

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH T

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 218/2025/DS-PT

Ngày 30/12/2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Hữu Truyền

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị An

Ông Hoàng Anh Tuấn

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Thái nguyên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên toà: bà Đỗ Thị
Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28/11/2025; ngày 26/12/2025 và ngày 30/12/2025 tại trụ sở Toà án
nhân dân tỉnh T mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm
thụ lý số: 96/2025/TLPT-DS, ngày 02/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST, ngày 15 tháng 7 năm
2025 của Toà án nhân dân khu vực, tỉnh T bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2025/QĐ-PT, ngày
03 tháng 11 năm 2025 của TAND tỉnh T giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L – sinh năm 1966. Địa chỉ: xóm N, xã
T, huyện P, tỉnh T (Nay là xóm N, xã K, tỉnh T). Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Phan Đức H,
sinh năm 1956- Luật sư Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. Địa chỉ: số E,
ngõ A, đường C, tổ B, phường P, tỉnh T. Có mặt;

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T – sinh năm 1966. Địa chỉ: Xóm T. xã T, huyện
P, tỉnh T (Nay là xóm T, xã K, tỉnh T). Có mặt;

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Trần Văn C –
Luật sư thuộc Văn phòng L2 – Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số D, ngõ C,
đường B, phường N, TP .. Có mặt;

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Hoàng Thị T1 – sinh năm 1965. Địa chỉ: xóm N, xã T, huyện P, tỉnh
T (Nay là xóm N, xã K, tỉnh T). Có mặt;

2. Bà Phạm Thị H1 – sinh năm 1971. Địa chỉ: Xóm T. xã T, huyện P, tỉnh T (Nay là xóm T, xã K, tỉnh T). Có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị H2 sinh năm 1968. Địa chỉ: xóm N, xã T, huyện P, tỉnh T (Nay là xóm N, xã K, tỉnh T)

4. Ông Vương Đình H3 – sinh năm 1968. Vắng mặt

5. Ông Vương Đình D – sinh năm 1979. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Xóm T. xã T, huyện P, tỉnh T (Nay là xóm T, xã K, tỉnh T).

6. Chủ tịch UBND xã K, tỉnh T. Vắng mặt;

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn T có mối quan hệ quen biết vì là người cùng xã T, huyện P với nhau. Mẹ đẻ ông L là bà Phùng Thị B, sinh năm 1942 (đã chết năm 1999, theo trích lục khai tử bản sao số 242/TLKT - BS do UBND xã T cấp ngày 19/7/2024) được HTX T6 (trước kia là đội sản xuất số 4) chia cho mảnh đất mạ để canh tác từ năm 1986, đã được đăng ký vào sổ đăng ký ruộng đất mang tên bà B tại thửa đất số 265, tờ bản đồ địa chính số 28 (bản đồ 299 đo vẽ năm 1992). Đến năm 2001, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bản đồ 299 sang bản đồ F48, do mẹ ông chết nên bố ông là ông Nguyễn Văn T2 (tức Nguyễn Xuân C1) đã đi kê khai và được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00369b, cấp ngày 16/7/2001 trong đó có thửa đất số 563, tờ bản đồ địa chính số 14 (bản đồ F48 đo vẽ năm 1993, trước đây là thửa đất số 265, bản đồ 299), diện tích 240m², mục đích sử dụng là đất 1L, mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Văn T2.

Năm 1993, ông vẫn ở chung với bố mẹ, bố mẹ ông đã đổi thửa đất 563, tờ bản đồ số 14 đó cho ông Vương Văn T3, người cùng xóm để tiện sử dụng, đổi bằng miệng không có giấy tờ chứng minh. Sau đó ông Vương Văn T3 đã đổi thửa ruộng số 563 của gia đình ông cho ông Nguyễn Văn T để tiện sử dụng cũng đổi bằng miệng, không có giấy tờ chứng minh.

Đến năm 2019 gia đình ông với gia đình nhà ông Vương Văn T3 đã trả lại ruộng cho nhau, gia đình ông T3 với gia đình ông Nguyễn Văn T đã đổi trả lại ruộng cho nhau. Tuy nhiên ông Nguyễn Văn T không trả lại gia đình ông thửa ruộng số 563, tờ bản đồ địa chính số 14, diện tích 240m². Ông đã nhờ tổ hoà giải xóm N hoà giải và làm đơn hoà giải ra UBND xã T, huyện P nhưng không thành.

Do đó ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Phú Bình (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1 – T) đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại gia đình ông thửa ruộng số 563, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã T có nguồn gốc của bố mẹ ông được HTX T6 chia cho từ năm 1986. Đề nghị đề nghị Toà án nhân dân huyện Phú Bình, tỉnh T xem xét việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn T tại xóm T, xã T, huyện P, tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T1 - Vợ ông L:
Nhất trí với ý kiến của ông Nguyễn Văn L.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T khai: Ông với ông Nguyễn Văn L có mối quan hệ là hàng xóm cùng xã T, huyện P. Thửa đất số 563, diện tích 240m², tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã T, huyện P là của ông Vương Văn T3, bà Thân Thị H4 đổi cho gia đình ông vào khoảng năm 1992 - 1993. Gia đình ông có đôi 01 thửa đất LUK, diện tích khoảng 240m² (Xứ đồng Tân Lập, xã T, hiện không nhớ là thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số mấy). Sau khi đổi cho nhau gia đình ông sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ khi đổi cho gia đình ông T3. Đến khoảng tháng 6/2001, Ủy ban nhân dân xã T, huyện P yêu cầu toàn bộ các hộ trong xã kê khai ruộng đất để làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Khi đó gia đình ông đã làm bản kê khai ruộng đất với trưởng xóm, cán bộ địa chính xã T toàn bộ đất đai của gia đình ông để xin cấp GCNQSD đất, khi làm bản kê khai ông với cán bộ xã đã đi thẩm định lại toàn bộ đất đai của gia đình ông trong đó có cả một phần thửa đất của gia đình ông T3 đổi cho gia đình ông năm 1992 - 1993.

Tháng 7/2001, gia đình ông được cấp GCNQSD đất số vào sổ 00258 cấp ngày 16/7/2001, trong đó có thửa đất số 563b, diện tích 385m², tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã T, huyện P. Thửa đất số 563b có một phần đất là của gia đình ông và một phần của thửa đất gia đình ông T3 đổi cho gia đình ông, hiện gia đình ông vẫn canh tác ổn định trên thửa đất này vì năm 1996 gia đình ông đã đào ao vào thửa 563b, khi gia đình ông đào ao, trồng cây thì gia đình ông T3, ông L đều biết và đều không có ý kiến gì. Việc gia đình ông được cấp GCNQSD đất số vào sổ 00258 cấp ngày 16/7/2001 là do UBND xã T cấp cho gia đình ông theo sự chỉ đạo của UBND xã, gia đình ông chỉ đi chỉ các thửa ruộng mà gia đình ông đang sử dụng, không có tranh chấp với ai để cán bộ UBND xã T thống kê. Sau khi hoàn thành việc thống kê, kê khai các thửa đất, Ủy ban nhân dân xã T, huyện P có niêm yết danh sách các hộ được cấp GCNQSD đất tại UBND xã, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn T2, bà Phùng Thị B. Hết thời gian niêm yết công khai, không có tranh chấp giữa các hộ dân trong xã, gia đình ông đã được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số vào sổ 00258 cấp ngày 16/7/2001. Gia đình ông sử dụng ổn định thửa đất 563b từ năm 1992 - 1993 cho đến nay.

Đầu năm 2023, gia đình ông L có sang nhà ông đòi thửa đất số 563, tờ bản đồ số 14 vì ông L cho rằng thửa đất này là của bố mẹ ông L là ông Nguyễn Xuân T4, bà Phùng Thị B đổi bằng miệng cho ông Vương Văn T3 năm 1993. Với lý do ông T4, bà B đã trả lại thửa đất năm 1993 đổi cho nhà ông T3, bà H4. Nhưng ông T3, bà H4 lại không trả lại thửa đất mà gia đình ông T4, bà B đã đổi cho gia đình ông T3. Vì thửa đất này ông T3, bà H4 đã đổi cho gia đình ông từ năm 1992 - 1993 hiện đã được UBND huyện P cấp GCNQSD đất cho gia đình ông năm 2001, là thửa đất 563b, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã T.

Do đó ông không nhất trí với ý kiến của ông L về việc đòi thửa đất số 563 như đơn khởi kiện của ông. Nếu ông L đưa ra được tài liệu, chứng cứ xác định thửa đất số 563, tờ bản đồ số 14 nằm trong GCNQSD đất của gia đình ông T4 (bố ông L hoặc GCNQSD đất của gia đình ông L), hoặc thửa đất này nằm trên bản đồ địa chính xã T thì gia đình ông sẽ trả lại thửa đất này cho ông L theo đơn khởi

kiện. Ông xác định thửa đất đang có tranh chấp gia đình ông đã canh tác từ năm 1992 - 1993 đến nay, năm 2001 đã được cấp GCNQSD đất hộ gia đình ông và sử dụng ổn định từ năm 1992 - 1993 đến nay. Ông không đồng ý với ý kiến đòi thừa đất này của gia đình ông L. Ông L không có quyền đòi ông thừa đất này vì gia đình ông không đối đất trực tiếp với gia đình ông L. Nếu có kiện thì gia đình ông L phải kiện đòi đất đối với gia đình ông T3, bà H4. Còn nếu gia đình ông T3, bà H4 muốn lấy lại thửa đất số 1214, tờ bản đồ số 14 thì giữa gia đình ông với gia đình ông T3, bà H4 sẽ giải quyết bằng một vụ án khác nếu có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 - Vợ ông T: Ý kiến của bà H1 thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Văn T chồng của bà, bà không có ý kiến gì thêm.

Bà Nguyễn Thị H2 (em gái ông L) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khai: Bố mẹ bà là ông Nguyễn Xuân C1 (T4) và bà Phùng Thị B (Đều đã chết). Bố mẹ bà sinh được 02 người con gồm ông Nguyễn Văn L và bà. Việc bố mẹ bà có đối đất cho ông Vương Văn T3 có vợ là bà H4 vào năm nào thì bà cũng không nắm được vì bố mẹ bà không có bàn bạc gì với bà.

Khoảng tháng 3/2024, anh trai bà là ông Nguyễn Văn L có gọi bà đến nhà ông nói rằng có tranh chấp đất với gia đình ông Nguyễn Văn T có vợ là bà Phạm Thị H1; trú tại: Xóm T, xã T, huyện P, tỉnh T, liên quan đến việc đòi thừa đất số 563, tờ bản đồ số 14, diện tích 240m² mà bố bà với ông Vương Văn T3 đòi cho nhau năm 1993. Sau đó ông T3, bà H4 lại đòi thừa đất này cho gia đình ông T, bà H1 để tiện cho việc sử dụng. Do nguồn gốc thửa đất số 563, tờ bản đồ số 14 trước đây là của bố mẹ bà đối cho ông T3 mà bà là hàng thừa kế thứ nhất của ông C1, bà B nên bà là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Khoảng tháng 3/2024, bà với ông Nguyễn Văn L cùng với bà Hoàng Thị T1 đã có cuộc họp gia đình ủy quyền toàn bộ cho ông L toàn quyền giải quyết việc đòi thừa đất số 563 đối với vợ chồng ông T, bà H1 tại Tòa án nhân dân huyện Phú Bình. Bà xác định không có liên quan gì đến vụ án nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phú Bình không báo gọi bà đến Tòa án để tham gia hòa giải. Nếu vụ án phải đưa ra xét xử, bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khai Anh Vương Đình D - Con trai ông Vương Văn T3 và bà Thân Thị H4 trình bày: Anh là con trai thứ bảy của ông T3, bà H4 (Bố mẹ anh đều đã chết). Hiện nay anh vẫn đang ở trên đất của bố mẹ anh, anh có được biết bố mẹ anh trước đây có đối 01 thửa đất ruộng cho gia đình bố mẹ ông L, còn đòi thừa đất số bao nhiêu, diện tích như thế nào thì anh không nắm được vì lúc đó anh còn nhỏ. Đến khoảng năm 2019 - 2020 ông L có xuống nhà anh nói với mẹ anh là ruộng của nhà ai thì nhà đấy làm. Nên mẹ anh đã trả lại thửa đất của nhà anh đòi cho gia đình ông L để gia đình ông sử dụng, nhà anh đã nhận lại thửa đất của gia đình anh đòi cho gia đình ông L. Còn thửa đất của bố mẹ anh đòi cho ông T, có nguồn gốc đòi cho nhà ông L trước đây thì ông T vẫn sử dụng, thửa đất này đã được cấp GCNQSD đất tên ông T. Anh nghe nói ông L hiện đang đòi thừa đất có nguồn gốc của bố mẹ ông đòi cho bố mẹ anh trước đây, sau đó bố mẹ anh đòi cho ông T. Việc bố mẹ ông Lý đòi đất cho bố mẹ anh, bố mẹ anh đòi đất cho bố mẹ ông L thì anh không nắm được vì lúc đó còn

nhỏ. Anh xác định thửa đất bố mẹ ông L trả cho bố mẹ anh là thửa đất số 1115, tờ bản đồ số 10, diện tích 272m². Nay ông Lý K đòi đất với ông T thì anh xác định không có liên quan gì đến vụ án này, anh đề nghị Tòa án huyện Phú Bình không báo gọi anh tham gia các buổi hòa giải, anh đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt anh tại các phiên tòa.

Anh Vương Đình H3 - Con trai ông Vương Văn T3 và bà Thân Thị H4 trình bày: Anh là con trai của ông T3, bà H4 (Bố mẹ anh đều đã chết). Hiện nay anh ở riêng, anh có được biết bố mẹ anh trước đây có đôi 01 thửa đất ruộng cho gia đình bố mẹ ông L, còn đôi thửa đất số bao nhiêu, diện tích như thế nào thì anh không nắm được. Sau đó việc ông L với mẹ anh trả đất cho nhau như thế nào thì anh cũng không nắm được vì anh không ở chung với mẹ anh. Còn thửa đất số 1115, tờ bản đồ số 10, diện tích 270m² loại đất 1L do anh quản lý, sử dụng, đã được cấp GCNQSD đất số vào sổ 00224 cấp ngày 16/7/2001 tên anh. Nay ông Nguyễn Văn L kiện tranh chấp đất với ông Nguyễn Văn T tại Tòa án, anh xác định không liên quan gì đến vụ án này nên đề nghị Tòa án không báo gọi anh đến tham gia hòa giải. Nếu vụ án phải đưa ra xét xử, anh đề nghị Tòa án không báo gọi anh đến tham gia các phiên tòa, anh đề nghị xét xử vắng mặt anh.

Ngày 20/9/2024, Tòa án đã tiến hành thẩm định, đo đất bằng máy đối với vị trí diện tích đất đang có tranh chấp tại thửa đất số 563, tờ bản đồ số 14, diện tích 240m² theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L. Qua các tài liệu do các bên đương sự cung cấp, thể hiện:

- Theo GCNQSD đất số vào sổ 00258 cấp ngày 16/7/2001 tên hộ ông Nguyễn Văn T thì thửa đất đang có tranh chấp là thửa đất số 563b, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã T, diện tích 385m², loại đất vườn.

- Theo GCNQSD đất số vào sổ 00369b cấp ngày 16/7/2001 tên hộ ông Nguyễn Văn T2 thì thửa đất đang có tranh chấp là thửa đất số 563, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã T, diện tích 240m², loại đất 1L.

Thửa đất nằm trong khuôn viên đất ở tại nông thôn của gia đình ông T, trên thửa đất đang có tranh chấp không có tài sản gì.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/11/2024, của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án thành lập đã xác định phần diện tích đất đang có tranh chấp có giá là 16.800.000đ (Mười sáu triệu tám trăm ngàn đồng).

Tại Bản án số 02/2025/DS-ST, ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân TAND Khu vực 1 – T đã căn cứ Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 175, 176 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 236 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí toà án; Điểm b, đ khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ - HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn L, bà Hoàng Thị T1 đối với gia đình ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị H1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo cho rằng gia đình ông L là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 265 tờ bản đồ số 28 diện tích 240m² theo bản đồ 299 và tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/7/2001 thể hiện là thửa đất nông nghiệp 1L mang số 563 tờ bản đồ 14 Bản đồ địa chính số F48.

Đến năm 2019, ông L mới phát hiện ông Nguyễn Văn T đang sử dụng diện tích đất thửa đất hiện nay đang có tranh chấp.

Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa làm rõ lý có việc đổi đất để canh tác giữa gia đình ông L với hộ gia đình ông Vương Văn T3, giữa gia đình hộ ông Vương Văn T3 và hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, sau đó hộ ông Vương Văn T3 đã đổi thửa đất về tình trạng ban đầu và trả lại cho cho gia đình ông L diện tích thửa đất 265 diện tích 240m² nhưng gia đình ông Nguyễn Văn T không trả lại diện tích đất đã nhận từ hộ ông Vương Văn T3 cho gia đình ông L.

Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định năm 2019, ông L đã đến gặp ông T3, bà H4 để thỏa thuận đổi lại cho nhau và hai bên nhất trí hoàn lại đất cho nhau nhưng khi đó ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả thửa đất của gia đình tôi đổi cho ông T3, bà H4) và ông T đang sử dụng nên gia đình ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với thực tế khách quan như phía Nguyên đơn đã trình bày ở trên.

Tòa án cấp sơ thẩm thừa nhận thực tế có việc đổi đất tay ba giữa hộ gia đình ông L với hộ gia đình ông T3, giữa gia đình hộ ông T3 với gia đình hộ ông T, sau đó các gia đình đổi ngược lại dẫn tới gia đình ông L mất quyền sử dụng đất nhưng lại quyết định bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với yêu cầu buộc hộ gia đình ông T trả lại quyền sử dụng đất với lý do không đúng số thửa, không đúng diện tích, không đúng loại đất là không xem xét đúng bản chất, tước đoạt quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn

Tòa án nhận định nếu thấy quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn bị xâm phạm thì có quyền khởi kiện hộ gia đình ông Vương Văn T3 bằng một vụ án khác, ông L xác định việc đổi đất giữa gia đình ông L và gia đình ông T3 năm 2001 đã được thống nhất thực hiện, có xác nhận của ông Vương Đình D là con trai của ông Vương Văn T3 khẳng định mẹ ông D đã thỏa thuận với ông T phải trả lại đất đã đổi, do đó ông L không kiện đối với ông Vương Văn T3 vì ông T3 không xâm phạm quyền lợi của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn nhất trí với ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đề nghị hủy bản án sơ thẩm: phía nguyên đơn cho rằng năm 1993 chỉ thực hiện đổi đất để canh tác không đổi quyền sử dụng đất nên năm 2001 đã kê khai đối với thửa đất tranh chấp và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn L và hộ ông Vương Văn T3 đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất của ông L và ông T3.

Tại phiên tòa Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguồn gốc đất tranh chấp là của bố mẹ đẻ của Nguyên đơn là cụ Nguyễn

Xuân T4 và Phùng Thị B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² và việc chuyển đổi bằng miệng thửa đất trên cho gia đình ông Vương Văn T3 (người cùng thôn) cho tiện sử dụng là có thật và được chính quyền địa phương và bà con xác nhận.

Anh Vương Đình D (là con trai của của ông Vương Văn T3 + bà Thân Thị H4) xác nhận: “*năm 2010 gia đình bà B (mẹ của anh Nguyễn Văn L) đã thống nhất đổi trả lại ruộng cho nhau, hiện tại gia đình anh T vẫn đang canh tác trên thửa đất mà gia đình tôi trao trả, mẹ tôi yêu cầu gia đình anh T trả lại ruộng cho gia đình anh L*”, như vậy thì ông Vương Văn T3 (con trai là anh Vương Đình D) được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Điều 73, 74 của Bộ luật tố tụng dân sự và Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Đề nghị hủy bản án sơ thẩm gia hồ sơ cho Tòa án khu vực 1, T giải quyết lại theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa trình bày: các bên đương sự tranh chấp khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn T để đòi lại thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² loại đất 01 L, căn cứ hồ sơ, tài liệu trong vụ án xác định: theo sổ đăng ký ruộng đất và bản đồ 299, đo vẽ năm 1992 là thửa đất số 265 tờ bản đồ số 28 diện tích 240m² là đất mạ của ông T4 và bà B đã được chia cho từ năm 1986, tuy nhiên năm 1993 đã đổi thửa đất này cho gia đình ông Vương Văn T3 để lấy thửa đất số 1115 tờ bản đồ số 10 diện tích 272m², sau đó gia đình ông T3 đã đổi thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 để lấy thửa đất số 1214 tờ bản đồ số 14 diện tích 230m².

Như vậy trên thực tế sử dụng đất thì từ năm 1993 đến thời điểm các bên được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2001) và đến thời điểm các bên xảy ra tranh chấp thì:

Gia đình ông T4 – Bà B (con trai là ông Nguyễn Văn L) sử dụng thửa đất số 1115 tờ bản đồ số 10 (nguồn gốc của gia đình ông Vương Văn T3).

Gia đình ông Vương Văn T3 (con trai là Vương Đình H3) sử dụng thửa đất số 1214 tờ bản đồ số 14 (nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn T).

Gia đình ông Nguyễn Văn T sử dụng thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 (nguồn gốc đất của gia đình ông T4 – bà B).

UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho các hộ, trong đó hộ ông Nguyễn Văn T2 – cấp ngày 16/7/2001 là không đúng vì thửa đất này đã đổi cho nhà ông T3 từ năm 1993 và không còn sử dụng thửa đất này trên thực tế; cấp cho gia đình ông Vương Đình H3 (con trai của ông T3) là không đúng vì đã đổi với gia đình ông T2 từ năm 1993 và gia đình ông H3 không còn sử dụng thửa đất này trên thực tế; Gia đình ông Nguyễn Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/7/2001 có thửa số 563b tờ bản đồ số 14 diện tích 785m² là đúng quy định và phù hợp với thực tế quản lý và theo Bản đồ F48 xã T có thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 785m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đổi với thửa số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² không phù hợp với thực tế quản

lý thuộc trường hợp phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 38 Luật đất đai năm 2003; Điều 132 của Nghị định số 181/2002/NĐ-CP; Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 (Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, ngày 12/6/2025 của Chính Phủ).

Căn cứ Án Lệ số 40/2021/AL; Án Lệ số 33/2020/AL; Án Lệ số 55/2022/AL và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, các bên đã thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau trên thực tế bằng hợp đồng miệng nhưng các bên đã sử dụng ổn định trên thực tế 30 năm không có tranh chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký và của Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Việc chấp hành pháp luật của đương sự: đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m².

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa Bản án số 02/2025/DS-ST, ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân TAND Khu vực 1 – T theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện P cấp ngày 16/7/2001 và phần Quyết định của UBND huyện P về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² cho ông Nguyễn Văn T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: sau khi xét xử sơ thẩm ngày 15/7/2025 đến ngày 16/7/2025 ông Nguyễn Văn L có kháng cáo và nộp tạm ứng án phí theo quy định được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án: xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, Hội đồng xét xử nhận định:

- Các bên đương sự có tranh chấp diện tích đất 240m² giới hạn các điểm A-B-22-23-M-N-A theo Bản đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 20/9/2024, qua xem xét thẩm định xác định phần diện tích đất tranh chấp trên thuộc thửa đất số 563 tờ bản đồ 14 Bản đồ địa chính năm 1994.

Xét nguồn gốc thửa đất: các bên đương sự đều xác nhận thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² có nguồn gốc theo sổ đăng ký ruộng đất và bản đồ 299, đo vẽ năm 1992 là thửa đất số 265 tờ bản đồ số 28 diện tích 240m² là đất mạ

của ông Nguyễn Xuân T4 và bà Phùng Thị B (bố mẹ đẻ của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L).

Về quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất: Nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng được đổi thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² cho gia đình ông Vương Văn T3 + bà Thân Thị H4 (bố mẹ đẻ của anh Vương Đình H3) để đổi lấy thửa đất số 1115 tờ bản đồ số 10 từ năm 1993 nhưng các bên chỉ đổi để canh tác, không đổi quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: lời trình bày của Nguyên đơn các bên đổi đất canh tác không đổi quyền sử dụng đất là không có căn cứ, vì quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Nguyên đơn thừa nhận đã đổi thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² cho gia đình ông Vương Văn T3 để lấy thửa đất 13 thước tại xứ Đồng Châm và đến năm 2018 gia đình ông Nguyễn Văn L và ông Vương Văn T3 đã thống nhất trả lại ruộng cho nhau (ruộng nhà ai nhà đầy dùng) (BL số 17) và các lời khai trong quá trình giải quyết đều khẳng định việc đổi đất phù hợp với lời khai của Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và phù hợp với thực tế quản lý từ năm 1993 đến khi có tranh chấp các bên đều quản lý đối với thửa đất đã đổi, trong đó ông Nguyễn Văn L quản lý đối với thửa số 1115 tờ bản đồ số 10 (nguồn gốc của gia đình ông Vương Văn T3); gia đình ông Vương Văn T3 quản lý đối với thửa đất số 1214 tờ bản đồ số 14 (nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn T); gia đình ông Nguyễn Văn T quản lý đối với thửa đất số đất số 563 tờ bản đồ số 14, ông Nguyễn Văn T khi quản lý thửa đất đã san lấp, đã làm ao và quản lý ổn định đối với thửa đất.

Xét thấy các bên tiến hành đổi đất bằng miệng và đã sử dụng ổn định từ năm 1993 đến thời điểm các bên có tranh chấp năm 2023, nguyên nhân do Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đã gặp gỡ gia đình ông T để lấy lại ruộng thì ông T không đồng ý vì thửa đất đã vào sổ đỏ của gia đình của ông T, có đủ cơ sở để khẳng định từ năm 1993 -2023, thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² do gia đình bị đơn ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng.

- *Về quá trình kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Ông Nguyễn Văn T2 (tức Nguyễn Xuân C1 là bố đẻ của nguyên đơn) được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 00369b, cấp ngày 16/7/2001 trong đó có thửa đất số 563 tờ bản đồ địa chính số 14 diện tích 240m² Bản đồ địa chính F48 đo vẽ năm 1993.

Ông Nguyễn Văn T được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 00258- cấp ngày 16/7/2001 trong đó có thửa đất số 563b diện tích 358m² tờ bản đồ địa chính số 14 Bản đồ F48.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và các biên bản làm việc xác định phần diện tích tranh chấp 240m² thuộc thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 theo yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn qua đối chiếu bản đồ địa chính năm 1994 thuộc thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 785m² (bao gồm thửa đất số 563a tờ bản đồ địa chính số 14 diện tích 400m² là đất thổ cư và thửa số 563b diện tích 385m² tờ bản đồ địa chính số 14 là đất vườn tạp, trong đó phần diện tích tranh chấp thuộc thửa đất số 563b tờ bản đồ số 14).

Tại biên bản làm việc ngày 24/9/2024 tại UBND xã T xác định phần diện tích tranh chấp đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn T (BL 67), phần diện tích đất cấp cho ông L không ghi ngày tháng năm cấp và không có chữ ký của UBND huyện P, các bên đổi đất năm nào UBND xã T không nắm thông tin vì các bên đổi đất cho nhau bằng miệng và không có giấy tờ báo cáo UBND xã T, huyện P.

Xét thấy các bên đã đổi đất từ năm 1993 và tại thời điểm năm 2001, phần diện tích tranh chấp do ông Nguyễn Văn T thực tế đang quản lý và hiện trạng là đất vườn tạp là phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn T sau khi đổi đất năm 1993 đến khoảng năm 1996 đã lấp và san bằng thửa đất và trên bản đồ địa chính năm 1994 xác định có thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 với diện tích 785m² phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T được cấp; cùng thời điểm năm 2001 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² loại đất 1L là không đúng đối tượng đang quản lý đất, không đúng hiện trạng sử dụng đất, trên bản đồ địa chính năm 1994 không thể hiện có thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 cũng không ghi ngày tháng năm và có chữ ký của chủ tịch UBND huyện P.

Tại phiên tòa Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do không đưa ông Vương Văn T3, bà Thân Thị H4 tham gia tố tụng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Đình D, Vương Đình H3 là không có cơ sở, ông Vương Văn T3 và bà Thân Thị H4 đã chết, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Vương Đình D, anh Vương Đình H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện P nêu ý kiến tại văn bản số: 228/CV-TA, ngày 12/11/2024 nhưng phía UBND huyện P không cung cấp thông tin; Tòa án tỉnh T có văn bản yêu cầu UBND xã K cử người tham gia tố tụng trong vụ án và cung cấp các thông tin, tài liệu tại Văn bản số: 1501/TA-DS, ngày 02/12/2025 liên quan đến vụ án nhưng đến thời điểm xét xử không cung cấp thông tin, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong vụ án để xét xử vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m², đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số UBND huyện P số sổ 00369b, cấp ngày 16/7/2001 và phần Quyết định của UBND huyện P về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Xét thấy các bên đã đổi quyền sử dụng đất từ năm 1993, trong đó ông Nguyễn Văn T đã quản lý phần diện tích đất tranh chấp từ năm 1993 đến thời điểm năm 2023 mới có tranh chấp, năm 2001 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, do vậy căn cứ Án Lệ số 40/2021/AL; Án Lệ số 33/2020/AL; Án Lệ số 55/2022/AL không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét thấy phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T2 (tức Nguyễn Xuân C1) và ông Nguyễn Văn T vào ngày 16/7/2001, căn cứ Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự cần thiết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện P cấp ngày 16/7/2001 và phần Quyết định của UBND huyện P về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² cho ông Nguyễn Văn T2, sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Nguyễn Văn L được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] 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.

Vì các lý lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng 26, 34, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Án Lệ số 40/2021/AL; Án Lệ số 33/2020/AL; Án Lệ số 55/2022/AL; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST, ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân TAND Khu vực 1 – T.

Sửa Bản án số 02/2025/DS-ST, ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân TAND Khu vực 1 – T:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về kiện đòi quyền sử dụng đất diện tích 240m² thuộc thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 địa điểm chính năm 1994 được giới hạn các điểm A-B-22-23-M-N-A theo Bản đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 20/9/2024 (sơ đồ kèm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2024, có sơ đồ kèm theo).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện P cấp ngày 16/7/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² mục đích sử dụng 01L và phần Quyết định của UBND huyện P về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 563 tờ bản đồ số 14 diện tích 240m² cho ông Nguyễn Văn T2.

2. Về án phí và chi phí tố tụng

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L, bà Hoàng Thi T5 phải chịu 840.000 đồng (*Tám trăm bốn mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003987 ngày 21/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Bình. Ông L, bà T5 còn phải nộp ngân sách nhà nước 540.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông L 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000537 ngày 05/8/2025 của Thi hành án dân sự T.

2.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với tổng số tiền: 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*), ghi nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

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.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Anh Tuấn - Vũ Thị An

Hoàng Hữu Truyền