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

Bản án số: 64/2026/DS-PT
Ngày: 08-5-2026
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 tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuỷ
Ông Hoàng Anh Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên:*** Bà Đỗ Thị Thu Thuỷ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 08 tháng 5 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2026/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2026 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2026/QĐ - PT ngày 31 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1**. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu N** - Sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, tỉnh Thái Nguyên.(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Đình T - Sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ A, phường Đ, tỉnh Thái Nguyên.(Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Đình T: Ông Nguyễn Văn C và Nguyễn Thanh H – Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ trụ sở: Số nhà A, ngõ B đường C, thôn N, xã A, thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Đinh Hữu T1 (Đinh Ngọc T2) - Sinh năm 1966. Địa chỉ: Khu C, xã N, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt).

**** Những người làm chứng***

1. Ông Nông Văn C1, sinh năm 1950;
2. Ông Vũ Xuân T3, sinh năm 1976;
3. Bà Đinh Thị T4, sinh năm 1960;
4. Ông Hoàng Anh P, sinh năm 1960;
5. Ông Nông Văn H1, sinh năm 1966;
6. Ông Phạm Văn C2, sinh năm 1971;
7. Bà Đinh Phương D, sinh năm 1964;
8. Bà Lộc Thị É, sinh năm 1957;
9. Ông Trình Văn T5, sinh năm 1971;

10. Bà Nông Thị B, sinh năm 1966;

11. Bà Hoàng Thị T6, sinh năm 1938;

12. Ông Vi Văn B1; sinh năm 1961;

Đều có địa chỉ tại: Tổ A, phường Đ, tỉnh Thái Nguyên. (Đều vắng mặt)

13. Bà Lý Thị L, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ I, phường Đ, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Vũ Đình T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:

Năm 2020 bà nhận chuyển nhượng của ông Đinh Hữu T1 thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1, GCNQSDĐ AO 209817, địa chỉ thửa đất: Tổ A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn và một phần đất giáp với thửa đất này. Đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01 thì bà và ông T1 đã ra Phòng C5 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với phần đất giáp với thửa đất số 25 thì bà và ông T1 chỉ có giấy mua bán viết tay với nhau vì phần đất này ông T1 chưa được cấp GCNQSDĐ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà đã nộp đơn xin cấp GCNQSDĐ và toàn bộ hồ sơ, giấy tờ tài liệu liên quan đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Tuy nhiên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã trả lời bà là do hộ ông Vũ Đình T (là hộ có đất giáp ranh với thửa đất số 25) không ký xác nhận ranh giới nên không thể cấp GCNQSDĐ cho bà được và hướng dẫn bà giải quyết tranh chấp về ranh giới với ông Vũ Đình T.

Tại đơn khởi kiện bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc ông Vũ Đình T phải trả cho bà phần đất mà ông Vũ Đình N1 đã đổi cho ông Đinh Hữu T1; Xác định ranh giới giữa thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1 cùng với phần đất đổi mà bà mua của ông T1 với thửa đất của ông Vũ Đình T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà đề nghị Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông T1.

Ngày 12/12/2025 bà N có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Lý do: Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định bổ sung vào ngày 19/11/2025, ông Đinh Hữu T1 (người bán đất cho bà) có trao đổi lại với bà về việc đã lấy lại phần đất đổi với ông N1 trước khi bán cho bà và phần đất mà ông N1 đổi cho ông T1 đã bị thu hồi để làm đường vào Trung tâm Bảo trợ xã hội, hiện nay phần này không còn. Gia đình ông N1 đã kê khai và nhận tiền đền bù đối với phần đất đổi cho ông T1, vì vậy ông T1 không thực hiện thỏa thuận đổi đất nữa mà lấy lại phần đất đã đổi cho ông N1. Bên cạnh đó, khi đơn vị đo đạc cung cấp kết quả đo đạc thì bà mới biết một phần diện tích mà ông T xác định là của gia đình ông T quản lý sử dụng chồng lấn lên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1 mà bà nhận chuyển nhượng của ông T1 là 1014,3m^2, đây chính là diện tích tranh chấp giữa bà và ông T. Do vậy, bà xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc ông Vũ Đình T phải trả cho bà phần diện tích đất hiện đang tranh chấp giữa bà và ông T thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1; Không yêu cầu ông T trả lại phần đất đổi mà ông Đinh Hữu T1 nhận được của ông Vũ Đình N1 từ việc đổi đất nữa.

Tại phiên tòa, bà không yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T1 nữa mà chỉ yêu cầu giải quyết phần diện tích đang xảy ra tranh chấp, buộc ông T trả lại cho bà phần diện tích này, tháo dỡ bờ kè đã xây. Xác định ranh giới giữa phần đất có tranh chấp thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1, diện tích 4222,8m^2 và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 1.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà không nhất trí với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

**** Tại bản tự khai, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, bị đơn Vũ Đình T trình bày:***

Gia đình ông và gia đình ông Đinh Hữu T1 có đất giáp ranh với nhau. Đất của gia đình ông do bố mẹ ông là ông Vũ Đình N1 và bà Dương Thị T7 khai phá từ năm 1979- 1980. Đất của gia đình ông Đinh Hữu T1 do bố mẹ ông T1 (ông C3, bà B2) khai phá cũng khoảng năm 1979 – 1980.

Đến năm 2004 thì ông Vũ Đình N1 và ông Đinh Hữu T1 thực hiện việc trao đổi đất. Sau khi đổi đất thì hai bên sử dụng ổn định không có tranh chấp. Cho đến khi bà N mua đất của ông T1 thì ông mới biết có tranh chấp.

Về thỏa thuận đổi đất giữa ông T1 và ông N1: Tại buổi làm việc có ông N1, ông T1 và 02 người làm chứng là ông và ông Đinh Dũng T8 (Anh/em ruột của ông T1). Hai bên cùng lập biên bản xác định: Ông N1 sẽ lấy của ông T1 phần đất đồi ở trên đỉnh mái ta luy của ông T1 (lấy đủ để bạt mái ta luy). Còn ông T1 lấy của ông N1 diện tích đất song song với đường vào Trung tâm cai nghiện tỉnh B (Nay là Trung tâm Bảo trợ xã hội tỉnh B) có chiều dài mặt đường là 4m, chiều sâu là 8m, giáp với mảnh đất đã mở của ông N1 và có hàng tre già dọc theo đường. Các thửa đất đều thuộc tổ A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Mục đích gia đình ông đổi đất để bạt tà luy xây kè để tránh sạt lở đất. Còn ông T1 đổi đất với ông N1 để làm gì thì ông không biết. Diện tích đất ông T1 được đổi với ông N1 cách phần đất ông T1 đang quản lý, sử dụng khoảng 200m đến 300m.

Phần đất tà luy ông N1 sau khi được nhận đã bạt mái ta luy, có xây kè gạch đá và trồng cây D1, T9, H2, sau đó bà N đã đào vào phần đất đổi và đất của ông khoảng 500m^2 làm mất hiện trạng, hiện nay còn lại một phần kè gạch đỏ.

Phần đất ông T1 được nhận hiện đã được nhà nước thu hồi để làm đường vào Trung tâm Bảo trợ xã hội tỉnh B.

Về vị trí đất ông N1 đổi cho ông T1 thì đã được Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng hết cả 32m^2.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2025 của Tòa án, thì ông xác định được diện tích đất tranh chấp giữa ông và bà N là 417,9m^2, trong đó phần diện tích đất ông T1 đổi cho bố tôi (ông N1) mà bà N không chịu trả là 175,9m^2, phần diện tích mà bà N lấn chiếm là 242m^2.

Tại đơn phản tố, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu N khôi phục lại nguyên trạng ban đầu và trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất khoảng 500m^2 đất mà bà N đã cho người thi công san ủi, lấn chiếm. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2025 của Tòa án, thì ông xác định được diện tích đất tranh chấp giữa ông và bà N là 417,9m^2 , phần diện tích mà bà N lấn chiếm là 242m2, ông yêu cầu bà

Nguyễn Thị Thu N khôi phục lại nguyên trạng phần kè bị bà N phá hỏng và trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất 417,9m^2.

Ngày 25/12/2025 ông có đơn phản tố bổ sung, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Biên bản thỏa thuận đổi đất ngày 01/12/2004 giữa ông Vũ Đình N1 và ông Đinh Ngọc T2; T10 vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và bà N đối với diện tích đất đổi cho ông N1 nằm trong thửa đất số 25 tờ bản đồ số 1.

Sau khi có kết quả chồng ghép của 02 lần xem xét thẩm định là ngày 01/4/2025 và ngày 19/11/2025, xác định diện tích đất mà gia đình ông đang quản lý sử dụng do **ông xác định tại buổi xem xét thẩm định lần 1 trùng với thửa số 25, tờ bản đồ số 1 là 1014,3m^2 thì ông xác định đây là diện tích tranh chấp giữa ông và bà N. Tại** phiên tòa ông xác định bà N đã lấn chiếm 242m2 và 179,5m2, phần đất còn lại vẫn do ông quản lý, sử dụng nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà N phải khôi phục lại nguyên trạng ban đầu bờ kè ông xây mà bà N đã phá hỏng là 123,8m^2 và trả lại cho ông toàn bộ diện tích **đất 1014,3m^2 mà** bà N đã cho người thi công san ủi, lấn chiếm. Ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đinh Hữu T1 (Đinh Ngọc T2) trình bày:*** Nguồn gốc của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1 là do bố mẹ ông là Đinh Ngọc H3 (ông H3 chết năm 2012) và Hoàng Thị Ư (tức Hoàng Thị C3) (bà Ư chết năm 2010), khai phá từ khoảng năm 1968 và sử dụng để trồng Lúa, S, C4 tại tổ A, phường Đ thị xã B. Sau đó ông H3, bà Ư đã chia cho ông, phần đất này do ông quản lý, sử dụng từ năm 2004. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, sau đó ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N năm 2020.

Diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu N và ông Vũ Đình T nằm trên phần đất của ông đã chuyển nhượng cho bà N gồm diện tích đất có nguồn gốc bố mẹ ông khai phá và phần diện tích đất mà năm 2004 ông đổi với ông Vũ Đình N1.

Thực tế thì ông chuyển nhượng đất cho bà N từ năm 2016, tuy nhiên năm 2020 mới ra phòng công chứng làm thủ tục, ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngay năm 2016 bà N đã thanh toán đủ tiền cho ông, ông đã bàn giao đất cho bà N trên thực địa, bà N đã làm nhà trên đất nhận chuyển nhượng của ông. Ông cũng đã giao cho bà N GCNQSDĐ đối với thửa đất số 25 và Giấy đổi đất giữa ông và ông Vũ Đình N1 đối với phần đất đổi của ông N1.

Về việc đổi đất với ông Vũ Đình N1: Đất đổi của gia đình ông giáp ranh với đất của ông Vũ Đình N1 - bố của ông T. Khi ông N1 san mặt bằng để làm nhà thì làm lở phần đất màu của ông nên ông không cho san ủi nữa. Sau đó ông N1 đến nói chuyện và giữa ông và ông N1 thỏa thuận với nhau: Ông đồng ý cho ông N1 tiếp tục san ủi đất để làm nhà và xây kè kiên cố chống sạt lở, ông N1 đồng ý đổi cho ông 32m^2 (cạnh 4m x 8m) để làm đường lên phần đất của ông. Phần đất mà ông lấy của ông N1 là phần giáp đường vào Trung tâm cai nghiện, chiều dài theo mặt đường vào Trung tâm cai nghiện là 04m, chiều sâu vào trong là 8m (Sâu vào đến thửa đất số 25 của ông).

Bà N chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T cho rằng có **tranh chấp nhưng ông khẳng định phần đất của bà N nằm trong diện tích đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần** đất mà ông đổi với ông N1, không có tranh chấp và không liên quan gì đến gia đình ông T.

Phần đất ông chuyển nhượng cho bà N có vị trí như sau: Một phía giáp đất ông Vũ Đình N1 (đường vào khe Thanh Niên); Một phía (đỉnh đồi) giáp đất ông T11; Một phía giáp lòng khe; Một phía bên trong Trung tâm C6 (Nay là Trung tâm Bảo trợ xã hội tỉnh B) thì ông không biết giáp đất của ai.

Ông T cho rằng bà N đang lấn chiếm đất của ông T là không đúng vì ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và phần đất ông đổi với ông N1.

Trong thời gian ông quản lý, sử dụng diện tích đất này thì không có dự án gì của Nhà nước, ông không bị thu hồi đất và cũng không nhận được đền bù gì. Sau khi ông chuyển nhượng cho bà N thì ông thấy có dự án làm đường vào Trung tâm cai nghiện (nay là Trung tâm bảo trợ xã hội tỉnh B). Tuy nhiên bà N có đất bị thu hồi hay không và có nhận được đền bù hay không thì ông không nắm được.

Về yêu cầu khởi kiện của bà N: Đề nghị Tòa án buộc ông Vũ Đình T phải trả cho bà N phần đất mà ông Vũ Đình N1 đã đổi cho ông Đinh Hữu T1; Xác định ranh giới giữa thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01 cùng với phần đất đổi mà bà N mua của ông T1 với thửa đất của ông Vũ Đình T. Ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lần một, ông T1 cho rằng việc mình xác định không đúng vị trí thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01 là vì hiện trạng hiện nay đã thay đổi nhiều và ông đề nghị được lấy theo vị trí như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lần hai của Tòa án, ông T1 thay đổi lời khai, cho rằng đã lấy lại diện tích đất đổi cho ông N1 vì gia đình ông N1 đã không thực hiện việc đổi đất, ông không được nhận phần đất đổi. Khi có dự án công trình làm đường vào Trung tâm cai nghiện (sau đó là Trung tâm bảo trợ xã hội tỉnh B) thì gia đình ông N1 đã kê khai và nhận tiền đền bù hết cả phần đất đổi cho ông. Ông đã đến gặp ông T yêu cầu trả lại cho ông tiền đền bù giải phóng mặt bằng nhưng ông T không đồng ý nên ông đã nói với ông T là ông lấy lại phần đất đổi cho ông N1. Khi chuyển nhượng cho bà N, ông đã không nói với N về sự việc này. Nhưng sau khi có kết quả đo đạc của lần xem xét thẩm định ngày 19/11/2025, khi thấy bà N xác định phần diện tích đất đổi với ông N1 không đúng thì ông mới nói với bà N.

**** Người làm chứng Trình Văn T5 trình bày:*** Ông T5 là em rể của ông Vũ Đình T (ông T5 kết hôn với bà Vũ Thị T12 – em gái ruột của ông T). Những nội dung trong Giấy xác nhận của ông T là hoàn toàn chính xác. Ông có biết sự việc tranh chấp đất giữa bà N và ông T, tuy nhiên không biết cụ thể diện tích tranh chấp, chỉ biết vị trí có tranh chấp là ở đằng sau nhà ông T. Ông có biết sự việc đổi đất giữa ông T1 và ông N1 vì chính ông là người đưa ông N1 đi gặp ông T1 thỏa thuận việc đổi đất. Giấy thỏa thuận đổi đất do chính tay ông N1 viết. Ông N1 đổi đất với ông T1 để bạt mái ta luy, còn ông T1 đổi đất với ông N1 làm gì thì ông không biết. Tuy

nhiên phần đất mà ông T1 nhận được từ ông N1 là nối liền từ thửa đất của ông T1 ra giáp đường vào Trung tâm cai nghiện. Sở dĩ ông N1 và ông T1 đổi đất cho nhau là vì vị trí đất của ông N1 ở bên ngoài và phía dưới, còn đất của ông T1 ở phía trong và bên trên.

Ông là người được ông N1 giao trực tiếp chỉ đạo việc san ủi, bạt mái ta luy và xây kè, tạo rãnh thoát nước chống xói lở.

Khi nhà nước làm đường vào Trung tâm cai nghiện đã lấy đến một phần diện tích mà ông T1 nhận được từ ông N1, phần đất của ông T1 ở đó chỉ còn lại mái ta luy.

**** Người làm chứng Lý Thị Liên trình bày:*** Những nội dung trong Giấy xác nhận của ông T là hoàn toàn chính xác. Theo bà được biết thì năm 2004 không hề đo đạc thửa đất số 25 mà chỉ đo thửa đất số 30, tờ bản đồ số 25 không hề có trong tờ bản đồ số 1 Bản đồ địa chính lâm nghiệp tổ A, phường Đ đo đạc năm 2004.

**** Người làm chứng Hoàng Thị T6 trình bày:*** Những nội dung trong Giấy xác nhận của ông T6 là hoàn toàn chính xác. Diện tích hiện đang tranh chấp giữa bà N và ông T6 nằm trong thửa đất số 30, tờ bản đồ số 1 Bản đồ địa chính lâm nghiệp có nguồn gốc do gia đình ông T6 khai phá từ lâu và có một phần do đổi đất với ông T1 mà có. Diện tích đất này do gia đình ông T6 quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

**** Người làm chứng Nông Thị B trình bày:*** Ngày 17/4/2024 ông T6 có đến gặp bà và mang theo "Giấy xác nhận". Phần nội dung chữ đánh máy là do ông T6 soạn thảo sẵn và in ra; phần viết tay các thông tin cá nhân trong giấy xác nhận là bà tự viết tay; chữ ký, chữ viết do bà ký, viết; Chữ ký của tổ trưởng và Xác nhận của UBND phường Đ, thành phố B thì bà không biết.

Trước khi ký vào giấy xác nhận này bà không được đọc nội dung, ông T6 cũng không đọc cho bà nghe các nội dung của Giấy xác nhận. Khi ông T6 mang Giấy xác nhận đến chỉ bảo bà viết tên, số điện thoại, số căn cước công dân và ký họ tên để xác nhận nội dung là bà có đất giáp ranh với đất của ông T6. Ông T6 không nói mục đích sử dụng Giấy xác nhận nêu trên để làm gì.

Sau khi được Tòa án đọc lại toàn bộ nội dung Giấy xác nhận ngày 17/4/2025 ghi tên người xác nhận là Nông Thị B, bà khẳng định bà không nhất trí với toàn bộ nội dung của G xác nhận do bà không biết cụ thể các thửa đất mà ông T6 nêu tại Giấy xác nhận là thửa đất nào và không biết các thửa đất này có giáp ranh với đất của nhà bà không.

Bà không biết ông Đinh Hữu T1 (Đinh Ngọc T2) và cũng không biết việc đổi đất giữa ông T2 và ông N1.

**** Người làm chứng Đinh Phương D trình bày:*** Bà không được viết, ký tên vào Giấy xác nhận ngày 17/4/2024 của ông T6 vì bà không được gặp ông T6. Do vậy những nội dung trong giấy xác nhận này không phải của bà, không thể hiện ý chí của bà.

**** Người làm chứng Nông Văn H1 trình bày:*** Ngày 17/4/2024 ông T6 có đến gặp ông và mang theo "Giấy xác nhận". Phần nội dung chữ đánh máy là do ông T6 soạn thảo sẵn và in ra; phần viết tay các thông tin cá nhân trong giấy xác nhận là ông tự viết tay; chữ ký, chữ viết do ông ký, viết; Chữ ký của tổ trưởng và Xác nhận của UBND phường Đ, thành phố B thì ông không biết.

Trước khi ký vào giấy xác nhận này ông không được đọc nội dung, ông T6 cũng không đọc cho ông nghe các nội dung của Giấy xác nhận. Khi ông T6 mang Giấy xác nhận đến chỉ bảo ông viết tên, số điện thoại, số căn cước công dân và ký họ tên để xác nhận nội dung đất của ông T6. Ông T6 không nói mục đích sử dụng Giấy xác nhận nêu trên để làm gì.

Ông T2 có đất ở phía trong và hất lên đỉnh đồi, còn đất của ông N1 là ở bên ngoài và giáp với đường vào Trung tâm bảo trợ xã hội, ông N1 không có đất ở trên đỉnh đồi. Ông không biết cụ thể các thửa đất mà ông T6 nêu trong Giấy xác nhận là thửa đất nào, không biết diện tích là bao nhiêu, thuộc số lô, số thửa, số tờ bản đồ nào.

**** Người làm chứng Vũ Xuân T3 trình bày:*** Ngày 17/4/2024 ông T6 có đến gặp ông và mang theo "Giấy xác nhận". Phần nội dung chữ đánh máy là do ông T6 soạn thảo sẵn và in ra; phần viết tay các thông tin cá nhân trong giấy xác nhận là ông tự viết tay; chữ ký, chữ viết do ông ký, viết; Chữ ký của tổ trưởng và xác nhận của UBND phường Đ, thành phố B thì ông không biết.

Trước khi ký vào giấy xác nhận này ông không được đọc nội dung, ông T6 cũng không đọc cho ông nghe các nội dung của Giấy xác nhận. Khi ông T6 mang Giấy xác nhận đến chỉ bảo ông viết tên, số điện thoại, số căn cước công dân và ký họ tên để xác nhận nội dung đất của ông T6. Ông T6 không nói mục đích sử dụng Giấy xác nhận nêu trên để làm gì. Sau khi được Tòa án cung cấp nội dung của Giấy xác nhận này thì ông không nhất trí với toàn bộ nội dung giấy xác nhận do ông không biết cụ thể các thửa đất mà ông T6 nêu tại giấy xác nhận là thửa đất nào, không biết các thửa đất này giáp ranh với đất của ai và không biết nguồn gốc như thế nào.

**** Những người làm chứng Lộc Thị É, Vi Văn B1, Hoàng Anh P, Phạm Văn C2*** đều có lời trình bày tại Tòa án giống lời trình bày của ông Vũ Xuân T3.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*** Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực của Biên bản thỏa thuận đổi đất ngày 01/12/2004 giữa ông Vũ Đình N1 và ông Đinh Ngọc T2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Tuyên xử:

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T6 phải trả cho bà N diện tích 307,1m^2 đất rừng sản xuất (là phần diện tích đất ông N1 đổi cho ông T2) tại tổ A, phường Đ, tỉnh Thái Nguyên theo kết quả xem xét thẩm định ngày 19/11/2025 của Tòa án và xác định ranh giới đối với phần đất này.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Xác định ranh giới thửa đất số 25, diện tích 4222,8m^2, GCN QSDĐ số AO 209817 do UBND thị xã B, tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 15/4/2009 mang tên người sử dụng đất hộ ông Đinh Hữu T1 và bà Trần Thị Đ và thửa đất số 30, cùng tờ bản đồ số 1 phần có tranh chấp có ranh giới từ các điểm 36, 37, 28 (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Vũ Đình T phải trả lại cho bà N diện tích 1014,3m^2 đất rừng sản xuất tại thửa số 25, tờ bản đồ số 1, được giới hạn bởi các mốc 11, 12, 13, 35, 36, 37,

28 - 11 và tháo dỡ, di dời kè xây bằng gạch đá trên diện tích 45,4m^2 được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 22, 27 - 1. Địa chỉ thửa đất: Tổ A, phường Đ, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ kèm theo).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Công nhận hiệu lực pháp lý của Biên bản trao đổi đất vườn đồi ngày 01/12/2004 giữa ông Vũ Đình N1 và ông Đinh Hữu T1; yêu cầu bà N khôi phục lại nguyên trạng ban đầu và trả lại cho ông T toàn bộ diện tích 417,9m^2 đất rừng sản xuất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2025 của Tòa án, bao gồm 175,9m^2 đất ông T1 đã đổi cho ông N1 và 242,0m^2 đất do bà N lấn chiếm tại thửa số 30, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất tại: Tổ A, phường Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/01/2026 (theo dấu công văn đến ngày 12/01/2026) bị đơn ông Vũ Đình T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng Toà án nhân dân khu vực 6 xét xử không đúng pháp luật, không khách quan, không toàn diện, không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu N về yêu cầu buộc bị đơn ông Vũ Đình T trả lại diện tích 1014,3m^2, tháo dỡ kè 45,4m^2. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Đình T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày các căn cứ kháng cáo: Ông T cho rằng, Thửa đất số 25 tờ bản đồ số 11 khi ông T1 kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông T là hộ giáp ranh không được biết. Đến khi bà N mua đất của ông T1 và làm thủ tục cấp đất thì ông T mới biết và có tranh chấp, đối với diện tích đất mà bà N đã lấn chiếm và phá huỷ công trình của gia đình ông là phần đất mà gia đình ông đã được cấp phép để san ủi, xây dựng từ 20 năm nay gia đình ông sử dụng ổn định, việc đổi đất cho nhau giữa ông T1 với gia đình ông hai bên đã có giấy viết tay và phần đất đã đổi cho ông T1 đã bị thu hồi nhưng gia đình ông không được nhận tiền mà Toà án cấp sơ thẩm xác định ông được nhận tiền là không đúng. Khi đo đạc thẩm định đất ông T đã chỉ ranh giới đất có tranh chấp, tuy nhiên phần bản đồ thửa đất 25 có đo trùm lên và lấn thêm hơn 1000 m^2 sang đất của gia đình ông đang sử dụng từ năm 1979 đến nay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bị đơn trình bày quan điểm bảo vệ: Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử chưa đảm bảo khách quan đúng quy định của pháp luật. Ông T đã cung cấp các tài liệu chứng cứ cho yêu cầu phản tố của mình nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá vì đây là những tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố của ông T. Các kết quả đo đạc không giống nhau vì do hiện trạng đất đã thay đổi nên xác định mốc giới cũ theo chỉ dẫn của ông T1 và bà N đã xác định trùm lên đất của gia đình ông T. Việc Toà án cấp sơ thẩm không công nhận việc đổi đất giữa ông T1 với gia đình ông T vì không có hiệu lực pháp luật là không đúng bởi lẽ: Ông T1 đã đổi đất cho ông T từ năm 2004, ông T sử dụng ổn định phần đất được đổi, theo án lệ số 55 thì việc đổi đất đó có hiệu lực và thực tế đúng pháp luật, nên có căn cứ phải huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T1 với bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Vũ

Đình T. Sửa bản án sơ thẩm. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu N. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Đình T.

Ông Vũ Đình T nhất trí quan điểm bảo vệ của luật sư tại phiên toà.

Bà N vắng mặt tại phiên toà, tại đơn xin xét xử vắng mặt của bà N không nhất trí kháng cáo của ông Vũ Đình T. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 -Thái Nguyên. Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Đình T làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Vũ Đình T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1 theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hữu T1 xác định là do bố mẹ của ông là Đinh Ngọc H3 (ông H3 chết năm 2012) và Hoàng Thị Ư (tức Hoàng Thị C3) (bà Ư chết năm 2010), khai phá từ khoảng năm 1968 và sử dụng để trồng Lúa, S, C4 tại tổ A, phường Đ thị xã B. Sau đó ông H3, bà Ư đã chia cho con là ông Đinh Hữu T1, ông T1 đã quản lý sử dụng từ năm 2004. Ngày 15/4/2009 UBND thị xã B, tỉnh Bắc Kạn đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đinh Hữu T1 và bà Trần Thị Đ thửa đất số 25, diện tích 4222,8m^2. Năm 2020 ông T1 và bà Đ đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Thu N.

Theo ông T trình bày: Khi bà N làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông Vũ Đình T không ký giáp ranh mà cho rằng: Gia đình ông T và gia đình ông Đinh Hữu T1 có đất giáp ranh với nhau. Đất của gia đình ông T do bố mẹ ông là ông Vũ Đình N1 và bà Dương Thị T7 khai phá từ năm 1979- 1980. Đất của gia đình ông Đinh Hữu T1 do bố mẹ ông T1 khai phá cũng khoảng năm 1979 – 1980. Đến năm 2004 thì ông Vũ Đình N1 và ông Đinh Hữu T1 thực hiện việc trao đổi đất. Sau khi đổi đất thì hai bên sử dụng ổn định không có tranh chấp. Cho đến khi bà N mua đất của ông T1 thì ông mới biết có tranh chấp. Ông T cho rằng: Vị trí đất được đổi cho nhau là ông N1 sẽ lấy của ông T1 phần đất đổi ở trên đỉnh mái ta luy của ông T1 (lấy đủ để bạt mái ta luy). Còn ông T1 lấy của ông N1 diện tích đất song song với đường vào Trung tâm cai nghiện tỉnh B (Nay là Trung tâm Bảo trợ xã hội tỉnh B) có chiều dài mặt đường là 4m, chiều sâu là 8m, giáp với mảnh đất đã mở của ông N1 và có hàng tre già dọc theo đường. Các thửa đất đều thuộc tổ A, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Mục đích gia đình ông T đổi đất để bạt ta luy xây kè để

tránh sạt lở đất. Còn ông T1 đổi đất với ông N1 để làm gì thì ông T không biết. Diện tích đất ông T1 được đổi với ông N1 cách phần đất ông T1 đang quản lý, sử dụng khoảng 200m đến 300m. Phần đất ta luy ông N1 sau khi được nhận đã bạt mái ta luy, có xây kè gạch đá và trồng cây D1, T9, H2, sau đó bà N đã đào vào phần đất đổi và đất của ông khoảng 500m^2 làm mất hiện trạng, hiện nay còn lại một phần kè gạch đỏ.

Về vị trí đất ông N1 đổi cho ông T1 thì đã được Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng hết cả 32m^2. Ông T không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà N và đã có đơn phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu N khôi phục lại nguyên trạng ban đầu và trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất là 417,9m^2 đất mà bà N đã cho người thi công san ủi, lấn chiếm.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lần thứ nhất vào ngày 01/4/2025 thể hiện:

- Phần đất mà ông Thanh quản L1, sử dụng có diện tích là **3001,2m^2** ; đất ông T1 đổi cho ông N1 có diện tích là **268,7m^2** ; đất mà ông T1 nhận được từ ông N1 có diện tích là **32m^2.**

- Phần đất ông T1 xác định chuyển nhượng cho bà N có diện tích là **5311,5m^2; diện tích đất nhận được từ ông N1 có diện tích là 32m^2; ông T1** không xác định được diện tích đất đổi cho ông N1 vì ông T1 cho rằng ông N1 đã bạt mái ta luy, sử dụng hết phần đất đổi.

Ngày 19/11/2025 Tòa án tiến hành xem xét thẩm **định tại chỗ bổ sung** (Do ông T có đơn phản tố, yêu cầu bà N trả lại phần đất ông T1 đổi cho ông N1 và phần đất bà N lấn chiếm, yêu cầu bà N khôi phục bờ kè mà ông cho rằng bà N đã phá và bà N cũng có đơn đề nghị xem xét thẩm định lại vì bà không đồng ý với kết quả đo đạc theo sự xác định của ông T1). Kết quả xem xét thẩm định thể hiện: Phần đất ông T xác định bà N không chịu trả từ việc ông T1 đổi cho ông N1 là 175,9m^2; diện tích bà N lấn chiếm của ông là 242,0m^2; diện tích kè bị bà N phá là 123,8m^2; diện tích kè chân đá và ốp gạch hiện có mà ông T cho rằng gia đình ông xây dựng từ năm 2004 là 45,4m^2.

- Bà N xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4222,8m^2 và đề nghị sử dụng các điểm mốc toạ độ theo GCN QSDĐ đã cấp cho hộ ông T1; phần diện tích đất mà ông T1 nhận được từ ông N1 là 307,1m^2; còn phần diện tích đất ông T1 đổi cho ông N1 thì bà không xác định được vì bà cho rằng ông N1 đã bạt mái và sử dụng hết, diện tích này không nằm trong diện tích mà bà nhận chuyển nhượng của ông T1.

Kết quả đo đạc của 02 lần xem xét thẩm định, xác định được diện tích ông T sử dụng chồng lấn lên thửa đất số **25, tờ bản đồ số 1 là 1014,3m^2, được giới hạn bởi các mốc 11, 12, 13, 35, 36, 37, 28, 42, 43, 11. Ông T** và bà N xác định đây là diện tích tranh chấp giữa các bên.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. thì diện tích đất tranh chấp nằm hoàn toàn trong thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1 là thửa đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T1 năm 2020, phần diện tích tranh chấp này nằm ở khu vực giáp ranh với thửa đất số 30 tờ bản đồ số 1, thửa đất số 30 không chồng lấn lên thửa đất số 25 mà ông T1 và bà Đ đã được cấp giấy

chứng nhận QSD đất và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu N. Điều đó cũng phù hợp với ý kiến của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai số XI của tỉnh Thái Nguyên xác định: Thửa đất số 30 không chồng lấn lên thửa đất số 25 mà bao quanh bên ngoài thửa đất số 25.

Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông bị đơn ông Vũ Đình T.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ.

[3]. Về án phí: Do bị đơn ông T không được chấp nhận kháng cáo nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Đình T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Thái Nguyên

2. Án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án. Ông Vũ Dình T13 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ từ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai tiền số 0000268 ngày 16/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 14/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6- Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 6- Thái Nguyên;
- THADS khu vực 6- Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Hồng Phương