

Bản án số: 99/2026/DS - PT

Ngày 20 - 4 - 2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Hải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Tuấn

Bà Hoàng Ngọc Liễu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2025/TLPT- DS ngày 03/11/2025 về việc kiện đòi đất cho mượn. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Phú Thọ bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1989; địa chỉ: Bệnh viện D, xã P, TP Hà Nội. Có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Bạch Thị Hồng H, sinh năm 1969; CCCD số 017169000284 do Cục C về TTXH cấp ngày 25/3/2021 và Bà Phan Hồng T, sinh năm 1963, căn cước công dân số 030163012857 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 12/5/2022, Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường T, TP H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ). Vắng mặt

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Hương Q, sinh năm 1985; địa chỉ: Số D, tổ H, T, H, TP Hà Nội. Có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958 và bà Hoàng Thị Í, sinh năm 1948, địa chỉ: Bệnh viện D, xã P, TP Hà Nội. Có đơn xin vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Phú Thọ. Có đơn xin vắng mặt

+ Chi nhánh Văn phòng Đ3. Có đơn xin vắng mặt

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị Í.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng năm 2007, anh M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến H1 tại thửa đất số 126, tờ bản đồ 43 có địa chỉ phố N, T, K, Hòa Bình. Khi xuống xem thửa đất thì ông H1 có chỉ cho anh M về ranh giới thửa đất và tứ cận của thửa đất. Thửa đất của ông Nguyễn Tiến H1 chỉ được cấp giấy chứng nhận là 36m² và phần sử dụng còn lại khoảng 200m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi xem xét thửa đất, anh M đã đồng ý mua toàn bộ diện tích đất nêu trên. Ông H1 đã bàn giao toàn bộ thửa đất trên cho anh M quản lý và sử dụng. Sau đó anh M đã thực hiện thủ tục biến động và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00320/KSTC do UBND huyện K, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 09/4/2008 mang tên ông Nguyễn Văn M.

Do không có nhu cầu sử dụng thửa đất trên nên anh M đã cho ông Nguyễn Quang T1 là chú ruột và vợ là Nguyễn Thị T2 mượn đất bằng miệng để sử dụng, dựng lán tạm để kinh doanh, để sau này khi gia đình anh M lấy lại đất sẽ thuận tiện cho việc tháo dỡ, ông T1 bà T2 cũng hứa không xây nhà kiên cố. Hai bên cũng đã thống nhất và cam kết khi nào gia đình anh M có nhu cầu sử dụng đất thì ông T1 bà T2 phải có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng tạm, trả lại nguyên trạng mặt bằng mà không cần phải hỗ trợ bất cứ khoản gì. Thế nhưng lợi dụng việc gia đình anh M sống xa thửa đất nên ông T1 bà T2 đã tự ý xây dựng xong nhà kiên cố trên đất. Sau đó gia đình anh M cũng đã trao đổi, yêu cầu gia đình ông T1 bà T2 tháo dỡ nhưng vì quan hệ họ hàng và ông bà Thành T3 cũng hứa hẹn khi nào lấy lại đất thì gia đình ông bà tự nguyện tháo dỡ mà không đòi bồi thường hay hỗ trợ nên gia đình anh M lại tiếp tục cho mượn đất. Đến nay, gia đình anh M có nhu cầu sử dụng đất nên đã thông báo trực tiếp tới gia đình ông T1 bà T3 về việc trả lại, tuy nhiên, gia đình ông T1 bà T3 cố tình không trả.

Nay anh M đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị T2 trả lại toàn bộ thửa đất nêu trên đồng thời phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất, trả lại nguyên hiện trạng thửa đất cho anh M.

2. Bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Khoảng đầu năm 2007 ông Nguyễn Quang T1 và bà Nguyễn Thị T2 có ý định mua mảnh đất xây nhà và đợi được giá sẽ bán lấy lãi. Ông Nguyễn Văn Đ – anh trai ông T1 biết thông tin và ngỏ ý muốn mua chung đất với ông T1, bà T2.

Cuối tháng 02/2007 ông T1 và bà T2 tìm được mảnh đất của ông Nguyễn Tiến H1, địa chỉ: phố N, T, K, Hòa Bình. Ông T1 có nói chuyện với ông Đ và hai bên quyết định mua mảnh đất của ông H1, thống nhất cho anh Nguyễn Văn M là người đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ còn ông T1, bà T2 sẽ là người trực tiếp sử dụng, giữ gìn mảnh đất, khi nào bán sẽ chia đôi mỗi bên 1 nửa. Sau đó ông T1, bà T2 là người trực tiếp giao dịch với ông H1 làm các thủ tục giấy tờ và giao tiền với ông H1 cũng như được nhà ông H1 bàn giao các mốc giới mảnh đất có sự chứng kiến của nhiều người. Tháng 03/2007 gia đình ông T1 nhận đất và bắt đầu cải tạo mảnh

đất để được như hiện nay, cụ thể: đổ đất đồi mở rộng thêm phần đất từ mép bờ vực ra phía sông Đ; bỏ khoản tiền lớn ra xây nhà trên phần đất đó. Nhà và phần đất này không thuộc GCNQSDĐ khi mua của ông H1.

Khoảng đầu tháng 4/2008 ông T1, bà T2 nhận được giấy chứng nhận và báo cho ông Đ biết. Quá trình sử dụng, hai bên gia đình vui vẻ, tình cảm không có mâu thuẫn gì, ông Đ vẫn nhắc nhở chủ làm thì chủ hưởng tôi không liên quan, đất trong bìa bán đi chia 50/50.

Đến nay anh M yêu cầu gia đình ông T1 trả lại mảnh đất và tháo dỡ công trình trên đất, phía gia đình ông T1 bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh M vì mảnh đất đó là mảnh đất hai gia đình thống nhất mua chung, là tài sản chung của ông T1 và ông Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Hoàng Thị Í trình bày:

Khoảng năm 2006, em trai ông Đ là ông Nguyễn Quang T1 làm ăn thua lỗ, không có tiền trả nợ. Ông T1 có liên hệ với gia đình ông Đ đề nghị bán mảnh đất của gia đình ông Đ tiếp giáp với mảnh đất của ông T1 do chủ đất muốn mua mảnh đất diện tích lớn, thuận tiện cho việc kinh doanh nhưng gia đình ông Đ không đồng ý bán. Lý do mảnh đất gia đình ông mua để cho anh M - con trai sau này về sinh sống. Nếu muốn bán thì ông T1 phải đáp ứng điều kiện là ông T1 phải có trách nhiệm tìm và mua lại 1 mảnh đất tương tự (về vị trí phải gần mảnh hiện tại, mặt tiền cũng phải tiếp giáp QL6, chiều rộng dài tương đương), mua bán giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên con trai là Nguyễn Văn M. Vợ chồng ông T1 đồng ý và nhận lời tìm mua lại cho anh M mảnh khác bù lại mảnh sẽ bán. Năm 2006 vợ chồng ông bán mảnh đất trên với giá 224.000.000đ, ông T1 đã giao trả cho vợ chồng ông đủ số tiền trên.

Đến năm 2007, vợ chồng ông T1 có báo với ông là đã tìm được mảnh đất theo yêu cầu, có chiều rộng mặt tiền khoảng 7m tiếp giáp QL6, sâu khoảng 30m về hướng Tây, tiếp giáp với bờ sông Đ, gần mảnh cũ, ông đã đến trực tiếp xem vị trí mảnh đất và trực tiếp gặp chủ đất là ông Nguyễn Tiến H1. Hiện trạng thửa đất lúc đó là đất trống, chưa xây dựng nhà cửa gì trên đất. Vì ông bà là bệnh nhân nội trú thuộc khoa điều trị P, cơ sở Đ, Q, Hà Nội nên ông Đ giao tiền cho ông T1 đi giao dịch mua bán thay ông và làm thủ tục sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên con trai ông là Nguyễn Văn M.

Sau khi ông xác nhận đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T1 giới thiệu, ông đã giao số tiền 150.000.000đ tại khoa điều trị P cho ông T1 để làm thủ tục mua bán và cấp giấy chứng nhận (do là anh em ruột nên việc giao, nhận tiền không lập giấy tờ và không có người làm chứng).

Tháng 4/2008 sau khi đã nhận được bìa đỏ, vợ chồng ông T1 mang ra tận nơi cho vợ chồng ông và trình bày do đã bán hết tất cả tài sản để trả nợ, hiện không có chỗ ở; đồng thời thấy anh Nguyễn Văn M chưa lập gia đình, gia đình ông chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất nên có hỏi mượn mảnh đất để dựng lán tạm sửa chữa ô tô, cam kết không xây nhà kiến cố và sẽ tự tháo dỡ khi gia đình ông có nhu cầu sử

dụng. Do vậy, hai bên cũng thống nhất và cam kết khi nào ông hoặc anh M có nhu cầu sử dụng thì sẽ trả lại nguyên hiện trạng mà không cần phải hỗ trợ gì.

Thế nhưng lợi dụng gia đình ông ở xa, vợ chồng ông T1 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất mà không có sự đồng ý của gia đình ông. Sau đó, gia đình ông nhiều lần trao đổi, yêu cầu gia đình ông T1 thu xếp trả lại nhưng gia đình chú T1 không chịu di dời. Đến nay anh M đã lập gia đình và có nhu cầu sử dụng đến mảnh đất nêu trên. Ông đã nhiều lần thông báo và trực tiếp yêu cầu ông T1 bà T2 trả lại đất cho anh M, tuy nhiên gia đình ông T1 không hợp tác.

Nay đề nghị Tòa án xem xét buộc vợ chồng ông T1 bà T2 phải trả cho anh M thửa đất trên. Hiện nay vợ chồng ông bị bệnh P nhiều năm và tuổi già sức yếu đi lại khó khăn nên đề nghị được vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử tại Tòa án.

- *Chi nhánh Văn phòng Đ3 có ý kiến:* Căn cứ các hồ sơ tài liệu Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chi nhánh VP đăng ký đất đai không có yêu cầu độc lập với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- *UBND phường H, tỉnh Phú Thọ có ý kiến:* Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu liên quan thể hiện: Nhất trí với kết quả xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, lời khai của các đương sự của Tòa án đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 126, tờ bản đồ số 43 tại địa chỉ: phố N, xã T cũ (nay là TDP N, phường H, tỉnh Phú Thọ). Các loại hồ sơ, tài liệu có liên quan đối với vụ việc tranh chấp đất đai đã được UBND phường T (cũ) cung cấp, nhận, sao chụp cho các bên có liên quan và không có ý kiến đề nghị bổ sung, không có yêu cầu độc lập với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- *Ông Nguyễn Tiến H1 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 43 tại phố N, xã T, huyện K (nay là thành phố H) là của tôi mua lại của ông Nguyễn Văn P1. Khoảng năm 2005 ông Nguyễn Quang T1 có đến tìm tôi đặt vấn đề mua lại thửa đất trên, tôi đồng ý bán và thỏa thuận giá cả là 100.000.000đ. Khi đến hỏi mua chỉ có ông T1. Khoảng 10 ngày sau khi lên giao tiền cho tôi thì có cả hai vợ chồng ông T1 bà T2, tôi viết giấy giao nhận tiền, nhận đủ số tiền là 100 triệu đồng và giao giấy chứng nhận cho vợ chồng ông T1, hai bên có ký nhận giao tiền với nhau. Sau khi nhận tiền, chúng tôi xuống thửa đất, mời chính quyền địa phương và hộ giáp ranh đến để bàn giao mốc giới thửa đất ngay trong ngày hôm đó, có sự chứng kiến của nhiều người. Sau một thời gian ông T1 mới lên làm hợp đồng mua bán để làm thủ tục sang tên nhưng trên thực tế tôi chỉ ghi vào một tờ giấy xác nhận đã bán đất cho ông T1 và ông T1 có toàn quyền đi làm bìa đồ chứ không có hợp đồng cụ thể nào. Sau này ông T1 làm bìa đồ như thế nào thì tôi cũng không nắm được nhưng việc mua bán thửa đất giữa tôi và vợ chồng ông T1 bà T2 là hợp pháp, có nhiều người chứng kiến. Tôi chỉ biết là giao dịch với ông T1, bàn giao đất và nhận tiền từ ông T1, tôi không biết ông Đ hay anh M là ai và không biết ông Đ có trong buổi bàn giao mốc giới thửa đất hay không. Diện tích đất tôi bán là đất trong bìa đồ 36 m², còn diện tích sau là đất hành lang của nhà nước, tôi không được bán, chỉ sử dụng tạm đến khi nào nhà nước đòi phải trả.

- Ông Nguyễn Quang H2 làm tổ trưởng tổ A, phố N từ năm 2007-2014, ngoài ra ông còn làm TT HĐND phố N từ năm 2011-2016. Ông được giao nhiệm vụ quản lý dân cư trên địa bàn phố N và được giao thu tiền thuế đất phi nông nghiệp trên địa bàn. Danh sách thu thuế đất do bên trên gửi về và chung tôi thu theo danh sách trên gửi. Tôi không biết anh Nguyễn Văn M là ai, đối với danh sách thu tiền thuế đất mang tên anh M thì tôi thu từ bà Nguyễn Thị T2 nộp, chưa thấy ai có tên là M nộp lần nào. Chứng từ hóa đơn chỉ thể hiện người thu thuế ký chứ không có người nộp ký, có tờ hóa đơn tôi còn ghi bên cạnh là chữ Thoan. Tôi khẳng định việc nộp tiền thuế đất hàng năm đối với thửa đất mang tên Nguyễn Văn M đều do bà Nguyễn Thị T2 nộp.

- Ông Tống Đại H3: Tôi làm tổ trưởng tổ dân phố từ năm 2003 đến nay tại phố N, T. Nguồn gốc thửa đất là của gia đình ông bà Bảo L đã được bán đi nhiều phần và mảnh đất ông bà Thành T3 đang ở cũng được bán qua nhiều chủ. Khoảng 20 năm trở lại đây, tôi thấy ông bà Thành T3 xây nhà trên thửa đất hiện tại và sử dụng đất ổn định cho đến nay, nghĩa vụ đóng góp với địa phương cũng chỉ có ông bà Thành T3 thực hiện. Tôi không thấy ai xuất hiện hoặc ở trên mảnh đất đó. Tôi không biết anh M, ông Đ là ai, chỉ biết khi giải quyết tranh chấp tại Ủy ban xã tôi mới gặp anh M. Việc tranh chấp 1m đất cạnh nhà anh B, 1m đất bỏ trống đất là thuộc trong bì đồ của anh M. Việc này đã được giải quyết tại Ủy ban.

- Ông Nguyễn Như Đ1: Chúng tôi thực hiện việc thu thuế đất hàng năm do danh sách Ủy ban gửi về, các hộ thực hiện nghĩa vụ rất đông nên không nhớ hết được, có rất nhiều người nộp hộ nhau. Đối với thửa đất mang tên Nguyễn Văn M tôi không nhớ ai là người nộp.

- Ông Đinh Văn Đ2: Đầu tháng 3/2007 khi tôi đang làm cán bộ địa chính xã T, huyện K, tỉnh Hòa Bình tôi có nhận một bộ hồ sơ chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T2, để làm hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất, hoàn tất hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng đất (đơn, hợp đồng chuyển nhượng và các giấy tờ khác) là đủ điều kiện cấp GCN mang tên ông Nguyễn Văn M tại thửa đất 126, tờ bản đồ 43 tại Phố N - T - K - Hòa Bình (cũ). Trong tất cả quá trình hoàn tất hồ sơ giấy tờ, từ việc thông tin, chữ ký tôi chỉ làm việc với bà Nguyễn Thị T2, tôi chưa hề gặp anh Nguyễn Văn M cũng như không biết anh Nguyễn Văn M là ai, bà T2 nói cho anh Nguyễn Văn M đứng tên trên giấy chứng nhận vì là đất mua chung.

Bản án số 22/2025/DS – ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ quyết định:

Căn cứ khoản 2, 9 khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 163, 164, 166, 169 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 9 và khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 12; Điều 99, 100, 166, 188 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 27 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. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn M về việc buộc ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị T2 trả lại thửa đất số 126,

tờ bản đồ số 43; địa chỉ: xã T, huyện K, thành phố H mang tên anh Nguyễn Văn M và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất.

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

Ngày 23/9/2025, nguyên đơn anh M, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị Í có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày, trong trường hợp bị đơn sử dụng thửa đất thì phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 600.000.000đ.

- Bị đơn xác định đây là tài sản chung, hiện bị đơn đang sử dụng nên chỉ thanh toán cho Nguyên đơn số tiền tương đương ½ giá trị đất là 300.000.000đ.

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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị Í, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ.

Về án phí: người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh M, ông Đ và bà Í trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa: Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung kháng cáo của anh M, ông Đ và bà Í.

* Nguồn gốc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 43 tại phố N, T, K, Hòa Bình, nay là phường H, Phú Thọ.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Ông Nguyễn Tiến H1 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ 126 vào ngày 26/9/2000. Ngày 7/3/2007 ông H1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn M, Ngày 09/4/2008 UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn M với diện tích 36m² đất ở (thửa đất có 74m² đất hành lang giao thông).

Theo ông H1 trình bày thì thửa đất trên ông giao dịch và thỏa thuận chuyển nhượng trực tiếp với vợ chồng ông T1 và T2, nhận đủ số tiền 100.000.000đ chuyển nhượng và giao Giấy CNQSD đất cho ông T1 và T2, sau đó cùng xuống thửa đất, mời chính quyền địa phương và hộ giáp ranh đến để bàn giao mốc giới thửa đất ngay trong ngày hôm đó, có sự chứng kiến của nhiều người. Sau đó ông T1 đi làm thủ tục cấp bìa như thế nào thì không nắm được, Ông H4 khẳng định không biết anh M là ai, không giao dịch và không nhận tiền từ anh M. Phía bà T2, ông T1 trình bày là ông bà và ông Đ có thống nhất mua chung thửa đất, ông T1 bà T2 là người trực tiếp giao dịch, thanh toán tiền mua đất và nhận đất từ ông H4. Bà T2 là người trực tiếp đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất từ anh H4 sang tên anh M, bà là người tự ghi và ký tên anh trong các loại giấy tờ thủ tục. tại đơn khởi kiện anh M trình bày anh là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H4, ông xuống xem trực tiếp thửa đất đồng ý nhận chuyển nhượng và nhận bàn giao toàn bộ thửa đất cho ông. Tuy nhiên tại phiên tòa Phúc thẩm ông M thừa nhận không trực tiếp đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông Đ bà Í trình bày có giao tiền cho ông T1 đi mua đất, làm thủ tục mua bán và cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên anh M. Kết quả xác minh từ cán bộ địa chính xã T thời điểm năm 2007 ông Đình Văn Đ2 xác nhận: Bộ hồ sơ cấp GCN mang tên anh Nguyễn Văn M do bà Nguyễn Thị T2 thực hiện ký và viết tên Nguyễn Văn M.

Như vậy có đủ căn cứ khẳng định anh M không trực tiếp giao dịch, thanh toán tiền cho ông H4, không trực tiếp đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Toàn bộ thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đều do bà T2 trực tiếp thực hiện. Các tài liệu như Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đơn xin cấp đất, giấy nộp tiền thuế trước bạ, thuế QSD đất đều do bà T2 ghi tên Nguyễn Văn M và ký tên M. Như vậy anh M đứng tên trong giấy CNQSD đất là không đúng chủ thể, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không công chứng chứng thực, chữ ký, chữ viết trong hợp đồng và các giấy tờ mang tên anh M là giả mạo do đó hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc cấp giấy CNQSD đất mang tên anh M là vi phạm các điều cấm của Pháp luật Dân sự và Đất đai do Nhà nước quy định về chủ thể.

* Xét yêu cầu của anh M về việc buộc ông T1 bà T2 trả đất đã mượn và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất: HĐXX thấy, các tài liệu chứng cứ anh M cung cấp thì ngoài GCNQSD đất mang tên anh M ra thì không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh có việc ông T1 bà T2 mượn đất, Đối với giấy CNQSD đất như đã phân tích ở trên thì việc cấp đất cho anh a M là không đúng chủ thể, vi phạm pháp luật nên không có căn cứ xác định anh M cho ông T1 bà T2 mượn đất. Ông Đ cho rằng có đưa tiền nhờ ông T1 bà T2 mua đất và làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất đúng tên anh M nhưng không cung cấp được các chứng cứ chứng minh. Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh M là có căn cứ. Quá trình giải quyết phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, anh M không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh M, ông Đ và bà Ích. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đối với lời khai của ông T1 bà T2 xác định có việc mua chung thửa đất, ông Đ có góp ½ tiền để cùng gia đình ông mua thửa đất đứng tên anh M. Cấp sơ thẩm

nhận định không có căn cứ xác định là tài sản chung là chưa phù hợp với ý kiến của bị đơn, cần rút kinh nghiệm. Trong vụ án này các đương sự không yêu cầu xem chia tài sản chung nên HĐXX không xem xét, giành quyền khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác cho các đương sự nếu có yêu cầu. Đối với Giấy CNQSD đất mang tên anh Nguyễn Văn M do cấp không đúng chủ thể, tuy nhiên phía ông Thành T3 xác nhận có việc mua chung thửa đất nên sẽ được xem xét đồng thời khi có yêu cầu, do đó HĐXX không xem xét việc hủy GCNQSD đất trong vụ án này.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn M ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị Í. Giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ. Cụ thể:

Căn cứ khoản 2, khoản 9 khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 163, 164, 166, 169 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 9 và khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 12; Điều 99, 100, 166, 188 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 27 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. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn M về việc Buộc ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị T2 trả lại toàn bộ thửa đất đã mượn và tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 126, tờ bản đồ số 43, phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK222925, vào sổ cấp giấy H00320/KSTC có địa chỉ tại xã T, huyện K, thành phố H (nay là Tổ dân phố N, phường T, thành phố H) có diện tích 36m², mục đích sử dụng: đất ở (Thửa đất có 74m² đất bảo vệ an toàn hành lang giao thông QL6) mang tên ông Nguyễn Văn M.

2. Về án phí:

- Anh Nguyễn Văn M phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004453 ngày 15/4/2025 tại Chi cục THADS thành phố H (cũ) và biên lai số 0003268 ngày 10/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Anh M1 đã nộp đủ án phí dân sự. Anh Nguyễn Văn M phải nộp 7.200.000 đồng tiền chi phí tố tụng (anh M đã nộp đủ và tòa án đã chi phí xong).

Trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003269 ngày 10/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ. Trả

lại cho bà Hoàng Thị Í 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003270 ngày 10/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (20/4/2026)./

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 12- Phú Thọ;
- TAND khu vực 12- Phú Thọ;
- P.THADS khu vực 12- Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thanh Hải