

Bản án số: 77/2026/DS-PT  
Ngày: 04 tháng 6 năm 2026  
V/v: T/c QSD đất và t/c HĐ  
chuyển nhượng 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:* Ông Nguyễn Mạnh Toàn.

*Các thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Thuỷ.

Ông Nguyễn Thế Doanh.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Diệp Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa:**  
Ông Mai Duy Định - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2026, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 21/2026/TLPT-DS ngày 03/3/2026 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quang N và ông Nguyễn Công Q - Luật sư, văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh T; Địa chỉ: Số G, tổ C đường T, phường P, tỉnh Thái Nguyên. Đều có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1977; Địa chỉ: xóm T, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1977; Địa chỉ: xóm Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm Đ, xã V, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt.

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

3.1. Chủ tịch UBND xã V, tỉnh Thái Nguyên.

*Đại diện theo uỷ quyền:* Ông Đặng Quốc Đ - Phó Chủ tịch UBND xã V. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Dương Tiến B, sinh năm 1960. Có mặt.

3.3 Ông Bùi Văn B1, sinh năm 1967. Có mặt.

3.4. Bà Ngô Thị K, sinh năm 1967. Có mặt.

3.5. Chị Bùi Thị Lê N1, sinh năm 1990. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Anh Bùi Ngọc O, sinh năm 1992. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đều trú tại: xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên.

3.7. Bà Triệu Thị S, sinh năm 1959; Địa chỉ: xóm K, xã V, tỉnh Thái Nguyên. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1982; Địa chỉ: xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

3.9. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1984; Địa chỉ: xóm Đ, xã V, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

*\* Ngoài ra còn có 8 người làm chứng gồm: Ông Lăng Viết K1, ông Dương Tiến T1, bà Ngô Thị H2, ông Đặng Văn H3, bà Hà Thị H4, ông Nguyễn Bá C, bà Dương Thị H5, bà Hoàng Thị H6. Đều vắng mặt.*

*\* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Vũ Thị H.*

### 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:

*\* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:*

Năm 1992, bà có mua của ông Bùi Văn B1 một khu đất rừng rộng khoảng 5ha, địa chỉ diện tích đất tại xóm T, xã V, huyện Đ, không thoả thuận giá bao nhiêu nên bà mua cho ông B1 một bao gạo để lấy diện tích đất đó. Việc chuyển nhượng có giấy mua bán viết tay và có xác nhận của trưởng xóm T là ông Lăng Viết K1. Hiện nay tờ giấy mua bán viết tay bà đã làm mất, nhưng bà đã được ông trưởng xóm và những người làng xóm có biết việc bà và ông B1 mua bán xác nhận lại. Khoảng cuối năm 1992, khi có đợt giao đất, giao rừng bà đã khoanh nhận toàn bộ diện tích đất của nhà bà, đất nhà ai tự người đó chỉ chứ không có các hộ giáp ranh. Năm 2013, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dương Tiến B và bà Vũ Thị H số BT 401855 thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3, tổng diện tích đất được cấp là 75.120m<sup>2</sup> mục đích sử dụng là đất rừng. Từ sau khi hai bên gia đình mua bán không có mâu thuẫn gì, các con bà khi đó đi học xa không làm được hết diện tích nên bà cho ông B1 mượn làm một nửa. Việc bà cho ông B1 mượn đất không có giấy tờ gì, phân đất cho mượn có ranh giới rõ ràng giữa hai diện tích đất của nhà bà và nhà ông B1, hiện nay ông B1 đã chuyển nhượng cho ông V và ông T. Đến tháng 4/2022 bà phát hiện ông B1 bán đất của bà thì bà mới làm đơn khởi kiện.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất ông V đang sử dụng của bà là 17.576,9m<sup>2</sup> và ông T đang sử dụng diện tích là 33.807,8 m<sup>2</sup>. Nay bà khởi kiện yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại xóm T, xã

V, tỉnh Thái Nguyên là của bà và buộc ông V, ông T phải thu hoạch cây, trả lại đất cho bà.

*\* Tại bản tự khai, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Năm 2016 ông B1 chuyển nhượng cho ông diện tích khoảng 2ha, ông B1 có giấy giao đất giao rừng. Diện tích đất ông mua của ông B1 giáp đất nhà bà H, có bờ len rõ ràng, trên đất có cây keo do ông B1 trồng được khoảng 1 năm tuổi, với giá tiền 100.000.000đ. Khi mua bán hai bên chỉ có giấy tờ viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Vị trí đất có một mặt giáp đất nhà anh T2, một mặt giáp đất nhà anh T3, anh H3, một mặt giáp chân đường đi đường Đèo Bụt cũ và một mặt giáp đất nhà bà H có hàng bạch đàn làm ranh. Năm 2022 ông đã khai thác được 01 lứa gỗ keo, từ khi ông nhận chuyển nhượng của ông B1 không có tranh chấp với ai, ông sử dụng ổn định. Sau khi khai thác keo ông lại tiếp tục trồng lứa nữa cho đến nay cây keo đã trồng được 4 năm tuổi.

Nay bà H khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của ông, ông xác định đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông B1, ông là người sử dụng ổn định hợp pháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm cho bà Vũ Thị H, cấp sai không đúng đối tượng, cấp chồng lấn lên đất người khác, ông yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H và công nhận quyền sử dụng đất cho ông theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa ông B1 với ông theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Tiên T trình bày:* Năm 2015 do ông B1 không chăm sóc được cây nên đã nhượng lại cho ông diện tích khoảng 2ha, có bờ len rõ ràng, trên đất ông B1 chuyển nhượng cho ông vẫn còn cây keo do ông B1 trồng được khoảng 1 năm tuổi, với giá tiền 200.000.000đ. Khi mua bán hai bên chỉ có giấy tờ viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Vị trí đất có ranh giới rõ ràng được ngăn cách bởi 1 hàng bạch đàn có một mặt giáp đường Đèo Bụt cũ, một mặt giáp đất nhà anh P, một mặt giáp khe đất nhà chị U và một mặt giáp đất nhà ông B1 (hiện nay phần diện tích đất của ông B1 này ông cũng đã mua hết, nhưng chưa sang tên). Năm 2022 ông đã khai thác được 01 lứa gỗ keo, từ khi ông nhận chuyển nhượng của ông B1 không có tranh chấp với ai, ông sử dụng ổn định. Sau khi khai thác keo ông lại tiếp tục trồng lứa nữa cho đến nay cây keo đã trồng được 3 năm. Việc ông nhận chuyển nhượng đất của ông B1 và khai thác keo bà H đều biết vì khi ông khai thác keo do nhà con gái bà H đi vắng không ở nhà nên ông đã ra nhà bà H mượn nhà con gái bà H để ở khai thác keo. Sau khi khai thác và trồng keo lại xong thì ông lại trả nhà con gái của bà H cho bà H quản lý.

Nay bà H khởi kiện đòi quyền sử dụng đất, ông xác định đất có nguồn gốc của ông B1 đã chuyển nhượng cho ông, ông là người sử dụng ổn định hợp pháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm cho bà Vũ Thị H, cấp sai không đúng đối tượng, cấp chồng lấn lên đất người khác, ông yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H và công nhận quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Tiến B: Nhất trí với ý kiến của nguyên đơn bà H, không bổ sung thêm ý kiến gì khác.*

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn B1 trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất hiện nay bà H đang tranh chấp với ông V, ông T là do ông khai phá năm 1988, đến năm 1991, ông tiến hành trồng bạch đàn khoảng 1ha theo dự án PAM trên chính diện tích thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3 hiện nay. Năm 1992 ông được UBND huyện Đ, B giao đất, giao rừng diện tích 7,23 ha thuộc lô 6, k6 T tại xóm T, xã V, huyện Đ nay là thửa số 159, tờ bản đồ số 3. Năm 2007 ông cắt cho nhà bà H, ông B 1 lô khoảng 1ha, vợ chồng ông bà H, Báo tự trồng 01 hàng bạch đàn làm ranh giới đất giữa hai gia đình. Trước năm 2007 khi ông chưa cho đất bà H thì ông vẫn cho bà H lấy nửa sào chè theo đúng diện tích hiện tại bây giờ bà H đang sử dụng. Sau năm 2007 thì bà H mới trồng keo trên đất và canh tác trồng cây từ đó đến nay. Phần đất còn lại ông tiến hành trồng keo trên toàn bộ diện tích đất ông được giao. Ông đã thu hoạch 01 vụ keo và trồng vụ thứ 2. Đến năm 2015 ông đã chuyển nhượng cho anh T 01 khoảnh, có chỉ vị trí, ranh giới rõ ràng. Năm 2016 số diện tích còn lại ông đã chuyển nhượng nốt cho anh V, có chỉ vị trí rõ ràng. Trong suốt quá trình gia đình ông làm từ năm 1988 đến nay, gia đình ông vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp với bất kể ai, kể cả gia đình nhà bà H, bà H cũng chưa bao giờ trồng cây trên đất của ông. Sau khi chuyển nhượng cho anh V, anh T các anh vẫn làm ổn định, không tranh chấp với ai. Năm 2022 mới phát sinh tranh chấp do ông nghe anh V nói đất của ông đã khoanh hết vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, UBND xã có hướng dẫn hai gia đình thỏa thuận, giải quyết tình cảm với nhau, làm đơn xin cấp lại bìa, nhưng bà H có ý kiến bà H và gia đình không nhất trí.

Nay ông xác định chỉ cho bà H 1 diện tích khoảng 1ha, phần diện tích đất còn lại, hiện nay ông đã chuyển nhượng cho anh V, anh T là đất của ông, các vị trí đất này đều có ranh giới rõ ràng, việc chia ranh giới làm len giữa hai gia đình là do vợ chồng bà H, ông B tự trồng cây bạch đàn.

Nay bà H trình bày cho ông mượn là không đúng. Việc bà H khởi kiện anh V, anh T ông không nhất trí, ông vẫn nhất trí ông chuyển nhượng cho anh V và anh T theo đúng hiện trạng hiện nay đang sử dụng. Ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai cho bà H để cấp cho anh V, anh T cho đúng.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày:*

Năm 2015 vợ chồng bà có mua đất của ông B1 với tổng diện tích là 64.638m<sup>2</sup> với số tiền 200.000.000đ, khi mua bán hai bên có giấy viết tay, có chỉ vị trí và ranh giới rõ ràng. Khi nhận chuyển nhượng không có tranh chấp với ai, gia đình sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi mua trên đất có trồng keo, gia đình bà đã khai thác và hiện nay đang trực tiếp trồng lúa keo mới. Nay bà H khởi kiện yêu cầu trả đất bà không nhất trí, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B2 trình bày:*

Ngày 03/11/2016 ông B1 đã làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà diện tích đất khoảng 2ha đã trồng keo với giá tiền 100.000.000đ, đất có quyết

định giao đất, giao rừng của UBND huyện Đ, có vị trí phía Đông giáp đất nhà ông T2 và anh H3, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất bà H, phía Bắc giáp đất nhà anh T3. Gia đình bà đã trả đủ tiền và đã nhận đất, sử dụng đất từ đó đến năm 2022 không có tranh chấp với ai, gia đình bà đã khai thác 1 lúa keo và hiện nay đang trồng lúa keo mới. Đến tháng 7/2023 bà H mới làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả đất, bà không nhất trí.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị S trình bày:*

Bà xác định đứng tên mua cho anh T khu đất rừng nhà ông B1, diện tích đất tranh chấp hiện nay là của anh T, không liên quan đến bà.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND xã V, đại diện theo uỷ quyền ông Đặng Quốc Đ trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 do UBND xã V được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T giao cho đơn vị tư vấn đến xã V để hỗ trợ kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất cho các hộ dân trên địa bàn xã V. Gia đình ông Dương Tiến B và bà Vũ Thị H đã tự kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 159, tờ bản đồ số 3, diện tích 75.120m<sup>2</sup>, loại đất rừng. Trên cơ sở có đơn tự kê khai, UBND xã đã thực hiện đúng các bước về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay có tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị H với ông Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn T4 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Những người làm chứng trình bày:* Có biết việc ông B1 bán đất cho bà H, nhưng bán diện tích bao nhiêu, giá bao nhiêu thì không biết. Chỉ biết từ trước đến nay bà H vẫn làm phần diện tích đất hiện nay bà H đang trồng cây.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên đã quyết định:*

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 482, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31, Điều 32 Luật tố tụng hành chính. Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 26 Luật thi hành án dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 75.120 m<sup>2</sup> là của bà và buộc ông Nguyễn Văn V trả lại diện tích 17.576,9m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Tiến T trả lại diện tích 33.807,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3, GCN quyền sử dụng đất số BT 401855 cấp ngày 29/12/2013 có diện tích 75.120m<sup>2</sup> (Diện tích đo thực tế là 72.621,7m<sup>2</sup>) địa chỉ thửa đất tại xóm T, xã V, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên) mang tên ông Dương Tiến B, bà Vũ Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Tiến T.

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 401855, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00820 do UBND huyện Đ cấp cho bà Vũ Thị H và ông Dương Tiên B ngày 29/12/2013 tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3 tại xóm T, xã V, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên).

2.2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiên T; ông Nguyễn Văn V, cụ thể như sau:

2.2.1. Ông Nguyễn Văn V được toàn quyền sử dụng diện tích đất 17.576,9m<sup>2</sup>, mục đích đất rừng sản xuất thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 3. Diện tích đất được thể hiện từ các điểm 36, 37, 79, 80, 46, 47, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 74, 75, 76, 77, 78 đến 36.

Ông Nguyễn Tiên T được toàn quyền sử dụng diện tích đất 33.807,8m<sup>2</sup>, mục đích đất rừng sản xuất thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 3. Diện tích đất được thể hiện từ các điểm 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 1, 100, 2, 3, 101, 102, 103, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 104, 105, 106 đến 29.

*(Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty cổ phần T5 và xây dựng số 6 đo đạc kèm theo)*

3. Buộc bà Vũ Thị H, ông Dương Tiên B có nghĩa vụ nộp bản gốc GCN QSD đất số BT 401855, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00820 do UBND huyện Đ cấp ngày 29/12/2013 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh biên động QSD đất theo quyết định của bản án này. Các đương sự ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Tiên T có quyền và nghĩa vụ làm thủ tục cấp GCN QSD đất tại cơ quan có thẩm quyền đối với phần diện tích đất mà mình được quyền sử dụng nêu trên.

Khi Tòa án tuyên công nhận quyền sử dụng đất thì các cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Các bên đương sự phải có trách nhiệm giao nộp giấy chứng nhận QSD đất bản gốc cho các Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tăng giảm biên động diện tích đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 02/02/2026, nguyên đơn bà Vũ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Vũ Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Bà H có căn cứ xác định quyền sử dụng đất vì đã nhận chuyển nhượng đất của ông B1 từ năm 1992, phù hợp với lời khai của ông B1, người làm chứng và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H tiếp

tục khai phá thêm đất, sử dụng ổn định, công khai, không tranh chấp và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H năm 2013 được thực hiện đúng trình tự, có xác nhận của các hộ giáp ranh, khu dân cư và UBND xã V; trong đó ông B1 cũng xác nhận không có tranh chấp. UBND huyện Đ và UBND xã V đều xác định việc cấp giấy chứng nhận là đúng quy định.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Tiến T, không có căn cứ chấp nhận vì diện tích ông B1 khai đã chuyển nhượng vượt quá diện tích được Nhà nước giao; thời điểm chuyển nhượng ông B1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời chưa có căn cứ xác định đất ông T, ông V nhận chuyển nhượng trùng với thửa đất đã cấp cho bà H. Ngoài ra, dù bà H đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 2013 nhưng ông B1, ông T và ông V không khiếu nại hay tranh chấp trong thời gian dài, thể hiện việc sử dụng đất của bà H là ổn định và công khai.

Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn: Không nhất trí với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm, nội dung đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng, những người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

#### *Về thủ tục tố tụng:*

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị H đảm bảo về hình thức và trong hạn luật định, bà H được miễn nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Đặng Quốc Đ, bà Triệu Thị S, chị Bùi Thị Lê N1, anh Bùi Ngọc O) đều có đơn xin xét xử vắng mặt; những người

làm chứng vắng mặt nhưng những người này đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và được triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử vắng mặt người này là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

### *Về nội dung*

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.1]. Xác định diện tích đất tranh chấp: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện tổng diện tích đất thửa 159, tờ bản đồ số 3 là 72.621,7m<sup>2</sup>, trong đó phần diện tích đất bà H sử dụng thuộc thửa 159 có diện tích 21.237,0m<sup>2</sup>; Ông V sử dụng thuộc thửa 159 có diện tích 17.576,9m<sup>2</sup>; Ông T sử dụng thuộc thửa 159 có diện tích 33.807,8m<sup>2</sup>.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 159, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên là của nguyên đơn và buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn V phải trả lại diện tích 17.576,9 m<sup>2</sup> và ông T phải trả lại diện tích là 33.807,8 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên cho nguyên đơn.

Các bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà H đối với thửa số 159 và công nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa ông B1 với ông theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 17.576,9 m<sup>2</sup> của ông V và ông T phải trả lại diện tích là 33.807,8 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại xóm T, xã V, tỉnh Thái Nguyên như trên và giải quyết đối với diện tích đất này là đúng thẩm quyền, phạm vi, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự.

[3.2]. Về nguồn gốc đất tranh chấp, các đương sự, những người làm chứng trong vụ án đều thừa nhận nguồn gốc toàn bộ thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 75.120m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm cả diện tích đất tranh chấp là của ông Bùi Văn B1 đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3]. Về quá trình và thực tế sử dụng, việc mua bán chuyển nhượng đất:

Bà H cho rằng năm 1992 đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông B1 và sau đó cho ông B1 mượn lại một phần diện tích để sử dụng. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất, bà H cũng thừa nhận từ trước đến nay không trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích hiện do ông V và ông T quản lý, sử dụng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định giữa phần đất bà H sử dụng với phần đất ông V, ông T đang sử dụng có ranh giới rõ ràng, ổn định. Theo kết quả đo đạc thực tế, thửa đất số 159 có tổng diện tích 72.621,7m<sup>2</sup>, trong đó bà H sử dụng 21.237,0m<sup>2</sup>, ông V sử dụng 17.576,9m<sup>2</sup> và ông T sử dụng 33.807,8m<sup>2</sup>. Mặt khác, theo biên bản lấy ý kiến khu dân cư cùng lời khai của những người làm chứng đều xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp ban đầu là của ông

Bùi Văn B1 do khai hoang mà có; sau đó ông B1 có chuyển nhượng cho bà H một phần diện tích, phần còn lại ông B1 sử dụng sau đó chuyển nhượng cho ông V và ông T sử dụng. HĐXX thấy không có căn cứ xác định ông B1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho bà H, sau đó bà H cho ông B1 mượn để canh tác như bà H trình bày.

[3.4]. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hội đồng xét xử nhận thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3 được UBND huyện Đ cấp cho ông Dương Tiến B và bà Vũ Thị H năm 2013 trên cơ sở đơn tự kê khai của các hộ dân, nguồn gốc đất là đất khai phá. UBND xã V trình bày việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện nội dung kê khai về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất không phù hợp với thực tế. Bà H và ông B đều thừa nhận chưa từng trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất hiện đang tranh chấp với ông V và ông T; phần diện tích này do ông B1 quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ trước năm 1992 sau đó chuyển nhượng cho ông V, ông T tiếp tục sử dụng đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền chưa xác minh đầy đủ về nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng, ranh giới và diện tích thực tế của các hộ liền kề mà chủ yếu căn cứ vào việc tự kê khai của người sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận. Do đó, có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và ông B chưa bảo đảm phù hợp với hiện trạng và quá trình sử dụng đất thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.5]. Xét yêu cầu phản tố của của các bị đơn:

Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2015 giữa ông Bùi Văn B1 với ông Nguyễn Tiến T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2016 giữa ông Bùi Văn B1 với ông Nguyễn Văn V đều được lập bằng giấy viết tay, chưa thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự đều thể hiện ông T, ông V đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông B1, bà K1; đồng thời đã nhận đất, quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định ông T hiện đang sử dụng diện tích thuộc thửa đất số 107 và một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3; ông V sử dụng phần diện tích còn lại theo hiện trạng thực tế. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông B1 và bà K1 tiếp tục xác nhận việc chuyển nhượng đất cho ông T, ông V theo hiện trạng các bên đang quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định các bên đã thực hiện xong phần lớn nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định*

*công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Từ căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn, công nhận hiệu lực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 và ông V, ông T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.6]. Xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận QSD đất số BT 401855, sổ vào sổ CH00820 ngày 29/12/2013 cho bà Vũ Thị H và ông Dương Tiến B đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên của các bị đơn.

Như đã phân tích ở trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 401855, sổ vào sổ CH00820 ngày 29/12/2013 cho bà Vũ Thị H và ông Dương Tiến B đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 3 không phù hợp với nguồn gốc, hiện trạng và quá trình sử dụng đất thực tế. Theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì: *“Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết...”*. Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

[3.7]. Từ các căn cứ, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn. Bản án dân sự sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ đầy đủ, toàn diện, đúng bản chất pháp lý của vụ án, áp dụng đúng quy định của pháp luật đất đai và tố tụng dân sự, không có sai lầm nghiêm trọng trong việc xác định sự thật vụ án. Nguyên đơn bà Vũ Thị H kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết mới hoặc căn cứ pháp lý nào làm thay đổi nội dung bản án sơ thẩm. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo nguyên đơn bà Vũ Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4]. Về án phí: Do giữ nguyên án sơ thẩm nên người kháng cáo bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Thái Nguyên. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DSST ngày 26/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Vũ Thị H.

*Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7a, 7b và Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Mạnh Toàn**

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Mạnh Toàn**