

Bản án số: 90/2026/DS-PT

Ngày: 10 - 04 - 2026

V/v Tranh chấp đòi lại đất cho thuê

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: bà Hoàng Ngọc Liễu

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Mạnh Hùng

ông Nguyễn Quang Tuấn

- Thư ký phiên tòa: bà Lò Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

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

Trong các ngày 10 tháng 03 và ngày 10 tháng 04 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: 167/2025/TLPT- DS ngày 21/10/2025 về việc Tranh chấp đòi lại đất cho thuê.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS - ST ngày 29 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2026/QĐ-PT ngày 13/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2025/QĐ - PT ngày 04/2/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 10/3/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Thị M, sinh năm 1949 và ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1948. Cùng địa chỉ: tổ F, khu phố T, phường D, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn: ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1962. Địa chỉ: xóm T, phường H, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957. Cùng địa chỉ: xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo uỷ quyền của các Bị đơn: anh Đặng Xuân D, sinh năm 1983. Địa chỉ: xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Bị đơn: Luật sư Bùi Thị D1 - Văn phòng Luật sư Bùi D1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh P.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng N5 - Chi nhánh L3, Hòa Bình. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Xuân N - Trưởng phòng khách hàng.

3.2. Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.3. Ông Hoàng Văn S, sinh năm 1965. Địa chỉ: xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.4. Ông Bùi Dương P, sinh năm 1961. Địa chỉ: xóm T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.5 Ông Lê Đình L, sinh năm 1976. Địa chỉ: thôn C, xã H, thành phố Hà Nội.

3.6. Ông Bùi Văn N1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Đ: xóm T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.7. Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1964. Địa chỉ: xóm T, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.8. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1954. Địa chỉ: xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.9. Chị Hoàng Thị H2, sinh năm 1985. Địa chỉ: xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

3.10. Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1964. Địa chỉ: số nhà F, tổ D, phố H, xã L, tỉnh Phú Thọ.

(Tại phiên tòa, ông T, ông bà C H Luật sư D1, chị H2 có mặt. Ông bà C M, anh D, Ủy ban nhân dân xã T, ông S, ông N, ông P, ông L, ông N1, ông H1, bà N2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN;

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trọng T trình bày: Gia đình ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị M di cư từ huyện P, H (nay là thành phố Hà Nội) đến cư trú tại xóm L, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ) theo chính sách của Đảng và Nhà nước. Trong thời gian sinh sống tại xã T, năm 1996 gia đình ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị M được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hoà Bình cấp cho diện tích đất ở tại thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.135m², vị trí thửa đất tại xóm L, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy CNQSD đất) số H623130, số vào sổ 0001/QSDĐ/LS, cấp ngày 10/01/1996 (gọi tắt là đất thổ cư) và 1000m² đất nông nghiệp (gọi tắt là đất nông nghiệp) cũng tại xóm L, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình (Giấy chứng nhận mang tên bà Trần Thị M). Gia đình ông C, bà M chưa được nhận Giấy CNQSD đất nêu trên vì thời điểm đó B địa chính xã T đang giữ và chưa giao cho chủ sử dụng là ông C, bà M. Tài sản trên đất của gia đình gồm có nhà ở, công trình phụ trên đất và các cây ăn quả, cây chè đã cho thu hoạch. Năm 1997, gia đình ông C và bà M

chuyển vào Bình Dương sinh sống. Trước khi đi, ông C, bà M có giao lại toàn bộ diện tích đất ở và đất nông nghiệp, cùng nhà ở, tài sản trên đất cho vợ chồng ông C1, bà H thuê và thoả thuận vợ chồng ông C, bà H có quyền thu hoạch sản phẩm từ cây trồng trên đất, mỗi tháng sẽ trả cho vợ chồng ông C, bà M số tiền 40.000 đồng, thời hạn: đến khi vợ chồng ông C, bà M có yêu cầu trả lại. Thoả thuận nêu trên được viết tay, mỗi bên giữ một bản nhưng đến thời điểm hiện tại thì cả hai bên đều không lưu giữ văn bản này. Hợp đồng thuê nêu trên được thực hiện đến năm 2009, tổng số tiền mà vợ chồng ông C, bà H trả cho vợ chồng ông C1, bà M là 4.000.000 đồng. Từ năm 2009 đến nay, vợ chồng ông C, bà H không trả cho vợ chồng ông C, bà M nữa. Đến đầu năm 2024, vợ chồng ông C, bà M có nhu cầu sử dụng đất và yêu cầu vợ chồng ông C, bà H trả lại đất và số tiền thuê đất từ năm 2009 đến nay thì vợ chồng ông C, bà H không trả với lý do: vợ chồng ông C, bà H đã mua lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nói trên của Ngân hàng N5 - Chi nhánh huyện L3, tỉnh Hòa Bình từ cán bộ ngân hàng là ông Nguyễn Xuân N, tổ trưởng vay vốn là ông Bùi Văn H1 và hiện đang giữ Giấy CNQSD đất mà Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị M. Trước khi có Giấy CNQSD đất nêu trên, khoảng cuối năm 1994, ông C, bà M có vay của Ngân hàng N5 - Chi nhánh huyện L3, tỉnh Hòa Bình với mục đích chăn nuôi, trồng trọt, việc vay được thực hiện qua tổ vay vốn do ông Bùi Văn H1 là Tổ trưởng, vay tín chấp, không có bảo đảm bằng tài sản. Sau khi gia đình ông C, bà M chuyển vào Bình Dương sinh sống thì Hợp đồng vay vốn không được thực hiện, hiện nay bà M vẫn còn dư nợ tại Ngân hàng N5 - Chi nhánh huyện L3, tỉnh Hòa Bình. Việc vay nợ này không có thể chấp bằng Giấy CNQSD đất nên ông C, bà M sẽ có trách nhiệm với Ngân hàng. Việc ông C, bà H cho rằng đã mua đất của Ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận vì Ngân hàng không phải là chủ sở hữu hợp pháp của diện tích đất thổ cư. Ông C, bà H đã mua đất của ai thì tự giải quyết với người đó. Đối với mảnh đất nông nghiệp cũng cho thuê nhưng không lấy tiền thuê, không khoán sản phẩm. Vì vậy, các Nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ) giải quyết các vấn đề sau: Tuyên diện tích tại thửa đất thổ cư và diện tích đất nông nghiệp đều tại xóm L, xã T là đất hợp pháp của ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị M. Buộc ông C, bà H phải trả lại cho gia đình diện tích đất thổ cư và đất nông nghiệp. Buộc ông bà C H phải trả lại ông bà C Mai nhà ở, cây trồng trên đất và tiền thu hoạch sản phẩm cây trồng còn thiếu là 8.480.000 đồng. Ngày 30/12/2024, Nguyên đơn đã rút nội dung khởi kiện không đòi lại đất nông nghiệp và yêu cầu buộc trả lại nhà ở, cây trồng trên đất và tiền thu hoạch sản phẩm cây trồng còn

thiếu là 8.480.000 đồng. Tại phiên tòa ông C, bà M lại yêu cầu khởi kiện đòi đất nông nghiệp.

Các Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền anh Đặng Xuân D trình bày: ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H thừa nhận có việc thuê đất thổ cư vào năm 1997 như Nguyên đơn đã trình bày. Theo thoả thuận viết tay giữa hai gia đình nhưng hiện nay đã bị thất lạc giấy viết tay này, một năm ông C, bà H có trách nhiệm trả cho ông C, bà M 08 tháng tiền thuê đất, mỗi tháng 40.000 đồng, tổng một năm là 320.000 đồng. Đến khoảng năm 1999 hoặc năm 2000, ông C, bà M có viết thư tay về và yêu cầu giao lại đất của ông bà C, M cho vợ chồng bà Bùi Thị B1 ở xóm T, xã T sử dụng. Theo đó ông C, bà H đã giao đất cho bà B1 sử dụng. Đến khoảng tháng 8/2001, qua thông tin từ ông Bùi Văn H1 là Tổ trưởng tổ vay vốn của xã thì ông C, bà H được biết Ngân hàng N5 - Chi nhánh huyện L3 phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ diện tích đất nêu trên. Vì thế ông C, bà H đã mua lại diện tích đất tại thửa đất thổ cư số 68A, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.135m² từ cán bộ ngân hàng là ông Nguyễn Xuân N. Việc mua bán tài sản phát mại này được lập thành văn bản có xác nhận của Trưởng thôn là ông Hoàng Văn S và Công an xã là ông Bùi Dương P. Đến năm 2009, ông C, bà M về địa phương, ông C, bà H có nói cho ông C, bà M về việc đã mua lại đất ở của ông C bà M từ cán bộ ngân hàng. Sau đó, bà M có yêu cầu ông C, bà H thanh toán số tiền thuê đất và thanh toán tiền bán tài sản trên đất. Ông C, bà H đồng ý và có trả ông C, bà M số tiền thuê đất và tiền nhà, bếp trên đất là 4.000.000 đồng ((bao gồm: 1.500.000 đồng tiền nhà; 500.000 đồng tiền bếp và 2.000.000 đồng cho các tháng thầu khoán (mặc dù thời giao khoán không đủ số tiền này nhưng vẫn đồng ý trả 2.000.000 đồng)). Đến năm 2010, bà M lại về địa phương và yêu cầu thanh toán thêm số tiền 6.500.000 đồng với lý do Ngân hàng phát mại tài sản rẻ hơn giá thị trường. Đến năm 2024, con rể của bà Nguyễn Thị N2 là anh Nguyễn Thu H4 có gặp và đề nghị ông bà C, M xác nhận diện tích đất đó đã bán để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên. Tại đây, bà M đề nghị đưa thêm 20.000.000 đồng, anh H4 đồng ý nhưng sau đó bà M không nhận 20.000.000 đồng nữa mà đề nghị Ủy ban nhân dân xã T hoà giải tranh chấp đất đai và khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình (nay là Toà án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ) đề nghị đòi lại đất cho thuê. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về diện tích đất tại đất số 68A, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.135m² ông C, bà H đã mua của Ngân hàng nên ông C, bà H không đồng ý trả lại đất và số tiền thuê từ năm 2009 đến nay; Đối với diện tích đất nông nghiệp tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.046m², ông C, bà H được xóm La Văn C2 và xã T

giao đất sử dụng. Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T, ông C, bà M yêu cầu trả lại thì ông C, bà H trả lại cho người đã đưa Giấy CNQSD đất. Khi hòa giải tại Tòa án, ông bà C H đồng ý trả lại cho ông bà C M nhưng diện tích đất hiện đang cho anh L thuê với số tiền 1.000.000đ/năm; thời hạn thuê là 15 năm, hiện tại thời hạn còn 4 năm. Nên khi ông C, bà H3 đồng ý trả lại cho ông bà C, M1 thì đề nghị ông C, bà M1 tiếp tục cho anh L thuê hết thời gian còn lại. Sau đó, ông bà C H đề nghị xem xét lại quy trình cấp đổi Giấy CNQSD đối với diện tích đất nông nghiệp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị N2 trình bày: Năm 2010 qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị H, bà có giao dịch với bà Trần Thị M để mua lại mảnh đất 68A diện tích 2.135m² mà bà M đang cho bà H thuê. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 6.500.000 đồng và có ký kết với nhau bằng văn bản. Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Việc ký kết xong, hai bên giao nhận tiền còn tổ chức ăn uống để chúc mừng giao dịch thành công. Sau đó bà H đưa sổ đỏ cho bà M để bà M giao cho bà N2. Do thời gian đã lâu, chuyển nhà nhiều lần và đau ốm liên miên nên bà N2 đã làm thất lạc giấy tờ chuyển nhượng, bà M giữ 01 bản nhưng không biết hiện nay còn lưu giữ hay không. Việc chuyển nhượng có ông C, bà H chứng kiến. Từ năm 2010 đến nay bà M có trở về địa phương nhiều lần, biết nhà bà N2 đang canh tác trên đất nhưng không có ý kiến gì, sau khi gia đình bà N2 muốn hoàn tất thủ tục sang tên, liên hệ với bà M thì bà M mới quay trở lại khởi kiện đòi đất. Bà không đồng ý trả đất vì bà M đã chuyển nhượng cho bà từ năm 2010.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chị Hoàng Thị H2 trình bày: Mảnh đất bà M đang kiện đòi lại là mảnh đất 68A mà mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị N2 đã mua của bà M từ năm 2010. Từ đó đến nay gia đình sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Kể cả bà M cũng không có ý kiến gì về việc này. Chị H2 là người đang trực tiếp canh tác, trồng cây ăn quả trên đất từ năm 2015 đến nay. Chị không đồng ý giao lại đất vì quan hệ mua bán giữa bà M và bà N2 đã xong từ năm 2010. Chị H2 không có ý kiến gì về kết quả trích đo, kết quả định giá. Về phương án hỗ trợ, bồi thường việc di dời, tháo dỡ, thu hoạch cây cối, công trình trên đất: do là đất của gia đình chị, không phải đất của bà M nên chị không đề nghị phương án đền bù, hỗ trợ. Trường hợp buộc phải trả lại đất thì đề nghị Nguyên đơn bồi thường cây cối, tài sản trên đất và công duy trì, tôn tạo đất với số tiền 2 tỷ đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng N5, Chi nhánh L3 trình bày: ông Nguyễn Xuân N hiện là Trưởng phòng khách hàng, thời điểm năm 1996 ông N là cán bộ của Ngân hàng. Tháng 11/1994, Ngân hàng có cho hộ ông Nguyễn Văn C vay theo đề nghị, hình thức vay tín chấp, số tiền 4.000.000 đồng.

Vì là vay tín chấp nên không có tài sản bảo đảm là Giấy CNQSD đất. Sau khi vay vốn, năm 1997 gia đình ông C, bà M chuyển vào miền N sinh sống dẫn đến Hợp đồng vay vốn không được tiếp tục thực hiện. Năm 1998, Ủy ban nhân dân xã T xác nhận gia đình ông Nguyễn Văn C đã đi khỏi địa phương, số nợ nay đã chuyển thành nợ quá hạn. Đến nay Ngân hàng chưa nhận được khoản tiền nào trả nợ thay cho hộ bà M nên dư nợ tại Ngân hàng vẫn còn. Nay hai bên xảy ra tranh chấp đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền mà ông Nguyễn Văn C vay vốn tại Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ xử lý theo quy trình của Ngân hàng, không đề nghị giải quyết trong cùng một vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Xuân N trình bày: Tháng 11/1994, Ngân hàng có cho hộ ông Nguyễn Văn C vay theo đề nghị, hình thức vay tín chấp, không có tài sản bảo đảm, việc vay được thông qua tổ trưởng tổ vay vốn là ông Bùi Văn H1. Ông N được Ngân hàng giao tham gia đoàn thu nợ, thu thuế do Ủy ban nhân dân huyện T3. Đối với trường hợp nhà bà M vì là vay tín chấp nên không có tài sản bảo đảm là Giấy CNQSD đất, hơn nữa thời điểm đó gia đình ông C, bà M chuyển vào miền N sinh sống nên việc thu nợ không thực hiện được. Bản thân ông N không nhận khoản tiền trả nợ nào của gia đình bà M hay cá nhân nào khác trả nợ thay. Do đó hiện nay dư nợ của gia đình bà M tại Ngân hàng vẫn còn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Văn N1 trình bày: Khoảng thời gian cuối năm 1995, ông đang làm cán bộ địa chính xã T. Gia đình ông C, bà M có lên xã làm Giấy CNQSD đất. Ông N1 đã lập danh sách và đề nghị cấp trên cấp Giấy CNQSD đất cho gia đình ông C, bà M. Sau khi Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy CNQSD đất thì ông không rõ đã giao giấy này cho bà M, ông C chưa vì thời gian đã 28 năm. Nay Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Văn H1 trình bày: Năm 1994, ông H1 là tổ trưởng tổ vay vốn của xã T, có cho gia đình ông Nguyễn Văn C vay số tiền 2.000.000 đồng. Đến hạn trả nợ, ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị M bỏ đi M, số tiền vẫn chưa trả nợ chuyển thành nợ xấu. Đến khi đoàn thu nợ của Ngân hàng và xã thu nợ và có bán đất cho gia đình ông C, bà H để trả nợ cho Ngân hàng. Còn Giấy CNQSD đất bản thân ông H1 không được giao cho ông C, bà H và ông H1 cũng không có quyền phát mại tài sản của ông C, bà M. Nay Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn, ông H1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Bùi Dương P trình bày: Năm 1994 thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện L về việc thành lập đoàn thu hồi nợ của Ngân hàng huyện L cũ. Ông P được lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã cử đi tham gia đoàn công tác. Đ có đến nhà bà M để đốc thúc việc trả nợ, nhưng hộ bà M không trả, sau đó bỏ trốn khỏi địa phương. Riêng đối với việc thu nợ nhà bà M ông không nhớ cụ thể.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Văn S trình bày: Năm 1997, ông Hoàng Văn S là trưởng xóm L, xã T. Trên địa bàn xóm có các hộ vay nợ Ngân hàng nhưng không trả nợ nên với tư cách là Trưởng xóm ông được phân công tham gia Đoàn thu nợ. Hộ ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị M có vay ngân hàng 2.000.000đ thông qua tổ vay vốn của xã T nhưng đã bỏ đi miền N. Đến khi đoàn thu nợ của Ngân hàng và xã thu nợ và có bán đất cho gia đình ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H để trả nợ cho Ngân hàng. Ông Hoàng Văn S có ký xác nhận vào Biên bản mua bán giữa Đoàn thu nợ và ông C, bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Lê Đình L trình bày: Cuối năm 2013, do thường xuyên đi làm ăn tại khu vực huyện L và các huyện lân cận nên ông Lê Đình L biết và thuê đất của ông C, bà H để trồng cam. Trước khi thuê đất, ông L không biết về nguồn gốc đất, chỉ biết ông C, bà H nói đó là đất của mình và cho thuê chứ không xem Giấy CNQSD đất mang tên ai. Khi thuê đất, hai bên có ký Hợp đồng thuê, theo đó thời hạn thuê là 15 năm (từ năm 2014 đến năm 2029), giá thuê trong 15 năm là 10.000.000đ. Hiện tại, ông L đang trồng cam và có xây dựng một số công trình trên đất đúng như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn. Về kết quả đo đạc, định giá ông đã nhận được thông báo và không có ý kiến gì. Nhưng nếu tính bồi thường 65 cây cam (tính theo quy chuẩn) trên đất như Biên bản định giá thì ông không đồng ý vì thực tế ông trồng 85 cây cam. Ông đầu tư rất nhiều tiền vào cây cối trên đất, hàng năm chăm sóc vất vả, cây cho thu hoạch đều, sản lượng tốt. Do đó nếu Tòa án tuyên buộc ông bà C H phải trả lại đất cho ông bà C M thì đề nghị tuyên giá trị cây cho hợp lý, ông L chấp nhận thu hoạch, di dời cây cối và tài sản trên đất ngay sau khi tuyên án. Đề nghị tính giá cây cam ngang bằng giá cây bưởi và tính trên 85 gốc theo đúng kiểm đếm thực tế. Đối với công trình ông L tự phá dỡ, di dời, không có đề nghị gì.

Những Người làm chứng trình bày:

Ông Bùi Văn S1: Ông không chứng kiến việc giao dịch đất đai giữa bà M1 và bà H3, bà N2. Ông chỉ là người cùng xã, có quen biết với nhà bà M1. Năm 1997, được bà M1 chào mua mảnh đất thổ cư đang tranh chấp với giá 6.500.000đ.

Ông Hoàng Văn Q: Ông không chứng kiến việc giao dịch đất đai giữa bà M1 và bà H3, bà N2. Năm 2024, khi con rể bà N2 đến Bình Dương gặp bà M1 nói chuyện, trong buổi nói chuyện đó ông có mặt. Nội dung trong file ghi âm là đúng với diễn biến cuộc nói chuyện, ngoài ra ông Q không có thông tin gì thêm về sự việc mua bán giữa hai bên.

Anh Nguyễn Thu H4: Trên thực tế, bà Nguyễn Thị N2 đã nhận chuyển nhượng đất từ nhà bà M1 nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó năm 2024, bà N2 ủy quyền cho anh H4 vào gặp bà M1 để hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tại buổi nói chuyện bà M1 thừa nhận đã bán đất cho bà N2 với giá 6.500.000 đồng, nhưng đòi thêm 20.000.000 đồng mới ký thủ tục chuyển nhượng. Hai bên đã thống nhất đưa thêm cho bà M1 20.000.000 đồng nhưng sau đó bà M1 thay đổi ý kiến và khởi kiện ra Tòa án đòi đất.

Ông Bùi Đoàn T1: Năm 1994, thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện L yêu cầu Công an huyện cử người tham gia thu hồi nợ của Ngân hàng huyện L cũ. Ông T1 được lãnh đạo Công an huyện L cử đi tham gia đoàn công tác lên thu nợ tại T. Việc thu nợ là do Ngân hàng căn cứ vào sổ nợ của các hộ còn tồn để thu, mọi hồ sơ văn bản do Ngân hàng làm, Công an chỉ đi lo vấn đề an ninh trật tự. Ngoài thu nợ của cá nhân, Ngân hàng còn thu nợ của Hợp tác xã nông nghiệp. Những tài sản thu nợ gồm trâu bò, tủ, xe máy, lợn, gà, vịt, xanh đồng, ninh đồng. Công an chủ yếu giữ gìn an ninh, không để ý đến nội dung các vụ việc cụ thể. Riêng đối với việc thu nợ nhà bà M1 ông không nhớ cụ thể như thế nào.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 29 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ quyết định: áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 186; Điều 227; Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26; Điều 31; Điều 37; Điều 45; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 166; Điều 274; Điều 275; Điều 472; Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị M, cụ thể:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị H2 trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị M toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại

xóm L, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ), Giấy CNQSD đất số H 623120 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/01/1996 mang tên ông Nguyễn Văn C với tổng diện tích là 2.135m², diện tích đo đạc thực tế hiện tại là 2.078m², tứ cận: cạnh phía Đông Bắc giáp đất chị Hoàng Thị H2, cạnh phía Đông Nam giáp đường giao thông nông thôn, cạnh phía Tây Nam giáp với đất hộ ông Bùi Văn N3; cạnh phía Tây Bắc giáp đất của ông Bùi Văn H5, theo đúng trích đo ngày 17/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (Bản trích đo là một bộ phận kèm theo bản án, không thể tách rời). Trong thời hạn 02 năm, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, chị Hoàng Thị H2 có trách nhiệm thu hoạch, di dời, tháo dỡ toàn bộ số cây trồng, tài sản trên đất để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị M theo quy định của pháp luật, nếu hai bên không có thỏa thuận khác.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình L trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị M toàn bộ diện tích đất tại thửa số 39, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất: tại xóm L, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình (nay là xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ), diện tích 1.046m², Giấy CNQSD đất số DM 401311 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 15/11/2024 mang tên ông Nguyễn Văn C bà Trần Thị M, tứ cận: phía Đông Bắc giáp hộ ông Bùi Thế T2; phía Đông Nam giáp hộ bà Hoàng Thị M2; phía Tây Bắc giáp đường giao thông nội đồng; phía Tây Nam giáp hộ ông Bùi Văn K. Kể từ ngày 01/01/2028 ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Đình L có trách nhiệm thu hoạch, di dời toàn bộ số cây trồng, tài sản để trả lại diện tích đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị M theo quy định của pháp luật, nếu hai bên không có thỏa thuận khác.

Ngoài ra còn công trình, cây cối, hoa màu được xây dựng, trồng cây sau khi thẩm định, định giá thì Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải hoàn toàn chịu trách nhiệm phá dỡ, di dời, khai thác, thu hoạch. Mọi chi phí liên quan đến việc phá dỡ, di dời, thu hoạch do Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tự chịu trách nhiệm sau khi hết thời hạn đã được ấn định, nếu hai bên không có thỏa thuận khác.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, chị Hoàng Thị H2 có trách nhiệm giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 623120 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/01/1996 mang tên ông Nguyễn Văn C với tổng diện tích là 2.135m² thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 3 tại xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ cho ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị M.

Đình chỉ yêu cầu đòi tiền thuê đất của bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn C.

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

Ngày 09 tháng 09 năm 2025, ông Lê Đình L kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo hướng tuyên xử: kể từ ngày 01/02/2029, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Đình L có trách nhiệm thu hoạch, di dời toàn bộ số cây trồng, tài sản để lại trên diện tích đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M theo đúng Hợp đồng thuê đất mà ông L, ông C, bà H đã ký trước đó. Trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữ nguyên nội dung quyết định liên quan đến quyền lợi của ông cũng như Bản án sơ thẩm thì đề nghị tuyên xử ông C, bà H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại là cây cam theo như giá cây của Hội đồng định giá x 85/cây cam trên đất và tài sản trên đất cho ông L theo đúng biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.

Cùng ngày, ông Nguyễn Văn C, anh Đặng Xuân D - đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Văn S, bà Nguyễn Thị N2 và chị Hoàng Thị H2 kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn, chị H2 và bà N2.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo. Tuy nhiên, có một số lời khai thay đổi, cụ thể: Ông C, bà H, bà N2 và chị H2 thay đổi lời khai cho rằng thửa đất số 68A tranh chấp thực chất là của ông bà C H mua của bà M3, còn bà N2 không mua thửa đất trên mà bà N2 chỉ cho bà H vay số tiền 6.500.000 đồng, hiện nay bà H đã trả xong khoản vay trên cho bà N2. Đến năm 2015, bà H không sử dụng đất nên cho chị H2 mượn, việc mượn không có thời hạn, hiện nay tài sản trên thửa đất số 68A là của chị H2. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H2 khai thêm ngoài tài sản trên đất do Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ đi thẩm định thì tài sản trên đất còn có hệ thống tưới tiêu chưa được xem xét. Chị H2 đề nghị xem xét đến quyền lợi của chị đối với công tôn tạo đất cũng như các tài sản trên đất để buộc Nguyên đơn phải trả 2 tỷ cho chị.

Ông Bùi Văn H1 khai không được tham gia cùng Đoàn thu nợ mà chỉ là người dẫn đoàn đến để đôn đốc các hộ trả nợ, số tiền 2.500.000 đồng bà M vay đã được trả nhưng ai trả thì ông không nhớ. Việc trước đây ông H1 khai đã phong tỏa lô đất, gia đình ông bà C H trả trực tiếp 2.500.000 đồng vào Ngân hàng để mua lô đất là không đúng, việc mua bán đất giữa Ngân hàng và ông bà C H, ông không được biết.

Ngân hàng N5, chi nhánh L3 cho biết thêm ngoài khoản vay 4.000.000 đồng thì còn khoản vay 2.500.000 đồng nhưng không phải trực tiếp với Ngân hàng mà thông qua tổ vay vốn của ông Bùi Văn H1 nhưng do ông bà C M không thuộc đối tượng vay trong danh sách nên việc ông H1 cho ông bà C M vay là sai quy định nên Ngân hàng đã thực hiện thu hồi nợ. Thời điểm đó bà M đã đi khỏi địa phương nên Ngân hàng làm đơn đề nghị Ủy ban huyện thành lập Đoàn thu nợ để thu hồi khoản nợ trên và ông N là thành viên của Đoàn thu nợ. Do đất của bà M khi đó chưa có Giấy CNQSD đất, bà H đề nghị mua lại thì Đoàn thu nợ nhất trí và có lập biên bản, trong đó yêu cầu bà H đến Ủy ban để làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất. Đoàn thu nợ không thu tiền, việc bà H có liên hệ với cơ quan có thẩm quyền hay không thì ông N không biết. Đối với khoản tiền vay 2.500.000 đồng thông qua tổ vay vốn Ngân hàng khẳng định là khoản tiền thanh toán khoản vay, không thanh toán liên quan đến nhà đất. Thời điểm trả là năm 1999, ai là người trả thì Ngân hàng không nắm được.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho các Bị đơn, Luật sư Bùi Thị D1 trình bày: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm do chưa thu thập đầy đủ đối với thửa đất thổ cư 68A vì qua tài liệu chứng cứ xác định thửa số 68A là do ông C, bà H mua đất của bà M là có thật; thiếu người tham gia tố tụng là hộ giáp ranh ông Bùi Văn H5 vì theo bản trích đo thể hiện có sự chồng lấn đất; Đối với đất nông nghiệp giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện vì Nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đất nông nghiệp, khi giải quyết Bị đơn yêu cầu xem xét lại thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất nhưng cấp cơ thẩm không xem xét quy trình cấp đổi Giấy CNQSD đất vì thời điểm cấp đổi Giấy CNQSD đất cho bà M đang xảy ra tranh chấp giữa ông bà C M và ông bà C H, thời hạn sử dụng trên Giấy chứng nhận cũng đã hết vào năm 2017 mà trên thực tế ông C, bà H sử dụng từ năm 1999 đến nay (trong đó năm 2015 cho ông L thuê có thu tiền) được xóm, xã giao cho sử dụng nên Giấy CNQSD đất cấp cho bà M hết hạn thì phải cấp cho ông bà C H mới đúng.

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

Về tố tụng, việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban vụ Quốc hội ngày 30/12/2016. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, anh Đặng Xuân D, chi

Hoàng Thị H2, bà Nguyễn Thị N2, ông Hoàng Văn S và ông Lê Đình L. Hủy toàn bộ án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15- Phú Thọ, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Về án phí, những người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Đình L, ông Nguyễn Văn C, anh Đặng Xuân D, ông Hoàng Văn S, bà Nguyễn Thị N2, chị Hoàng Thị H2 trong hạn luật định, hợp lệ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện đề nghị đòi lại đất đang cho thuê đối với đất thổ cư số 68A, tờ bản đồ số 3 và thửa đất màu số 39, tờ bản đồ 04 có địa chỉ tại xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ; buộc Bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phá dỡ, thu hoạch, di dời toàn bộ cây cối hoa màu, các công trình trên diện tích đất đã thuê và trả lại diện tích đang tranh chấp cho Nguyên đơn quản lý, sử dụng. Tòa án nhân dân khu vực 15- Phú Thọ xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp đòi lại đất cho thuê để thụ lý và giải quyết theo đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Trong Đơn khởi kiện ngoài nội dung trả lại hai thửa đất nêu trên Nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông bà C H phải trả lại ông bà C M nhà ở, cây trồng trên đất và tiền thu hoạch sản phẩm cây trồng còn thiếu là 8.480.000 đồng. Ngày 30/12/2024, Nguyên đơn đã rút nội dung khởi kiện này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tiền thu hoạch sản phẩm cây trồng mà không đình chỉ phần nhà ở và cây trồng trên đất là thiếu sót.

[1.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, ông bà C H, Luật sư D1, chị H2 có mặt. Ông bà C M vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông T. Ngân hàng, Ủy ban nhân dân xã T, anh D, ông S, ông L, ông N1, ông H1, bà N2 và ông N có đơn xin xét xử vắng mặt, ông P được triệu tập hợp lệ hai lần trở lên. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, anh Đặng Xuân D, ông Hoàng Văn S, bà Nguyễn Thị N2, chị Hoàng Thị H2 và ông Lê Đình L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với thửa đất số 68A, tờ bản đồ số 3, với tổng diện tích là 2.135m² đất thổ cư thuộc xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thu thập trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm thể hiện ngày 10/01/1996 ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị M được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy CNQSD đất số H623120 mang tên Nguyễn Văn C với tổng diện tích là 2.135m². Năm 1997, ông bà C M đã cho ông bà C H thuê mảnh đất đó để canh tác với giá là 40.000 đồng/tháng. Năm 2009, giữa hai bên đã thanh toán tiền thuê đất là 4.000.000 đồng (bao gồm 1.500.000 đồng tiền nhà, 500.000 đồng tiền bếp và 2.000.000 đồng thầu khoán).

Nay ông bà C M đề nghị ông bà C H trả lại diện tích cho thuê. Ông C, bà H cho rằng mảnh đất này đã được mua lại từ Ngân hàng N5 - Chi nhánh huyện L3 thông qua việc ông bà C H đã trả thay cho ông bà C M khoản tiền 2.500.000 đồng mà Ngân hàng đã cho ông bà C M vay. Sau đó, đến năm 2009 đã mua lại một lần nữa với giá 6.500.000 đồng từ bà M song ông bà C H không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện là giao dịch mua bán thửa đất của Ngân hàng cũng như đã thanh toán khoản tiền 6.500.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông bà C H cung cấp thêm File ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà M và anh H4 (con rể bà N2) đã được chuyển đổi sang vi bằng nhưng nội dung trong file ghi âm chưa đủ cơ sở để khẳng định việc bà M đã bán mảnh đất nêu trên. Đối với Ngân hàng A, chi nhánh L3 khẳng định số tiền 2.500.000 đồng là tiền thanh toán thông qua vay vốn ông H1 không liên quan đến việc mua bán đất.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, thấy rằng khi tiến hành thẩm định diện tích tranh chấp không thể hiện mời hộ giáp ranh là ông Bùi Văn H5 tham dự để xác định mốc giới của thửa đất, các đương sự chỉ tranh chấp thửa 68A nhưng theo Bản trích đo ngày 27/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ là kết quả sau khi đo theo đúng hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình đã được xử lý kỹ thuật và gắn lên bản đồ địa chính, thể hiện đo cả thửa 68B với diện tích là 2.878,7m². Diện tích đo đạc tại phần ghi chú thể hiện 30.1m² lấy vào thửa 47 (theo hồ sơ địa chính thửa đất số 47, tờ bản đồ số 5 quy chủ ông Bùi Văn H5 - chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), không ghi rõ thửa 68A là lấy vào bao nhiêu m² và thửa 68B lấy vào bao nhiêu m². Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ đã tuyên ông bà C H phải trả ông bà C M diện tích 2.087.7m², bao gồm cả diện tích đang quy chủ cho ông H5 là không đúng, do chưa đưa ông H5 vào tham gia tố

tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên chưa làm rõ vấn đề diện tích chồng lấn này.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án tiến hành xác minh, tại Công văn số 604/UBND - KT ngày 12/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã T và Biên bản làm việc ngày 15/12/2025, Ủy ban nhân dân xã Đ1 có ý kiến theo bản đồ 299, tờ số 03 thửa 68A có danh sách đã được cấp Giấy CNQSD đất ngày 20/9/1990 cho ông Bùi Thế T2 với diện tích 1.290m² có hình thù trùng khớp với Giấy CNQSD đất số H623130, số sổ 0001/QSDĐ/LS ngày 10/01/1996 mang tên ông Nguyễn Văn C, theo Bản đồ chính quy và Sổ mục kê năm 2003 thửa số 48 (thửa đất 68A), tờ bản đồ số 5, diện tích 2.9170m² quy chủ ông Bùi Văn C3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thay đổi lời khai, cụ thể: Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn lúc thì khai nhờ trông coi và lấy tiền thu hoạch sản phẩm sau đó lại khai là thuê đất. Bị đơn khai khoảng năm 1999 hoặc năm 2000, ông bà C M yêu cầu giao lại đất cho vợ chồng bà Bùi Thị B1 ở xóm T, xã T sử dụng. Sau đó ông bà C H mới mua lại từ Ngân hàng. Trong file ghi âm đã được vi bằng cũng thể hiện có lời thoại của bà M thể hiện " Nó đưa cho cái giấy ký là Trần Thị M nhưng là cái B1 ký, cái Bé bán chứ không ai hết". Bà N2, chị H2 thay đổi lời khai cho rằng đất là của bà H mua của bà M, bà N2 chỉ cho bà H vay tiền để mua, chị H2 được bà H cho mượn đất để trồng cây, chị H2 đã bỏ nhiều công tôn tạo lại đất. Do các đương sự thay đổi lời khai dẫn đến việc xác định nội dung cần giải quyết trong vụ án không còn chính xác, như chưa xem xét quyền lợi của chị H2 đối với tài sản trên đất (tại cấp phúc thẩm chị H2 khai ngoài tài sản đã ghi trong biên bản thẩm định thì còn có hệ thống tưới tiêu mà chị làm để cung cấp nước cho cây chưa được xem xét) cũng như công tôn tạo nâng giá trị của thửa đất của chị H2, chưa lấy lời khai của bà B1 về việc có được ông bà C H giao lại đất thời điểm năm 1999, lý do gì sau khi bàn giao cho bà B1 rồi ông bà C H vẫn sử dụng cho đến khi cho chị H2 mượn canh tác mà bà M lại không có ý kiến...

Đây là những tình tiết mới chưa được làm rõ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bỏ sung tại phiên tòa được. Do đó, chưa đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[2.2]. Đối với thửa đất số thửa số 39, tờ bản đồ số 04 với tổng diện tích là 1.046m² đất màu thuộc xóm L, xã T, tỉnh Phú Thọ.

Ông bà C M khai thửa đất số 39 là ông bà cho ông bà C H thuê từ năm 1997 cho đến nay. Ông bà C H khai ông bà được xóm L, xã T giao cho sử dụng từ năm 1999 đến năm 2015 thì cho ông L thuê cho đến nay. Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T, Ủy ban có yêu cầu ông bà trả lại Giấy CNQSD đất cho ông bà C3 M1

nhưng do đất này trước đây xóm giao cho nên ông bà chỉ đồng ý giao lại cho xóm. Thời điểm ông bà có giao lại GCNQSD đất (khoảng tháng 8 năm 2024) chỉ giao lại cho xóm nhưng không hiểu sao bà M lại có giấy tờ đó đi thực hiện việc cấp đổi, và ngày 15/11/2024 được Chi nhánh Văn phòng Đ đã thực hiện cấp đổi cho ông bà C M khi thời hạn sử dụng đất đã hết vào năm 2017, thời điểm đó bà M còn đang khởi kiện gia đình bà tại Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ. Ông bà C H không đồng ý, đề nghị xem lại thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất không đúng vì bà M không trực tiếp sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, yêu cầu xem xét hủy Giấy CNQSD đất cấp cho bà M không đúng phạm vi, yêu cầu được xác định tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên không xem xét là không đúng. Theo Công văn số 196/TANDTC - PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao quy định: "*... cần xác định đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự*". Do đó, cần xác định Giấy CNQSD đất cấp đổi là yêu cầu phải được xem xét trong vụ án. Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ngày 10/12/1997, ông C M được Ủy ban nhân dân huyện L cấp 1.046m² đất lúa tại thửa số 149, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 39) với thời hạn sử dụng 20 năm. Ông bà C M cho rằng cho ông bà C H thuê sử dụng từ năm 1997 cho đến nay nhưng không có tài liệu nào chứng minh cho việc thuê này đồng thời lời khai của ông bà C H cũng như của ông Hoàng Văn L1 đều thể hiện không phải thuê lại từ ông bà C M mà do thời điểm đó gia đình bà M bỏ vào miền N nên ông L1 - tổ trưởng có giao Giấy CNQSD đất này cho ông bà C H, ông bà C H sử dụng từ năm 1999 cho đến năm 2015 thì ông bà C H cho ông L thuê lại. Như vậy, theo tài liệu thể hiện trong hồ sơ thì từ năm 1997 bà M không trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp. Thời điểm ông bà C M thực hiện việc cấp đổi Giấy CNQSD đất là thời điểm đang xảy ra tranh chấp giữa ông bà C H và ông bà C M. Do đó, phải làm rõ Giấy CNQSD đất cấp lần đầu, việc gia hạn quyền sử dụng đất (vì theo Giấy CNQSD đất đã hết hạn năm 2017) cũng như việc cấp đổi Giấy CNQSD đất có đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn có liên quan hay không.

Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, cần đưa các Cơ quan có liên quan đến việc cấp Giấy CNQSD đối với thửa đất nông nghiệp vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Theo quy định tại Điều 34

Bộ luật Tố tụng dân sự cần phải xem xét việc cấp Giấy CNQSD đất lần đầu, thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy CNQSD đất trong vụ án dân sự này. Trên cơ sở đó mới có căn cứ chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Đối với tài sản trên đất, được xác định là của ông L, ông L kháng cáo đề nghị tuyên kể từ ngày 01/02/2029 mới phải di dời theo như thỏa thuận mà ông đã ký với ông bà C H. Xét thấy, trong hồ sơ chưa thu thập Hợp đồng thuê đất nên chưa đủ căn cứ đánh giá tính pháp lý của Hợp đồng để xem xét được quyền lợi của ông L. Hơn nữa, do chưa xác định được ai là người sử dụng đất nông nghiệp nên việc có phải di dời tài sản trên đất hoặc thanh toán giá trị tài sản cũng sẽ được xem xét lại cùng với việc xem xét khi giải quyết đất nông nghiệp.

[2.3]. Từ những nhận định trên, thấy rằng việc xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đưa ông H5, các cơ quan liên quan đến việc cấp Giấy CNQSD đất nông nghiệp vào tham gia tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Văn C, anh Đặng Xuân D, ông Hoàng Văn S, bà Nguyễn Thị N2, chị Hoàng Thị H2 và ông Lê Đình L, Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.4]. Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do bản án bị hủy nên căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội thì án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm được xác định khi Tòa án giải quyết lại vụ án. Những người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, anh Đặng Xuân D, ông Hoàng Văn S, bà Nguyễn Thị N2, chị Hoàng Thị H2 và ông Lê Đình L.

Hủy bản dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS- ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Phú Thọ. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 15- Phú Thọ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm được xác định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn C, anh Đặng Xuân D, ông Lê Đình L, bà Nguyễn Thị N2, chị Hoàng Thị H2 và ông Hoàng Văn S không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

+ Hoàn trả lại cho ông Lê Đình L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002098 ngày 09/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

+ Hoàn trả lại cho anh Đặng Xuân D (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số số 0002299 ngày 16/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

+ Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số số 0002298 ngày 16/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số số 0002297 ngày 16/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

+ Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002296 ngày 16/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

+ Hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị H2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002294 ngày 16/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (10/4/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 15 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 15 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 15 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Hoàng Ngọc Liễu

