

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số: 63/2026/DS-PT
Ngày 29/01/2026
*V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán

Bà Hoàng Thị Bích Hải;

Ông Phạm Việt Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà Trang, Thư ký viên Tòa thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh H, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 749/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968; địa chỉ: thôn Đ, xã X, tỉnh Bắc Ninh (trước đây là thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang); có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Âu Văn T, sinh năm 1940; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Âu Thị D, sinh năm 1974; Cùng trú tại địa chỉ: thôn Đ, xã X, tỉnh Bắc Ninh (trước đây là thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Luật sư Lại Huy P - Văn phòng sư Huy Phát, Đoàn sư thành phố H; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1963;

2. Anh Âu Văn H1, sinh năm 1996;

3. Chị Âu Thị H2, sinh năm 2001;

4. Ông Phù Văn D1, sinh năm 1964;
5. Anh Phù Văn H3, sinh năm 1990;
6. Chị Phù Thị H4, sinh năm 1988;
7. Chị Trịnh Thị Thúy H5, sinh năm 2004;
8. Bà Âu Thị D, sinh năm 1974;
9. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1963;
10. Anh Đinh Văn Đ1, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã X, tỉnh Bắc Ninh (trước đây là thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang).

11. Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, tỉnh Bắc Ninh (Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang và Ủy ban nhân dân xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T1 - Chức vụ: Chủ tịch
(*Tại phiên tòa có mặt bà Đ, anh H3, bà D, còn lại vắng mặt.*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày:**

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Năm 1990-1991, gia đình bà được Hợp tác xã thôn Đ chia đất nông nghiệp. Tổng diện tích đất được chia là 2.136m². Khoảng năm 1993, gia đình bà đổi ruộng cho gia đình bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1963 có chồng là ông Đinh Văn N, sinh năm 1963. Cư trú ở thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Theo thỏa thuận giữa các bên thì gia đình bà H6 sử dụng thửa đất ở xứ đồng Gò Cua (tức Đầu V) có diện tích 168m² của gia đình bà, gia đình bà sử dụng thửa đất ở xứ đồng Cầu Khách có diện tích 152m² của gia đình bà H6. Việc đổi ruộng không lập thành văn bản. Đến khoảng 1995, thì gia đình bà đổi ruộng cho gia đình ông Âu Văn T ở cùng thôn, việc chuyển đổi ruộng không lập thành văn bản mà chỉ đổi bằng miệng, theo thỏa thuận thì gia đình bà sử dụng thửa đất ở xứ đồng Dòn có diện tích 245m² thuộc thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang của gia đình ông T, còn gia đình ông T sử dụng 02 thửa đất của gia đình bà ở xứ đồng Cầu Khách là thửa 233m² của hộ bà B và thửa 152m² đổi được của hộ ông N bà H6. Khi đổi ruộng cho nhau thì các gia đình đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đổi ruộng cho nhau thì các gia đình sử dụng ruộng đất ổn định đến khoảng tháng 9/2021 thì gia đình ông T xây tường gạch bao quanh thửa ruộng ở xứ đồng Dòn đã đổi cho gia đình bà, gia đình ông T sử dụng thửa đất này từ đó đến nay. Đối với thửa đất ở xứ đồng G (là thửa đổi được của gia đình bà H6) đã đổi cho gia đình ông T và thửa đất của gia đình bà đã đổi cho gia đình bà H6 ở xứ đồng G (tức Đầu Vùng) hiện nay ai đang sử dụng thì bà không nắm được, gia đình bà không kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vì xác định đã đổi cho hộ bà H6 ông N. Gia đình bà được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số vào sổ 01682/QSĐĐ/300/1999/QĐ-UB (H) ngày 16/7/1999. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa ruộng 264m² ở xứ đồng Dòn thuộc xã H. Thửa đất này hiện không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới với các thửa liền kề.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa gia đình bà với ông Âu Văn T năm 1995 và công nhận hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa gia đình bà với bà Nguyễn Thị H6 và ông Đinh Văn N năm 1993. Buộc gia đình ông Âu Văn T tháo dỡ bờ bao đã xây ở thửa ruộng số 648, tờ bản đồ số 60 ở xứ Dòn tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang và trả lại gia đình bà thửa đất này.

Trường hợp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nhất trí với kết quả đo đạc xác định diện tích hiện tại của thửa đất số 648 là 240,9m². Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà đã nộp thì bà tự nguyện nhận chịu hết, bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

*** Bị đơn là ông Âu Văn T do bà Âu Thị D đại diện theo uỷ quyền** trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Bà là con gái của ông T. Khoảng năm 1991- 1992, gia đình bà được Hợp tác xã thôn Đ chia đất nông nghiệp. Năm 1995, bà đi lấy chồng, bà được trả ruộng theo định suất, cụ thể bố bà trả cho bà thửa đất tại thửa 648, tờ bản đồ 60, đất có diện tích 245m² tại xứ đồng Dòn, thuộc địa bàn xã H, thửa đất này hiện nay nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông D bà B. Năm 1996, bà và bố bà có thống nhất đổi thửa đất này cho gia đình bà Nguyễn Thị B và ông Phù Văn D1, theo đó bà B và ông D1 sử dụng thửa đất trên của gia đình bà, còn bà sử dụng 02 thửa đất của gia đình bà B ông D1 ở xứ đồng Cầu K (tức G). Gia đình bà sử dụng hai thửa đất của gia đình ông D1 bà B từ năm 1996 đến năm 2020 thì bà Đinh Thị H7 lấy lại và sử dụng thửa đất có diện tích 156m² ở xứ đồng Cầu K (tức G), thửa đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H7 đổi cho gia đình bà B, cụ thể gia đình bà H7 và gia đình bà B đổi ruộng cho nhau như thế nào thì bà không nắm được. Sau khi bà H7 sử dụng thửa đất 156m² thì gia đình bà có đến gặp gia đình bà B ông D1 để yêu cầu giải quyết việc bà H7 sử dụng thửa đất này nhưng không có kết quả. Ông D1 bà B không hợp tác nên gia đình bà đã trả gia đình bà B thửa đất ở xứ đồng Cầu Khách, bà cũng đã lấy lại thửa đất số 648, tờ bản đồ 60, đất có diện tích 245m² tại xứ đồng D2 và sử dụng từ năm 2021 đến nay, gia đình bà cũng đã nói với gia đình bà B là các bên không tiếp tục đổi ruộng cho nhau nữa. Việc đổi ruộng giữa gia đình bà với gia đình bà B chỉ trao đổi bằng miệng, không lập thành văn bản giấy tờ gì. Gia đình bà cũng không khai báo với địa phương về việc đổi ruộng này. Thửa đất 648, tờ bản đồ 60, đất có diện tích 245m² tại xứ đồng Dòn gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bị thất lạc nên bà không thể cung cấp cho Tòa án. Đến năm 2020 thì gia đình bà mới biết gia đình bà B kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 648, tờ bản đồ 60 tại xứ đồng Dòn của gia đình bà. Nay bà B khởi kiện yêu cầu ông T trả thửa đất 648, tờ bản đồ 60 tại xứ đồng Dòn và yêu cầu tháo dỡ bờ bao xung quanh thửa đất thì bà đại diện cho ông T không đồng ý.

Ông T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa ông Âu Văn T với bà Nguyễn Thị B và ông Phù Văn D1 vô hiệu. Hiện nay gia đình bà đang sử dụng thửa đất này nên bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Thửa đất hiện không có tranh chấp gì với các hộ liền kề về ranh giới mốc giới. Ông T không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông T là người cao tuổi nên đề nghị Tòa án xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phù Văn D1, anh Phù Văn H3 và chị Phù Thị H4 do bà B đại diện** đều có quan điểm nhất trí với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà B.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Âu Thị D trình bày :** Bà nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã M có quan điểm:**

Về nguồn gốc, giấy tờ đất đai: Theo Sổ Địa chính năm 1992 còn lưu trữ tại UBND xã thì:

+ Hộ ông Phù Văn D1 (bà Nguyễn Thị B), tại trang số 33 quyển số 01, số thứ tự 60 thì được giao đất nông nghiệp gồm 16 thửa với tổng diện tích 2.510m² trong đó có thửa 168m² (ở xứ đồng Đầu Vùng) và thửa 233m² ở xứ đồng Cầu K.

+ Hộ ông Âu Văn T, tại quyển số 01, số thứ tự 210 thì được giao đất nông nghiệp 14 thửa đất với tổng diện tích 3.812m² trong đó có thửa 245m² (ở xứ Dòn).

+ Hộ ông Đình Văn N (bà Nguyễn Thị H6), tại trang số 86 quyển số 01, số thứ tự 157 thì được giao đất nông nghiệp 15 thửa đất với tổng diện tích 2.348m² trong đó có thửa 152m² (xứ đồng Cầu K).

Theo Sổ Địa chính lập năm 1999 còn lưu trữ tại UBND xã thì:

+ Hộ ông Phù Văn D1 (bà Nguyễn Thị B), tại quyển số 09, trang số 126 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với 9 thửa đất với tổng diện tích 2.136m² trong đó có thửa 264m² (đồng Dòn). (thửa đất đang tranh chấp với ông T).

+ Hộ ông Âu Văn T, tại quyển số 10, trang số 81 thì ông T đã được cấp GCNQSD đất với 12 thửa đất tổng diện tích 3 trong đó có thửa 245m² Dòn) (hiện thửa đất đang tranh chấp với bà B).

+ Hộ ông Đình Văn N (bà Nguyễn Thị H6), tại quyển số 10, trang số 10 thì được cấp GCNQSD đất với 15 thửa đất với tổng diện tích 2.232m² trong đó có thửa 152m² (Cầu K).

Về việc đổi đất: Các hộ đổi ruộng cho nhau như thế nào thì địa phương không nắm được, việc đổi ruộng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực theo quy định. Năm 1999, các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thực hiện theo Chỉ thị số 18 ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Theo sổ sách theo dõi

tại UBND xã M thì xác định được thửa ruộng ở xứ đồng Dòn hiện nằm trong cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phù Văn D1 (bà Nguyễn Thị B) và hộ ông Âu Văn T. Tuy nhiên theo lời trình bày của các bên thì xác định được gia đình bà B đang có thửa đất xứ đồng Cầu K 233m² mà nay nằm trong dự án Khu công nghiệp H mở rộng giai đoạn 1- thuộc thửa số 485 tờ bản đồ số 20 diện tích còn lại 216,1m², thửa đất này trước đây đã đổi cho nhà ông T cùng với một thửa của bà H6 (N) cùng xứ Cầu K, theo thỏa thuận của các bên thì gia đình ông T sử dụng 2 thửa đất này, còn gia đình bà B sử dụng thửa đất xứ đồng Dòn của ông T; sau khi có phát sinh tranh chấp giữa các bên thì gia đình ông T trả lại gia đình bà B 2 thửa đất này, trong đó có 1 thửa đất chính gốc là của hộ bà H6 (N- đã được bồi thường tại Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21/8/2024. Hiện hộ gia đình ông N, bà H6 đã nhận tiền bồi thường.

Đối với thửa đất số 485 tờ bản đồ số 20 diện tích còn lại 216,1m² hiện chưa xem xét bồi thường cho ai, về nguồn gốc ban đầu là của hộ bà B được giao đất năm 1991-1992 (*thể hiện trong Sổ địa chính 1992*), tuy nhiên sau khi các bên chuyển đổi cho nhau thì gia đình bà B và gia đình ông T không kê khai, đăng ký cấp thửa đất này. Nay các bên có tranh chấp về việc chuyển đổi đất trong đó có thửa này thì đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu thu thập được để giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì cơ quan có thẩm quyền xem xét bồi thường đối với thửa đất này theo quy định.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H có quan điểm:**

- Về việc trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phù Văn D1 (bà Nguyễn Thị B) và hộ ông Âu Văn T:

Theo Sổ Địa chính năm 1992 còn lưu trữ tại UBND xã M thể hiện:

+ Hộ ông Phù Văn D1 (bà Nguyễn Thị B), tại trang số 33 quyền số 01, số thứ tự 60 thì được giao đất nông nghiệp 16 thửa đất với tổng diện tích 2.510m² trong đó có thửa 168m² (Đầu Vùg).

+ Hộ ông Âu Văn T, tại quyền số 01, số thứ tự 210 thì được giao đất nông nghiệp 14 thửa đất với tổng diện tích 3.812m² trong đó có thửa 245m² (đồng Dòn).

+ Hộ ông Đình Văn N (bà Nguyễn Thị H6), tại trang số 86 quyền số 01, số thứ tự 157 thì được giao đất nông nghiệp 15 thửa đất với tổng diện tích 2.348m² trong đó có thửa 152m² (Cầu K).

Năm 1999, các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thực hiện theo Chỉ thị số 18 ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ theo hình thức tự kê khai tự chịu trách nhiệm.

Tại biên bản làm việc ngày 31/8/2023 với Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H chỉ lưu trữ được Quyết định số 647/QĐ-UB ngày 13/12/1999 của UBND huyện H về

việc cấp GCNQSDĐ cho 235 hộ gia đình tại xã M (kèm theo danh sách trong đó có hộ ông Phù Văn D1, hộ ông Đình Văn N và hộ ông Âu Văn T) cụ thể:

Tại trang số 81 sổ địa chính thể hiện hộ ông Âu Văn T được cấp GCNQSDĐ đối với 12 thửa đất, tại các tờ bản đồ 12, 13, 14, 15, 16, 18 tổng diện tích 3.068,0m². Trong đó có thửa 245m² Dồn) (*hiện thửa đất đang tranh chấp với bà B*).

Tại trang số 126 sổ địa chính Hộ ông Phù Văn D1 được cấp GCNQSDĐ đối với 09 thửa đất, tại các tờ bản đồ 13, 16, 17, 18 tổng diện tích 2.136,0m². Trong đó có thửa 264m² (Đ) (*hiện thửa đất đang tranh chấp với ông T*).

Tại trang số 10 sổ địa chính Hộ ông Đình Văn N được cấp GCNQSDĐ đối với 15 thửa đất, tại các tờ bản đồ 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 tổng diện tích 2.134,26m². Trong đó có thửa 152m² (Cầu K).

Do hồ sơ lưu trữ không lưu trữ được hồ sơ cấp GCNQSDĐ của các hộ nêu trên nên UBND huyện H không có cơ sở để trả lời về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ có đúng quy định hay không.

- Về việc đổi đất giữa các hộ gia đình:

Việc nhà ông T đổi ruộng cho nhà bà B, ông D1 như thế nào thì UBND huyện không nắm được, việc đổi ruộng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực theo quy định. Năm 1999, các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thực hiện theo Chỉ thị số 18 ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ theo hình thức tự kê khai tự chịu trách nhiệm.

Theo quy định tại Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, thì ban nhân dân cấp xã nơi có đất, có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người sử dụng đất và xác nhận nguồn gốc sử dụng đất. Đề nghị án nhân dân huyện H liên hệ ban nhân dân xã M để làm rõ nguồn gốc thửa đất của hộ ông T, ông D1 và ông N. Việc cấp GCNQSDĐ cho thửa đất tại Đ cho hộ ông Phù Văn D1 (vợ là bà B) là không đúng quy định thuộc trường hợp phải thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai 2013. Nay xảy ra tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B với ông Âu Văn T thì đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã H có ý kiến:** Ngày 21/12/2021, Chủ tịch UBND xã H nhận được đơn của Bà Nguyễn Thị B công dân thôn Đ, xã M, đề nghị về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Âu Văn T công dân, thôn Đ, xã M. Sau khi nhận được đơn Chủ tịch UBND xã tiến hành xác minh theo nội dung đơn của Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị B, người bị khởi kiện là ông Âu Văn T. Trong quá trình xác minh, bà Nguyễn Thị B (người khởi kiện) cung cấp cho UBND xã H 01 bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 459422. Tổng số là 9 thửa đất với tổng số diện tích 2.136m²; trong đó có thửa đất 264m² ở xứ Dồn, thuộc địa giới hành chính xã H quản lý. Làm việc với ông Âu Văn T (người bị kiện) cung cấp cho UBND xã 01 bản phô tô tờ giao đất của thôn Đ, xã

M. Trao đổi với xã M về vụ việc của bà B, ông T công dân xã M, đang tranh chấp nhau về quyền sử dụng đất ở xứ Dòn, nằm trong địa giới hành chính do xã H Quản lý, UBND xã M cung cấp cho UBND xã H bản phô tô giao đất cho ông Phù Văn D1 (chồng bà B) năm 1992 không có thửa đất ở xứ Dòn, ông Âu Văn T 01 bản phô tô giao đất năm 1992, 01 bản phô tô sổ địa chính có 01 thửa đất ở xứ Dòn diện tích 245m².

Theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính năm 2013, thửa đất hai gia đình đang tranh chấp là thửa đất số 648; tờ bản đồ số 60; diện tích 263,1m², ở xứ D, nằm trên Địa giới hành chính xã H quản lý. Tuy nhiên việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã M hồ sơ, nên UBND xã H không biết được. Việc đổi đất giữa hai gia đình bà B và ông T không làm theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tại UBND xã H nên không nắm được.

Về tình trạng tranh chấp đất đai: Thửa đất số 648, tờ bản đồ 60 đang có tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B với ông Âu Văn T, ngoài ra UBND xã H không nhận được đơn khởi kiện tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các chủ sử dụng có thửa đất liền kề nào khác hoặc tranh chấp về quyền sử dụng của thửa đất nói trên.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn N, bà Nguyễn Thị H6, anh Đinh Văn N1, anh Đinh Văn Đ1 và chị Âu Thị H8** không đến Tòa án làm việc, không có văn bản thể hiện quan điểm đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ bằng hình thức xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả như sau:

- Thửa đất số 648, tờ bản đồ 60 có diện tích 240,9m² ở Dòn có địa chỉ tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Các phía tiếp giáp của thửa đất: Phía Đông giáp hộ bà Chu Thị C, phía Tây giáp phía Nam giáp hộ bà Âu Thị M, phía Bắc giáp hộ ông Phù Văn D1 và có xây bờ gạch dọc theo thửa đất.

Thửa đất có giá 263.000 đồng/m², bờ gạch xây trên thửa đất có giá 1.500.000 đồng.

- Thửa đất thửa 233m² và thửa 152m² ở xứ đồng Cầu K (tức G) không tiến hành đo đạc được do các đương sự không xác định được ranh giới, mốc giới cũng như không xác định được vị trí thửa đất.

- Thửa 168m² ở Vùng không tiến hành đo đạc được do đương sự không xác định được ranh giới, mốc giới cũng như không xác định được vị trí thửa đất. Hiện thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 26/3/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh) đã quyết định:

Căn cứ Điều 30, Điều 31 của Luật Đất Đai 1993; Điều 106, Điều 203 của Luật đai năm 2013; Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 130, Điều

131, Điều 132 và Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Phù Văn D1 và bà Nguyễn Thị B với ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị H6 năm 1993 có hiệu lực. Các thửa đất chuyển đổi là thửa đất ở xứ đồng Cầu Khách đã được bồi thường theo Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện H và thửa đất 168m² là một phần trong thửa đất số 293 tờ 17, ở xứ đồng Đầu V, thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Phù Văn D1 và bà Nguyễn Thị B với ông Âu Văn T năm 1995 có hiệu lực. Các thửa đất chuyển đổi là thửa đất số 485 tờ bản đồ số 20 diện tích 216,1m² (Thửa đất hiện nằm trong dự án Khu công nghiệp H), thửa đất ở xứ đồng Cầu Khách (đã được bồi thường tại Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện H) và thửa đất số 648, tờ bản đồ 60, diện tích 240,9 m² tại Đ, thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Phù Văn D1 và bà Nguyễn Thị B với ông Đinh Văn N và bà Nguyễn Thị H6 năm 1993 có hiệu lực, các thửa đất chuyển đổi là thửa 152m² ở xứ đồng Cầu K đã được bồi thường tại Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND huyện H và thửa đất 168m² ở xứ đồng Đầu V, thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Buộc ông Âu Văn T tháo dỡ bờ bao đã xây trên thửa đất số 648, tờ bản đồ 60, diện tích 240,9 m² tại Đ, thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang và trả lại bà Nguyễn Thị B và ông Phù Văn D1 quyền sử dụng thửa đất này (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Âu Văn T về việc công nhận ông Âu Văn T có quyền sử dụng thửa đất số 648, tờ bản đồ 60, diện tích 240,9m² tại Đ, thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Âu Văn T và hủy một phần Quyết định số 647/QĐ-UB ngày 13/12/1999 của UBND huyện H về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 235 hộ gia đình tại xã M đối với thửa đất có diện tích đất 245m² (Nay là thửa đất số 648, tờ bản đồ 60, diện tích 240,9m²) tại D, thuộc thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/4/2025, bị đơn ông Âu Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên trình bày tại giai đoạn sơ thẩm, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội có quan điểm: Về tố tụng quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa, Thẩm phán Chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên. Sau khi thảo luận và nghị án: Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo được nộp trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn: Hội đồng xét xử thấy, những nội dung kháng cáo của bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Cụ thể tại bản án sơ thẩm đã nhận định về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất nông nghiệp như sau:

[2.1] Theo lời trình bày của các đương sự và theo sổ địa chính năm 1992 còn lưu trữ tại UBND xã M thì xác định hộ ông Phù Văn D1 (vợ là bà Nguyễn Thị B), tại trang số 33 quyền số 01, số thứ tự 60 được giao đất nông nghiệp gồm 16 thửa với tổng diện tích 2.510m² trong đó có thửa 168m² (ở xứ đồng Đầu Vừng) và thửa 233m² ở xứ đồng Cầu K; hộ ông Âu Văn T, tại quyền số 01, số thứ tự 210 được giao đất nông nghiệp gồm 14 thửa đất với tổng diện tích 3.812m² trong đó có thửa 245m² (ở xứ Dòn); hộ ông Đinh Văn N (vợ là bà Nguyễn Thị H6), tại trang số 86 quyền số 01, số thứ tự 157 được giao đất nông nghiệp 15 thửa đất với tổng diện tích 2.348m² trong đó có thửa 152m² (xứ đồng Cầu K).

Theo Sổ Địa chính lập năm 1999 còn lưu trữ tại UBND xã M xác định được: Hộ ông Phù Văn D1 (bà Nguyễn Thị B), tại quyền số 09, trang số 126 thì được cấp GCNQSD đất đối với 9 thửa đất có tổng diện tích 2.136m² trong đó có thửa 264m² (đồng Dòn); hộ ông Âu Văn T, tại quyền số A, trang số 81 thì ông T đã được cấp GCNQSD đất với 12 thửa đất tổng diện tích 3 trong đó có thửa 245m² (đồng); hộ

ông Đinh Văn N (bà Nguyễn Thị H6), tại quyền số 10, trang số 10 thì được cấp GCNQSD đất với 15 thửa đất với tổng diện tích 2.232m² trong đó có thửa 152m² (Cầu K).

Theo lời trình bày của nguyên đơn là bà B và bị đơn là ông T do bà D1 đại diện thì xác định khoảng năm 1993, hộ bà Nguyễn Thị B có đổi ruộng cho hộ ông Đinh Văn N bà Nguyễn Thị H6, theo thỏa thuận thì hộ bà B sử dụng thửa 152m² đất ở xứ đồng Cầu Khách của hộ ông N, còn hộ ông N sử dụng thửa đất 168m² (ở xứ đồng Đầu Vùng) của hộ bà B. Đến khoảng năm 1995-1997, hộ bà B có đổi ruộng cho hộ ông T, theo thỏa thuận thì hộ bà B sử dụng thửa đất 245m² ở xứ đồng Dòn của hộ ông T, còn hộ ông T sử dụng hai thửa đất ở xứ C (Thửa 233m² của hộ bà B, thửa 152 m² đổi được của hộ ông N bà H6). Khi đổi ruộng đất cho nhau thì các hộ đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ đổi ruộng đất cho nhau để thuận tiện cho việc canh tác nhưng không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Các hộ sử dụng ổn định các thửa ruộng đổi cho nhau đến năm 1999 thì các hộ kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua sổ sách theo dõi ở địa phương thì xác định được thửa đất ở xứ đồng Dòn do hộ ông T được chia năm 1991, sau khi đổi cho hộ bà B thì cả hộ ông T và hộ bà B đều kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện thửa đất này nằm trong cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông D1 (vợ là bà B) và hộ ông T. Còn thửa đất ở xứ đồng Cầu Khách có diện tích 156 m², sau khi đổi cho hộ bà B nhưng hộ ông N bà H6 vẫn kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2020, thì ông N bà H6 lấy lại và sử dụng thửa đất 156m² ở xứ đồng Cầu Khách của gia đình bà H6 đã đổi cho gia đình bà B. Sau khi bà H6 sử dụng thửa đất 156m² thì gia đình ông T đã lấy lại thửa đất ở xứ Dòn mà gia đình bà B đang sử dụng và trả lại hai thửa đất cho gia đình bà B nên các bên đã xảy ra tranh chấp. Thửa đất đã được bồi thường tại Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND huyện H. Hộ gia đình ông N, bà H6 đã nhận tiền bồi thường.

Đối với thửa đất 233 m² ở Cầu K và thửa đất 168m² ở xứ đồng Đầu Vùng có nguồn gốc là của hộ ông D1 bà B. Sau khi các bên đổi cho nhau thì các hộ không kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện hai thửa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 233m² ở xứ đồng Cầu K nay là thửa đất số 485 tờ bản đồ số 20 diện tích còn lại 216,1m² nằm trong dự án Khu công nghiệp H mở rộng giai đoạn 1. UBND xã M có quan điểm sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì cơ quan có thẩm quyền xem xét bồi thường đối với thửa đất này theo quy định.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng dân sự:

+ Về nội dung của giao dịch dân sự: Như đã nêu ở trên, các bên thực hiện việc chuyển đổi đất nông nghiệp cho nhau hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị lừa dối hay ép buộc gì. Mục đích và nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

+ Về hình thức của giao dịch: Các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản, không làm thủ tục chuyển đổi tại UBND xã theo quy định. Hội đồng xét xử thấy việc chuyển đổi đất nông nghiệp giữa hộ bà B ông D1 với hộ ông N bà H6, giữa hộ ông D1 bà B với hộ ông T mặc dù có vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức. Nhưng sau khi chuyển đổi thì hộ ông D1 bà B, hộ ông N bà H6, hộ ông T đã sử dụng thửa đất nhận chuyển đổi ổn định, liên tục, không có tranh chấp gì. Gia đình ông D1 bà B đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 647/QĐ-UB ngày 13/12/1999 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 235 hộ gia đình tại xã M (kèm theo danh sách trong đó có hộ ông Phù Văn D1). Hộ ông D1 bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có ý kiến thắc mắc hay khiếu kiện gì.

Theo bà D1 thì thửa đất số 648, tờ bản đồ 60 ở Đ là định xuất ruộng của bà. Sau khi bà kết hôn, ông T đã trả diện tích đất này cho bà, bà biết việc ông T đổi ruộng cho hộ bà B ông D1. Bà đã sử dụng hai thửa ruộng đổi được của hộ bà B ổn định đến khi xảy ra tranh chấp.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất ở Dòn là thửa đất số 648, tờ bản đồ số 60, có diện tích 240,9m² thuộc địa hạt thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

Do đó án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa gia đình bà B với ông Âu Văn T khoảng năm 1995 và công nhận hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa gia đình bà với bà Nguyễn Thị H6 và ông Đình Văn N khoảng năm 1993; yêu cầu ông T tháo dỡ bờ bao đã xây trên thửa đất số 648, tờ bản đồ số 60 tại xứ Đ, thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang và trả lại gia đình Bấy thửa đất này là có căn cứ.

Đối với thửa đất thửa 152m² ở đồng Cầu Khách đã được bồi thường tại Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND huyện H (Bà H6, ông N đã nhận tiền bồi thường) và thửa đất ở Cầu K 233m² nay nằm trong dự án Khu công nghiệp H mở rộng giai đoạn 1- thuộc thửa số 485 tờ bản đồ số 20 diện tích còn lại 216,1m², do hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các đương sự không bị vô hiệu nên ông T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

[3] Xét việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Phù Văn D1 và hộ ông Âu Văn T của UBND huyện H đối với thửa đất số 648, tờ bản đồ số 60 thì thấy: Sau khi đổi ruộng cho nhau thì cả hộ ông T và hộ ông D1 bà B đều kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 648, tờ bản đồ số 60 ở D. Năm 1999 thì các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện thửa đất này nằm trong cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phù Văn D1 (vợ là bà Nguyễn Thị B) và hộ ông Âu Văn T. Như nhận định trên đây xác định hợp đồng chuyển đổi đất nông nghiệp giữa hộ ông Phù Văn D1 với hộ ông Âu Văn T có hiệu lực. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 648, tờ bản đồ số 60 cho hộ ông T là

không đúng đối tượng sử dụng đất, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ ông D1. Do vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T thuộc trường hợp phải thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, do UBND huyện H không thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định giao đất của UBND huyện H cho hộ ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp cho hộ ông Âu Văn T và hủy một phần Quyết định giao đất số 647/QĐ-UB ngày 13/12/1999 của UBND huyện H đối với thửa đất có diện tích đất 245m² nay là thửa đất số 648, tờ bản đồ 60, diện tích 240,9m² tại xứ Đ, thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bắc Giang là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà B tự nguyện nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà B không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Từ những phân tích đánh giá trên: Hội đồng xét xử thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu mới bảo vệ cho quan điểm của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông Âu Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông T được xác định là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Âu Văn T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh).

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Âu Văn T; Trả lại cho ông Âu Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005711 ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Cục hành án dân sự tỉnh B (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh)

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

Nơi nhận:

- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

(đã ký)

Đặng Đình Lực