

Bản án số: 33/2026/DS-PT
Ngày: 05/02/2026
*V/v Tranh chấp Hợp đồng
Chuyển đổi quyền sử dụng 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: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Anh Tuấn và bà Lý Thị Thuý

- 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 Lê Thị Diệu; Kiểm sát viên.

Ngày 05/02/2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2025/DS-PT ngày 06/10/2025 về việc kiện Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 174/2025/QĐ-PT ngày 04/11/2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Quản Thị Kim C, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm A, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Thị H; Công ty L2, Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1959 và bà Quản Thị Ngọc B, sinh năm 1960; địa chỉ: TDP A, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Quản Thị L, sinh năm 1962 và ông Lê Đức L1, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm A, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Trọng N, bà Quản Thị Ngọc B, ông Lê Đức L1, bà Quản Thị L: Luật sư Trần Lan A; Công ty L3, đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: 6 đường B, phường P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

2. Ông Nghiêm Đăng T, sinh năm 1950; uỷ quyền cho chị Nghiêm Thị Tuyết

T1; sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm E, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

3. Chị Nghiêm Thị Tuyết T1; sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm E, xã S, tỉnh Thái Nguyên; uỷ quyền cho chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 2002; địa chỉ: Thôn B, xã L, tỉnh Bắc Ninh và chị Thái Vân A1, sinh năm 2002; địa chỉ: Thôn X, xã K, tỉnh Hà Tĩnh; đều có mặt

4. Chị Nghiêm Thị Thùy D; sinh năm 1996; địa chỉ: Xóm E, xã S, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Quản Thị Kim C trình bày:

Năm 2000, bà Quản Thị Kim C nhận chuyển nhượng thửa đất số 198, diện tích 555m² (sau đây gọi tắt là thửa 198) và thửa đất 199, diện tích 531m², tờ bản đồ địa chính số 31 thị trấn H, huyện Đ, nay là xã Đ, tỉnh Thái nguyên. Khi nhận chuyển nhượng, bà C nhờ cháu gái là Trần Thị Thu T2 đứng tên, năm 2010, bà C làm thủ tục nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này từ chị Trần Thị Thu T2. Tháng 10/2010, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 198, 199 mang tên bà Quản Thị Kim C.

Khoảng năm 2007, bà C và vợ chồng chị gái là bà Quản Thị Ngọc B, ông Nguyễn Trọng N thỏa thuận miệng về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau. Bà B, ông N sử dụng một phần thửa 198, bà C sử dụng một phần thửa đất số 209, 210, tờ bản đồ địa chính số 31 thị trấn H (gọi tắt là thửa 209, 210) của vợ chồng bà B, ông N. Đến nay các bên đã sử dụng đất hàng chục năm, bà C đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà B làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, nhưng vợ chồng bà B, ông N không thực hiện. Thửa đất số 209, 210 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà C yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng một phần thửa đất số 198 và một phần thửa 209, 210, giữa bà C với vợ chồng bà B, ông N vô hiệu, buộc ông N, bà B phải tháo dỡ tài sản, công trình kiến trúc xây dựng trên một phần thửa 198 trả lại cho bà C sử dụng.

Phần còn lại của thửa 198, năm 2008 bà C thỏa thuận đổi, bán cho chị gái là bà Quản Thị L. Bà C lấy thửa đất của bà L được bố mẹ tặng cho, năm 2009 bố mẹ bán đi được 200.000.000 đồng đưa cho bà C. Phần đất thửa 198 bà C bán cho bà L khoảng 100 m², bà L, ông L1 xây nhà trên đất, phần còn lại của thửa 198 tiếp giáp với phần đất đổi, bán cho bà L làm nhà, để lại khoảng 1m chiều rộng phía sau nhà bà L làm lối đi ra phần đất còn lại phía sau thửa 198 đổi cho bà B. Phần thửa đất số 209, 210 bà C nhận đổi từ bà B, bà C cho bà L mượn sử dụng làm cổng và lối đi vào nhà bà L. Bà C xác định không đổi, bán phần diện tích thửa 209, 210 nhận đổi từ bà B cho bà L, chỉ cho bà L mượn làm ngõ đi tạm thời.

Bị đơn bà Quản Thị Ngọc B, ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Khoảng trước năm 2004, bà B, ông N với bà C thoả thuận đổi đất cho nhau. Bà B, ông N sử dụng một phần thửa 198 của bà C, bà C sử dụng một phần thửa 209, 210 của bà B, ông N. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất thoả thuận bằng miệng, không lập thành văn bản.

Sau khi đổi đất, năm 2008 bà C bán, chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa 198 và phần đất thửa 209, 210 nhận đổi của bà B cho bà L làm nhà và lối đi vào. Nay bà C khởi kiện yêu cầu Toà án xác định thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà B, ông N với bà C đối với thửa 198 và thửa 209, 210, ông bà không nhất trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quản Thị L và ông Lê Đức L1 trình bày:

Khoảng năm 2004, bà B và bà C thoả thuận đổi đất cho nhau như bà C, bà B trình bày nêu trên là đúng. Bà B sử dụng một phần thửa 198 của bà C, bà C sử dụng một phần thửa 209, 210 của bà B. Năm 2008, bà C đổi phần đất còn lại của thửa 198 và phần diện tích thửa 209, 210 nhận đổi từ bà B cho bà L làm nhà và làm lối đi vào nhà, bà C lấy thửa đất của bà L, sau đó bán được 240.000.000 đồng. Gia đình bà L đã xây nhà kiên cố trên phần thửa 198, sử dụng phần diện tích thửa 209, 210 làm cổng, đường đi vào thửa 198 nhận đổi của bà C từ năm 2008 đến nay. Bà C khởi kiện yêu cầu Toà án xác định thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng phần thửa đất số 198 và phần thửa đất số 209, 210, giữa vợ chồng bà L, ông L1 với bà C vô hiệu, ông, bà không nhất trí.

Ngày 16/6/2025, bà Quản Thị L có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Quản Thị L đối với diện tích đất nhận đổi tại thửa 198 và thửa 209, 210 với bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Đăng T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 209, 210 là của bà Nguyễn Thị S, vợ ông T, chị gái ruột ông N, được bố mẹ bà S, ông N (đều đã chết) tặng cho bà S từ khoảng năm 1990. Sau khi được tặng cho, gia đình ông đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hồ sơ bị thất lạc nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2002, bà S chết không để lại di chúc. Năm 2004, ông N chuyển nhượng thửa đất 209, 210 cho vợ chồng ông N, bà B. Việc chuyển nhượng thửa đất 209, 210 cho ông N, bà B hai bên chỉ làm giấy viết tay, đến nay chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 209, 210, ông N, bà C thoả thuận đổi đất cho nhau. Ông T xác định đã chuyển nhượng thửa đất số 209, 210 cho ông N từ năm 2004, nên thuộc quyền sử dụng của ông N, bà B, không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thái Nguyên đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quản Thị Kim C.

[1]. Tuyên bố giao dịch về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Quản Thị Kim C với nhà bà Quản Thị Ngọc B đối với một phần thửa đất số 198 của nhà

bà C và một phần thửa đất số 209, 210 của nhà bà B cùng tờ bản đồ số 31 thị trấn H, huyện Đ trước kia, nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên vô hiệu.

[2]. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Buộc ông Nguyễn Trọng N và bà Quán Thị Ngọc B phải khôi phục hiện trạng ban đầu, tháo dỡ tài sản, công trình kiến trúc xây dựng trên phần diện tích 188,1m² đất của thửa đất số 198 tờ bản đồ số 31 thị trấn H trước kia, nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên của bà C và trả lại phần diện tích 188,1m² đất tại thửa đất số 198 cho bà C sử dụng theo bản Trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án. (Theo sơ đồ tại các điểm: 57,58,31,59,22,23,24,25,27,28,56,7,57).

Không buộc nhà bà Quán Thị Ngọc B phải tháo dỡ phần diện tích 15,1m² nhà bà B đã xây nhà tại một phần thửa đất 198 nhà bà C (Theo sơ đồ tại các điểm: 13,57,7,56,13).

- Buộc nhà bà Quán Thị L và bà Quán Thị Kim C phải có trách nhiệm liên đới tháo dỡ công trình kiến trúc đã xây trên một phần thửa đất 209 để trả lại 61,2m² đất tại thửa đất 209 cho nhà bà Quán Thị Ngọc B theo bản Trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án. (Theo sơ đồ tại các điểm: 36,35,34,43,46,36).

- Buộc nhà bà Quán Thị L và bà Quán Thị Kim C phải có trách nhiệm liên đới tháo dỡ công trình kiến trúc đã xây trên một phần thửa đất 210 để trả lại 62,6m² đất tại thửa đất 210 cho nhà bà Quán Thị Ngọc B theo bản Trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án. (Theo sơ đồ tại các điểm: 22,21,66,65,64,19,35,36,37,22).

- Không buộc nhà bà Quán Thị L phải tháo dỡ phần diện tích 12,4m² nhà bà L đã xây nhà tại thửa đất 210 nhà bà B (Theo sơ đồ tại các điểm: 21,20,64,65,66,21).

- Không buộc bà Quán Thị Kim C phải có trách nhiệm bồi thường cho nhà bà Quán Thị Ngọc B và nhà bà Quán Thị L giá trị tài sản bị tháo dỡ.

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Quán Thị L.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích 100,1 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 198 thuộc quyền sử dụng của nhà bà Quán Thị L.

- Vị trí, ranh giới diện tích 100,1 m² đất nhà bà Quán Thị L được công nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 198 theo bản Trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án. (Theo sơ đồ tại các điểm: 59,60,61,62,18,19,64,20,21,22,59).

- Công nhận quyền sử dụng diện tích 12,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 210 thuộc quyền sử dụng của nhà bà Quán Thị L.

- Vị trí, ranh giới diện tích 12,4 m² đất nhà bà Quán Thị L được công nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 210 theo bản Trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án. (Theo sơ đồ tại các điểm: 21,20,64,64,65,66,21).

- Bà Quán Thị Kim C, Quán Thị Ngọc B và bà Quán Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Quản Thị Kim C phải nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 972977 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp ngày 04/10/2010 (cấp cho bà Quản Thị Kim C) tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 198 và để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

- Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án này để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất, điều chỉnh giảm diện tích 115,2 m² đất tại thửa đất số 198 tờ bản đồ số 31 thị trấn H, huyện Đ (cũ) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 972977 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp ngày 04/10/2010 cho bà Quản Thị Kim C.

[4]. Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn là bà Quản Thị Ngọc B và ông Nguyễn Trọng N phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy và định giá tài sản. Bà Quản Thị Kim C đã tạm ứng chi phí hết 20.500.000 đồng, vì vậy buộc bà Quản Thị Ngọc B và ông Nguyễn Trọng N phải trả lại cho bà Quản Thị Kim C số tiền 20.500.000 đồng tiền chi phí tố tụng khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 08/9/2025, bị đơn ông Nguyễn Trọng N, bà Quản Thị Ngọc B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức L1, bà Quản Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Nội dung kháng cáo các đương sự cho rằng: Bản án sơ thẩm tuyên trái pháp luật, làm cho nội bộ gia đình gồm các chị em ruột thêm mâu thuẫn, gây bất ổn tại địa phương. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Quản Thị Kim C, giữ nguyên hiện trạng các phần đất đã thoả thuận đổi như hiện nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà B, ông N trình bày: Năm 2004, sau khi nhận đổi một phần thửa đất 198 với bà C, gia đình bà B đã lát gạch làm sân, xây một phần góc nhà 02 tầng lên toàn bộ phần đất thửa 198 nhận đổi của bà C, sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay. Một phần diện tích đất thuộc thửa 209, 210 nhận chuyển nhượng của ông T là anh rể ông N đã đổi cho bà C, bà C sau đó đã thoả thuận đổi cho bà L, bà L sử dụng làm sân, lối đi, xây cổng, sử dụng từ năm 2008 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà C, công nhận thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên. Bà B xuất trình bản sao chứng thực Đơn xin tách 683 m² đất thổ cư của ông Nông Vũ C1, bà Nguyễn Thị Đ cho vợ chồng ông T, bà S ngày 15/8/1993, có xác nhận và đồng ý cho tách đất của UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Bắc Thái ngày 26/8/1993.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L1, bà L cho rằng: Phần diện tích nhận đổi với bà C là toàn bộ phần còn lại của thửa 198 sau khi bà C đã đổi một phần cho bà B, bà C đã xây tường ngăn cách giữa phần đất đổi cho bà B và phần

còn lại. Gia đình bà L làm nhà trên thửa đất 198 nhận đổi của bà C, nhưng không xây hết đất mà để chừa lại diện tích xung quanh làm rãnh thoát nước, không phải là phần đất bà C không đổi, để lại làm lối đi như bà C trình bày và Tòa án cấp sơ thẩm nhận định. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà, xem xét thẩm định lại hiện trạng đất và tài sản trên đất các bên thoả thuận chuyển đổi.

Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên toà, xem xét thẩm định lại đối với hiện trạng phần đất và tài sản trên đất các đương sự thoả thuận đổi và có văn bản đề nghị UBND xã Đ xác định diện tích 683 m² đất trong đơn xin tách đất thổ cư của ông C1, bà Đ ngày 15/8/1993 có thuộc thửa 209, 210 không; lấy ý kiến khu dân cư về quá trình sử dụng đất thửa 209, 210.

Tại Văn bản số 142/UBND-KT ngày 19/01/2026 của UBND xã Đ, tỉnh Thái Nguyên gửi Tòa án, nội dung:

Thửa đất số 209, 210, tờ bản đồ số 31 là một phần trong diện tích 683 m² trong đơn xin tách đất thổ cư của ông Nông Vũ C1 bà Nguyễn Thị Đ ngày 15/8/1993, có xác nhận của UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Bắc Thái ngày 26/8/1993. Thửa đất được sử dụng ổn định, UBND xã không nhận được đơn thư liên quan đến tranh chấp.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất 209, 210 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Trọng N1, cụ Bùi Thị Đ1 là bố mẹ đẻ ông N khai phá, diện tích 683 m², năm 1992 tặng cho vợ chồng con gái là ông Nông Vũ C1, bà Nguyễn Thị Đ là em gái ông N. Năm 1993, vợ chồng ông C1, bà Đ có đơn xin tách đất cho vợ chồng chị gái cả là Nguyễn Thị S, ông Nghiêm Đăng T. Năm 2002, ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng N, bà Quản Thị Ngọc B.

Tại phiên toà hôm nay, Ông T, chị T1 là con gái ông T cho rằng, ông T không viết, ký vào giấy biên nhận nội dung chuyển nhượng thửa đất 209, 210 cho ông N, bà B năm 2002. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà, giám định chữ viết, chữ ký của ông T. Bà B cho rằng ông T chuyển nhượng phần đất thửa 209, 210 cho ông N, bà B năm 2004 sau khi bà S chết, nhưng trong giấy biên nhận ghi năm 2002.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà B, ông L1, bà L trình bày:

Các đương sự đều thừa nhận thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau vào năm 2004 và năm 2008. Sau khi chuyển đổi, các bên đã xác định ranh giới, xây dựng công trình kiên cố trên đất, sử dụng phần đất nhận đổi ổn định từ đó đến năm 2025 mới phát sinh tranh chấp. Năm 2008, bà C đổi phần đất còn lại của thửa 198 và phần đất thửa 209, 210 nhận đổi của bà B cho bà L sử dụng để lấy thửa đất của bà L, sau đó đã bán thửa đất nhận đổi của bà L lấy 240.000.000 đồng. Thoả thuận chuyển đổi đã thực hiện xong. Ông T, chị T1 đề nghị giám định chữ viết, chữ ký của ông T trong giấy biên nhận đề ngày 02/7/2002 là không cần thiết, vì đây không phải là chứng cứ duy nhất xác định việc chuyển nhượng thửa đất 209, 210 của ông T cho ông N.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của bà C; chấp nhận kháng cáo

của bà B, ông N, bà L, ông L1, công nhận thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các đương sự.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận cho rằng:

Thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà C với bà B, ông N không lập thành văn bản, vi phạm hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, 2005, nên vô hiệu. Về chủ thể giao dịch, ông N không phải là chủ sử dụng thửa đất 209, 210. Thời điểm ông T viết giấy chuyển nhượng thửa đất 209, 210 cho ông N ngày 02/7/2002, bà S chưa chết, tháng 12/2002 bà S mới chết. Công văn của UBND xã Đ ngày 19/01/2026 có nội dung sau khi bà S chết, ông T đã bán diện tích thửa đất 209, 210 cho ông N. Tuy nhiên trong nội dung lấy ý kiến khu dân cư chỉ có 01 ý kiến xác định ông T bán đất cho ông N, nhưng không biết năm nào.

Bà B thoả thuận đổi phần đất thửa 209, 210 cho bà C không đảm bảo điều kiện về chủ thể. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà B, ông N, bà L, ông L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N, bà B, ông L1, bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của bà C; công nhận thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Quản Thị Ngọc B với bà Quản Thị Kim C và Thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Quản Thị Kim C với bà Quản Thị L.

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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bị đơn bà Quản Thị Ngọc B, ông Nguyễn Trọng N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1 kháng cáo trong hạn luật định, được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Về hiện trạng, diện tích đất thoả thuận chuyển đổi giữa bà C với bà B, ông N và giữa bà C với bà L, ông L1 :

[2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án cấp phúc thẩm xác định:

Phần diện tích thửa 198 bà B nhận đổi của bà C, năm 2004 gia đình bà B đã xây dựng một phần nhà 2 tầng trên đất là 14,2 m², làm sân gạch lên trước cửa nhà 189,5m². Nếu không có phần đất thuộc thửa 198 nhận đổi của bà C, thì gia đình bà B không có đường nào để đi ra đường giao thông công cộng.

Phần diện tích thửa 198 còn lại bà L nhận đổi của bà C, năm 2008 gia đình bà L đã xây nhà 02 tầng, nhà tắm, bếp, sân gạch lên toàn bộ phần đất nhận đổi. Diện tích xung quanh nhà 02 tầng tiếp giáp với phần đất thửa 198 bà C đổi cho bà B và tiếp giáp thửa 496 của bà B có chiều rộng khoảng 01 mét, dùng làm rãnh thoát nước mưa.

Phần diện tích đất thuộc thửa 209, 210 bà C nhận đổi của bà B năm 2004, năm 2008 bà C đổi cho bà L, bà L làm nhà 02 tầng trên thửa 210 là 12,9 m²; phần còn lại của thửa 209, 210 sử dụng làm sân gạch, xây cổng đi vào nhà 02 tầng. Nếu không có phần đất thửa 209, 210 bà L không có đường nào để đi vào ngôi nhà 02 tầng.

Về nguồn gốc thửa đất số 209, 210:

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nghiêm Đăng T và chị Nghiêm Thị Tuyết T1 là con ông T, bà S cho rằng, ông T không ký, viết vào Giấy biên nhận ngày 02/7/2002, nội dung chuyển nhượng thửa 209, 210 cho ông N, bà B; đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của ông T.

Hội đồng xét xử thấy:

[4] Tại Văn bản số 142/UBND-KT ngày 19/01/2026 của UBND xã Đ, tỉnh Thái Nguyên gửi Toà án, nội dung:

Thửa đất số 209, 210, tờ bản đồ số 31 là một phần trong diện tích 683 m² trong đơn xin tách đất thổ cư của ông Nông Vũ C1, bà Nguyễn Thị Đ ngày 15/8/1993, có xác nhận của UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Bắc Thái ngày 26/8/1993. Thửa đất được sử dụng ổn định, UBND xã không nhận được đơn thư liên quan đến tranh chấp.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất 209, 210 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Trọng N1, cụ Bùi Thị Đ1 là bố mẹ đẻ ông N khai phá, diện tích 683 m², năm 1992 tặng cho vợ chồng con gái là ông Nông Vũ C1, bà Nguyễn Thị Đ, em gái ông N. Năm 1993, vợ chồng ông C1, bà Đ có đơn xin tách đất cho vợ chồng chị gái cả là bà Nguyễn Thị S, ông Nghiêm Đăng T. Năm 2002, ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng N, bà Quản Thị Ngọc B.

[5] Tại Giấy biên nhận đề ngày 02/7/2002, nội dung: Ông T bán cho vợ chồng em N, B lô đất ở xóm H, xã H: Phía N: Giáp đường bê tông xóm; Phía Đông: giáp thửa 407; Phía Bắc: giáp thửa 198; Phía Tây: giáp thửa 208. Tôi đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông N, B. Vậy, tôi làm giấy này để anh N làm thủ tục cấp bìa đồ thửa đất 209, 210. Phần cuối giấy biên nhận có nội dung: Tôi đồng ý với nội dung trên, không thắc mắc gì để ông N làm thủ tục. Ký tên T. Nội dung Giấy biên nhận ngày 02/7/2002 phù hợp với bản tự khai của ông Nghiêm Đăng T tại Toà án cấp sơ thẩm ngày 04/6/2025 (bút lục số 30), phù hợp với nội dung trình bày của ông T trong bản án sơ thẩm ông T được nhận, nhưng ông T không có kháng cáo. Vì vậy, ông T, chị T1 đề nghị trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông T trong Giấy biên nhận ngày 02/7/2002 do bà B xuất trình là không cần thiết.

[6] Ngày 02/7/2002, ông T viết Giấy biên nhận chuyển nhượng thửa đất 209, 210 cho ông N, bà B, ngày 16/12/2002 bà S chết đột tử, trước khi ông T viết giấy chuyển nhượng đất cho bà S 05 tháng. Thời điểm bà S chết, chị Nghiêm Thị Tuyết T1, sinh năm 1981 khi đó 21 tuổi, chị Nghiêm Thị Thùy D sinh năm 1996 được 6 tuổi. Trong Giấy chuyển nhượng thửa đất số 209, 210 của ông T cho ông N, bà B không có chữ ký của bà S là vợ ông T. Tuy nhiên, lời khai của ông T, bà B xác định bán thửa đất 209, 210 cho ông N, bà B năm 2004, thực tế gia đình ông N sử dụng đất liên tục, công khai, ngay tình, xây dựng nhiều công trình kiên cố trên đất từ năm 2004 đến thời điểm tranh chấp là 21 năm, chị T1, chị D là con ông T, bà S thừa nhận đều biết, nhưng không phản đối. Vì vậy, cần công nhận thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa 209, 210 giữa ông T với ông N, bà B là hợp pháp.

Toà án cấp sơ thẩm không đưa chị T1, chị D là con ông T, bà S khi bà S đã chết vào tham gia tố tụng để làm rõ là thiếu sót. Tuy nhiên, nếu có huỷ án sơ thẩm để đưa chị T1, chị D tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng không làm thay đổi bản chất vụ án. Toà án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Về thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà C với bà B và giữa bà C với bà L:

[7] Bà B, ông N và bà C đều thừa nhận có thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau. Bà B, ông N nhận phần đất thửa 198 của bà C, bà C nhận phần đất thuộc thửa 209, 210 của ông N, bà B.

Bà L, ông L1 cho rằng đã thoả thuận chuyển đổi thửa đất trị giá 240.000.000 của bà L để lấy toàn bộ phần còn lại của thửa 198 của bà C và một phần thửa 209, 210 bà C nhận đổi của bà B. Bà C cho rằng chỉ đổi khoảng 100 m² của thửa 198 để lấy thửa đất trị giá 240.000.000 đồng của bà L, phần còn lại của thửa 198 không đổi mà sử dụng làm đường đi vào phần thửa 198 đã đổi cho bà B; đối với phần thửa 209, 210 không đổi mà cho bà L mượn để làm đường đi.

Hội đồng xét xử thấy:

[8] Sau khi bà C đổi một phần đất thửa 198 cho bà B năm 2004, bà C đã xây tường ngăn cách phần còn lại của thửa 198, hiện nay phần tường do bà C xây vẫn còn nguyên vẹn. Năm 2008, bà C đổi cho bà L phần còn lại của thửa 198, cùng năm 2008 bà L đã làm nhà trên phần đất thửa 198, nhưng không làm hết diện tích đất xung quanh nhà mà để chừa lại chiều rộng khoảng 01 mét để làm rãnh thoát nước. Phần đất thửa 198 phía bên trong bà C đã đổi cho bà B từ năm 2004, nên bà C khai chừa lại 01 mét không đổi làm lối đi vào thửa 198 là không có căn cứ.

[9] Vợ chồng bà L nhận đổi phần đất thửa 198 của bà C để làm nhà và nhận đổi phần đất thửa 209, 210 bà C nhận đổi của bà B làm lối đi. Thời điểm năm 2008, khi thoả thuận đổi cho bà C, bà L chưa nhận chuyển nhượng thửa đất số 407 tiếp giáp với mặt đường công cộng. Vì vậy, nếu không thoả thuận nhận đổi phần đất thửa 209, 210 của bà C, thì bà L không thể có lối đi vào nhà tại thửa đất

số 198 như hiện nay. Hiện trạng phần đất thửa 209, 210 vợ chồng bà L đã xây sân gạch, xây công đồ bê tông, lợp ngói kiên cố, sử dụng từ năm 2008 đến nay. Bà C cho rằng không thoả thuận chuyển đổi phần đất này mà cho bà L mượn là không phù hợp.

[10] Có đủ căn cứ xác định năm 2004, bà B, ông N nhận đổi phần đất thửa 198 của bà C, bà C nhận đổi phần đất thuộc thửa 209, 210 của bà B. Năm 2008, bà C thoả thuận chuyển đổi toàn bộ phần còn lại thửa 198 của bà C và phần đất thửa 209, 210 nhận đổi của bà B cho bà L để lấy thửa đất của bà L, sau đó bán thửa đất nhận đổi của bà L cho người thứ 3 được 240.000.000 đồng.

[11] Mặc dù thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà B với bà C thực hiện năm 2004, giữa bà C với bà L năm 2008, các bên chỉ thoả thuận miệng, chưa làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thực tế các bên đã nhận đất, xây dựng công trình kiên cố trên đất, sử dụng đất công khai, liên tục từ năm 2004 cho đến năm 2025 là 21 năm mới phát sinh tranh chấp. Mục đích các bên thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau để xây dựng nhà ở và làm lối đi ra đường giao thông công cộng. Nếu không công nhận thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, buộc các bên phải trả cho nhau phần đất đã nhận đổi, thì gia đình bà B, bà L không có đường nào làm lối đi ra đường giao thông công cộng.

[12] Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

...d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Thửa đất số 209, 210 do bố mẹ đẻ ông N khai phá, diện tích 683 m², năm 1992 tặng cho vợ chồng con gái là ông Nông Vũ C1, bà Nguyễn Thị Đ em gái ông N. Ngày 15/8/1993, ông C1, bà Đ có đơn xin tách đất thổ cư cho ông T, bà S là chị gái ông N, có xác nhận của UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Bắc Thái ngày 26/8/1993. Năm 2002, ông T chuyển nhượng cho ông N, bà B. Ông N, bà B sử dụng thửa đất ổn định, UBND xã không nhận được đơn thư liên quan đến tranh chấp, nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điều luật viện dẫn nêu trên. Vì vậy, cần bác đơn khởi kiện của bà C, công nhận thoả

thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà B với bà C và giữa bà C với bà L. Diện tích đất công nhận chuyển đổi theo ranh giới sử dụng thực tế và ranh giới theo bản đồ địa chính.

[13] Do tại cấp phúc thẩm, bị đơn xuất trình tài liệu mới là Đơn xin tách đất thổ cư ngày 15/8/1993 của ông C1, bà Đ cho ông T, bà S là chị gái ông N, có xác nhận của UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Bắc Thái ngày 26/8/1993 và Kết quả trả lời của UBND xã Đ, tỉnh Thái Nguyên đã làm rõ được nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất tranh chấp của thửa 209, 210. Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trọng N, bà Quản Thị Ngọc B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên.

Về án phí:

[14] Án phí sơ thẩm: Bà Quản Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do bà C là người cao tuổi, nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà C. Bà Quản Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[15] Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng N, bà Quản Thị Ngọc B, bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng:

[16] Bà Quản Thị Kim C phải chịu chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 20.500.000 đồng (đã thực hiện xong). Bà Quản Thị L tự nguyện chịu chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 11.100.000 đồng (đã thực hiện xong).

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trọng N, bà Quản Thị Ngọc B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên, như sau:

Căn cứ: Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 47, khoản 1, 5 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quản Thị Kim C với bị đơn bà Quản Thị Ngọc B, ông Nguyễn Trọng N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1 về việc yêu cầu tuyên bố thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Quản Thị L, công nhận thoả thuận

chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Quản Thị Ngọc B với bà Quản Thị Kim C và giữa bà Quản Thị Kim C với bà Quản Thị L như sau:

2.1. Bà Quản Thị Ngọc B, ông Nguyễn Trọng N được sử dụng 203,7 m² đất, thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; UBND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 972977 ngày 04/10/2010 mang tên bà Quản Thị Kim C (sơ đồ chi tiết kèm theo là các điểm: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 1).

2.2. Bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1 được sử dụng 158,8 m² đất, thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; UBND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 972977 ngày 04/10/2010 mang tên bà Quản Thị Kim C (sơ đồ chi tiết kèm theo là các điểm: 5, 6, 7, 23, 22, 21, i, 20, 19, 17, 16, 5).

2.3. Bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1 được sử dụng 74,9 m² đất, thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên (sơ đồ chi tiết kèm theo là các điểm: 7, 23, 22, 21, i, 20, 26, 25, 24, 7).

2.4. Bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1 được sử dụng 68,2 m² đất thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 31, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên (sơ đồ chi tiết kèm theo là các điểm: 25, 26, 27, 30, 31, 25).

2.5 Buộc bà Quản Thị Kim C giao nộp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 972977, UBND huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 04/10/2010 mang tên bà Quản Thị Kim C cho cơ quan có thẩm quyền. Ông N, bà B, ông L1, bà L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Quản Thị Kim C; Hoàn trả bà C 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002366 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên; Bà Quản Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng N, bà Quản Thị Ngọc B, bà Quản Thị L, ông Lê Đức L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Quản Thị Kim C phải chịu chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 20.500.000 đồng (đã thực hiện xong). Bà Quản Thị L tự nguyện chịu chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 11.100.000 đồng (đã thực hiện xong).

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV 5-Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hoàng Quý Sửu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Anh Tuấn Lý Thị Thúy Hoàng Q Sửu

