

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 76/2026/DS-PT

Ngày: 29/5/2026

V/v tranh chấp QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Toàn và bà Nguyễn Thị Thuý

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

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Xuân Thắng - Kiểm sát viên.

Từ ngày 26 đến ngày 29 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2026/TLPT- DS ngày 13 tháng 4 năm 2026 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn K**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Xóm L, xã L, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Chu Hồng N, sinh năm 1969

Địa chỉ: T H, phường G, tỉnh Thái Nguyên

+ **Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Xóm L, xã L, tỉnh Thái Nguyên

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

1, Bà Đoàn Thị D, sinh năm 1967.

2, Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Xóm L, xã L, tỉnh Thái Nguyên

(các đương sự, người đại diện theo uỷ quyền của đương sự đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Hoàng Văn K trình bày:

Năm 2022 gia đình ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn T. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng mua bán và được UBND xã T xác nhận. Hai gia đình thống nhất chuyển nhượng thửa đất 150m² đất (chiều rộng theo mặt đường 5,21m, chiều sâu 30m) trong đó có 80m² đất thổ cư và 70m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại xóm L, xã L, tỉnh Thái Nguyên (có một mặt giáp đường liên xóm; 03 mặt còn lại giáp đất nhà ông T). Hai bên đã thanh toán tiền cho nhau xong. Ngày 17/01/2023 gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 296954 mang tên Hoàng Văn K và Nguyễn Thị V tại thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m². Trên đất nhận chuyển nhượng có một phần nhà bếp và một phần công trình phụ của gia đình ông T, còn lại là đất trống.

Trước khi chuyển nhượng cả hai gia đình cũng đo thử và kéo thước dây (đo phần đất chuyển nhượng có chiều rộng tám mét đường 5m) và xác định phần đất chuyển nhượng có vào nhà tắm và nhà bếp (khoảng 1m). Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì gia đình ông T có mời Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đến đo đạc. Sau khi đo đạc xong thì ông T bảo đơn vị đo đạc là để lại 1m (phía giáp đường nhánh xóm) để mở rộng đường nhánh xóm.

Khi giao tiền cho ông T và bà D, ông yêu cầu gia đình ông T phải tháo dỡ nhà tắm và nhà bếp để trả đất. Phía ông T, bà D bảo cho mượn tạm để sử dụng, khi nào gia đình ông làm nhà thì sẽ tháo dỡ công trình trả đất. Ông cũng đồng ý để cho gia đình ông T tạm sử dụng. Sau đó gia đình ông T đã xây tường rào silicat. Lúc xây thì gia đình ông không biết là xây tường kiên cố, chỉ thấy ông T nói là xây tạm để chắn gà.

Sau đó, gia đình ông T không có nhu cầu để lại phần đất cách đường nhánh xóm 1m nữa nên có thỏa thuận với gia đình ông về việc làm lại Giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình ông theo hướng đổi cho gia đình ông sử dụng phần đất cách đường 1m để gia đình ông T không phải tháo dỡ công trình trên đất nữa. Khi làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thì mới biết là phần đất ông T bảo đổi chỉ còn lại 30cm (vì bức tường đá làm mốc tính 1m của gia đình ông T xây lấn ra đường Ncm). Do đó, phần đất của gia đình ông có chiều ngang giáp đường liên xóm chỉ còn 4,3m, không đủ 5m chiều ngang. Ông T không muốn phá công trình trên đất nên muốn thanh toán giá trị phần đất còn thiếu cho gia đình ông nhưng ông không đồng ý. Do hai bên không thống nhất được nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà D phải tháo dỡ công trình xây dựng trên thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 13 mà gia đình ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại hiện trạng đất theo đúng sơ đồ cấp GCNQSD đất ngày 17/01/2023 cho gia đình ông.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 351, tờ bản đồ số 13 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T và Đoàn Thị D. Năm 2022 có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho gia đình ông Hoàng Văn K và bà Nguyễn Thị V. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng mua bán và được UBND xã T xác nhận. Hai gia đình thống nhất chuyển nhượng 150m² (chiều rộng theo mặt đường 5,21m, chiều sâu 30m) trong đó có 80m² đất thổ cư và

70m² đất trồng cây lâu năm như ông K trình bày. Giá chuyển nhượng là 580.000.000đồng, hai gia đình đã thanh toán tiền cho nhau xong.

Việc làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K là do ông đi làm. Ngày 17/01/2023 gia đình ông K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1612, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m² (gồm 80m² đất thổ cư, 70m² đất trồng cây lâu năm).

Trước khi chuyển nhượng, cả hai gia đình cũng đo thử và kéo thước dây (đo phần đất chuyển nhượng có chiều rộng tám mét đường 5m) thì xác định phần đất này có vào nhà bếp và chuồng lợn; đối với phần nhà vệ sinh (nhà tắm) phía sau thì không vào phần đất chuyển nhượng. Gia đình ông có nhất trí là khi nào gia đình ông K cần sử dụng thì gia đình ông sẽ tháo dỡ tum bếp và chuồng lợn. Sau khi ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà V thì gia đình ông đã tháo dỡ tum bếp và chuồng lợn và xây tường rào silicat.

Ông xác định khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông có mời Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đến đo đạc đất để thực hiện việc chuyển nhượng, phần đất chuyển nhượng có chiều rộng 5,21m và chiều sâu 30m. Sau khi đo đạc xong thì ông có bảo đơn vị đo đạc là để lại 1m (phía giáp đường nhánh xóm) để mở rộng đường nhưng vẫn chuyển nhượng đủ phần diện tích đất rộng 5m, dài 30m, tổng 150m².

Khi gia đình ông K chuẩn bị cho con gái làm nhà thì phát hiện bị thiếu đất. Hai gia đình đã lên chi nhánh V1 đăng ký đất đai để làm thủ tục đổi đất để không phải tháo dỡ công trình xây dựng của gia đình ông. Khi đó mới biết là phần đất định đổi 1m chỉ còn lại 30cm vì gia đình ông sử dụng ra đường nhánh xóm 70cm. Do đó, phần đất chuyển nhượng chỉ còn rộng 4,3m. Do không đủ đất để đổi lại đất cho gia đình ông K, nên ông K đã yêu cầu gia đình ông tháo dỡ công trình và trả đủ đất cho gia đình ông K.

Nay ông K khởi kiện yêu gia đình ông phải tháo dỡ công trình xây dựng trên thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 13 để trả lại đất, gia đình ông không đồng ý, ông đề nghị ông K đổi đất, đối với phần còn thiếu thì gia đình ông nhất trí sẽ trả bằng tiền cho gia đình ông K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn K; bà yêu cầu Tòa án giải quyết gia đình bà mua đất đến đâu thì được sử dụng đến đó, yêu cầu gia đình ông T và bà D tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả đủ đất cho gia đình bà tại thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 13.

Bà Đoàn Thị D trình bày: Bà cùng ý kiến với ông T; gia đình bà không đồng ý tháo dỡ công trình, phần đất giáp đường nhánh xóm của gia đình bà vẫn còn nên bà đề nghị ông K đổi đất, đối với phần còn thiếu thì gia đình bà nhất trí sẽ trả bằng tiền cho gia đình ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 05/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 184, Điều 185, Điều 227, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 155, Điều 166, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Các Điều 135, Điều 152, Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Luật Người cao tuổi; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn K.

Buộc ông Nguyễn Văn T và gia đình phải trả cho ông Hoàng Văn K và bà Nguyễn Thị V phần diện tích 40,1m² đất tại thửa 1612, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại xóm L, xã L, tỉnh Thái Nguyên có sơ đồ kèm theo và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần diện tích trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Trong phần tranh luận, các đương sự, người đại diện theo uỷ quyền của đương sự giữ nguyên quan điểm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng*:

Bị đơn kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. *Về nội dung*: Nguyên đơn ông Hoàng Văn K khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đoàn Thị D phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng để trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích đất 40,1m² tại thửa số 1612, tờ bản đồ số 13, xã L, tỉnh Thái Nguyên. Lý do khởi kiện: Diện tích

đất này có trong thửa 1612 mà gia đình ông T đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, nay gia đình ông K cần sử dụng đất và yêu cầu gia đình ông T tháo dỡ công trình trên đất nhưng gia đình ông T không đồng ý mà muốn đòi cho gia đình nguyên đơn phần diện tích đất lưu không tại vị trí giáp đường nhánh xóm để không phải tháo dỡ công trình, nếu thiếu đất thì gia đình bị đơn thanh toán bằng giá trị, không muốn trả bằng đất.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông T về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy:

Theo nội dung các đương sự trình bày cũng như căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

Gia đình ông T và bà D có thửa đất số 351, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.067m² tại xóm L, xã L, tỉnh Thái Nguyên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 739559 ngày 09/5/2022 mang tên Nguyễn Văn T và Đoàn Thị D. Năm 2022 ông T và bà D chuyển nhượng một phần thửa 351 cho ông Hoàng Văn K và bà Nguyễn Thị V. Phần đất chuyển nhượng được chỉnh lý thành thửa số 1612, tờ bản đồ số 13, diện tích 150m² đất (trong đó có 80m² đất ở tại nông thôn, 70m² đất trồng cây lâu năm), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 296954, cấp ngày 17/01/2023 mang tên Hoàng Văn K và Nguyễn Thị V.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có một số công trình xây dựng của gia đình ông T có từ trước. Hai bên có thỏa thuận khi nào gia đình ông K cần sử dụng đất thì gia đình ông T tháo dỡ công trình. Sau khi chuyển nhượng, ông T có xây thêm hàng gạch Silicat để quây nuôi gà.

Phần đất mà nguyên đơn khởi kiện thuộc phạm vi thửa 1612 mà gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ gia đình bị đơn. Ông T là người trực tiếp làm hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông K. Ông T xác định khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông có mời Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đến đo đạc để thực hiện việc chuyển nhượng. Sau khi đo đạc xong thì ông có báo đơn vì đo đạc là để lại 1m chiều ngang tính từ mép bờ tường đá do gia đình ông xây dựng từ năm 2007 (phía giáp đường nhánh xóm) để sau này mở rộng đường vì đường đó dẫn vào thửa đất của ông ở phía trong. Tuy nhiên, ông vẫn đồng ý chuyển nhượng đủ chiều rộng 5m, dài 30m, tổng diện tích 150m² cho ông T. Ông K cũng nhất trí nội dung này.

Khi gia đình ông K chuẩn bị cho con gái làm nhà đã yêu cầu ông T tháo dỡ công trình để trả đất thì ông T muốn đòi đất để không phải tháo dỡ công trình. Hai gia đình đã thống nhất lên chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để làm thủ tục đổi đất theo hướng gia đình ông T không cần để lại 1m chiều ngang phía giáp tường rào đá nữa mà đòi cho ông K lấy phần đất này và sẽ làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất, tính tiền thửa đất của ông K về phía giáp hàng rào đá (giáp đường nhánh xóm). Tuy nhiên, khi tiến hành làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất cho ông K thì mới biết là phần đất định đổi 1m giáp tường rào đá chỉ còn lại 30cm vì bờ tường đá của gia đình ông T không nằm trong phạm vi bản đồ địa chính của thửa đất 351 mà bị lấn ra đường Ncm nên không thể tính ranh giới từ bờ tường đá mà phải lùi vào 70cm cho đúng với ranh giới bản đồ địa chính. Do đó, chiều ngang thửa đất của

ông K chỉ còn rộng 4,3m. Phía gia đình ông T muốn thoả thuận phần đất còn thiếu 70cm chiều ngang thì sẽ thanh toán bằng giá trị cho gia đình ông K nhưng ông K không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ông K đã yêu cầu gia đình ông T tháo dỡ công trình và trả đủ đất cho gia đình ông K.

HĐXX thấy: Mặc dù ban đầu, các bên có thống nhất việc xác định vị trí đất chuyển nhượng lùi vào 1m tính từ hàng rào đá nhưng vẫn phải đảm bảo chiều ngang 5m. Ông T là người trực tiếp làm hồ sơ chuyển nhượng QSD đất nên ông K không có lỗi trong việc này. Hơn nữa, tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng và cả khi đã cấp GCNQSD đất cho gia đình ông K, các bên cũng đã thống nhất khi gia đình ông K cần sử dụng đất thì gia đình ông T sẽ tháo dỡ công trình nằm trên phạm vi đất đã chuyển nhượng để trả đất cho gia đình ông K. Quá trình Toà án cấp sơ thẩm giải quyết, do ông T không đồng ý kết quả đo đạc nên Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định, đo đạc lại lần thứ hai nhưng cả hai lần đều có số liệu đo đạc trùng khớp. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T cho rằng cán bộ địa chính xác định hàng rào đá của gia đình ông chỉ lấn ra đường 30cm nhưng không có căn cứ chứng minh kết quả này. Hơn nữa, khi Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ, cán bộ địa chính cũng có mặt tham gia chứng kiến việc đo đạc. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định các công trình nhà bếp, nhà tắm, tường silicat của gia đình ông T hiện chiếm diện tích thuộc thửa 1612 của gia đình ông K nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, buộc gia đình ông T phải tháo dỡ công trình để trả đất cho gia đình ông K là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông T và bà D nhất trí trả đủ cho gia đình ông K 5m chiều ngang, chấp nhận phá dỡ công trình trên đất và đề nghị gia đình ông K đổi vị trí về phía giáp với hàng rào đá, nghĩa là không để lại phần đất nào giáp hàng rào đá nữa nhưng ông K không nhất trí, ông K đề nghị ông T trả đất theo đúng ranh giới GCNQSD đất mà chính ông T là người đi làm thủ tục cấp cho gia đình ông K. Do các đương sự không thoả thuận được với nhau nên HĐXX không có cơ sở để công nhận sự thoả thuận này. Vì vậy, kháng cáo của ông T đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là không có cơ sở chấp nhận. HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326 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, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.
 2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2026/DS-ST ngày 05/3/2006 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Thái Nguyên.
 3. Án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T.
- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV3- TN;
- THADS tỉnh TN;
- Phòng THADS KV 3, TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Vũ Thị An