

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 147/2026/DS-PT
Ngày: 14 - 9 - 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 THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: **Hoàng Anh Tuấn.**

Các Thẩm phán: Ông: **Hoàng Văn Giang.**

Bà: **Lý Thị Thúy.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lao Thị Hồng Hoài** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà **Lê Thị Diệu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 tháng 9 năm 2026 và ngày 14 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 66/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2026 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2026/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 3 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm C, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T:

- Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1942. Địa chỉ: Xóm N, xã T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1978. Địa chỉ: Xóm T, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm C, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Quốc C - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh T. Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1960. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm C, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

3.2. UBND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang H chức vụ Chủ tịch UBND xã Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Minh P chức vụ Trưởng phòng Kinh tế xã Đ. Vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm B, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Năm 1996, bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A233122 đối với diện tích 1.410m², trong đó có 200m² đất thổ cư, phần diện tích còn lại là đất vườn. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất; trên phần đất ở đã xây dựng nhà ở, nhà bếp, công trình phụ và các công trình phục vụ sinh hoạt từ năm 1993 cho đến nay.

Khoảng năm 2007, ông Lê Văn Q có nhu cầu mua đất để sử dụng nên hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà xác định có nhận của ông Q số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo bà, diện tích chuyển nhượng chỉ là một phần đất vườn nằm ở phía cuối khu đất của gia đình, diện tích khoảng từ 50m² đến 60m²; hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, không có việc chuyển nhượng đất ở và cũng không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Bà cho rằng phần đất ở của gia đình chỉ có 200m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1996; toàn bộ phần đất này đã được gia đình sử dụng để xây dựng nhà ở và các công trình phụ từ trước khi chuyển nhượng đất cho ông Q nên bà không có chủ trương, ý chí chuyển nhượng đất ở cho ông Q.

Đến năm 2011, ông Q nói với bà cần mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thiện thủ tục liên quan đến phần đất đã mua. Do tin tưởng nên bà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q. Bà khẳng định không trực tiếp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ký Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ký Biên bản kiểm tra hiện trạng, cũng không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011.

Theo bà, đến năm 2021, khi có nhu cầu thực hiện thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất của gia đình, bà mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A233122 đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ818653 ngày 29/9/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị T; trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, cơ quan có thẩm quyền tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ848273 ngày 22/12/2011 cho hộ ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích 183m², trong đó có 130m² đất ở và 53m² đất trồng cây lâu năm.

Cho rằng các giấy tờ trong hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 có chữ ký, chữ viết không phải của mình, bà đã đề nghị cơ quan tiến hành tố tụng trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết và đề nghị xem xét trách nhiệm của những người có liên quan trong việc lập hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo bà, việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T2 được thực hiện trái với ý chí của bà, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà giữ nguyên quan điểm cho rằng giữa bà và ông Q chỉ có việc chuyển nhượng bằng miệng đối với một phần đất vườn, không có việc chuyển nhượng đất ở; bà không thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 và không thừa nhận chữ ký, chữ viết mang tên bà trong hợp đồng cũng như trong hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 giữa bà với ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ818653 ngày 29/9/2011 cấp cho bà Nguyễn Thị T; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ848273 ngày 22/12/2011 cấp cho hộ ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T2; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn Q trình bày:

Ông Lê Văn Q trình bày, năm 2007 do có nhu cầu mua đất để sử dụng nên ông đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T. Hai bên thống nhất chuyển nhượng diện tích khoảng 198m² với giá 20.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, diện tích đất chuyển nhượng gồm cả đất ở và đất trồng

cây lâu năm. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, ông đã giao đủ số tiền 20.000.000 đồng cho bà T và bà T đã nhận đủ tiền.

Ông Q cho rằng sau khi nhận đủ tiền, bà T đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông quản lý, sử dụng. Từ năm 2007, ông trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng một cách công khai, liên tục và ổn định. Sau khi nhận đất, ông đã tiến hành san gạt mặt bằng, cải tạo đất, trồng chè, xây dựng tường rào bao quanh phần đất nhận chuyển nhượng để quản lý, sử dụng. Trong suốt quá trình sử dụng đất từ năm 2007 đến khi phát sinh tranh chấp, bà T và các thành viên trong gia đình không có ý kiến phản đối, không yêu cầu trả lại đất và cũng không khiếu nại đối với việc ông quản lý, sử dụng phần đất này.

Ông Q trình bày thêm, do việc chuyển nhượng năm 2007 mới chỉ được lập giấy viết tay nên chưa đủ điều kiện để thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2011, để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông đã trao đổi với bà T và được bà T đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục cấp đổi. Sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp đổi, hai bên tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 đối với diện tích 183m² đất, gồm 130m² đất ở và 53m² đất trồng cây lâu năm. Hợp đồng được lập nhằm hoàn thiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thực hiện từ năm 2007.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày 22/12/2011, hộ ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ848273 đối với thửa đất số 542A, tờ bản đồ số 14, diện tích 183m². Kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên ổn định, không có tranh chấp cho đến khi bà T khởi kiện.

Đối với ý kiến của bà T cho rằng không ký hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011, ông Q không đồng ý. Ông cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn có thật, xuất phát từ giao dịch năm 2007; việc lập hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 đều nhằm hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với giao dịch mà các bên đã thực hiện trước đó. Ông không thừa nhận việc giả mạo chữ ký, chữ viết của bà T và cho rằng việc bà T khởi kiện chỉ phát sinh sau nhiều năm kể từ khi ông đã nhận đất, sử dụng đất ổn định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Q xác định việc bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng khoảng từ 50m² đến 60m² đất vườn là không đúng với thực tế. Theo ông, ngay từ khi giao kết năm 2007, các bên đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất hiện ông đang quản lý, sử dụng; việc quản lý, sử dụng đất của ông từ năm 2007 đến nay

phù hợp với ranh giới thực tế, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và không gặp sự phản đối của bà T trong thời gian dài.

Do đó, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T; đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T2, công nhận quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị T đã bán cho ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ848273 cấp ngày 22/12/2011 cho hộ ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất 542A, tờ bản đồ số 14 đúng như vị trí, diện tích đất Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T2 trình bày, bà là vợ của ông Lê Văn Q. Việc ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T từ năm 2007 bà đều biết và thống nhất. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà T; bà T đã giao đất để gia đình bà trực tiếp quản lý, sử dụng.

Theo bà T2, từ khi nhận đất năm 2007 đến nay, gia đình bà quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng một cách công khai, liên tục và ổn định; đã đầu tư công sức, chi phí để san gạt mặt bằng, trồng chè, xây dựng tường rào và cải tạo đất. Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng đất, bà Nguyễn Thị T và các thành viên trong gia đình không có ý kiến phản đối, không tranh chấp và cũng không yêu cầu gia đình bà trả lại đất.

Bà T2 xác định việc lập hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 và việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 là nhằm hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thực hiện từ năm 2007. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà tiếp tục quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến khi phát sinh tranh chấp.

Do đó, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T; thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Q; đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011, công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng năm 2011 đã ký kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là Ủy ban nhân dân xã Đ) trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là Ủy ban nhân dân xã Đ) trình bày: Việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ818653 ngày 29/9/2011 cho bà Nguyễn Thị T và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ848273 ngày 22/12/2011 cho hộ ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 được thực hiện trên cơ sở hồ sơ do người sử dụng đất nộp theo

quy định của pháp luật tại thời điểm giải quyết. Cơ quan có thẩm quyền đã căn cứ vào hồ sơ, tài liệu có trong hồ sơ địa chính để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, đại diện Ủy ban nhân dân không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án căn cứ kết quả xem xét, đánh giá chứng cứ và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án; trường hợp Tòa án có quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân sẽ thực hiện theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ; lấy lời khai của các đương sự và những người có liên quan; tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp; định giá tài sản trên đất; thu thập hồ sơ địa chính, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2; đồng thời tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết mang tên bà Nguyễn Thị T trong các tài liệu có liên quan.

Tại Kết luận giám định số 490/KL-KTHS ngày 14/10/2025 của Phòng K - Công an tỉnh T kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên bà Nguyễn Thị T trên các tài liệu ký hiệu M1, M2 có phải do cùng một người ký, viết với các mẫu so sánh M5, M6, M7, M8 hay không; đối với các tài liệu ký hiệu M3 và M4 thì chữ ký, chữ viết mang tên bà Nguyễn Thị T không phải do cùng một người ký, viết với các mẫu so sánh M5, M6, M7, M8.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự giữ nguyên quan điểm của mình. Bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông Lê Văn Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011, công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký ngày 05/10/2011; bà Nguyễn Thị T2 thống nhất với ý kiến của ông Q. Đại diện Ủy ban nhân dân xã Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2026/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 158, 160, 165, Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025. Điều 173, 176, 394, 395 bộ luật dân sự năm 1995, Điều 121, 127, 129 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều

116,122, 123, 124,127, 132, 385, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 ngày 05/10/2011 đối với diện tích 183 m² đất trong đó có 130 m² đất ở và 53 m đất trồng cây lâu năm khác vô hiệu.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ818653 ngày 29/9/2011 tại thửa số 542, tờ bản đồ số 14 diện tích 745 m² đất trong đó có 200 m² đất ở và 545 m² đất trồng cây lâu năm khác do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị T.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 848273 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/12/2011 mang tên hộ ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T2 tại thửa đất số 542A, tờ bản đồ số 14, có diện tích 183 m² đất trong đó có 130 m² đất ở và 53 m² đất trồng cây lâu năm khác.

1.4. Công nhận và giao toàn bộ diện tích 174,8 m² tại thửa đất số 542A, tờ bản đồ số 14 xã B (nay là xã Đ) tỉnh Thái Nguyên có giá trị là 9.439.200 đồng (chín triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn hai trăm đồng) đất trồng cây lâu năm khác theo hiện trạng là vị trí, diện tích đất ông Lê Văn Q mua của bà Nguyễn Thị T năm 2007 đã được Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 có quyền quản lý và sử dụng diện tích đất theo như vị trí, diện tích đất Tòa án đã đo đạc (theo sơ đồ vị trí thửa đất từ điểm 3, H, I, 5, K, L, 10, 11, 12, 3 có sơ đồ kèm theo).

Ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2, có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 được giao theo quy định, (theo sơ đồ vị trí thửa đất từ điểm 3, H, I, 5,K, L,10 ,11 ,12 , 3 có sơ đồ kèm theo).

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn Q về việc yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/10/2011 giữa ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 với bà Nguyễn Thị T.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung quỹ Nhà nước cho ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 theo quy định. Hoàn trả cho ông Lê Văn Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002465 ngày 25/11/2025 của thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

- Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn Q phải chịu 11.600.000 đồng (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định để nộp hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026, bị đơn ông Lê Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn không nhất trí với kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn ông Lê Văn Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2011 giữa bà T và ông Q, bà T2 và công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký năm 2011.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 nhất trí với trình bày của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên theo hướng chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng, tiến hành thu thập, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải, trình tự thủ tục tại phiên toà sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng theo các quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Đ vắng mặt mặc dù đã được Toà án triệu tập

hợp lệ. Những người tham gia tố tụng và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng những người vắng mặt đã có lời khai, bản tự khai có trong hồ sơ của vụ án, việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết, xét xử của Tòa án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa với lý do cho rằng Thẩm phán chủ tọa phiên tòa không khách quan trong quá trình giải quyết vụ án. Xét thấy, theo quy định tại Điều 52 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Thẩm phán phải từ chối tiến hành tố tụng hoặc bị thay đổi khi có căn cứ rõ ràng cho rằng Thẩm phán có thể không vô tư trong khi làm nhiệm vụ. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hoặc đưa ra được căn cứ cụ thể nào chứng minh Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thuộc trường hợp phải từ chối hoặc bị thay đổi theo quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ xác định Thẩm phán chủ tọa phiên tòa không vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu thay đổi Thẩm phán chủ tọa phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu phản tố đối với bị đơn. Xét thấy, theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền đưa ra yêu cầu phản tố thuộc về bị đơn đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Pháp luật tố tụng dân sự không quy định nguyên đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố đối với bị đơn. Mặt khác, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án chỉ xem xét những nội dung thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu phản tố của nguyên đơn được đưa ra tại giai đoạn phúc thẩm không thuộc phạm vi xem xét, giải quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Q năm 2007

Các đương sự đều thống nhất xác nhận giữa bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Q có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2007 và ông Q đã giao cho bà T số tiền 20.000.000 đồng. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, có cơ sở xác định giữa bà T và ông Q thực tế đã phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2007 và các bên đã thực hiện một phần giao dịch trên thực tế, cụ thể bà T đã nhận tiền, ông Q đã nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài.

Tuy nhiên, các đương sự còn tranh chấp là diện tích, loại đất và phạm vi cụ thể của phần đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng năm 2007. Bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng khoảng từ 50m² đến 60m² đất vườn, không chuyển nhượng đất ở; trong khi ông Q cho rằng diện tích nhận chuyển nhượng khoảng 183m², gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm.

Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của bà T về việc chỉ chuyển nhượng từ 50m² đến 60m² đất vườn không có tài liệu, chứng cứ khác đủ để xác định chính xác vị trí, ranh giới và diện tích phần đất này. Trong khi đó, ông Q đã nhận đất và quản lý, sử dụng ổn định, công khai từ năm 2007; đã thực hiện san lấp mặt bằng, xây dựng tường rào, trồng chè và sử dụng phần đất này liên tục trong thời gian dài mà bà T không có ý kiến phản đối về vị trí, ranh giới sử dụng đất. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định hiện nay ông Q, bà T2 đang quản lý, sử dụng diện tích đất thực tế 175,4 m², gồm 49,1m² đất ở và 126,3m² đất trồng cây lâu năm.

Mặt khác, hồ sơ địa chính và quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 thể hiện phần đất ông Q, bà T2 đang quản lý, sử dụng được xác định thành một thửa đất riêng, có diện tích trên Giấy chứng nhận là 183m², gồm 130m² đất ở và 53m² đất trồng cây lâu năm. Việc diện tích thực tế hiện nay có sự chênh lệch so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận là phù hợp với sai số đo đạc, biến động hiện trạng và cần lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ làm căn cứ xác định phạm vi đất thực tế các bên đã giao nhận.

Từ những chứng cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định phần đất ông Q đã nhận, quản lý và sử dụng thực tế từ năm 2007 chính là phần đất các bên đã giao dịch chuyển nhượng; diện tích thực tế hiện nay là 175,4m², gồm 49,1m² đất ở và 126,3m² đất trồng cây lâu năm. Việc xác định diện tích thực tế này phù hợp với quá trình giao đất, quản lý, sử dụng của ông Q từ năm 2007 và hiện trạng sử dụng đất được xác định tại thời điểm xét xử.

[2.2.] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011

Bà T không thừa nhận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 và cho rằng bà không chuyển nhượng đất ở cho ông Q. Trong khi đó, ông Q cho rằng Hợp đồng ngày 05/10/2011 là văn bản ghi nhận, hoàn thiện giao dịch chuyển nhượng đã thực hiện từ năm 2007.

Kết luận giám định số 490/KL-KTHS ngày 14/10/2025 của Phòng K - Công an tỉnh T xác định đối với các tài liệu ký hiệu M1, M2 thì không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết mang tên bà Nguyễn Thị T có phải do cùng một người ký, viết với các mẫu so sánh M5, M6, M7, M8 hay không; đối với các tài liệu ký hiệu M3, M4 thì xác định chữ ký, chữ viết mang tên bà Nguyễn Thị T không phải do cùng một người ký, viết với các mẫu so sánh M5, M6, M7, M8.

Hội đồng xét xử thấy rằng, kết quả giám định đối với M1, M2 không phải là căn cứ trực tiếp để khẳng định chữ ký, chữ viết trên Hợp đồng ngày

05/10/2011 là của bà T, nhưng cũng không thể chỉ từ kết quả này kết luận chữ ký là giả. Đối với M3, M4, kết luận giám định xác định chữ ký, chữ viết không phải do cùng một người ký, viết với các mẫu so sánh; cần đánh giá kết quả này trong mối liên hệ với các tài liệu khác trong hồ sơ và quá trình thực hiện giao dịch giữa các bên.

Xét toàn bộ chứng cứ, bà T nhất quán không thừa nhận việc ký Hợp đồng ngày 05/10/2011, không thừa nhận việc chuyển nhượng phần đất ở; bà chỉ thừa nhận giao dịch năm 2007 và đã nhận 20.000.000 đồng. Trong khi đó, không có chứng cứ độc lập, chắc chắn chứng minh bà T đã trực tiếp tham gia và tự nguyện xác lập Hợp đồng ngày 05/10/2011 với nội dung chuyển nhượng diện tích 183m², gồm 130m² đất ở và 53m² đất trồng cây lâu năm.

Việc ông Q đã nhận đất, quản lý, sử dụng đất từ năm 2007 chỉ chứng minh có giao dịch thực tế giữa các bên từ thời điểm này, không đủ căn cứ để khẳng định bà T đã tự nguyện xác lập Hợp đồng ngày 05/10/2011 với nội dung như văn bản thể hiện.

Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 không bảo đảm điều kiện về ý chí tự nguyện của chủ thể xác lập giao dịch, thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3.] Về mối quan hệ giữa giao dịch năm 2007 và Hợp đồng ngày 05/10/2011

Hội đồng xét xử xét thấy cần phân biệt rõ giao dịch chuyển nhượng thực tế năm 2007 với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011.

Giao dịch năm 2007 là giao dịch các bên thừa nhận có thật, đã được thực hiện trên thực tế bằng việc giao tiền và giao đất. Trong khi đó, Hợp đồng ngày 05/10/2011 là văn bản thể hiện một nội dung chuyển nhượng cụ thể với diện tích 183m², gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm nhưng chưa có đủ căn cứ xác định bà T đã tự nguyện ký kết.

Vì vậy, việc tuyên Hợp đồng ngày 05/10/2011 vô hiệu không đồng nghĩa với việc phủ nhận giao dịch thực tế đã được các bên xác lập và thực hiện từ năm 2007.

Đối với giao dịch năm 2007, trên cơ sở lời khai thống nhất của các bên về việc giao nhận tiền, giao nhận đất và quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế, cần xác định đối tượng chuyển nhượng là phần diện tích đất mà ông Q đã thực tế nhận và sử dụng ổn định từ năm 2007, hiện được xác định là 175,4m², gồm 49,1m² đất ở và 126,3m² đất trồng cây lâu năm, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc kèm theo bản án.

Đây là việc xác định phạm vi quyền sử dụng đất phát sinh từ giao dịch thực tế năm 2007, không phải công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011.

[2.4.] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Bà Nguyễn Thị T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD818653 cấp cho bà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD848273 cấp cho hộ ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Tuyết .

Hội đồng xét xử xét thấy, việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 vô hiệu là căn cứ để xem xét tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận số BD848273. Tuy nhiên, cần đánh giá riêng căn cứ, trình tự, thủ tục và hồ sơ mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền sử dụng để cấp Giấy chứng nhận; không phải mọi trường hợp hợp đồng dân sự vô hiệu đều đương nhiên dẫn đến việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

Đối với Giấy chứng nhận số BD818653 cấp cho bà T, hồ sơ vụ án chưa có căn cứ xác định việc cấp Giấy chứng nhận này trái pháp luật đến mức phải hủy.

Đối với Giấy chứng nhận số BD848273 cấp cho hộ ông Q, bà T2, hồ sơ thể hiện Giấy chứng nhận được cấp đối với phần đất mà ông Q đã nhận và quản lý, sử dụng thực tế từ năm 2007. Mặc dù Hợp đồng ngày 05/10/2011 được xác định vô hiệu, nhưng quyền sử dụng đất của ông Q đối với phần đất thực tế đã nhận từ năm 2007 cần được xem xét độc lập trên cơ sở giao dịch thực tế, quá trình sử dụng đất và quy định của pháp luật đất đai, không thể chỉ căn cứ vào việc Hợp đồng năm 2011 vô hiệu để mặc nhiên phủ nhận toàn bộ quá trình sử dụng đất của ông Q.

Do đó, đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận, cần căn cứ vào phạm vi quyền sử dụng đất thực tế được xác định trong bản án và tình trạng pháp lý của từng Giấy chứng nhận để giải quyết, bảo đảm thống nhất giữa phần nhận định và phần quyết định của bản án.

[2.5.] Về yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Q

Ông Q yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011. Xét thấy Hợp đồng này không đủ điều kiện về ý chí tự nguyện của bà T nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng.

Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1] và [2.3], giữa bà T và ông Q có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế từ năm 2007; ông Q đã giao đủ số tiền 20.000.000 đồng, nhận đất và quản lý, sử dụng ổn định trong thời gian dài. Do đó, cần ghi nhận và giải quyết quyền sử dụng đối với phần đất thực tế các bên đã giao dịch, không lấy Hợp đồng ngày 05/10/2011 làm căn cứ phát sinh quyền.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích đất ông Q, bà T2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng là 175,4m², gồm 49,1m² đất ở và 126,3m² đất trồng cây lâu năm, có vị trí, ranh giới theo sơ đồ đo đạc kèm theo bản án.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Q theo hướng xác định quyền sử dụng đất của ông Q, bà T2 đối với diện tích thực tế 175,4m² nêu trên; không chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011.

[2.6.] Về hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 vô hiệu

Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu, giao dịch không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Trong vụ án này, số tiền 20.000.000 đồng mà ông Q giao cho bà T được các bên xác định là tiền của giao dịch chuyển nhượng năm 2007, không phải khoản tiền phát sinh riêng từ Hợp đồng ngày 05/10/2011. Do đó, không có căn cứ xem toàn bộ số tiền này là hậu quả phải hoàn trả do Hợp đồng ngày 05/10/2011 vô hiệu.

Đối với phần đất đã giao từ năm 2007, như đã phân tích, đây là giao dịch thực tế độc lập cần được xác định theo chứng cứ về việc giao nhận, quản lý và sử dụng đất. Việc Hợp đồng ngày 05/10/2011 vô hiệu không làm mất đi việc các bên đã thực tế giao nhận đất từ năm 2007, đồng thời không thể giải quyết hậu quả của Hợp đồng năm 2011 theo hướng buộc ông Q trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận từ năm 2007 trong khi chính giao dịch thực tế này là cơ sở để xác định phạm vi quyền sử dụng đất của ông Q.

[2.7.] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu, chứng cứ. Tại văn bản số 48/CV-XDNNMT ngày 09/9/2026 của Phòng xây dựng, nông nghiệp và môi trường xã Đ xác định các nội dung: Đối với các thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 233122 đối với diện tích 1.410 m² cấp năm 1996 cho bà Nguyễn Thị T được cấp theo dạng tự khai do hộ gia đình, cá nhân tự kê khai và các thửa đất trồng lúa được cấp theo bản đồ giải thửa 299 đo đạc bằng phương pháp thủ công không có hệ tọa độ do đó không có cơ sở để xác định vị trí cụ thể trên thực địa...Do đó, không có căn cứ xác định vị trí nhà, bếp các công trình xây dựng của bà T xây dựng trên diện tích đất ở như bà T trình bày.

[2.8.] Bản án sơ thẩm đã xác định toàn bộ diện tích đất ông Q, bà T2 đang sử dụng do nhận chuyển nhượng từ bà T thuộc thửa đất số 542A, tờ bản đồ số 14, xã B (nay là xã Đ), tỉnh Thái Nguyên là đất trồng cây lâu năm là chưa được chính xác theo kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ được thể hiện bằng sơ đồ trích đo địa chính, đồng thời số liệu về diện tích đất như bản án sơ thẩm đã tính là

174,8 m² là chưa được chính xác về mặt số học. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định và tính toán lại cho đúng.

[2.9.] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và nhất trí thỏa thuận theo thực trạng sử dụng hiện nay về loại đất, diện tích như sơ đồ trích đo kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về chi phí tố tụng là các chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, đo đạc, giám định. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

[2.10.] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn Q, sửa một phần bản án sơ thẩm; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2011 vô hiệu, đồng thời xác định phần diện tích đất thực tế đã được bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Lê Văn Q từ năm 2007 là 175,4m², gồm 49,1m² đất ở và 126,3m² đất trồng cây lâu năm, theo vị trí, ranh giới tại sơ đồ đo đạc kèm theo bản án. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T, ông Q năm 2011, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 giữa bà T và ông Q, bà T2 là có hiệu lực.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định là 11.600.000 đồng (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng). Do Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu phản tố nên mỗi bên đương sự phải chịu một nửa chi phí tố tụng, cụ thể: bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định là 5.800.000 đồng (năm triệu tám trăm nghìn đồng). Ông Lê Văn Q phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định là 5.800.000 đồng (năm triệu tám trăm nghìn đồng).

[4] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 148, Điều 157, Điều 160, Điều 165, Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 127, 134, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 106, 127, 146 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên, cụ thể:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 10 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích 183m², gồm 130m² đất ở và 53m² đất trồng cây lâu năm khác vô hiệu;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD818653 ngày 29 tháng 9 năm 2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 14, diện tích 745m², gồm 200m² đất ở và 545m² đất trồng cây lâu năm;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD848273 ngày 22 tháng 12 năm 2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 tại thửa đất số 542A, tờ bản đồ số 14, diện tích 183m², gồm 130m² đất ở và 53m² đất trồng cây lâu năm khác.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Q về yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 05 tháng 10 năm 2011 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 đối với diện tích 183m², gồm 130m² đất ở và 53m² đất trồng cây lâu năm khác.

1.4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Q về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị T2 có quyền sử dụng diện tích đất 175,4m² theo hiện trạng đang quản lý, sử dụng, trong đó có 49,1m² đất ở và 126,3m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 542A, tờ bản đồ số 14, xã B (nay là xã Đ), tỉnh Thái Nguyên; vị trí, ranh giới được xác định theo các điểm 3, H, I, 5, K, L, 10, 11, 12, 3 trên sơ đồ đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo bản án.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký, kê khai, cấp hoặc điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Q mỗi người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định là với số tiền là 5.800.000 đồng (năm triệu tám trăm nghìn đồng).

Xác nhận bà Nguyễn Thị T đã tạm ứng số tiền 11.600.000 đồng chi phí tố tụng nêu trên; ông Lê Văn Q phải hoàn trả số tiền 5.800.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T.

Việc thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ông Lê Văn Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002465 ngày 25 tháng 11 năm 2025 của cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2026/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thái Nguyên không có kháng cáo, kháng nghị đã 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, 8 và 36 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự."

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 3 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Phòng THA khu vực 3 - Thái Nguyên;
- THA Dân sự tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hoàng Anh Tuấn