TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2026/DSPT
Ngày 19 tháng 01 năm 2026
V/v Tranh chấp QSD 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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Truyền.

Ông Hoàng Anh Tuấn.

- Thư ký phiên toà: Bà Diệp Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 124/2025/TLPT-DS ngày 17/10/2025, về việc "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 05/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 209/2025/QĐ-PT ngày 02/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Kim K, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố P, phường T, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Hoàng Thúy K1, sinh 1966; Địa chỉ: Tổ B, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Công C, sinh năm 1940; Địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố P, phường T, tỉnh Thái Nguyên). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị M (vợ ông K), sinh năm 1958. Có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị M1 (vợ ông C), sinh năm 1940. Vắng mặt.

Đều cùng địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ dân phố P, phường T, tỉnh Thái Nguyên).

3.3. Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn N, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lương Kim K trình bày:***

Gia đình ông có thửa đất số 104 TBĐ số 9 DT 540 m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, đến nay theo bản đồ địa chính là thửa số 271 TBĐ số 6 diện tích 474 m^2 gia đình ông C được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, đất có nguồn gốc tự khai phá. Giáp với thửa đất của gia đình ông là thửa đất số 270 là của gia đình ông C. Trước tháng 10 năm 1990 gia đình ông C đi qua cánh đồng không có đường như hiện nay, trong quá trình sử dụng đến ngày 16/10/1990 hai bên có thoả thuận đổi đất cho nhau để làm cổng đi cho gia đình ông C như hiện nay. Sau đó ông C kê khai cấp toàn bộ diện tích đất này không để làm đường đi như khi hai bên đổi đất, trong quá trình sử dụng hai bên xảy ra mâu thuẫn, ông làm đơn ra xã hoà giải nhưng không thành nên khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông C phải phá bỏ công trình trả lại cho gia đình ông 24 m^2 đất.

**** Bị đơn ông Nguyễn Công C trình bày:*** Gia đình ông có thửa đất số 106 TBĐ số 9 diện tích 876 m^2 tương ứng là thửa 270 TBĐ số 6 nguồn gốc do gia đình khai phá, năm 1991 gia đình ông xây nhà, năm 1994 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đến năm 2008 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông xác định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của gia đình ông không tranh chấp với ai, ông K tranh chấp ông không nhất trí.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Phạm Thị M (là vợ ông K): Đồng quan điểm với ông K.

- Bà Nguyễn Thị M1 (là vợ ông C): Đồng quan điểm với ông C.

- Đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân phường T trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Công C và bà Nguyễn Thị M1 năm 2008 không khớp với hình thể đã được cấp năm 1994.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DSST ngày 05/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 166 Bộ luật dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Kim K kiện đòi 24 m^2 đất đối với ông Nguyễn Công C.

2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý lại về đất đai đối với diện tích đất là đường đi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia

đình ông Nguyễn Công C và bà Nguyễn Thị M1 theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí giám định: Ông K phải chịu 6.400.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 3.411.000đ chi phí giám định.

4. Về án phí: Miễn án phí cho ông K và bà M là người cao tuổi.

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

Ngày 20/8/2025 nguyên đơn ông Lương Kim K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 05/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Kim K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 05/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Kim K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lương Kim K, bà Phạm Thị M đảm bảo về hình thức và làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt đương sự: Tại phiên toà phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Công C và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND phường P có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M1 vắng mặt lần 2 không có lý do, do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên là đúng quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung:

Nguyên đơn ông Lương Kim K khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Yêu cầu ông Nguyễn Công C phải phá bỏ cổng trên phần đất là lối đi để trả lại cho gia đình ông K diện tích đất có chiều dài là 17m, rộng 1,4 m gia đình ông K cho gia đình ông C mượn năm 1990;

- Huỷ giá trị pháp lý của GCNQSDĐ số A0 212327 do UBND thành phố T cấp ngày 30/12/2008 mang tên Nguyễn Thị M1 và Nguyễn Công C đối với diện tích đất trên và xác định diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông K và chỉnh lý lại giấy chứng nhận đã cấp cho gia đình ông K (bổ sung thêm phần đất có tranh chấp).

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Ông Lương Kim K là chủ sử dụng thửa đất số 271, tờ bản đồ số 6, phường P, tương ứng với thửa đất số 107 tờ bản đồ số 9, bản đồ 299 phường P. Ngày 28/11/1994, ông K đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0041345 đối với thửa đất 104 tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299), diện tích là 540 m²; Tại Công văn của Ủy ban nhân dân phường P xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K cấp nhầm số thửa, thực tế thửa ông K sử dụng là thửa 107. Ngày 19/01/2009, gia đình ông K được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất số A0 220 079, đối với thửa đất 271 tờ bản đồ số 6 (bản đồ địa chính), diện tích là 474 m².

Hộ ông Nguyễn Công C là chủ sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 6 phường P, tương ứng với thửa đất số 106 tờ bản đồ số 9, bản đồ 299 phường P. Ngày 22/10/1994 ông C được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00684/QSDĐ/PX đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299) - diện tích là 876 m² đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, mang tên bà Nguyễn Thị M1. Ngày 30/12/2008 ông C được UBND thành phố T cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất số A0 212327 đối với thửa đất 270 tờ bản đồ số 6 (bản đồ địa chính), diện tích là 889 m² trong đó có 600 m² đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; 289 m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến năm 2058; Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 không có phần diện tích đất tranh chấp nhưng tại giấy chứng nhận cấp năm 2008, phần lối đi có tranh chấp đã được cấp vào thửa 270 cho gia đình ông C.

Căn cứ bản đồ 299 đo đạc năm 1986, kết quả đo đạc thẩm định của Toà án (BL 200), thấy phần lối đi đang có tranh chấp hiện nay tương ứng với lối đi đã được thể hiện trên bản đồ 299, phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Đ về việc trước khi hai bên đổi đất thì đã tồn tại lối đi vào thửa đất 106 của gia đình ông C. Như vậy, đây là lối đi có từ trước đã được ghi nhận trên bản đồ, ông K không có tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh phần đất này là của ông K.

Xét Biên bản thỏa thuận cổng đi lập ngày 16/10/1990, có nội dung như sau:

"Vào hồi 18h ngày 16/10/1990, gồm có:

1-Ông K + M chủ hộ có cổng:

2- Ông C + M1 chủ hộ không có cổng:

3-Ông Q đại diện Tổ trưởng tổ dân phố C, phường P

Kể từ ngày 16/10/1990 ông Khánh M2 mở cổng cho gia đình ông C M3 đi chung với nhà ông K M2.

Ông C bảo trả cho ông K M2 một mảnh đất gần ... nhà ông K M2 để gia đình ông K khỏi thiệt thòi, cụ thể mảnh đất đó đo chiều rộng 4m chiều dài 6 m (24 m²)…

Ông K M2 mở cổng đi cụ thể: Chiều dài 17; chiều rộng 1m4... ông C phải xây 01 bức tường trước cửa đằng Đ1 giáp ranh với nhà ông K M2...ông C M3 được đi từ ngày 16/10/1990... khi nào ...có một bên không đi nữa thì 2 bên phải hoàn lại như ban đầu của nhà ai lấy về của nhà đó...".

Biên bản có chữ ký của ông K, ông C và đại diện tổ dân phố là ông tổ trưởng tổ C T ký tên xác nhận. Theo công văn trả lời của UBND phường P xác nhận thời điểm năm 1990, tổ trưởng tổ C là ông Q, hiện nay ông Q đã chết. Về phía gia đình ông C không thừa nhận chữ ký trong biên bản đổi đất là của ông C. Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết trong biên bản thoả thuận nêu trên. Tại bản kết luận giám định số 86 ngày 07/5/2024 của V kết luận: Chữ ký C, Nguyễn Công C trong mẫu cần so sánh (biên bản thoả thuận nêu trên) với các mẫu so sánh là do cùng một người viết ra.

Như vậy, đủ căn cứ xác định năm 1990, ông K và ông C có lập biên bản thoả thuận đổi đất như trên. Tuy nhiên xét thấy: biên bản đổi đất lập năm 1990, thời điểm này ông K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như đã phân tích ở trên, do đây là lối đi có từ trước đã được ghi nhận trên bản đồ, nên ông K không có quyền đổi phần đất này với gia đình ông C.

Từ những căn cứ trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc đòi QSD phần diện tích đất là lối đi có chiều dài là 17m, rộng 1,4 m gia đình ông K cho gia đình ông C mượn năm 1990. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Kim K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M.

[9]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, cần được chấp nhận.

[10]. Về án phí: Do giữ nguyên án sơ thẩm nên người kháng cáo ông K, bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do ông K, bà M đều là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Kim K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M về việc kháng cáo đề nghị sửa

bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DSST ngày 05/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DSST ngày 05/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

3. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lương Kim K và bà Phạm Thị M.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS khu vực 1- Thái Nguyên;
- TAND khu vực 1- Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Mạnh Toàn