duy T và vợ bà Hà Thị Thu T trình bày:

Ông Đoàn Thanh H là bố anh năm 2004 ông H và bà N kết hôn có mua được thửa đất như ông H trình bày là đúng sau khi ông H và bà N có thỏa thuận để anh và con trai bà N là anh Hải sử dụng thửa đất trên anh có sử dụng 1/2 diện tích đất trên để chăn nuôi và trồng cây. Anh nhận phần đất bên ngoài không có nhà còn anh Hải nhận đất phần đất bên trong có nhà. Năm 2019 anh và vợ là Hà Thị Thu T đã tháo dỡ san ủi chuồng trại và trồng 500 cây keo (chuẩn bị được khai thác). Anh xác định thửa đất có tranh chấp là tài sản chung của ông H và bà N đề nghị Tòa án pH chia tài sản chung của ông H, bà N để anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được pH chia. Đối với số cây keo đã trồng khoảng tháng 5/2025 do ảnh hưởng của bão cây bị gãy, đổ ra đường ảnh hưởng đến các hộ dân xung quanh nên anh đã tiến hành khai thác, quá trình anh khai thác không ai có ý kiến gì. Sau khi khai thác xong anh đã trồng lại khoảng 600 cây keo con trên diện tích đất đó. Đến khoảng tháng 7/2025 anh thấy số cây keo trên phần đất bà N quản lý cũng được khai thác anh không biết là bà N hay anh Hải khai thác. Đối với số cây keo con đã trồng nếu sau này Tòa án giải quyết pH chia quyền sử dụng đất phần đất bà N được chia vào số cây anh đang trồng thì anh tự nguyện di chuyển để bàn giao đất cho bà N.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức T trình bày:

Ông là con trai của ông Đỗ Đức Thịnh và bà Đỗ Thị M, ông Thịnh và bà M có 8 người con, ông Thịnh đã chết. Mẹ ông là bà Đỗ Thị M có chuyển nhượng

cho ông H bà N diện tích đất thuộc thửa 477a tờ bản đồ số 18, diện tích 1430m² đất vườn và 400m² đất ở thuộc thửa số 477b, tờ bản đồ số 18 thuộc thôn 11 xã Q, huyện Y nay là tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y. Thửa đất này nguồn gốc của ông Thịnh, bà M khi bà M bán thửa đất này cho ông H bà N ông có biết và được ký vào giấy tờ chuyển nhượng đất với ông H bà N. Khi ông H bà N đến để thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất ông là người cùng bà M trực tiếp đứng ra giao dịch. Khi mua bán chuyển nhượng đất có cả ông H và bà N cùng có mặt chứ không phải một mình bà N. Bà N còn là người trực tiếp đặt tiền đặt cọc mua đất là 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*). Chữ ký viết bằng mực màu đỏ trong giấy chuyển nhượng đất với ông H, bà N là chữ ký của ông nay ông không có ý kiến gì về việc mẹ ông là bà Đỗ Thị M đã bán đất cho ông H bà N. Việc mua bán chuyển nhượng chỉ được viết ngày 04/7/2005 chứ không tập thành hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng, chứng thực ở cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hai hộ liền kề là ông Đinh Ngọc Lánh và ông Nguyễn Văn Hợi ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng là đúng với thực tế. Ông xác định việc mua bán viết giấy chuyển nhượng và đưa tiền đặt cọc là có cả ông H và bà N còn thực tế ông H và N thỏa thuận riêng như thế nào thì ông không biết. Việc bán đất của mẹ ông ông nhất trí và không có ý kiến gì, ông xác định được nhận tiền cọc của ông H và bà N còn tiền mua bán đất thì ông không nhớ do thời gian đã lâu. Nay ông có quan điểm đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán đất giữa mẹ ông bà Đỗ Thị M với ông H, bà N do ông không có liên quan đến vụ án nên đề nghị Tòa án không triệu tập tới tham gia trong vụ án này và cũng đề nghị được giải quyết xét xử vắng mặt.

7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức T2 trình bày:

Ông là con trai của ông Đỗ Đức Thịnh và bà Đỗ Thị M tại giấy chuyển nhượng đất của bà M cho ông H bà N ngày 04/7/2005 có ký tên của ông nhưng ông xác định thời điểm đó ông đang ở nước ngoài nên không được ký vào giấy chuyển nhượng, còn ai ký thì ông không biết. Do thời điểm đó ông không ở nhà nên cũng không nắm được việc mua bán chuyển nhượng đất của bà M với ông H bà N. Việc bà M bán đất cho ông H bà N năm 2005 ông nhất trí để cho mẹ ông bán đất đến nay ông không có ý kiến gì. Do ông không có liên quan gì nên đề nghị Tòa án không triệu tập và xin được giải quyết và xét xử vắng mặt ông.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức Đ trình bày:

Ông là con của ông Đỗ Đức Thịnh và bà Đỗ Thị M, bố mẹ ông sinh được 8 người con là Đỗ Đức Đ sinh năm 1961, Đỗ Đức H sinh năm 1964, Đỗ Đức T sinh 1970, Đỗ Đức T2 sinh 1980, Đỗ Thị H1, Đỗ Thị C, Đỗ Thị M1 và Đỗ Thị V, ông Đỗ Đức Thịnh đã chết. Bố mẹ ông có thửa đất số 477a tờ bản đồ 18 diện tích 1430m² đất vườn và thửa số 477b tờ bản đồ 18 diện tích 400m² đất ở tại đội 11 xã Q, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang nay là tổ dân phố Q thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ ông mua của ông bà Chính Luân tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thịnh

nhưng thực tế tên của bố ông là Đỗ Đức Thịnh. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thịnh nhưng đây là tài sản chung của bố mẹ ông năm 2005 mẹ ông là bà M có được bán thửa đất trên cho ông H bà N ông và cả gia đình có được biết việc mua bán này nhưng cụ thể là bán cho ông H hay bà N thì ông không nắm rõ vì ông không được trực tiếp đứng ra giao dịch mua bán. Người trực tiếp đứng ra giao dịch mua bán là ông Đỗ Đức T em trai ông. Ông biết rằng sau khi mua bán thì ông H bà N cũng sử dụng thửa đất trên. Bà M bán thửa đất trên bao nhiêu tiền thì ông không nắm được. Hiện nay ông H bà N đang đề nghị Tòa án giải quyết chia tài sản chung của vợ chồng là thửa đất trên ông không có ý kiến gì để nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc mẹ ông là bà M đứng ra bán đất cho ông H bà N ông có biết và hoàn toàn nhất trí để bà M chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H bà N. Ông đã nhận được các tài liệu do Tòa án gửi ông có ý kiến là do công việc và ở xa nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng về nội dung vụ án đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức H trình bày:

Ông là con trai của bà Đỗ Thị M và ông Đỗ Đức Thịnh, gia đình ông có 08 anh chị em. Trước đây bố mẹ bà có bán một thửa đất tại tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y cho ông H bà N. Sự việc chuyển nhượng này ông được bà M gọi điện thông báo chứ ông không được chứng kiến việc mua bán. Do sự việc đã lâu nên ông không nhớ là có được ký giấy tờ gì không. Theo ông được biết việc giao dịch mua bán do bà N đứng ra giao dịch, việc ông H bà N thỏa thuận như thế nào về ai là người nhận chuyển nhượng thì ông không biết. Việc mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông H và bà N ông không có ý kiến gì, ông xác định ông không liên quan gì đến vụ việc, ông không có yêu cầu gì do ông bận công việc làm ăn nên đề nghị Tòa án không báo gọi ông tham gia giải quyết vụ án. Ông đề nghị xét xử, giải quyết vắng mặt ông.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị C, Đỗ Thị H1 cùng trình bày:

Các bà là con gái của bà Đỗ Thị M và ông Đỗ Đức Thịnh, gia đình bà có 08 anh chị em. Trước đây bố mẹ bà có bán một thửa đất tại tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y cho ông H bà N. Sự việc này bà chỉ nghe mẹ bà là bà M thông báo chứ bà không được chứng kiến việc mua bán. Việc mẹ bà bán đất cho ông H và bà N bà không có ý kiến gì, bà là con gái đã đi lấy chồng, không liên quan gì đến tài sản của bố mẹ, bà xác định không có yêu cầu gì và không liên quan gì trong vụ việc này do bà bận công việc làm ăn nên đề nghị Tòa án không báo gọi bà tham gia giải quyết vụ án. Bà đề nghị xét xử, giải quyết vắng mặt bà.

11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị V

Bà là con gái của bà Đỗ Thị M và ông Đỗ Đức Thịnh trước đây bố mẹ bà có bán một thửa đất tại tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y cho ông H bà N, sự việc này bà chỉ nghe mẹ bà là bà M thông báo chứ bà không được chứng kiến

việc mua bán chỉ biết là bán cho cả ông H và bà N. Việc mẹ bà bán đất cho ông H và bà N bà không có ý kiến gì, bà xác định không có yêu cầu gì và không liên quan gì trong vụ việc này đề nghị Tòa án không báo gọi bà tham gia giải quyết vụ án.

Sau khi được Tòa án cho xem giấy chuyển nhượng đất và hoa màu (bản có xác nhận của UBND xã Q) có chữ ký “Vân – Đỗ Thị V” bà xác định đây không phải là chữ ký, chữ viết của bà.

12. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị M1 trình bày:

Bà là con gái của bà Đỗ Thị M và ông Đỗ Đức Thịnh gia đình bà có 8 anh chị em. Năm 2005 mẹ bà có bán thửa đất tại tổ dân phố Q, huyện Y cho ông bà H N. Sự việc này bà chỉ nghe bà M thông báo lại bà không được trực tiếp biết chứng kiến việc mua bán, việc mẹ bà mua bán đất với ông bà H N thì bà không có ý kiến gì, bà xác định không có yêu cầu không liên quan gì đến tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt bà.

13. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nH dân thị trấn Y trình bày:

* Về diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự, UBND thị trấn ý kiến như sau: Theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ của Tòa án nH dân huyện Y thì diện tích đang tranh chấp giữa các đương sự đang nằm trong thửa đất số 477a, 477b, tờ bản đồ số 18 bản đồ giải thửa 299 xã Q (nay thuộc thị trấn Y), huyện Y. Địa chỉ thửa đất: Đội 11, xã Q, huyện Y, nay là Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Thửa đất số 477a, 477b đã được cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00596, UBND huyện Y cấp ngày 09/6/1995 mang tên ông Nguyễn Thịnh.

Một phần diện tích đất đang tranh chấp, diện tích là 124,1m² thể hiện là thửa số 4 trên mảnh trích đo hiện trạng theo kết quả thẩm định của Tòa án thuộc đất đường giao thông. Qua kiểm tra sổ mục kê thửa đất trên là đất giao thông, thuộc quản lý của UBND thị trấn Y. Quan điểm của UBND thị trấn Y diện tích đất trên là đất giao thông (đường đi chung) nên các bên tranh chấp không có quyền sử dụng riêng, vẫn thuộc quyền quản lý của UBND thị trấn, UBND thị trấn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa số 1 diện tích 135,2m² trên mảnh trích đo hiện trạng theo kết quả thẩm định của Tòa án thuộc một phần thửa đất số 476, tờ bản đồ số 18, bản đồ giải thửa 299. Kiểm tra bản đồ giải thửa 299 và sổ mục kê do UBND thị trấn Y đang quản lý không có tên người sử dụng, loại đất là đất trồng cây lâu năm. Hiện tại, phần diện tích đất 135,2m² do ông Đoàn Thanh H và bà Dương Thị N đang quản lý sử dụng. Đối với diện tích đất này nếu không có tranh chấp thì đủ điều kiện để cấp Giấy CNQSDĐ.

Đối với thửa số 3 diện tích 4.948,5m² trên mảnh trích đo hiện trạng theo kết quả thẩm định của Tòa án. Diện tích đất này chưa được cấp Giấy CNQSDĐ, đối chiếu với bản đồ giải thửa 299, thửa đất trên không thể hiện trên bản đồ 299

và không có trong sổ mục kê của UBND quản lý; loại đất trồng cây lâu năm. Hiện tại thửa đất này do ông Đoàn Thanh H và bà Dương Thị N đang quản lý sử dụng. Thửa đất này nếu không có tranh chấp thì đủ điều kiện để cấp Giấy CNQSDĐ.

UBND thị trấn Y từ chối tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải của Toà án. Do điều kiện bận công tác nên UBND thị trấn đề nghị Toà án giải quyết xét xử vắng mặt tôi, tôi giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở trên.

14. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M và Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị M là ông Phan Viết L trình bày:

Tháng 6/2005 bà Hoàng Thị M có đưa cho bà Dương Thị N tổng số tiền 60.000.000 đồng nhờ bà Dương Thị N nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số E0363294 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00596.QSDĐ ngày 20/10/1995 đứng tên ông Nguyễn Thịnh (chồng bà Đỗ Thị M), thuộc thửa đất số 477a và 477b, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.830m², địa chỉ tại Tổ dân phố 11, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang từ bà Đỗ Thị M ở xóm 11, xã Q, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang theo giấy chuyển nhượng đề ngày 04/7/2005. Lý do bà Hoàng Thị M nhờ bà Dương Thị N thay mặt nhận chuyển nhượng tài sản nói trên là vì lúc này bà Hoàng Thị M đang buôn bán ở bên Trung Quốc nên không có mặt không có điều kiện để quản chăm sóc quản lý và bảo vệ thửa đất nên nhờ em gái là Dương Thị N đứng tên trên giấy mua bán với bà Đỗ Thị M nhưng không được làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà N. Do bà M đang ở Trung Quốc nên đã nhờ người chuyển tiền cho bà N. Việc chuyển tiền không có hóa đơn chứng từ do hai bên là chị em tin tưởng nhau nên không lập giấy tờ xác nhận. Cũng chính vì vì lý do này mà từ đó đến nay thửa đất trên vẫn chưa được làm thủ tục sang tên bà Dương Thị N. Theo thỏa thuận về việc nhờ bà Dương Thị N nhận chuyển nhượng tài sản từ bà Đỗ Thị M như sau:

- Bà Hoàng Thị M đồng ý cho bà Dương Thị N và các con bà N được ở và sử dụng canh tác, trồng trọt, thu lợi hoa màu, lợi tức từ mảnh đất nói trên.

- Trường hợp nếu sau này bà Hoàng Thị M đòi lại tài sản nói trên bà Dương Thị N phải có nghĩa vụ trả tài sản này cho bà Hoàng Thị M.

- Do bà Dương Thị N có công trong việc quản lý, bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo tài sản quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số E0363294 có số vào sổ chứng nhận quyền sử dụng đất số 00596.QSDĐ ngày 20/11/1995 nên trước đây bà Hoàng Thị M đã đồng ý cho bà Dương Thị N và chồng là ông Đoàn Thanh H ký tặng cho 2 con của bà N và ông H là Đoàn Duy T và Chu Hồng H miếng đất vườn tạp liền ao nhỏ ngoài cổng nằm trong tổng diện tích đất của bà M dùng để san lấp canh tác sử dụng theo giấy chuyển nhượng đất vườn ao không đề ngày.

Đáng lý ra bà Hoàng Thị M vẫn đồng ý cho bà Dương Thị N tiếp tục canh tác quản lý sử dụng ở trên phần diện tích đất còn lại tuy nhiên hiện nay ông Đoàn Thanh H chồng bà N khởi kiện Tòa án yêu cầu chia tài sản trong thời kỳ

hôn nH là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số E0363294 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00596.QSĐĐ ngày 20/10/1995 thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị M nay bà Dương Thị N đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận như trên cho bà Hoàng Thị M cùng với hiện trạng tài sản thực tế có tại thửa đất 477a và 477b tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y tỉnh Tuyên Quang mà không đòi hỏi quyền lợi gì trong trường hợp bà M có cho lại tài sản hoặc giá trị tài sản bằng tiền cho bà N thì bà N sẽ đồng ý nhận sau khi được Tòa án các cấp giải quyết và bản án quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 04/7/2005 bản có xác nhận của Ủy ban nH dân xã Q bản gốc hiện do bà Hoàng Thị M đang giữ.

Bà Hoàng Thị M có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết về việc yêu cầu bà Dương Thị N trả lại tài sản là quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 00596.QSĐĐ ngày 20/10/1995 của bà Đỗ Thị M trú tại Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

15. Lời khai của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị P:

- Bà Nguyễn Thị Mai, bà Trần Thị O, ông Trần Văn M6, ông Trần Văn B, bà Trần Thị A trình bày:

Các ông bà là con của ông Trần Văn Tăng và bà Nguyễn Thị P (đều đã chết). Ông Tăng và bà P sinh được 09 người con chung (ông Trần Văn C đã chết, bà Trần Thị Liên đã mất tích nhiều năm); bố mẹ ông Tăng bà P đều đã chết từ lâu. Các ông bà không chứng kiến việc chuyển nhượng đất, không biết bà P giao dịch mua bán đất với ông bà T D hay ông bà T D mua chung với ông bà H N. Mọi giao dịch do bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn C đứng ra thực hiện. Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng các ông bà không có ý kiến thắc mắc gì vì đó là tài sản của ông Tăng bà P. Hiện nay bà P đã chết, đề nghị Tòa án không triệu tập các ông bà đến làm việc do các ông bà xác định không có liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt các ông bà.

- Ông Trần Văn T9 trình bày: Ông là con của ông Trần Văn Tăng và bà Nguyễn Thị P (đều đã chết). Ông Tăng và bà P sinh được 09 người con chung (ông Trần Văn C đã chết, bà Trần Thị Liên đã mất tích nhiều năm); bố mẹ ông Tăng bà P đều đã chết từ lâu. Việc mua bán chuyển nhượng đất ông có biết là có ông H bà N và ông D bà T đến tìm hiểu mua đất, cụ thể ai là người mua thì ông không biết. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là do bố mẹ ông khai phá và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố ông là ông Trần Văn Tăng. Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ rõ việc giao dịch mua bán giữa mẹ ông và ông D hay với ông Dương và bà N. Giá trị chuyển nhượng đất là 174.000.000 đồng. Đối với diện tích đất mẹ ông đã chuyển nhượng là tài sản của bố mẹ ông, ông xác định ông không liên quan và không có ý kiến thắc mắc gì. Đối với giấy biên nhận đề ngày 15/9/2019 chữ ký “Toàn – Trần Văn T9” là chữ ký, chữ viết

của ông. Giấy này do ông Đoàn Văn H mang đến cho ông ký xác nhận, trước khi ký xác nhận ông có đọc lại nội dung và ký xác nhận vào giấy biên nhận. Giấy đó ghi đúng nội dung mà ông được chứng kiến. Điểm chỉ ở mục chủ bán đất ông không xác định được có phải do mẹ ông điểm chỉ hay không. Nay mẹ ông đã chết nên ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến Tòa án làm việc do ông bận làm ăn, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

- Lời khai của ông Trần Văn T6:

Ông là con của ông Trần Văn Tăng và bà Nguyễn Thị P (đều đã chết). Ông Tăng và bà P sinh được 09 người con chung (ông Trần Văn C đã chết, bà Trần Thị Liên đã mất tích nhiều năm). Khi mẹ tôi còn sống có chuyển nhượng một phần đất cho ông Trần Văn D và bà Dương Thị T, lúc đó mẹ ông là người đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng nên ông không biết là mẹ tôi chuyển nhượng cho ông bà T D hay cả ông bà H N, chỉ thấy ông bà T D trực tiếp làm thủ tục. Sau này ông có biết ông bà T D và ông bà H N cãi nhau và nói rằng đó là đất mua chung. Thực tế mọi giao dịch mua bán là do mẹ ông thực hiện nên ông không biết cụ thể. Đối với diện tích mẹ ông đã chuyển nhượng, ông xác định tài sản đó là của mẹ ông, do bố ông chết rồi, việc chuyển nhượng diện tích đất đó do mẹ ông toàn quyền quyết định. Với diện tích đất mẹ ông chuyển nhượng, ông không có ý kiến, thắc mắc gì. Do mẹ ông đã chết, ông xác định không liên quan gì đến diện tích đất đã chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông do ông đang chấp hành án phạt tù tại trại giam Quyết Tiến – Bộ Công an. Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng theo ông là chuyển nhượng đất vườn tạp vì đất thổ cư đã chia cho các anh em trong nhà và tôi. Đối với bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nH dân huyện Y cấp cho ông Trần Văn Tăng ngày 20/10/1995, khi ông đi chấp hành án, toàn bộ giấy tờ đất đai do vợ tôi là bà Đỗ Kiều Ba Lan, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang giữ.

16. Lời khai của những người làm chứng

- Lời khai ông Phạm Đình Chuân: Ông làm trưởng xóm của xóm 11 xã Q, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang từ năm 1995 đến năm 2017. Việc chuyển nhượng đất và hoa màu giữa bà Đỗ Thị M và ông bà H N ông không được chứng kiến các bên ký vào giấy chuyển nhượng đất và hoa màu. Thông thường khi chuyển nhượng đất ở xóm các bên sẽ viết giấy tờ và ký với nhau sau đó mới mang cho ông để xin xác nhận sau. Ông có nhớ là bà N mang cho ông ký vào giấy chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 04/7/2005 ông ký xác nhận ngày 05/7/2005 nội dung xác nhận của xóm 11 là chữ ký và chữ viết của ông. Về giấy chuyển nhượng đất và hoa màu ông nhớ là được ký xác nhận cho bà N 2 lần lý do tại sao phải viết lại giấy chuyển nhượng thì ông không rõ. Về việc chuyển nhượng đất của bà Đỗ Thị M cho ông bà H N hay một mình bà N thì ông không được biết.

- LỜI KHAI ÔNG ĐÌNH NGỌC LÁNH: Ông là hộ giáp ranh liền kề nên được mời đến chứng kiến các bên ký giấy chuyển nhượng ngày 04/7/2005. Hôm đó tại nhà bà M (diện tích đất tranh chấp bây giờ) có mặt bà M, vợ chồng ông bà H N, anh Đỗ Đức T con trai bà M và một người con gái không biết là con gái hay con dâu của bà M. Ông H là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng đất và hoa màu sau đó đọc lại nội dung cho những người có mặt cùng nghe và ký vào giấy chuyển nhượng đất hoa màu. Tôi ký vào chỗ người có đất liền kề, chữ ký Đình Ngọc Lánh trong giấy chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 04/7/2005 là chữ ký chữ viết của tôi. Tôi được 2 lần ký vào giấy chuyển nhượng đất và hoa màu, lý do viết lại giấy chuyển nhượng đất và hoa màu tôi không nắm được. Vài ngày sau ông Đỗ Đức T mang cho tôi ký vào sơ hồ giáp ranh trong sơ đồ thửa đất do ông Vũ Quang công chức địa chính xã đo vẽ. Việc bà Đỗ Thị M chuyển nhượng đất cho ông bà H N hay một mình bà N thì ông không nắm được.

- LỜI KHAI ÔNG NGUYỄN VĂN HỢI: Ông là hộ giáp ranh với đất của bà Đỗ Thị M tại xóm 11, xã Q, huyện Y (nay là Tổ dân phố Q, huyện Y). Do ông là hộ liền kề nên được ký xác nhận hộ liền kề vào giấy chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 04/7/2005 chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn Hoi tại giấy chuyển nhượng (bản viết tay không có xác nhận của UBND dân xã Q) là chữ ký, chữ viết của ông. Thực tế ông không chứng kiến các bên giấy chuyển nhượng, chỉ nhớ có người đưa cho ông ký xác nhận nhưng ông không nhớ người đó là ai. Ông không biết bà M chuyển nhượng đất cho một mình bà N hay cả hai vợ chồng ông H bà N. Sau khi được Tòa án cho xem bản sao Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu ngày 04/7/2005 (bản viết tay có xác nhận của UBND dân xã Q) ông xác định chữ viết hộ giáp ranh Mùi Hoi không phải chữ ký, chữ viết của ông. Chữ ký, chữ viết hộ giáp ranh Hoi Mùi trong biên bản thẩm định hồ sơ đất chuyển nhượng ngày 06/7/2005 có xác nhận của UBND xã Q ngày 07/7/2005 không phải chữ viết của ông. Diện tích đất ông đang sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với phần đất hiện nay ông H bà N đang có tranh chấp.

- LỜI KHAI CỦA BÀ ĐỖ KIỆU BA LAN: Bà là vợ ông Trần Văn T6 con trai bà Nguyễn Thị P. Khi mẹ chồng bà chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp thì bà chưa về làm dâu nên không biết nội dung mua bán chuyển nhượng. Nhà bà là hộ giáp ranh với phần đất đang có tranh chấp giữa ông Đoàn Văn H và ông Trần Văn D, bà Dương Thị T. Phần diện tích đất nhà bà và phần đất đang có tranh chấp có ranh giới là tường rào ở phía trước, tường nhà, tường rào ở phía sau do nhà bà xây dựng. Ranh giới giữa hai thửa đất ổn định, không có tranh chấp. Diện tích đất và nhà mà nhà bà đang ở là nhà của bố mẹ chồng bà cho vợ chồng bà. Đất hiện nay vẫn đang đứng tên bố chồng bà là ông Trần Văn Tăng trên GCNQSDĐ chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà. Đối với nhà lợp proximang trên phần đất tranh chấp sát với nhà bà, bà thấy ông H là người xây dựng vào khoảng năm 2007, sau đó ông H làm nhà đó làm nơi buôn bán bã bia.

Bà thấy ông H đang sử dụng đất liên tục đối với phần đất tranh chấp giáp nhà bà. Việc tranh chấp giữa hai bên như thế nào bà không biết.

Đối với anh Chu Hồng H và chị Hà Thị T, quá trình giải quyết vụ án Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng các văn bản qua đường bưu điện nhưng do anh Hải và chị Thơm không có mặt tại địa P. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đối với anh Hải, chị Thơm, tuy nhiên anh Hải, chị Thơm không đến Tòa án làm việc vì vậy Tòa án không tiến hành lấy được lời khai của anh Hải, chị Thơm được.

Vụ án đã được Tòa án nH dân khu vực 1 – Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số: **248/2025/HNGĐ- ST**, ngày 30/9/2025 của Tòa án nH dân khu vực 1 – Tuyên Quang) quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H:

- Xác định phần diện tích đất là 6.903,7m² được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,3,4,5,6,7,8,56,57,58,59,71,72,16...48,49,50,51,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất (phụ lục 1) địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M là tài sản chung của ông Đoàn Văn H và bà Dương Thị N.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu ngày 02/5/2004 giữa bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn D.

Xác định phần diện tích đất là 295,9m² trong đó 33,35m² đất ở và 262,55m² đất trồng cây lâu năm được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,5,6,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất (phụ lục 2) thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 15 địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông Đoàn Văn H và bà Dương Thị N.

2. Xử pH chia tài sản chung như sau:

2.1. Ông Đoàn Văn H được quyền sử dụng phần diện tích đất là 3.451,8m², trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) = 3.251,8m². Diện tích đất ông Đoàn Văn H được chia, ký hiệu là thửa số 3, diện tích 378,3m² trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 178,3m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín A,B,59,60,61,62,63,64,C,65,66,D,A trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 477, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và thửa đất ký hiệu là thửa số 5, diện tích 3.073,5m² đất trồng cây lâu năm thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 59,71,72,16,17,18...30,I,H,G,F,E,C, 64,,63,62,61,60,59. Trị giá quyền sử dụng

đất là 177.064.800 đồng (*Một trăm bảy mươi bảy triệu không trăm sáu mươi tư nghìn tám trăm đồng*).

Ông H được sở hữu công trình xây dựng và cây trồng, tài sản trên đất đã liệt kê tại mục 6 phần nhận định. Tổng trị giá công trình xây dựng và cây trồng là: 12.864.040đ (*Mười hai triệu tám trăm sáu mươi tư nghìn không trăm bốn mươi đồng*).

Như vậy ông H được chia bằng hiện vật quy thành tiền có tổng giá trị là: 177.064.800 đồng (đất) + 12.864.040đ (công trình xây dựng, cây trồng)= 189.928.840 đồng.

2.2. Bà Dương Thị N được quyền sử dụng phần diện tích đất là 3.451,9m², trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) = 3.251,9m². Diện tích đất bà N được chia bao gồm: Thửa đất ký hiệu là thửa số 1, diện tích 135,2m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,3,53,54,55,51,52,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 476, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Thửa đất ký hiệu là thửa số 2, diện tích 1.441,7m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 3,4,5,6,7,8,56,57,58,B,A,D,67,68,69,70,45,46,47,48,49,50,51,55,54,53,3 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 477, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Thửa đất ký hiệu là thửa số 6, diện tích 1.875,0m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín C,E,F,G,H,I,31,32,33...45, 70,69,68,67,D,66,65,C trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất chưa có tên trên bản đồ giải thửa 299, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

Trị giá quyền sử dụng đất bà Dương Thị N được sử dụng là 177.064.400 đồng (*Một trăm bảy mươi bảy triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm đồng*).

Bà N được sở hữu công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất được chia bao gồm các tài sản đã được liệt kê tại mục 6 phần nhận định. Tổng trị giá công trình xây dựng và cây trồng là: 301.237.640đ (*Ba trăm linh một triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi đồng*).

Như vậy bà N được chia bằng hiện vật quy thành tiền có tổng giá trị là: 177.064.400đ (đất) + 301.237.640đ (công trình xây dựng, cây trồng) = 478.302.040 đồng (Bốn trăm bảy mươi tám triệu ba trăm linh hai nghìn không trăm linh bốn đồng).

2.3 Bà Dương Thị N được sử dụng 295,9m² trong đó có 33,35m² đất ở và 262,55m² đất trồng cây lâu năm, được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,5,6,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất (phụ lục 2) thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 15, xã Q địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và tài sản gắn liền với đất.

Bà N phải trả phần giá trị đất cho ông H số tiền là 29.724.900 đồng (*Hai mươi chín triệu bảy trăm hai mươi tư nghìn chín trăm đồng*) và giá trị tài sản trên đất 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*), tổng số tiền là 40.724.900 đồng (*Bốn mươi triệu bảy trăm hai mươi tư nghìn chín trăm đồng*).

Do ông H phải trả cho bà N số tiền cây trồng trên đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M là 9.413.000 đồng (*Chín triệu bốn trăm mười ba nghìn đồng*) nên đối trừ số tiền còn lại bà N phải trả cho ông H là : 40.724.900 đồng (*Bốn mươi triệu bảy trăm hai mươi tư nghìn chín trăm đồng*) - 9.413.000 đồng (*Chín triệu bốn trăm mười ba nghìn đồng*) = 31.311.900 đồng (*Ba mươi một triệu ba trăm mười một nghìn chín trăm đồng*)

Số tiền giá trị về tài sản bà N phải trả cho ông Trần Văn D và bà Dương Thị T là 5.000.000 đồng, chia ra : Bà N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn D 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*), bà N có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị T 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Khoản tiền phải trả kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà N được quyền sử dụng các tài sản sau: Bê xây gạch, xây dựng năm 2008, dài rộng cao 1,9x2,1x1,5m; giếng khoan xây dựng năm 2008 sâu 40m; nhà cấp 4 xây dựng năm 2008 cột gỗ vách tooc xi, mái lợp proximang xà gỗ gỗ dài rộng cao 7x5x3,8m; hàng rào phía bên phải nhìn từ ngoài vào xây dựng năm 2007, dài 31,4m x 1,5m; gara ô tô: xây dựng năm 2007 tường bao xây gạch xi măng cao 1,5mx dài 7,5m x 4m: 06 cột bê tông 02 cái 06m x 0,2 x 0,2 , 04 cái 05m x 0,2 x 0,2m. Bê xây gạch, xây dựng năm 2013, dài rộng cao 5,9x3,6x2m.

3. Ông Đoàn Văn H, bà Dương Thị N có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

(Diện tích đất pH chia cho ông Đoàn Văn H và bà Dương Thị N có sơ đồ mảnh trích đo kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M về việc yêu cầu bà Dương Thị N trả lại tài sản là quyền sử

dụng đất số vào sổ cấp giấy 00596.QSĐĐ ngày 20/10/1995 đã nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M trú tại Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

5. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 36.343.269 đồng. Ông H và bà N mỗi người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 18.171.634 đồng. Do ông Đoàn Văn H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền là 18.171.634 đồng (*Mười tám triệu một trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm ba mươi tư đồng*).

- Về chi phí giám định chữ ký chữ viết: Bà Hoàng Thị M phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 4.311.000 đồng, bà M đã nộp tạm ứng chi phí giám định là 7.000.000 đồng (do bà Dương Thị N nộp thay). Trả lại cho bà Hoàng Thị M số tiền tạm ứng còn lại là 2.688.900 đồng.

6. Về án phí: Do ông Đoàn Văn H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Do bà Hoàng Thị M là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Dương Thị N phải chịu là 24.321.000 đồng (Hai mươi tư triệu ba trăm hai mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Trần Văn D và bà Dương Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/10/2025 và 21/10/2025 nguyên đơn ông Đoàn Văn H (Đoàn Thanh H) có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông H cho rằng Bản án sơ thẩm chia tài sản giữa ông H và bà N không khách quan, toàn bộ tài sản bà N được quản lý và sở hữu, còn ông H chỉ được thanh toán tiền chênh lệch giá trị tài sản là không công bằng, không chia hiện vật cho ông H, cụ thể: Thửa đất 477b, tờ bản đồ số 18, phần đất ông H được sử dụng các cây do bà N trồng không có 04 cây cau có buồng cau 10-15cm, đường kính d1,3 giá trị 2.208.000 đồng (04 cây do ông H trồng), tổng số tiền ông H phải trả giá trị cây trồng cho bà N phải trừ 2.208.000 đồng. Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 15, diện tích 295,9m² trong đó 33,35m² đất ở và 262,55m² đất trồng cây lâu năm phải giao cho ông H quản lý, sử dụng vì bà N đã được giao sử dụng nhà cửa, công trình phụ tại thửa đất số 477b, tờ bản đồ số 18. Trường hợp chia bằng giá

trị phải được áp theo giá thị trường tại thời điểm. Ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đảm bảo quyền lợi cho ông.

Ngày 03/11/2025 bị đơn bà Dương Thị N có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm. Bà N cho rằng quyền sử dụng đất theo GCN số E0363294 là tài sản của bà Hoàng Thị M bỏ tiền mua năm 2005, bà N đứng tên hộ do bà M đang đi Trung Quốc làm ăn. Về thửa đất thửa đất 421, 410-1-A tờ bản đồ số 125 (ONT-CLN) 189/313,4m², địa chỉ TDP Q, thị trấn Y là do bà N cùng ông D, bà T (vợ chồng em gái) mua của bà Nguyễn Thị P. Do không làm được GCNQSDĐ nên bà N đã rút tiền và mua xe tải 3,5 tấn giá 250.000.000 đồng. Từ khi nhận chuyển nhượng ông D, bà T là người duy nhất trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác, nộp thuế và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Tòa án cấp sơ thẩm xác định là cả 02 tài sản đã nêu trên là tài sản chung để chia là không có căn cứ Bà N đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 248/2025/HNGĐ-ST ngày 30/9/2025 và chuyển hồ sơ cho cơ quan CSĐT Công an tỉnh Tuyên Quang để xem xét về hành vi giả mạo tài liệu chứng cứ theo quy định của Bộ luật hình sự.

Ngày 29/10/2025 và ngày 03/11/2025 bị đơn bà Dương Thị T, ông Trần Văn D có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung đối với bản án sơ thẩm. Ông D, bà T cho rằng: Ngày 02/5/2004, vợ chồng ông bà D, Thoa và bà Dương Thị N mua của bà Nguyễn Thị P thửa đất 421, 410-1-A tờ bản đồ số 125 (ONT-CLN) 189/313,4m², địa chỉ TDP Q, thị trấn Y với giá 20.000.000 đồng. Năm 2007, do vướng mắc về việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ bà N đã rút tiền về và ông H, bà N đã dùng số tiền này mua xe tải. Việc mua bán đất và trả tiền đều không liên quan đến ông H. Giao dịch góp vốn đã chấm dứt, quyền sử dụng đất mua của bà P hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông D, bà T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất là tài sản chung để chia là không có cơ sở pháp lý. Ông D, bà T đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 248/2025/HNGĐ-ST ngày 30/9/2025 và chuyển hồ sơ cho cơ quan CSĐT Công an tỉnh Tuyên Quang để xem xét về hành vi giả mạo tài liệu chứng cứ theo quy định của Bộ luật hình sự.

Ngày 26/10/2026 ông Phan Việt L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông Long cho rằng Quyền sử dụng đất mang giấy chứng nhận số E0363294 là tài sản do bà Hoàng Thị M bỏ tiền ra mua năm 2005 nhưng nhờ bà N đứng tên hộ. Ông H khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là không có căn cứ, tài sản không thuộc tài sản chung của ông H, bà N. Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai nguồn gốc tài sản, sai chủ thể quyền sử dụng đất, sai bản chất quan hệ pháp luật. Ông Long đề nghị: Hủy bản án sơ thẩm số 248/2025/HNGĐ-ST ngày 30/9/2025 và chuyển hồ sơ cho cơ quan CSĐT Công an tỉnh Tuyên Quang để xem xét về hành vi giả mạo tài liệu chứng cứ theo quy định của Bộ luật hình sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 13 tháng 3 năm 2026, nguyên đơn ông Đoàn Văn H trình bày ý kiến: Về giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 295,9m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang do không tự thỏa thuận được với bị đơn về giá trị, và ông thấy

kết quả định giá tài sản ngày 18/3/2025 của Tòa án nH dân khu vực 1 – Tuyên Quang theo bảng giá đất cũ trước đây của UBND tỉnh Tuyên Quang theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung quy định pH loại đường phố, pH khu vực, pH vị trí đất và bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 là quá thấp, không phù hợp với giá thị trường, do vậy ông đề nghị định giá đối với diện tích 295,9m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang theo quy định. Bị đơn bà Dương Thị N không có ý kiến gì đối với yêu cầu định giá đối với diện tích 295,9m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang, do ông Đoàn Văn H đưa ra tại phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09 tháng 4 năm 2026, ông Đoàn Văn H có ý kiến giữ nguyên nội dung kháng cáo trong đơn kháng cáo. Luật sư Lê Quý Thành bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày luận cứ bảo vệ: Ông H và bà N là vợ chồng có đăng ký kết hôn hợp pháp từ tháng 1/2004, sau đó hai ông bà cùng mua chung thửa đất 477a, 477b. Ông H nhất trí với Tòa án sơ thẩm chia quyền sử dụng đất 1/2 cho ông H, 1/2 cho bà N, nhưng ông H không nhất trí về việc Tòa án sơ thẩm buộc ông H phải thanh toán số tiền 2.208.000 trị giá 04 cây cau cho bà N do ông H trồng.

Về thửa đất số 301, được hai ông bà H N mua chung trong thời kỳ hôn nH, do ông H công tác cơ quan nên không thuận tiện đứng tên trên giấy tờ mua bán đất, nên phải để bà N đứng ra thực hiện giao dịch mua đất. Việc bà N khai ông bà D Thoa ban đầu nhận góp tiền mua chung đất là 87.000.000 đồng sau đó trả lại cho bà N 120 triệu đồng thì không có giấy tờ chứng minh, thực tế phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông bà H N đã được sử dụng xây gara oto. Tòa án sơ thẩm tiếp tục chia quyền sử dụng thửa đất 301 cho bà N trong khi bà N đã được chia 1/2 thửa đất 477a, 477b phần có nhà ở, trong khi ông H không có nhà ở, là không hợp lý.

Tuy ông H đã có yêu cầu định giá tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng kết luận của Hội đồng định giá theo quy định của nhà nước là chưa sát với giá thị trường hiện nay, không đảm bảo quyền lợi của đương sự do vậy ông H đã tự nguyện xác định giá là 150 triệu/mét bảm mặt đường, tổng là 913.500.000 đồng, ông H đề nghị được giao quyền sử dụng thửa đất 301 và thanh toán tiền chênh lệch đầy đủ cho bà N. Về chi phí định giá tài sản thửa đất 301 tại Hội đồng định giá cấp tỉnh, ông H tự nguyện thanh toán, không yêu cầu bà N hoàn trả khoản tiền này, và không có yêu cầu giải quyết.

Ông Đoàn Văn H nhất trí với bản luận cứ bảo vệ của Luật sư, bổ sung thêm ý kiến: Nguồn gốc các tài sản là nhà trên đất thửa số 477a, 477b do bà N bỏ tiền ra sửa chữa, nên Tòa án sơ thẩm chia cho ông phần tài sản bằng hiện vật quy thành tiền là 189.928.840 đồng, bà N được 478.302.040 đồng, là nhiều hơn ông, ông nhất trí, không có ý kiến phản đối.

Bị đơn bà Dương Thị N trình bày ý kiến giữ nguyên nội dung kháng cáo trong đơn kháng cáo trước đó, bà cho rằng thửa đất 477a, 477b là do bà mua hộ chị gái bà là bà Hoàng Thị M, còn thửa đất 301 ban đầu bà mua chung với bà T D em gái bà vào năm 2004 sau khi kết hôn với ông H, với số tiền là 174,000,000 đồng, nhưng sau đó vào năm 2007 ông bà D Thoa đã trả cho bà số tiền 120.000.000 đồng từ ông bà D Thoa nay thửa đất đã thuộc quyền sử dụng của ông bà D Thoa, nên cả hai thửa đất trên không có căn cứ chia cho ông H quyền sử dụng. Về án phí dân sự sơ thẩm, bà đề nghị HĐXX phúc thẩm miễn án phí cho bà vì bà là người cao tuổi.

Ông Phan Việt L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Hoàng Thị M) và bị đơn ông Trần Văn D, bà Dương Thị T trình bày bà M, ông D, bà T giữ nguyên nội dung kháng cáo, ông cho rằng căn cứ Điều 308 BLTTDS đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm, do hồ sơ vụ án có dấu hiệu tội phạm, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không hợp lệ, sử dụng chứng cứ giả mạo để thụ lý và giải quyết vụ án, không triệu tập hợp lệ người tham gia tố tụng đặc biệt là tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử để ông thực hiện quyền của mình tại phiên tòa. Ông cho rằng thửa đất 477a, 477b là do bà Hoàng Thị M đưa tiền cho bà N mua nên là tài sản của bà M, phần tài sản thửa 301 thì ban đầu ông bà D Thoa mua chung với bà N sau đó ông bà D Thoa đã đưa lại tiền đủ 120.000.000 đồng cho bà N như vậy là tài sản của ông bà D Thoa, hiện nay ông bà D Thoa cũng đang đóng thuế đất và trực tiếp sử dụng. Lời khai của ông H tại phiên tòa hoàn toàn khác so với trên giấy tờ mua bán, ngoài ra không có căn cứ nào khác chứng minh hai thửa đất trên là do ông H mua chung với bà N nên không có căn cứ chia thửa đất trên cho ông H. Ông Long đề nghị miễn án phí cho ông bà D Thoa, bà M vì đều là người cao tuổi.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng: Thẩm phán được pH công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử và giao hồ sơ để VKS nghiên cứu đúng quy định tại Điều 285, Điều 286, Điều 290, Điều 292 Bộ luật tố tụng dân sự (sửa đổi, bổ sung). Hội đồng xét xử thực hiện đúng,

đầy đủ các quy định của Bộ luật TTDS về việc xét xử phúc thẩm vụ án (sửa đổi, bổ sung). Thư ký phiên tòa phúc thẩm thực hiện đúng các quy định về chuẩn bị khai mạc phiên tòa và khai mạc phiên tòa quy định tại Điều 237, khoản 2 Điều 239 Bộ luật TTDS (sửa đổi, bổ sung). Đương sự kháng cáo tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D, bà Dương Thị T, bà Dương Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hoàng Thị M; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn H, sửa một phần bản án sơ thẩm số 248/2025/HNGĐ-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 1 – Tuyên Quang theo hướng:

Giao cho ông H được quyền sử dụng diện tích đất 295,9m² trong đó có 33,35m² đất ở và 262,55m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 15, xã Q địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. (Trị giá đất theo sự tự nguyện xác định của ông H là 913.500.000 đồng). Ông H có nghĩa vụ trả tiền chênh lệch tài sản tương ứng cho bà N số tiền là 474.955.000 đồng.

Về án phí: Căn cứ khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH: Miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà N; các đương sự ông H, ông D, bà N, bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi; trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 0001253 ngày 07/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 15/10/2025 và ngày 21/10/2025 nguyên đơn ông Đoàn Văn H (Đoàn Thanh H) có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung đối với toàn bộ Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 248/2026/HNGĐ-ST ngày 30/9/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang.

Ngày 29/10/2025 và ngày 03/11/2025 Bị đơn bà Dương Thị T, ông Trần Văn D có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung. Ngày 03/11/2025 bị đơn bà Dương Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M có đơn kháng cáo đối với Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 248/2026/HNGĐ-ST ngày 30/9/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang.

Đơn kháng cáo có nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, bị đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo về việc kháng cáo là phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về thành phần tham gia tố tụng: Các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà; những người người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tuy nhiên đã có đơn xin xét xử vắng mặt và có lời khai trong hồ sơ vụ án. Vì vậy, Toà án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của các đương sự Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M: HĐXX phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, xác định phần diện tích đất là 6.903,7m² được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,3,4,5,6,7,8,56,57,58,59,71,72,16...48,49,50,51,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất (phụ lục 1) địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M là tài sản chung của ông Đoàn Văn H và bà Dương Thị N; Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu ngày 02/5/2004 giữa bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn D, xác định phần diện tích đất là 295,9m² trong đó 33,35m² đất ở và 262,55m² đất trồng cây lâu năm được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,5,6,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất (phụ lục 2) thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 15 địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông Đoàn Văn H và bà Dương Thị N, là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã xử pH chia tài sản chung cụ thể đối với diện tích đất tại các thửa đất 477a, 477b, tờ bản đồ 18 tại thôn Tú Quận, xã Y, tỉnh Tuyên Quang trong đó: Ông Đoàn Văn H được quyền sử dụng phần diện tích đất là 3.451,8m², trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) = 3.251,8m². Diện tích đất ông Đoàn Văn H được chia, ký hiệu là thửa số 3, diện tích 378,3m² trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 178,3m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín A,B,59,60,61,62,63,64,C,65,66,D,A trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 477, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và thửa đất ký hiệu là thửa số 5, diện tích 3.073,5m² đất trồng cây lâu năm thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín

59,71,72,16,17,18....30,I,H,G,F,E,C, 64,,63,62,61,60,59; trị giá quyền sử dụng đất là 177.064.800 đồng (*Một trăm bảy mươi bảy triệu không trăm sáu mươi tư nghìn tám trăm đồng*). ông H được sở hữu công trình xây dựng và cây trồng, tài sản trên đất đã liệt kê tại mục 6 phần nhận định Bản án sơ thẩm; tổng trị giá công trình xây dựng và cây trồng là: 12.864.040đ (*Mười hai triệu tám trăm sáu mươi tư nghìn không trăm bốn mươi đồng*); **ông H được chia bằng hiện vật quy thành tiền có tổng giá trị là: 177.064.800 đồng (đất) + 12.864.040đ (công trình xây dựng, cây trồng)= 189.928.840 đồng.**

Bà Bà Dương Thị N được quyền sử dụng phần diện tích đất là 3.451,9m², trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) = 3.251,9m². Diện tích đất bà N được chia bao gồm: Thửa đất ký hiệu là thửa số 1, diện tích 135,2m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,3,53,54,55,51,52,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 476, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Thửa đất ký hiệu là thửa số 2, diện tích 1.441,7m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 3,4,5,6,7,8,56,57,58,B,A,D,67,68,69,70,45,46,47,48,49,50,51,55,54,53,3 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 477, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Thửa đất ký hiệu là thửa số 6, diện tích 1.875,0m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín C,E,F,G,H,I,31,32,33...45, 70,69,68,67,D,66,65,C trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất chưa có tên trên bản đồ giải thửa 299, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang); trị giá quyền sử dụng đất bà Dương Thị N được sử dụng là 177.064.400 đồng (*Một trăm bảy mươi bảy triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm đồng*); bà N được sở hữu công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất được chia bao gồm các tài sản đã được liệt kê tại mục 6 phần nhận định Bản án sơ thẩm. Tổng trị giá công trình xây dựng và cây trồng là: 301.237.640đ (*Ba trăm linh một triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi đồng*), **bà N được chia bằng hiện vật quy thành tiền có tổng giá trị là: 177.064.400đ (đất) + 301.237.640đ (công trình xây dựng, cây trồng) = 478.302.040 đồng (Bốn trăm bảy mươi tám triệu ba trăm linh hai nghìn không trăm linh bốn đồng).**

Việc cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã thu thập để xác định phần tài sản tại các thửa đất 477a, 477b, tờ bản đồ 18 tại thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang của ông H, bà N đã hình thành trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung và xử chia cho ông H, bà N được hưởng tài sản chung đối với diện tích đất nêu trên là có căn cứ. Bà N, ông Long đại diện theo uỷ quyền của bà

Hoàng Thị M (chị bà N) cho rằng diện tích đất nêu trên là do bà N đứng ra mua hộ bà M, bà M gửi tiền cho bà N mua từ bà Đỗ Thị M vào năm 2005, nhưng phía bà N, ông Long không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh bà N mua hộ bà M, các tài liệu, chứng cứ do cấp sơ thẩm thu thập có căn cứ xác định đây là tài sản chung của bà N, ông H được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2020 bà N ông H đã tự thỏa thuận pH chia toàn bộ diện tích đất nêu trên theo ranh giới như cấp sơ thẩm đã chia cho ông H bà N được hưởng, do vậy cấp sơ thẩm xử chia cho ông H bà N sử dụng tương ứng với diện tích và tài sản trên đất của từng người được là có căn cứ phù hợp. Mặc dù giá trị tài sản bà N được hưởng tại các thửa đất trên trong đó có ngôi nhà và cây trồng lớn hơn của ông H, nhưng ông H cho rằng công trình xây dựng và cây trồng là do bà N và vợ chồng anh Hải cải tạo trồng nên ông H nhất trí cho bà N được hưởng giá trị tài sản nên cấp sơ thẩm chia cho các đương sự được hưởng phần tài sản chung như trên là phù hợp. Cần giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm đối với việc chia tài sản chung cho ông H, bà N tại các thửa đất 477a, 477b như trên là phù hợp.

- Đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 15, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Bà N, ông Long cho rằng diện tích đất này hiện nay là của ông D, bà T sau khi bà N mua chung với ông D, bà T vào năm 2004 với giá 174.000.000 đồng, trong đó bà N góp 87.000.000 đồng, nhưng sau đó năm 2007 ông D bà T đã trả lại khoản tiền 120.000.000 đồng cho bà N. Tuy nhiên căn cứ vào toàn bộ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ngoài ý kiến của ông Long, bà N không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông D bà T đã thanh toán cho bà N, thực tế tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của bà N, ông H, sau khi mua chung các bên đã pH chia danh giới sử dụng ổn định nên cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản chung của ông H, bà N để làm căn cứ chia tài sản chung cho ông H bà N là phù hợp pháp luật.

Xét nội dung kháng cáo của ông H đối với thửa đất số 301, tờ bản đồ số 15, Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm đã giao cho bà N quyền sử dụng diện tích đất rất lớn lên đến 3.451,9 m² tại thửa đất số 477b, tờ bản đồ số 18, trên diện tích này đã hiện hữu đầy đủ các công trình kiên cố phục vụ sinh hoạt và kinh doanh như: nhà cấp 4, nhà kho, sân khấu mái tôn, các chòi lá và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Như vậy, bà N đã có chỗ ở ổn định và điều kiện sản xuất, sinh hoạt tốt. Về phía ông Đoàn Văn H, thực tế hiện nay ông H không có chỗ ở riêng biệt, đang phải cư trú tại nhà của con trai là anh Đoàn Duy T.

Trong khi cấp sơ thẩm giao cho bà N quyền sở hữu 02 ngôi nhà (gồm 01 ngôi nhà xây cấp IV tại phần đất nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M và 01

nhà cấp IV trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P), thì ông H không có nhà ở độc lập, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và sự ổn định trong đời sống sinh hoạt của cá nhân ông H. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy để đảm bảo lẽ công bằng và giải quyết nhu cầu thiết yếu về nhà ở cho các bên, việc giao diện tích 295,9 m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 15 cho ông Đoàn Văn H sử dụng là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với tình hình thực tế. Việc điều chỉnh này không làm ảnh hưởng đến điều kiện sinh hoạt đã ổn định của bà N tại thửa đất 477b, đồng thời giúp ông H có quỹ đất để xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống. Để đảm bảo quyền lợi về giá trị tài sản cho các bên, ông H có nghĩa vụ thanh toán bằng tiền phần giá trị chênh lệch tương ứng với quyền lợi của bà N theo quy định của pháp luật là phù hợp pháp luật.

Về giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích tranh chấp: Tại hồ sơ vụ án, mặc dù Biên bản định giá tài sản ngày 20/3/2026 của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Tuyên Quang do cấp phúc thẩm thành lập đã xác định giá trị quyền sử dụng diện tích 295,9 m² đất (thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 15) theo khung giá quy định tại Nghị quyết 41/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang là 179.877.500 đồng. Ông H xác định giá đất đối với thửa đất này có giá là 150.000.000 đồng/m bóm mặt đường x 6,02m = 913.500.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H vẫn xác định giữ nguyên giá nêu trên ông H cho rằng mức giá này phản ánh đúng giá trị thực tế của thửa đất vì hiện nay thửa đất này một phần phía sau vướng vào quy hoạch. Hội đồng xét xử xét thấy, theo nguyên tắc tôn trọng quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc đương sự tự nguyện đưa ra mức giá cao hơn so với kết luận định giá của cơ quan chuyên môn để làm căn cứ tính giá trị chênh lệch là sự tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật. Việc ghi nhận mức giá 913.500.000 đồng theo sự tự nguyện của ông H không chỉ phản ánh sát thực tế biến động của thị trường bất động sản tại thời điểm xét xử phúc thẩm, mà còn đảm bảo tối đa quyền lợi kinh tế cho bà N khi không nhận tài sản bằng hiện vật. Sự tự nguyện này thể hiện thiện chí của đương sự trong việc giải quyết triệt để vụ án, giúp bà N được hưởng giá trị tài sản cao hơn so với kết quả định giá và không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có đủ căn cứ để chấp nhận mức giá 913.500.000 đồng làm cơ sở tính nghĩa vụ thanh toán chênh lệch giá trị tài sản giữa các đương sự là phù hợp. Ông H phải có nghĩa vụ trả cho ông D, bà T giá trị phần tài sản do ông D, bà T xây dựng đã được xác định trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm là 5.000.000 đồng, chia ra: Ông H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn D 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*), ông H có nghĩa vụ trả cho bà Dương Thị T 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) là phù hợp.

Đối với nội dung kháng cáo của ông H về việc đề nghị loại trừ giá trị 04 cây cau (trị giá 2.208.000 đồng) trên một phần đất tại thửa số 477b, tờ bản đồ số 18 ông được Tòa án cấp sơ thẩm giao quyền sử dụng ra khỏi nghĩa vụ thanh toán cho bà Dương Thị N với lý do đây là tài sản do cá nhân ông tự trồng. HĐXX căn cứ vào hồ sơ vụ án tại Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Y đã ghi “04 cây cau cao 25-30m có buồng đường kính...do ông H trồng, 04 cây cau x 552.000đ = 2.208.000đ” (bút lục số 335), Tòa án sơ thẩm giao cho bà N 04 cây cau nhưng không trừ cho ông H giá trị cây cau, kháng cáo của ông H là có căn cứ. Do đó, ông H còn phải trả cho bà N số tiền là 467.750.000 đồng + 7.205.000 đồng (9.413.000 đồng - 2.208.000 đồng) = 474.955.000 đồng.

Vì vậy cần sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 248/2026/HNGĐ-ST ngày 30/9/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang về nội dung này, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm.

Xét nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Hoàng Thị M) - ông Phan Việt L, HĐXX nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị M và bà Dương Thị N đều cho rằng nguồn gốc tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất số 477a, 477b tờ bản đồ số 15 là của bà M gửi nhờ bà N mua hộ. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thống nhất giữa hai chị em (bà M và bà N), phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ khách quan nào chứng minh việc chuyển tiền như: Biên nhận tiền, sao kê giao dịch ngân hàng hoặc người làm chứng tại thời điểm giao dịch. Đối với “VĂN BẢN THỎA THUẬN” ngày 13/7/2023 mà bà M giao nộp, HĐXX xét thấy văn bản này được lập sau thời điểm phát sinh giao dịch 18 năm, không có chứng cứ chứng minh việc giao tiền thực tế nên không có căn cứ xác định diện tích đất nêu trên là của bà Hoàng Thị M nhờ bà N mua hộ. Đây là tình tiết cho thấy dấu hiệu của việc hợp thức hóa tài liệu nhằm chuyển dịch tài sản chung của vợ chồng thành tài sản riêng của cá nhân khác. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ này thiếu tính khách quan và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà M là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025) “2. *Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, ông Long, bà N không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đất mua của bà Đỗ Thị M là tiền của bà Hoàng Thị M nhờ mua hộ và đã nhận lại tiền đất mua chung với ông D, bà T.

Về việc đề nghị chuyển hồ sơ sang Cơ quan Cảnh sát điều tra để xử lý hành vi giả mạo chứng cứ: Ông Phan Viết L, bà Dương Thị N, ông Trần Văn D, bà Dương Thị T cho rằng ông Đoàn Văn H có hành vi làm giả “Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu” ngày 04/7/2005. Căn cứ Kết luận giám định số 475/KL-KTHS ngày 31/12/2024 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an, xác định có một số cụm từ được viết thêm vào mẫu giám định. Tuy nhiên, kết luận này không đủ cơ sở để khẳng định ông H làm giả toàn bộ nội dung hoặc làm sai lệch bản chất của giao dịch dân sự. Hồ sơ vụ án cho thấy việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông H, bà N với bà Đỗ Thị M là có thật, được chính người bán là bà M và những người làm chứng xác nhận. Việc tồn tại 02 bản giấy chuyển nhượng (một bản do ông H viết tay, một bản có xác nhận của chính quyền địa P) đã được các bên giải trình phù hợp với diễn biến thực tế tại thời điểm đó (do bản đầu tiên sử dụng mực đỏ và chưa có xác nhận của UBND xã). Việc viết thêm một số từ ngữ mang tính chất giải thích, bổ sung thông tin mà không làm thay đổi đối tượng giao dịch, diện tích đất hay số tiền thanh toán thì không cấu thành hành vi “giả mạo tài liệu” theo quy định của Bộ luật Hình sự. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án cho cơ quan điều tra.

Xét kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Dương Thị T đối với thửa đất số 421, 410-1 tờ bản đồ số 125, HĐXX nhận thấy:

Tại đơn kháng cáo và phiên tòa phúc thẩm, ông D và bà T đề nghị công nhận các thửa đất nêu trên là tài sản riêng của vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và chứng cứ thu thập được thể hiện các tài sản này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông H và bà N, có liên quan trực tiếp đến quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của các đương sự đã được cấp sơ thẩm xem xét toàn diện. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D, bà T do ông Phan Viết L là người đại diện theo ủy quyền không đưa ra được chứng cứ mới nào để thay đổi nhận định của bản án sơ thẩm nên không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy các nội dung kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị N, ông Trần Văn D, bà Dương Thị T và ông Phan Viết L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ khách quan, đúng pháp luật và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên. Vì vậy, cần giữ nguyên Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 248/2026/HNGĐ-ST ngày 30/9/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang về nội dung này, như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về án phí:

Các đương sự ông H, bà N, ông D, bà T, bà Hoàng Thị M đều là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí và có ý kiến xin miễn án phí tại phiên tòa phúc thẩm nên được miễn toàn bộ tiền án phí.

Trả lại cho bà Dương Thị T tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001253 ngày 07/11/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang.

[4] Về chi phí tố tụng: Hội đồng xét xử nhận thấy việc giải quyết chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí giám định chữ ký chữ viết tại cấp sơ thẩm là phù hợp.

Về chi phí tố tụng định giá tài sản tại cấp phúc thẩm, do ông H không yêu cầu, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, 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 yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Dương Thị N, ông Trần Văn D, bà Dương Thị T, ông Phan Viết L là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Hoàng Thị M. Chấp nhận kháng cáo nguyên đơn ông Đoàn Văn H. Sửa một phần Bản án số 248/2025/HNGĐ-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nH dân khu vực 1 - tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H:

- Xác định phần diện tích đất là 6.903,7m² được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,3,4,5,6,7,8,56,57,58,59,71,72,16...48,49,50,51,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất (phụ lục 1) địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M là tài sản chung của ông Đoàn Văn H và bà Dương Thị N.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoa màu ngày 02/5/2004 giữa bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn D.

Xác định phần diện tích đất là 295,9m² trong đó 33,35m² đất ở và 262,55m² đất trồng cây lâu năm được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,5,6,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất (phụ lục 2) thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 15 địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông Đoàn Văn H và bà Dương Thị N.

2. Xử pH chia tài sản chung như sau:

2.1. Ông Đoàn Văn H được quyền sử dụng phần diện tích đất là 3.451,8m², trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) = 3.251,8m². Diện tích đất ông Đoàn Văn H được chia, ký hiệu là thửa số 3, diện tích 378,3m² trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) 178,3m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín A,B,59,60,61,62,63,64,C,65,66,D,A trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 477, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và thửa đất ký hiệu là thửa số 5, diện tích 3.073,5m² đất trồng cây lâu năm thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 59,71,72,16,17,18....30,I,H,G,F,E,C, 64,,63,62,61,60,59. Trị giá quyền sử dụng đất là 177.064.800 đồng (*Một trăm bảy mươi bảy triệu không trăm sáu mươi tư nghìn tám trăm đồng*).

Ông H được sở hữu công trình xây dựng và cây trồng, tài sản trên đất đã liệt kê tại mục 6 phần nhận định. Tổng trị giá công trình xây dựng và cây trồng là: 15.072.040 đồng.

Như vậy ông H được chia bằng hiện vật quy thành tiền có tổng giá trị là: 177.064.800 đồng (đất) + 15.072.040đ (công trình xây dựng, cây trồng)= 192.136.840 đồng.

2.2. Bà Dương Thị N được quyền sử dụng phần diện tích đất là 3.451,9m², trong đó đất ở nông thôn (ONT) = 200m², đất trồng cây lâu năm (CLN) = 3.251,9m². Diện tích đất bà N được chia bao gồm: Thửa đất ký hiệu là thửa số 1, diện tích 135,2m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,3,53,54,55,51,52,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 476, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Thửa đất ký hiệu là thửa số 2, diện tích 1.441,7m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 3,4,5,6,7,8,56,57,58,B,A,D,67,68,69,70,45,46,47,48,49,50,51,55,54,53,3 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất số 477, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: địa chỉ: Tổ dân phố Q,

thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang). Thửa đất ký hiệu là thửa số 6, diện tích 1.875,0m² thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín C,E,F,G,H,I,31,32,33...45, 70,69,68,67,D,66,65,C trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất chưa có tên trên bản đồ giải thửa 299, địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang).

Trị giá quyền sử dụng đất bà Dương Thị N được sử dụng là 177.064.400 đồng (*Một trăm bảy mươi bảy triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm đồng*).

Bà N được sở hữu công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất được chia bao gồm các tài sản đã được liệt kê tại mục 6 phần nhận định. Tổng trị giá công trình xây dựng và cây trồng là: 299.029.640 đồng.

Bà N được chia bằng hiện vật quy thành tiền có tổng giá trị là: 177.064.400đ (đất) + 299.029.640 đồng (công trình xây dựng, cây trồng) = 476.094.040 đồng.

2.3 Giao cho ông Đoàn Văn H được quyền sử dụng diện tích đất 295,9m² trong đó có 33,35m² đất ở và 262,55m² đất trồng cây lâu năm, được thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín 1,2,5,6,1 trên sơ đồ mảnh trích đo thửa đất (phụ lục 2) thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 15, xã Q địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ông H được quyền sử dụng các tài sản sau: Bể xây gạch, xây dựng năm 2008, dài rộng cao 1,9x2,1x1,5m; giếng khoan xây dựng năm 2008 sâu 40m; nhà cấp 4 xây dựng năm 2008 cột gỗ vách tooc xi, mái lợp proximang xà gỗ gỗ dài rộng cao 7x5x3,8m; hàng rào phía bên phải nhìn từ ngoài vào xây dựng năm 2007, dài 31,4m x 1,5m; gara ô tô: xây dựng năm 2007 tường bao xây gạch xi măng cao 1,5mx dài 7,5m x 4m: 06 cột bê tông 02 cái 06m x 0,2 x 0,2 , 04 cái 05m x 0,2 x 0,2m. Bể xây gạch, xây dựng năm 2013, dài rộng cao 5,9x3,6x2m

- Ông Đoàn Văn H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Dương Thị N 1/2 giá trị quyền sử dụng đất là: 456.750.000 đồng (Trị giá đất theo sự tự nguyện xác định của ông H là 913.500.000 đồng). Thanh toán cho bà N giá trị tài sản gắn liền với đất là 11.000.000 đồng. Thanh toán cho bà N giá trị cây trồng tại thửa đất nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M là 7.205.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Đoàn Văn H phải thanh toán cho bà Dương Thị N là: 456.750.000 + 11.000.000 + 7.205.000 = 474.955.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi tư triệu chín trăm năm mươi năm nghìn đồng chẵn*).

- Ông Đoàn Văn H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản tại thửa số 301, tờ bản đồ số 15, xã Q địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là Thôn Q, xã Y, tỉnh Tuyên Quang) cho ông Trần Văn D và bà Dương Thị T tổng số tiền là 5.000.000 đồng. Cụ thể: Trả cho ông Trần Văn D số tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*). Trả cho bà Dương Thị T số tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Ông Đoàn Văn H, bà Dương Thị N có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà không ai được cản trở.

(Diện tích đất pH chia cho ông Đoàn Văn H và bà Dương Thị N có sơ đồ mảnh trích đo kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M về việc yêu cầu bà Dương Thị N trả lại tài sản là quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 00596.QSDD ngày 20/10/1995 đã nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị M trú tại Tổ dân phố Q, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

5. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 36.343.269 đồng. Ông H và bà N mỗi người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 18.171.634 đồng. Do ông Đoàn Văn H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền là 18.171.634 đồng (*Mười tám triệu một trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm ba mươi tư đồng*).

- Về chi phí giám định chữ ký chữ viết: Bà Hoàng Thị M phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 4.311.000 đồng, bà M đã nộp tạm ứng chi phí giám định là 7.000.000 đồng (do bà Dương Thị N nộp thay). Trả lại cho bà Hoàng Thị M số tiền tạm ứng còn lại là 2.689.000 đồng (*Hai triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn đồng*).

6. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho ông H, bà N, bà T, ông D, bà M vì đều là người cao tuổi và đều xin miễn án phí. Trả lại cho Dương Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (*Ba trăm nghìn*

đồng) đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001253 ngày 07/11/2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực ngay sau khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND khu vực 1 – Tuyên Quang;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Xuân Thủy