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

Bản án số: 04/2026/DS-PT
Ngày: 12/01/2026
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi 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: Bà **Vi Thị Tuyết Mai**

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy

Ông Hoàng Hữu Truyền

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Diệp Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa*: Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2025/TLP-DS ngày 17 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"* do có kháng cáo của đương sự đối với bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Thái Nguyên

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2025/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**:

- Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Mạnh T1), sinh năm 1954; Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Thị M, có mặt

- Bà Lưu Thị M, sinh năm 1954; Có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm C, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: Bà Nguyễn Thị D – Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm T9 tỉnh Thái Nguyên. Có mặt

***Bị đơn**:

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1958; Có mặt

- Bà Trần Thị B, sinh năm 1958; Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Vũ Văn B1, sinh năm 1978; Có mặt

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm C, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:**

- Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Thái Nguyên;

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Triệu Thị Phương D1 – CV: Trưởng phòng Kinh tế xã V, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt

- Anh Nguyễn Văn H1; Có mặt

- Chị Nguyễn Thị T3; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Xóm C, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

- Chị Nguyễn Thùy T4, sinh năm 1988; Có mặt

- Anh Nguyễn Văn B2, sinh năm 1990; (Chồng của chị Nguyễn Thùy T4). Có mặt

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

- Bà Lê Thị T5, sinh năm 1953; Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Chị Vũ Thị M1, sinh năm 1976; Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Anh Vũ Văn B1, sinh năm 1978; Có mặt

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

- Anh Vũ Văn N, sinh năm 1980; Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Anh Vũ Văn G, sinh năm 1983; Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm C, xã V, tỉnh Thái Nguyên

- Chị Vũ Thị T6, sinh năm 1990; Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm G, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

*Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị Miên .

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:

**** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:***

Ông và ông T2 là hai anh em ruột ở sát cạnh nhau. Năm 1994, gia đình ông và gia đình ông T2, bà B được bố mẹ đẻ cho đất ở liền kề, theo đó ông được bố mẹ cho thửa đất số 341, tờ bản đồ 26, diện tích 1620m2; ông T2 được cho

thửa đất số 339, tờ bản đồ số 26 (bản đồ 299), diện tích 1360m2, hai thửa đất trên đều là đất thổ cư, hai anh em đều sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 432197, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 971, ngày 28 tháng 10 năm 1994; giấy chứng nhận đứng tên ông là Nguyễn Văn T; diện tích được cấp QSD là: 5.890 m2 bao gồm 16 thửa mục đích sử dụng là đất thổ cư; thửa đất số 339, tờ bản đồ số 26 của ông T2 giáp thửa đất số 341, tờ bản đồ 26 của ông.

Năm 2000, ông và ông T2 thỏa thuận đổi một phần đất ở với nhau, việc đổi đất chỉ là thỏa thuận miệng, không thông qua chính quyền UBND xã K, các bên trao đổi là 1 mét nọ đổi lấy 1 mét kia và sau sẽ nhờ địa chính vào đo nhưng thực tế đến nay chưa đo đạc, theo đó gia đình ông đổi cho ông T2 232m² đất thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ 26 và nhận một phần thửa đất số 339 của ông T2 nhưng không rõ diện tích. Hai gia đình đã sử dụng phần đất đổi ổn định nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi và điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất. Đến năm 2020 gia đình ông phát hiện ông T2 cho con gái làm nhà trên phần đất đã đổi cho gia đình ông tại thửa đất số 339; còn thửa đất số 341của ông, ông T2 đã làm giả giấy tờ, chữ ký để cấp lại giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông mà ông không hề được biết, ông không được ký để cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất. Hiện nay ông vẫn đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 432197 cấp ngày 28/10/1994 mang tên Nguyễn Văn T, giấy chứng nhận trên chưa hề được cơ quan nào có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh, cấp đổi hoặc trong phần ghi biến động của thửa đất số 341, tờ bản đồ 26 chưa ghi điều chỉnh giảm diện tích do cấp cho ông T2. Đối với giấy chứng nhận QSD đất số CE 828626 ngày 07/12/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông và bà Lưu Thị M, gia đình ông hoàn toàn không biết việc làm hồ sơ để điều chỉnh thửa đất 341 thành thửa 591, tờ bản đồ 48, diện tích 1.558,8m^2.

Năm 2020, nhà ông T2 chặt toàn bộ cây vải trên phần đất đã đổi cho gia đình ông và múc đất làm móng xây nhà cho con gái, ông đã sang nhà nói chuyện với ông T2, yêu cầu ông T2 trả lại đất cho gia đình ông vì ông T2 không thực hiện đúng thỏa thuận đổi đất trước đây nhưng ông T2 không nghe. Chính quyền địa phương xuống hòa giải nhưng không được. Ông lên UBND xã để làm giấy tờ thủ tục chuyển nhượng đất cho con trai thì phát hiện trên bản đồ phần đất của gia đình ông đổi cho ông T2 đã được chia thành 02 thửa, một thửa mang tên anh Vũ Văn B1 diện tích 100 m2, còn một thửa mang tên ông Nguyễn Văn T2 diện tích 132 m2. Sau đó ông xuống nhà anh B1 nói chuyện, anh B1 nói rằng anh B1 mua đất của ông T2, khi mua bán ông T2 đã có giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất đó và ông T2 đưa cho anh B1 để anh B1 đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất cho anh B1. Lúc đó ông mới biết sau khi đổi đất, ông T2 đã đi làm giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất mà gia đình ông đã đổi cho ông T2, còn thời gian làm khi nào, ông không biết. Đến nay

ông cũng không biết diện tích đất mà ông Tư đổi cho gia đình ông là bao nhiêu, ông chỉ biết diện tích đất gia đình ông đổi cho ông T2 là 232 m^2.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M với cho ông T2, bà B;

2. Huỷ bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà B sang cho anh B1, chị H.

3. Yêu cầu ông T2, bà B và anh B1, chị H dỡ bỏ công trình nhà trên đất, trả lại một phần diện tích đất tại thửa 341, tờ bản đồ 26 cho ông T, bà M.

4. Đề nghị Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T thu hồi một phần giấy chứng nhận QSD đất cấp cho anh B1, chị H.

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày:***

Ông T là anh trai ruột của ông. Năm 1996 ông và ông T, bà M thoả thuận về việc đổi đất cho nhau bằng miệng, khi đó ông đổi khoảng 140m² đất của thửa 339, tờ bản đồ 26 để lấy một phần của thửa đất 341, tờ bản đồ số 26 của ông T, bà M (diện tích đổi khoảng 180m²). Nguồn gốc hai thửa đất trên đều là của bố mẹ để lại. Năm 1997 ông trực tiếp sử dụng phần đất đổi và xây bờ rào bằng vôi đá ngăn cách giữa hai nhà. Cuối năm 1997 ông Vũ Văn T7 (là con cháu trong gia đình gọi ông là chú) xin được sử dụng 60m² đất nằm trong phần đất của ông T bà M đổi cho ông tại thửa đất 341, tờ bản đồ số 26. Năm 2007 UBND huyện Đ triển khai việc cấp giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính của Quyết định 1597 của Ủy ban nhân dân tỉnh T, đoàn đo đạc đã triển khai và hướng dẫn bà con về đo đạc theo hiện trạng thực tế sử dụng, ngày 06/5/2009 gia đình ông được UBND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức của Quyết định số 1597 của UBND tỉnh T. Về phần đất của gia đình ông đã đổi với ông T, bà M từ năm 1996 hai gia đình đã xây dựng tường rào, ranh giới rõ ràng và sử dụng ổn định từ đó đến tháng 7 năm 2020 không có tranh chấp gì. Nay ông T, bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và các yêu cầu khác, ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn bà Trần Thị B (vợ ông Nguyễn Văn T2)*** *nhất trí với ý kiến trình bày của ông T2. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.*

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Vũ Văn B1 trình bày:***

Năm 2010, ông Vũ Văn T7 (bố anh) đã tặng cho tặng cho anh 421,2m^2 đất thuộc thửa 340c, tờ bản đồ 26. Khoảng năm 2011-2012 anh làm nhà và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không ai tranh chấp và cũng không có ai có ý kiến gì. Anh không mua bán đất với ông T2, cũng không mua bán đất với ông T, bà M, anh chỉ biết bố anh là ông T7 đã tách đất cho anh, còn bố anh có mua đất của

ông T2 hay không anh không biết (ông T7 mất năm 2019) khu đất của anh ở giáp đất nhà ông T2. Khi anh tiếp quản khu đất được tặng cho, làm nhà, bà M, ông T ở cạnh đều biết và không có tranh chấp gì, anh không mua bán hay chuyển nhượng gì với bà M, ông T và ông T2. Diện tích đất của gia đình anh đang ở có tường rào xây quanh, phía sau nhà anh là nhà bà M, ông T cũng có bờ tường đá do bà M xây, phía nhà ông T2 cũng có tường nhà ông T2 xây. Nay ông T, bà M khởi kiện yêu cầu trả lại hiện trạng đất như trước, anh không nhất trí vì bố anh đã tặng cho anh thửa đất trên, anh không mua bán gì với ông T2, anh cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây nhà ở ổn định từ năm 2010; đến năm 2020 mới xảy ra tranh chấp giữa ông T, bà M với ông T2, anh không liên quan đến việc tranh chấp giữa ông T với ông T2.

**** Bị đơn chị Nguyễn Thị H (vợ anh Vũ Văn B1)*** *nhất trí với ý kiến trình bày của anh H. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.*

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

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Thái Nguyên: Tại Công văn số 315/UBND-KT ngày 03/9/2025 thể hiện: Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; UBND xã V phúc đáp văn bản số 01/CV-TK3 về việc trả lời quan điểm liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 48 của ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị M như sau: Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 26, diện tích 1620m² đất thổ cư, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 971, ngày 28/10/1994 mang tên ông Nguyễn Văn T. Năm 2015 đo đạc bản đồ địa chính, các hộ đã dẫn đạc, chỉ giáp ranh với các hộ liền kề và ký vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất do ông Nguyễn Văn T ký xác nhận. (có phiếu xác nhận kết quả đo đạc kèm theo). Năm 2016 bà Lưu Thị M làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính, bà M đã ký toàn bộ hồ sơ để cấp đổi và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CS 01030, số CE 828626, cấp ngày 07/12/2016, thửa đất số 591, tờ bản đồ số 48, diện tích 1558.8m² đất ONT. Với sơ đồ và diện tích thửa đất như trên đã bao gồm phần diện tích đổi đất với gia đình ông Nguyễn Văn T2. Hiện tại hồ sơ gốc đang được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đ1. (có Giấy chứng nhận QSD đất năm 2016 kèm theo). Trên đây là nội dung phúc đáp văn bản số 01/TA-KV3 ngày 10/07/2025 của Toà án khu vực 3 - Thái Nguyên của UBND xã V, đề nghị Toà án giải quyết.

- Anh Nguyễn Văn H1 và chị Nguyễn Thị T3 (vợ anh H1) trình bày:

Tháng 12 năm 2000 bố mẹ đẻ của anh là ông Nguyễn Mạnh T1 và bà Lưu Thị M cho vợ chồng anh chị ra ở giêng và cho vợ chồng anh căn nhà xây trong đó có một phần đất bố mẹ anh đã đổi cho ông Nguyễn Văn T2 khoảng 25m^2 ở liền kề. Đến năm 2010 vợ chồng anh xây dựng ngôi nhà có diện tích 60m^2, hiện nay anh chị vẫn ở trên phần đất này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà M anh đồng ý trả lại phần diện tích đất cho ông T2 để ông T2 trả lại hiện trạng

đất cho bố mẹ anh và đề nghị Toà án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bố mẹ anh.

- Chị Nguyễn Thùy T4 trình bày:

Bố mẹ chị là ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị B. Đầu năm 2020, bố chị cho vợ chồng chị xây nhà trên thửa đất số 339, tờ bản đồ số 26, diện tích nhà chị xây khoảng 110m². Trong quá trình vợ chồng chị xây nhà (từ đầu năm 2020 đến tháng 8/2020) ông T1, bà M không có ý kiến gì, đến tháng 4 năm 2021 bà M, ông T1 khởi kiện ra Uỷ ban nhân dân xã rồi không hoà giải được nên bà M khởi kiện ra Toà án. Chị xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2, thì nhận thấy phần đất chị xây nhà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố chị, chị đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho bố chị và vợ chồng chị. Ngoài ra tôi không còn ý kiến gì khác.

- Anh Nguyễn Văn B2 (chồng chị T4) nhất trí với ý kiến của chị Nguyễn Thùy T4, ngoài ra không có ý kiến gì khác, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

- Bà Lê Thị T5 (Vợ ông T7), chị Vũ Thị M1, anh Vũ Văn N, anh Vũ Văn G, chị Vũ Thị T6 (Con ông T7) trình bày:

Ông T7 sinh năm 1962, mất năm 2019, vợ là Lê Thị T5, ông T7 và bà T5 có 05 người con gồm: Vũ Thị M1, Vũ Văn B1 (bị đơn), Vũ Văn N, Vũ Văn G và Vũ Thị T6. Tháng 8 năm 2010 ông Thạch T8 cho anh B1 421,2m², anh B1 đã làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ 00111 thuộc thửa 340c, tờ bản đồ 26. Ông T7 là người đứng ra làm việc với ông T2. Bà T5 và các con không mua bán đất với ông T2 và cũng không biết việc ông T7, ông T2 có mua bán hay chuyển nhượng đất với nhau không. Khi anh B1 xây nhà năm 2011, bà M ông T1 ở cạnh đều biết và không có tranh chấp gì. Nay ông T1, bà M khởi kiện ông T2, bà T5 và các con đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Quá trình làm việc tại Ủy ban nhân dân xã V, ông **Dương Văn N1** cán bộ phòng kinh tế cung cấp:

Năm 2000 gia đình ông T1, bà M tự ý đổi đất với gia đình ông T2, bà B không báo cáo cơ sở xóm và Ủy ban nhân dân xã K (nay là UBND xã V) để được hướng dẫn các thủ tục theo quy định, hai gia đình sau khi đổi đất đã xây tường rào ranh giới là sai quy định của pháp luật. Trước năm 2010 ông Vũ Văn B1 xây dựng nhà và xung quanh nhà ở đã có tường rào ranh giới ổn định, ngăn cách rõ ràng với thửa đất liền kề. Năm 2010 ông B1 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Hộ ông Nguyễn Văn H1 (con bà M, ông T1) xây nhà ở từ năm 2010 và sử dụng từ đó đến tháng 8/2020 không có ý kiến từ các bên liên quan, đến tháng 12/2020 bà M ông T1 mới có ý kiến đề nghị trả lại ranh giới như ban đầu. Năm 1997 ông Vũ Văn T7 (bố của anh B1) lên thoả thuận với bà Trần Thị P và ông Nguyễn

Văn T2 đối phần diện tích đất giáp với nhà ông T7 (Phần diện tích đất ông T1 đã đổi bằng miệng cho ông T2) cho con trai là ông B1 ra ở riêng, bà P và ông T2 đã đồng ý cắt đất cho ông B1 xây dựng nhà ở và xây dựng tường rào từ năm 1997 sử dụng ổn định đến tháng 8/2020 không có ý kiến gì. Đến tháng 12/2020 bà M ông T1 mới có ý kiến đề nghị trả lại ranh giới như ban đầu.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

Phần diện tích đất tranh chấp tại thửa 341, tờ bản đồ số 26 (Bản đồ 299) thể hiện giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Đ cấp năm 1994 mang tên ông Nguyễn Văn T, diện tích 1.620m^2. Theo sơ đồ hình thửa thể hiện phần đuôi giáp với đất nhà ông T2; ông T, bà M xác định gia đình ông T2 và ông T có đổi đất cho nhau bằng miệng. Theo đó ông T2 sử dụng phần đuôi của thửa đất 341.

Theo sơ đồ địa chính thì Giấy chứng nhận QSD đất của bà M, ông T được cấp đổi năm 2016 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp là thửa 591, tờ bản đồ số 26 diện tích 1.558,8m^2 không thể hiện phần đuôi đang tranh chấp.

Phần diện tích đất tranh chấp hiện tại gia đình anh B1 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 340c, tờ bản đồ số 26, diện tích 421,6m^{2,} đất ở tại nông thôn do Sở T cấp năm 2016 mang tên Nguyễn Văn B3, Nguyễn Thị H.

Theo giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 339, tờ bản đồ 26 diện tích 1.360m^2 đất thổ cư do UBND huyện Đ cấp năm 1994. Theo đó một phần thửa đất 339 giáp với đường liên xóm ông T2 đã đổi cho bà M, ông T chiều rộng bám mặt đường là 6,3m^2, chiều dài (sâu vào) là 27,62m^2. Gia đình ông T2 sử dụng một phần thửa đất 341 của bà M, ông T là phần phía đuôi của thửa đất 341. Đến năm 2009 ông T2 được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AL822206 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 06/5/2009 diện tích 1.360m^2, trong đó giảm trừ phần diện tích đất đổi cho bà M, ông T và cộng thêm phần diện tích tại thửa 341.

* Hiện trạng trên đất:

Phần đất theo giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Văn T được cấp đổi năm 2016 hiện trạng một phần diện tích đất ông T bà M cho con trai cả là anh H1, chị T3 (con trai và con dâu) sử dụng làm nhà cấp bốn, tường mười bổ trụ, lợp ngói xi măng xây năm 2010. Theo kết quả đo một phần diện tích đất thuộc đất của ông T2 tại thửa 339, tờ bản đồ số 26 theo hiện trạng kết quả đo là 41,6m^2 thuộc đất đổi giữa ông T với ông T2. Do vậy một phần diện tích nhà của anh H1 chị T3 nằm trên diện tích đất đổi này.

Về công trình hiện trạng: Trên phần đất ông T2 nhận đổi của bà M theo kết quả đo đạc ông T2 đang để trống.

Một phần thửa đất ông Tư Đ cho ông T7 (Bố của anh B3) hiện trạng trên một phần đất anh B3, chị H đã làm 01 nhà mái bằng, lợp ngói chống nóng. Anh B3 chị H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2010 tại thửa 340C, tờ bản đồ 26, đất ở tại nông thôn. Ngoài ra còn có nhà ở, công trình phụ trên đất năm 2010.

Trên phần đất ông T2 đang sử dụng thuộc phần đất ông Tư đổi với ông T, bà M có một số cây ngắn ngày đã chết, không còn giá trị sử dụng.

Nhà anh B3, chị H: Nhà cấp 4, 01 tầng mái bằng, xây năm 2010 diện tích 58,5m^2 không có công trình phụ xây liền.

Trên phần đất của ông T2, bà M xác định là phần đất đổi, ông T2 xây dựng 01 nhà xây mái bằng 01 tầng, diện tích 88m^2, nhà mái bằng lợp pro chống nóng hiện ông T2 vẫn đang quản lý đất nhưng chị T4 là con gái xây dựng nhà, công trình này đang sử dụng. (Thửa 339, tờ bản đồ 26 theo bản đồ 299; theo bản đồ địa chính là thửa 513, tờ bản đồ 48).

Biên bản định tài sản giá ngày 28/10/2024 xác định:

Đất ở tại nông thôn tại xã K (nay là xã V) có giá 300.000đ/m^2

Tại **Bản án dân sự sơ thẩm** số 13/2025/DS- ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thái Nguyên đã quyết định:

Áp dụng: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Các Điều 129, 131, 133, 175, 500, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai năm 2013 và 2024;

Luật người cao tuổi;

Án lệ số 40/2021/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021 và được công bố theo Quyết định 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị M về việc:

Đề nghị Tòa án: Tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T, bà M với cho ông T2 bà B;

Huỷ bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 bà B sang cho anh B3 chị H.

Yêu cầu ông T2, bà B và anh B3, chị H dỡ bỏ công trình nhà trên đất trả lại một phần diện tích đất tại thửa 341, tờ bản đồ 26 cho ông T, bà M.

Đề nghị Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh T thu hồi một phần giấy chứng nhận QSD đất cấp cho anh B3, chị H.

2. Về chi phí tố tụng: Ông T, bà M phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản và đo đất. Đã thanh toán xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2025 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thái Nguyên với nội dung Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật,

áp dụng Bộ luật dân sự, Luật Đất đai, Án lệ 40/2021/ AL không đúng quy định, không đúng bản chất vụ việc, xác định "sử dụng đất ổn định, lâu dài" không đúng, có sai phạm nghiêm trọng trong quản lý đất đai và cấp giấy chứng nhận.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thái Nguyên theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố thỏa thuận đổi đất giữa ông T, ông T2 vô hiệu. Buộc ông T2, bà B phải trả lại 230 m^2cho nguyên đơn; hoàn trả các phần đất đã đổi theo giấy chứng nhận QSD đất năm 1994; xác định các giấy chứng nhận QSD đất cấp năm 2009, 2011, 2016, 2020 không có giá trị pháp lý đối với phần đất 230 $m^{2.}$.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung, yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 22/9/2025 và bổ sung yêu cầu đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giám định chữ ký của ông T, bà M trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật.

Bị đơn: Ông T2, anh B3; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị T4, anh Ba K nhất trí kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật; Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Thái Nguyên

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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết; thu thập, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, trình tự, thủ tục phiên tòa, văn bản pháp luật áp dụng đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định được xem xét theo trình tự phúc thẩm, tại phiên tòa một số đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền, một số đương sự đề nghị xét xử vắng mặt, nên Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Năm 1994, gia đình ông T, bà M và gia đình ông T2, bà B được bố mẹ đẻ của ông T và ông T2 cho đất. Theo đó, ông T được bố mẹ cho thửa đất số 341,

tờ bản đồ số 26, diện tích 1.620m^2 (nay là thửa đất số 591, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.558,8m^2), ông T2 được bố mẹ cho thửa đất số 339, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.360m^2 (nay là thửa đất số 513, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.480,6m^2). Hai thửa đất liền kề nhau. Năm 1996, ông T và ông Tư đổi đất cho nhau, theo đó ông T sử dụng một phần của thửa đất số 339, tờ bản đồ số 26 của ông T2; ông T2 sử dụng một phần của thửa đất số 341, tờ bản đồ số 26 của ông T, việc đổi đất được các bên xác định trên thực địa nhưng không có văn bản, không thông qua chính quyền địa phương, không đo đạc xác định diện tích đất đổi. Sau khi đổi đất ông T, ông T2 sử dụng đất đổi ổn định, xây tường rào làm ranh giới. Năm 1997, ông T2 cắt một phần trong diện tích đất đổi cho ông Vũ Văn T7 (bố ông B3), sau đó ông Thạch T8 cho anh B3 để xây nhà ở. Khoảng năm 2011, 2012 anh B3 xây nhà ở, tường rào ngăn cách với hộ ông T, ông T2 và sử dụng ổn định đến nay. Quá trình anh B3 xây nhà, xây tường rào và sử dụng đất, ông T, bà M, ông T2, bà B không ai có ý kiến gì, không tranh chấp. Đối với phần diện tích đất đổi tại thửa số 399, tờ bản đồ 26, ông T, bà M đã cho anh H1, chị T3 (con trai, con dâu của ông T, bà M) làm nhà, sử dụng ổn định (qua đo đạc xác định một phần diện tích đất tranh chấp hiện nay nằm trong diện tích đất gia đình ông T2 đang sử dụng). Năm 2020, ông T2 làm nhà cho con gái, ông T và bà M cho rằng ông T2 đã lấy được phần đất đổi thuộc về mình nhưng vẫn làm nhà cho con gái và cho một phần đất đổi cho gia đình ông Vũ Văn B1 để làm nhà trên phần đất đã đổi thuộc về ông T, bà M nên ông T, bà M không đồng ý, tranh chấp phát sinh, ông T, bà M khởi kiện yêu cầu ông T2 và anh B1 trả lại phần đất đã đổi cho ông T, bà M với tổng diện tích là 232m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả thể hiện: Một phần của thửa đất số 339 giáp với đường liên xóm ông T2 đã đổi cho bà M, ông T có chiều rộng bám đường là 6,3m, chiều dài (sâu vào) là 27,62m. Trên phần đất này có 01 nhà xây cấp 4, tường mười bổ trụ của anh H1, chị T3 (con trai, con dâu ông T). Gia đình ông T2 sử dụng phần đất phía dưới thửa 341 của bà M, ông T.Trên phần đất này có 01 nhà mái bằng xây năm 2010 của anh B1. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác nhận kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là thực tế, đúng diện tích, vị trí và hiện trạng đất tranh chấp, các đương sự không có ý kiến gì. Ngày 06/5/2009 ông T2 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số ĐL 822206, diện tích 1.360m^2, trong đó đã giảm trừ phần diện tích đất đổi cho bà M, ông T và cộng thêm phần đất tại thửa 341. Năm 2016, ông T, bà M đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 341 thành thửa đất số 591, tờ bản đồ số 48, khi kiểm tra, đo đạc, ông T, bà M đều xác định việc đo đạc là đúng, không có tranh chấp, ranh giới rõ ràng nên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp lại giấy chứng nhận QSD đất số CE 828626. Gia đình ông T, bà M và ông T2, bà B đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp từ khi đổi đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp.

Từ những phân tích và nhận định trên có căn cứ xác định giữa ông T2 với ông T, bà M có việc đổi đất trên thực tế, không có thỏa thuận bằng văn bản nhưng các bên đã sử dụng đất ổn định lâu dài, không có tranh chấp, đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nhận chuyển đổi. Đối chiếu với tình huống tại Án lệ số 40/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là phù hợp. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Do vậy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng án sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự, Luật Đất đai, Án lệ 40/2021/ AL không đúng quy định, không đúng bản chất vụ việc, xác định "sử dụng đất ổn định, lâu dài" không đúng, có sai phạm nghiêm trọng trong quản lý đất đai và cấp giấy chứng nhận là không có căn cứ để xem xét. Cần bác kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà M yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông T, bà M trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Hội đồng xét xử thấy việc giám định không làm thay đổi bản chất của vụ án hơn nữa quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã xác nhận các chữ viết, chữ ký trong hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất là chữ viết, chữ ký của mình, không yêu cầu giám định, do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định của nguyên đơn.

Với các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Thái Nguyên theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố thỏa thuận đổi đất giữa ông T, ông T2 vô hiệu. Buộc ông T2, bà B phải trả lại 230 m^2cho nguyên đơn; hoàn trả các phần đất đã đổi theo giấy chứng nhận QSD đất năm 1994; xác định các giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 2009, 2011, 2016, 2020 không có giá trị pháp lý đối với phần đất 230 m^2 là không có căn cứ để xem xét. Cần bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm mới là phù hợp pháp luật.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Vũ Văn T7 (chết năm 2019) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vợ và các con ông T7 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T7 là không đúng các quy định của pháp luật bởi lẽ ông Vũ Văn T7 đã chết trước khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, do vậy không thể tham gia tố tụng, như vậy vợ và các con ông T7 cũng không phải là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T7. Trong trường hợp này phải xác định vợ và các con ông T7 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, Hội đồng xét xử thấy việc xác định sai tư cách tham gia tố tụng của các đương sự không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự, do vậy thấy không cần thiết

phải sửa án mà chỉ cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp và cấp phúc thẩm đã xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự cho phù hợp pháp luật. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có quyền kháng cáo là không đúng quy định của pháp luật, do vậy cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Mặc dù kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông T, bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Điều 293, 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị Miên .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS- ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Thái Nguyên.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng HữuTruyền - Nguyễn Thị Thủy **Vi Thị Tuyết Mai**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV 3- Thái Nguyên;
- VKND KV 3- Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Đương sự;(theo đ/c)
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HCTP.

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

Vi Thị Tuyết Mai

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV 3- Thái Nguyên;
- VKND KV 3- Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Đương sự;(theo đ/c)
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HCTP.

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

Vi Thị Tuyết Mai