

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 120/2026/DS-PT
Ngày 06 tháng 5 năm 2026
“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Điều Thị Bích Lược.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn;
Bà Lê Thị Thu Huyền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phùng Thị Thu Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:**
Ông Trần Xuân Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 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: 63/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 11/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2026/QĐ-PT ngày 20/4/2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1979

Đều có địa chỉ: Số A, tổ C, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ);

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Kim Á, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu C, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ);

2. Ông Vũ Đình T, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Kim Á, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu C, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ);

2. Ông Vũ Đình T, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ);

- Bị đơn, đồng thời là người có yêu cầu phản tố: Anh Dương Anh T1, sinh năm 1990

Địa chỉ: Số A, đường H, phố M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1956 - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh P; Địa chỉ: Số A đường H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Dương Anh P, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969
Đều có địa chỉ: SN A, đường H, phố M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ); Bà N1 ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng.

+ Văn phòng C1

Địa chỉ: Số G, phố M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ);

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị C - Trưởng Văn phòng;

+ Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Phú Thọ

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc K - Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

(Bà D, ông Á, ông T, anh T1, ông T2, ông P có mặt khi xét xử; ông Á và anh T1 có mặt khi tuyên án; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông V và bà D được UBND thành phố V, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BĐ167174 ngày 16/6/2011 đối với thửa đất số 52-1, tờ bản đồ số 23 tại phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ và GCNQSDĐ số CH528554 ngày 26/7/2017 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 23 tại phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là phường T, tỉnh Phú Thọ).

Do quen biết nên ông V, bà D có vay tiền của ông P và bà N1 từ năm 2019, lãi suất 1 nghìn đồng/1 triệu/ngày. Đến năm 2020, ông V, bà D vay thêm của ông P, bà N1 để rút GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất trên về vì đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ (B) - chi nhánh H và Quỹ tín dụng nhân dân phường Tiên Cát. Sau khi rút bìa, vợ chồng ông V, bà D đã chốt số nợ cũ với vợ chồng ông P, bà N1 và tiếp tục vay thêm tiền để mua 2 chiếc xe ô tô tải trị giá 470.000.000 đồng (BKS xe là 19H-006.47 và 19H-006.31). Tổng số tiền vợ chồng ông V, bà D vay nợ vợ chồng ông P, bà N1 là 6.300.000.000 đồng (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông P yêu cầu ông V, bà D phải làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 đối với 02 thửa đất trên để làm tin và sẽ hủy Hợp đồng chuyển nhượng khi vợ chồng ông V, bà D trả đủ tiền cho ông P.

Ngày 30/11/2020, vợ chồng ông V, bà D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 54 cho anh Dương Anh T1 (con trai ông P, bà N1). Đến ngày 11/3/2021, anh T1 đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số DA 070784 đối với thửa đất trên.

Ngày 31/12/2020, vợ chồng ông V, bà D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 52-1 cho anh Dương Anh T1. Đến ngày 11/3/2021, anh T1 đã được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số DA 070786 đối với thửa đất trên.

Nay vợ chồng ông V, bà D khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu:

1- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Hồng D và ông Dương Anh T1 thửa đất 54, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ: phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ .

2- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Hồng D và ông Dương Anh T1, thửa đất 52-1, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ: phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đề nghị hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 070784 cấp ngày 11/3/2021 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 070786 cấp ngày 11/3/2021 đều đứng tên ông Dương Anh T1.

Bị đơn, đồng thời là người có yêu cầu phản tố anh Dương Anh T1 và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T1 trình bày:

Do biết ông V, bà D có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 54 và thửa đất số 52-1, tờ bản đồ số 23, địa chỉ các thửa đất tại phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ vì các thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng và ông V, bà D không có khả năng trả nợ nên anh T1 đã hỏi mua, hai bên thống nhất giá cả, phương thức thanh toán, cùng đến Văn phòng C1 để lập hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể:

Đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 23 địa chỉ: phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ:

Ngày 26/11/2020, hai bên đã lập “Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất - Phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với số tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Hai bên đã cùng nhau đi đến Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh H để nộp số tiền 2.755.725.000 đồng với nội dung “DUONG ANH THANG NOP TIEN MUA NHA” thể hiện bằng “GIẤY NỘP TIỀN MẶT” số 0164. Sau khi nộp tiền, Ngân hàng đã lập “Biên bản giao trả giấy tờ tài sản thế chấp” cho ông V, bà D. Đến ngày 27/11/2020, ông V, bà D cùng anh T1 đi xóa thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V và có Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0022248, người nộp tiền Nguyễn Văn V. Ngày 28/11/2020, anh T1 tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu là 444.275.193 đồng, ông V, bà D đã nhận đủ và ghi bằng chữ viết tay và

chữ ký vào mặt sau của “Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất - Phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Sau đó, ông V, bà D đã giao cho anh T1 01 Giấy CNQSD đất bản gốc của thửa đất trên; 01 Giấy biên nhận ngày 12/7/2019 có nội dung “bà D mua đất của bà O với số tiền là 100.000.000đ, bà D đưa trước cho bà O là 20.000.000đ, còn 80.000.000đ hẹn 12/9/2019 sẽ trả đủ nốt số tiền còn lại”; 01 giấy biên nhận và mua bán đất có nội dung “bên bán: Bà Nguyễn Thị O cùng con gái Nguyễn Thị Lan P1. Bên mua: Ông Nguyễn Văn V cùng bà Nguyễn Thị Hồng D, thửa đất bán chiều dài 5,1m, chiều rộng 4,6m tổng diện tích 23,46 m², giá trị đất với số tiền là 100.000.000đ bên mua đất đã trả đủ số tiền cho bên bán....giấy biên nhận này lập ngày 20/9/2019”.

Ngày 30/11/2020, anh T1 và vợ chồng ông V, bà D đã ra Văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của công chứng viên bà Nguyễn Thị C. Anh T1 đã nộp thuế theo thông báo nộp thuế của chi cục thuế thành phố V. Đến ngày 11/3/2021, ông T1 được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên.

Sau khi bán nhà đất, do anh T1 chưa có nhu cầu ở và vợ chồng ông V, bà D chưa có chỗ ở mới, nên đã đề nghị thuê lại nhà để ở và để phục vụ công việc kinh doanh. Hai bên đã thỏa thuận giá cả và ký Hợp đồng thuê nhà, đất. Theo đó, hàng tháng ông bà Vinh D1 phải trả tiền thuê nhà và đất, hiện nay anh vẫn còn giữ hợp đồng và bảng kê tiền thuê nhà đã thu.

Đối với thửa đất 52-1 (nay là thửa đất số 255), tờ bản đồ số 23; địa chỉ: Khu T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

Ngày 10/12/2020, anh T1 và vợ chồng ông V, bà D1 đã lập “Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây cối, hoa màu, lâm lộc trên đất”, giá trị chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng (Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cây cối, hoa màu, lâm lộc trên đất ký kết vào ngày 10/12/2020 nhưng do lỗi đánh máy bị nhầm ngày 10/11/2020 và tại Phiếu báo nợ thể hiện này 11/12/2020 trả 800.000.000 đồng).

Sau đó, ông T1 nộp 800.000.000 đồng vào Quỹ tín dụng nhân dân phường T và chuyển khoản 800.000.000 đồng vào tài khoản của bà D1 mở tại Ngân hàng TMCP K1 số tài khoản 19035085687017 thể hiện bằng “PHIẾU BÁO NỢ”, nội dung thanh toán “Tra tiền mua đất theo giấy nhận tiền ngày 10 tháng 12 năm 2020”. Vợ chồng ông V, bà D1 đã nhận đủ tiền, hai bên cùng nhau ra Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xóa thế chấp. Đến ngày 31/12/2020, ông T1 và ông V, bà D1 đã ra Văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của công chứng viên bà Nguyễn Thị C.

Do nhu cầu phục vụ công việc kinh doanh nên ông V, bà D1 thuê lại đất của anh T1, hai bên ký Hợp đồng thuê đất và phải trả tiền thuê hàng tháng. Đến ngày 11/3/2021, anh T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Anh T1 có ý kiến đề nghị tòa án: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2020 giữa ông Dương Anh T1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Hồng D tại văn phòng C1 có hiệu lực pháp luật;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2020 giữa ông Dương Anh T1 và ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Hồng D tại văn phòng C1 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông V, bà D phải trả lại tài sản là nhà, đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ 23, diện tích 187m² ở phố T, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ cho anh Dương Anh T1 sử dụng.

Buộc ông V, bà D phải trả lại thửa đất và tài sản trên đất tại thửa Số 255 (thửa 52-1 cũ), tờ bản đồ 23, diện tích 190m² tại tổ C, phố T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ cho anh T1 sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Anh P, bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Hai thửa đất trên là tài sản của anh T1 mua của ông V, bà D. Việc mua bán, chuyển nhượng 02 thửa đất giữa hai bên do tự nguyện trao đổi, thỏa thuận với nhau không liên quan đến vợ chồng ông. Bản thân vợ chồng ông bà không hề có bất kỳ sự can thiệp hay tác động nào liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng này.

Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 30/11/2020, Văn phòng C1 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng số: 4059/HĐCN- quyền số 05.2020.TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông V, bà D với bên nhận chuyển nhượng là anh T1. Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 528554, vào sổ cấp GCN: CH 2027, do UBND thành phố V, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 26/7/2017.

Ngày 31/12/2020, Văn phòng C1 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng số: 4665/HĐCN- quyền số 06.2020.TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông V, bà D với bên nhận chuyển nhượng là anh T1. Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 167174, vào sổ cấp GCN: 169, do UBND thành phố V, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 16/6/2011.

Văn phòng C1 đã tuân thủ đúng theo quy trình của pháp luật về thủ tục công chứng. Về mặt hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên tự thỏa thuận, việc thanh toán tiền chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Do đó, Văn phòng C1 đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Do bận công việc nên xin xét xử vắng mặt.

Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Phú Thọ trình bày:

Về quy trình cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất 52-1 (nay là thửa số 255):

Ông V, bà D được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 167174 ngày 16/6/2011 tại thửa đất số 52-1, tờ bản đồ số 23, diện tích 190,0m² (đất ở 150,0m²; đất vườn 40,0m²).

Ngày 31/12/2020, ông V, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 theo hợp đồng công chứng số 4665/HĐCN ngày 31/12/2020 tại Văn phòng C1. Ngày 03/3/2021, anh T1 đi kê khai đăng ký biến động đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố V. Hồ sơ đăng ký biến động của ông Dương Anh T1 được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố V thẩm định đủ điều kiện, chuyển cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 08/3/2021, Chi cục T gửi thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và Lệ phí trước bạ cho người sử dụng đất. Sau khi chủ hộ thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, ngày 09/3/2021, ông Dương Anh T1 nộp lại hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố V. Đến ngày 11/3/2021, Văn phòng Đ ký tờ trình UBND thành phố xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA070784 ngày 11/3/2021 cho anh T1 theo quy định.

Về quy trình cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 54:

Ông V, bà D được UBND thành phố V cấp Giấy CNQSDĐ số CH 528554 ngày 16/6/2011 tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 23, diện tích 187,0m² đất ở.

Ngày 30/11/2020, ông V, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 theo hợp đồng công chứng số 4059/HĐCN ngày 30/11/2020 tại Văn phòng C1. Ngày 03/3/2021, anh T1 đi kê khai đăng ký biến động đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố V. Hồ sơ đăng ký biến động của anh T1 được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố V thẩm định đủ điều kiện, chuyển cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 08/3/2021, Chi cục T gửi thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và Lệ phí trước bạ cho người sử dụng đất. Sau khi chủ hộ thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, ngày 09/3/2021, anh T1 nộp lại hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố V. Đến ngày 11/3/2021, Văn phòng Đ ký tờ trình UBND Thành phố xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA070786 ngày 11/3/2021 cho anh T1 theo quy định.

Như vậy, quy trình thực hiện cấp 02 Giấy CNQSDĐ cho anh T1 là đúng theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy 02 giấy CNQSDĐ trên là không có cơ sở.

Đối với phần diện tích ngoài GCNQSD đất thửa đất số 54, tờ bản đồ số 23, địa chỉ thửa đất tại khu T, phường T theo sơ đồ hiện trạng thể hiện là 73,1m². Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại phường T cũ thì tại Bản đồ đo vẽ năm 1997, phần diện tích đất tăng 73,1m² gồm 16,7m² thuộc một phần thửa đất số 31, loại đất trồng cây hàng năm và 56,4m² thuộc một phần thửa đất số 41; loại đất giao thông. Theo sổ mục kê năm 1997, chủ sử dụng thửa đất số 31 và thửa đất số 41

là UBND phường T (cũ). Như vậy, phần diện tích đất tăng 73,1m² là do bà O đang chiếm đất do UBND phường T quản lý, chưa đăng ký đất đai với Nhà nước nên không đủ điều kiện xác lập quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích 73,1m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện được chuyển nhượng. Do đó, anh T1 yêu cầu buộc ông V, bà D phải trả lại 23,46m² (dài 5,1m x rộng 4,16m) đất ngoài Giấy chứng nhận QSD đất để anh được quản lý, sử dụng và làm đăng ký biến động đất đai theo quy định là không có cơ sở.

Quá trình tố tụng, Tòa án có đưa Thuế cơ sở 1 tỉnh Phú Thọ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Cơ quan thuế đã có bản khai xác định toàn bộ thủ tục thuế các bên thực hiện đều dựa theo giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực.

Quá trình xét xử, bị đơn có nộp cho Tòa án các chứng cứ gồm Biên bản vi phạm hành chính về thuế, các bảng kê nộp thuế, các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 30/7/2025, các tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai thuế thu nhập cá nhân. Các văn bản, giấy tờ này thể hiện nội dung anh T1 đã nộp bổ sung các loại thuế, lệ phí tính trên giá trị thực tế các bên chuyển nhượng chứ không theo giá trên hợp đồng công chứng.

Tòa án tiến hành thu thập các chứng cứ tại Cơ quan điều tra Công an tỉnh T là các file ghi âm do nguyên đơn cung cấp và Thông báo kết luận giám định số 4894/TB-VPCQCSĐT ngày 17/6/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an tỉnh T; Thông báo kết luận giám định số 5843/TB-VPCQCSĐT ngày 10/7/2025 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh T.

Tại Thông báo số 4894 thể hiện các file có dữ liệu âm thanh không tìm thấy dấu hiệu cắt, ghép, chỉnh sửa nội dung trong tệp âm thanh mẫu gửi giám định; không đủ điều kiện đưa ra kết luận có tiếng nói của Dương Anh P, Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Hồng D có trong các mẫu ghi âm cần giám định hay không (do mẫu so sánh có chất lượng kém). Tại Thông báo số 5843 thể hiện không đủ cơ sở kết luận các chữ viết, chữ số "x IN", "x 2,5", "x 1%" viết bằng mực màu xanh trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 với chữ viết, chữ số đứng tên Nguyễn Thị N trên mẫu so sánh ký hiệu MM1 M2 có phải do cùng một người viết hay không”.

Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, nguyên đơn cung cấp các file ghi âm cuộc đối thoại giữa vợ chồng nguyên đơn với vợ chồng ông P, bà N. Tại phiên tòa ngày 08/9/2025, nguyên đơn cho rằng trong file ghi âm này có nội dung khác với nội dung các file ghi âm mà Tòa án thu thập được tại Công an tỉnh T và đề nghị HĐXX giám định đối với các file ghi âm trên tại V1 Bộ C2. Đề nghị được trả số tiền đã vay cho ông P, bà N và lấy lại nhà đất thuộc thửa số 54, 52-1, tờ bản đồ số 23.

Tại phiên tòa ngày 08/9/2025 bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc đòi lại diện tích 23,46m² mà nguyên đơn đang sử dụng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 11/12/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ Điều 163, 166, 385, 430, 473, 482, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 129, 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2, 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 3, 5 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D về việc: Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 30/11/2020 đối với thửa đất số 54 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2020 đối với thửa đất số 52-1, đều thuộc tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ phố T, phường T, tỉnh Phú Thọ là vô hiệu do giả tạo và hủy 02 giấy CNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên mà UBND thành phố V đã cấp cho anh Dương Anh T1.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Dương Anh T1 về việc buộc vợ chồng ông V, bà D phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng nằm ngoài giấy CNQSDĐ là 23,46m² tại địa chỉ phố T, phường T, tỉnh Phú Thọ do anh T1 tự nguyện rút yêu cầu. Các đương sự có liên quan phần đất trên được khởi kiện lại bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dương Anh T1.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D phải trả lại nhà đất thuộc thửa số 54, tờ bản đồ số 23 và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ phố T, phường T, tỉnh Phú Thọ cho anh Dương Anh T1.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D phải trả lại đất thuộc thửa số 52-1 (nay là thửa 255) tờ bản đồ số 23 và tài sản gắn liền trên đất, tại địa chỉ phố T, phường T, tỉnh Phú Thọ cho anh Dương Anh T1.

Ông V, bà D có trách nhiệm dọn toàn bộ đồ đạc thuộc sở hữu của ông bà ra khỏi nhà đất nêu trên để trả lại nhà đất cho anh T1 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên các quyền, nghĩa vụ khác của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/12/2025, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D là bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 11/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ vì bản án sơ thẩm không đánh giá đầy đủ chứng cứ, không đưa cơ quan thuế vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hồng D giữ nguyên nội dung kháng cáo và những căn cứ kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận

kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 11/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Phú Thọ.

Về án phí phúc thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Thứ nhất: Đối với nội dung kháng cáo của ông V, bà D về việc bản án sơ thẩm không đưa cơ quan thuế vào tham gia tố tụng: Hồ sơ vụ án thể hiện quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có đưa cơ quan thuế vào tham gia tố tụng để làm rõ việc hợp đồng chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất giữa ông V, bà D ký với anh T1 có dấu hiệu của việc trốn thuế. Trong quá trình giải quyết vụ án, cơ quan thuế đã có văn bản gửi Tòa án trong đó thể hiện quan điểm về việc tính thuế đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, anh T1 đã nộp cho Tòa án hồ sơ vi phạm hành chính về nghĩa vụ nộp thuế trong đó có biên bản vi phạm hành chính về thuế đối với anh Dương Anh T1 và tài liệu thể hiện anh T1 đã nộp bổ sung số tiền thuế còn thiếu cho Nhà nước. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, anh T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, nên bản án sơ thẩm không đưa cơ quan thuế vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với pháp luật.

Thứ hai: Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đầy đủ: Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 54 và 52-1, tờ bản đồ số 34 tại phố T giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D và người nhận chuyển nhượng anh Dương Anh T1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu việc ông Dương Anh P và bà Nguyễn Thị N cho ông V, bà D vay tiền. Nhưng ông V, bà D không xuất trình được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có việc ông P, bà N cho ông V, bà D vay tiền và ép ông V, bà D lập 02 hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho anh Dương Anh T1. Trong hồ sơ vụ án tài liệu, chứng cứ ông V, bà D nộp cho Tòa án là file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông P, bà N với ông V, bà D. Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định tại V1 - Bộ C2 về việc có cắt ghép, chỉnh sửa nội dung, chuyển nội dung ghi âm thành văn bản các file ghi âm do nguyên đơn cung cấp. Kết quả cho thấy toàn bộ nội dung trong các các file này

không có nội dung nào liên quan đến việc vợ chồng ông V, bà D chuyển nhượng 02 thửa đất số 54 và 52-1 cho anh T1 để đảm bảo cho khoản vay của ông P, bà N như nguyên đơn trình bày. Toàn bộ nội dung các file ghi âm này cũng đã được nguyên đơn nộp cho Tòa án trong 02 vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa con gái nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Thu T3 với ông P, bà N và vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông V, bà D với chính ông P, bà N. Vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản đã được xét xử và tài liệu, chứng cứ không thấy có liên quan đến vụ án này.

Tại phiên tòa, bà D khai tính đến thời điểm ngày 31/5/2022 ông V, bà D chỉ còn nợ ông P, bà N số tiền gốc là 1.904.000đồng và số tiền này đã được hai bên thống nhất thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông P, bà N với ông V, bà D ngày 06/5/2026. Ngoài ra, hai bên xác định giữa ông V, bà D không còn khoản nợ ông P, bà N nào khác. Như vậy, từ ngày 31/5/2022 giữa hai bên không còn khoản nợ 4.800.000.000đồng mà ông V, bà D thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 02 thửa đất trên ông V, bà D chuyển nhượng cho anh T1 để đảm bảo cho khoản vay như trình bày của bà D. Do đó, khẳng định lời trình bày của bà D, ông V cho rằng hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất cho anh T1 là giả tạo để che giấu việc ông V, bà D vay tiền của ông P, bà N là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, ông P khai việc vay nợ giữa vợ chồng ông với ông V, bà D không liên quan gì đến việc ông V, bà D chuyển nhượng 02 thửa đất cho anh T1. Trong file ghi âm có đoạn trao đổi giữa ông V, bà D với ông về việc ông V, bà D thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông làm tín chấp đảm bảo cho khoản vay của ông V, bà D. Tuy nhiên, ông xác định trong 03 giấy chứng nhận mà ông V, bà D gửi làm tín chấp cho ông không có giấy chứng nhận của 02 thửa đất mà ông V, bà D chuyển nhượng cho anh T1 mà là 03 giấy chứng nhận của 03 thửa đất khác. Sau khi ông V, bà D trả hết nợ cho ông, ông đã trả lại 03 giấy chứng nhận cho bà D. Tại phiên tòa bà D cho rằng 03 giấy chứng nhận thế chấp cho ông P chính là 03 thửa đất đã chuyển nhượng cho ông P và anh T1 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận trình bày của bà D.

Ngoài ra, ông V, bà D còn cho rằng 02 thửa đất trên gia đình ông V, bà D vẫn ở trên nhà đất từ đó đến nay, chưa chuyển giao nhà đất cho bên mua là anh T1 nên không hề có việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, căn cứ vào các hợp đồng thuê nhà, hợp đồng thuê đất thì xác định sau khi mua nhà đất của ông V, bà D, do không có nhu cầu ở nên anh T1 đã cho ông V, bà D thuê lại nhà, đất. Việc thuê nhà đất đối với 02 thửa đất trên đều có hợp đồng. Ông V, bà D cũng đã chấp hành nghĩa vụ của bên thuê tài sản là thanh toán tiền thuê thể hiện tại bảng kê trả tiền thuê nhà đất đều có chữ ký của bên thuê là vợ chồng ông V, bà D. Do đó, ông V, bà D đưa ra lý do vẫn quản lý nhà đất đó từ trước đến nay để xác định không có việc mua bán nhà đất với anh T1 là không có căn cứ.

Đánh giá tính pháp lý của 02 hợp đồng chuyển quyền sử dụng thửa đất số 54 và 52-1, tờ bản đồ số 34 tại phố T giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn

Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D và người nhận chuyển nhượng anh Dương Anh T1:

Thứ nhất: Về hình thức 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 34 lập ngày 30/11/2020 và thửa đất số 52-1, tờ bản đồ số 34 lập ngày 31/12/2020 giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D và người nhận chuyển nhượng anh Dương Anh T1 đều được lập thành văn bản, có đủ chữ ký của cả bên bán, bên mua, có công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, về hình thức của 02 hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Thứ hai: Về nội dung của 02 hợp đồng, nội dung 02 hợp đồng thỏa mãn các quy định của pháp luật, trong đó nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng thể hiện đầy đủ các nội dung về: số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích, địa chỉ thửa đất, thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất mà bên bán chuyển nhượng cho bên mua. Các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng, có giấy biên nhận tiền của bên mua giao tiền cho bên bán. Như vậy, khẳng định nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất được ký kết giữa ông V, bà D với anh T1 phù hợp với quy định của pháp luật. Anh T1 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên từ năm 2021.

Đối với khoản tiền hai bên giao dịch mua bán ghi trong hợp đồng với thực tế giao dịch có chênh nhau nhằm trốn thuế. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án khi bị phát hiện, cơ quan thuế đã lập biên bản vi phạm hành chính đối với anh T1 và anh T1 đã khắc phục nộp bổ sung toàn bộ số tiền thuế còn thiếu cho Nhà nước. Việc các bên ghi trong hợp đồng giá tiền chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế có cả lỗi của bên bán là ông V, bà D và bên mua là anh T1. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm anh T1 đã thực hiện việc nộp thuế chuyển nhượng đầy đủ, do vậy việc ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá thực tế không làm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá đầy đủ các chứng cứ pháp lý và đưa ra phán quyết theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà D khai chỉ nhận của anh T1 800.000.000đồng ngày 11/12/2020 qua chuyển khoản, không nhận của anh T1 800.000.000đồng ngày 10/11/2020, như vậy tại sao có giấy nhận tiền ngày 10/11/2020. Phía anh T1 trình bày có sự sai sót về ngày tháng là do lỗi đánh máy. Anh T1 khẳng định ngày anh chuyển cho bà Duyên số tiền 800.000.000đ để bà D chuyển trả Quỹ tín dụng nhân dân phường Tiên Cát là 10/12/2020, giấy biên nhận bị đánh máy nhằm thành ngày 10/11/2020. Số tiền 800.000.000đ còn lại anh chuyển khoản nốt cho bà D ngày 11/12/2020, chính vì đã thanh toán đủ số tiền 1.600.000.000đ cho ông V, bà D nên ông V, bà D mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời giao đất cho anh. Sau khi anh nhận đất, hai bên còn lập hợp đồng để ông V, bà D thuê lại nhà, đất của anh. Đối với nội dung này Hội đồng xét xử nhận định như sau: Ông V bà D có 02 khoản nợ tại Ngân hàng B và Quỹ tín

dụng nhân dân phường T. Vì đến hạn không có khả năng trả nợ nên ông V, bà D đã chuyển nhượng 02 thửa đất số 54 và 52-1 cho anh T1. Để rút được giấy chứng nhận đăng thế chấp tại các tổ chức trên, anh T1 phải chuyển tiền để ông V, bà D tắt toán khoản vay với Ngân hàng và Quỹ tín dụng, chính vì vậy trước khi lập 02 hợp đồng chuyển nhượng đều có việc anh T1 với ông V, bà D có lập trước giấy nhận tiền chứng nhận việc anh T1 chuyển tiền trả thay khoản nợ của ông V, bà D tại Ngân hàng B và Quỹ tín dụng nhân dân phường T. Do vậy, việc anh T1 trình bày đánh nhảm ngày trong giấy chuyển nhượng là hoàn toàn có cơ sở. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định anh T1 đã chuyển cho bà D, ông V số tiền 1.600.000.000đ.

Từ những phân tích, nhận định trên cho thấy bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ khách quan, đầy đủ, không có căn cứ xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 54 và 52-1 giữa ông V, bà D với anh T1 vô hiệu do giả tạo, nên không có căn cứ chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của ông V, bà D.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông V, bà D không được chấp nhận nên ông V, bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông V, bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với pháp luật, nên được chấp nhận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông V, bà D đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận đơn kháng cáo của ông V, bà D, tuyên hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ không đầy đủ, tuy nhiên trình bày của luật sư của nguyên đơn không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn có căn cứ, nên được chấp nhận.

Nội dung cần rút kinh nghiệm đối với bản án sơ thẩm: Anh T1 là bị đơn đồng thời là người có yêu cầu phản tố, tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ xác định anh T1 là bị đơn mà không xác định anh T1 là người có yêu cầu phản tố là xác định thiếu tư cách tham gia tố tụng của anh T1.

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 ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2025/DS-ST ngày 11/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Phú Thọ.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị Hồng D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Hồng D đã nộp 300.000đ (*Ba trăm*

ngàn đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000008 ngày 05/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 1 - Phú Thọ;
- P. THADS khu vực 1 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

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

Điêu Thị Bích Lượ