

Bản án số: 138/2026/DSPT

Ngày 03 tháng 9 năm 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 Nguyễn Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Thuý, ông Hoàng Anh Tuấn.

- 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: Bà Lê Ngọc Kim Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 và ngày 03 tháng 9 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 87/2026/TLPT-DS ngày 10/7/2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2026/QĐ-PT ngày 30/7/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1964; Địa chỉ: TDP H (nay là TDP P), phường V, tỉnh Thái Nguyên; Số căn cước công dân: 019064001193, cấp ngày 08/08/2024 (*có mặt*);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1980; Địa chỉ: TDP T, phường V, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hồng V, sinh năm 1986; Địa chỉ: TDP Đ, phường P, tỉnh Thái Nguyên (*có mặt*);

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964; Địa chỉ: TDP H (nay là TDP P), phường V, tỉnh Thái Nguyên; Số căn cước công dân: 019064000858, cấp ngày 04/02/2022 (*có mặt*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đàm Thùy D1, sinh năm 1987; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953; ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1979;

ông Đặng Quốc B1, sinh năm 1973 - Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn luật sư thành phố H.

Cùng địa chỉ: C, số E T, phường L, thành phố Hà Nội (*có mặt ông H, ông B1; vắng mặt bà D1, bà B và có đơn xin xét xử vắng mặt*);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1965, (*vợ ông T, có mặt*)

+ Bà: Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970, (*vợ ông S, có mặt*)

Cùng địa chỉ: TDP H (nay là TDP P), phường V, tỉnh Thái Nguyên.

+ UBND phường V, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn D2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường V, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt*);

Những người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1962; Bà Đinh Thị T2, sinh năm 1976; Bà Nguyễn Thị D3, sinh năm 1967; Ông Nguyễn Tiến B2, sinh năm 1954; Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1960; Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1963; Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968; Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1960; Ông Nguyễn Đức D4, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: TDP P, phường V, tỉnh Thái Nguyên (*vắng mặt ông B2, những người làm chứng khác đều có mặt*).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Văn S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Văn S trình bày:**

Thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, diện tích 270m² tại phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường V, tỉnh Thái Nguyên) có nguồn gốc là đất thổ cư của bố mẹ ông, nơi gia đình ông sinh sống từ trước. Khoảng năm 1992 - 1993, ông chuyển đến khu Trại (cách thửa đất cũ khoảng 1km) xây nhà và đón mẹ sinh sống. Đồng thời ông cũng tháo dỡ căn nhà tre trên thửa đất 1418; từ đó trên thửa đất 1418 không có nhà ở, chỉ có cây bạch đàn, nhưng do xa nhà không trông coi được trâu bò phá hoại hết.

Năm 1993 ông kê khai xin cấp đất và đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 881644 ngày 19/4/1993 đối với thửa đất số 1418, diện tích 270m², đất thổ cư lâu dài, mang tên Nguyễn Văn S2; ngày 19/6/2022 được đình chính thành Đỗ Văn S.

Do thừa đất trên liền kề đất của gia đình ông Nguyễn Văn T, ông T hỏi mượn đất để canh tác, ông S đồng ý cho mượn bằng miệng, thỏa thuận khi gia đình có nhu cầu thì ông T phải trả lại. Trong quá trình sử dụng, ông T xây dựng công trình, chuồng trại trên đất. Năm 2013, ông T kê khai nguồn gốc là “đất tự vỡ mà có” và được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 269248 ngày 18/12/2013 đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, diện tích 270m² (BHK), đứng tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết .

Khi có nhu cầu sử dụng đất, ông S nhiều lần yêu cầu ông T, bà T1 trả lại nhưng không được chấp nhận. Tranh chấp đã được UBND phường T hòa giải nhưng không thành. Theo yêu cầu của ông S, ngày 11/5/2023, Chủ tịch UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3358/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 269248 đã cấp cho ông T, bà T1 đối với thửa đất nêu trên, với lý do Giấy chứng nhận được cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Nay ông S yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 tháo dỡ công trình trên đất, trả lại cho ông toàn bộ diện tích 270m² thuộc thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40. Trường hợp ông T có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất, ông S đồng ý chuyển nhượng với giá 850.000.000 đồng.

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Sinh V1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1:** Nhất trí với quan điểm của nguyên đơn ông S, đề nghị ông Nguyễn Văn T trả lại thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, diện tích 270m² đất thổ cư.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:** Thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, diện tích 270m² có nguồn gốc của bố mẹ đẻ ông S là cụ Nguyễn Thị N và ông Đỗ Văn T3 (đều đã chết), trước đây cụ N và ông Đỗ Văn S sinh sống trên thửa đất này. Năm 1988, ông S lập gia đình và chuyển đến khu Trại, thuộc TDP H, phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường V, tỉnh Thái Nguyên) sinh sống sau đó đón cụ N về ở cùng, thửa đất số 1418 không còn được gia đình ông S sử dụng. Năm 1991, vợ chồng ông T thỏa thuận bằng miệng với cụ N và ông S về việc đổi thửa đất số 1418 lấy 3.000 viên gạch để ông S xây nhà tại khu T. Cụ N và ông S đồng ý, hai gia đình đã bà giao đất và gạch theo thỏa thuận; gia đình ông T quản lý, sử dụng đất từ năm 1992. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông T thuê người san lấp phần đất trống để trồng chuối; năm 1994 xây tường rào bằng gạch, năm 1995 xây dựng hơn 100m² chuồng trại chăn nuôi, bể biogas và sử dụng ổn định cho đến nay. Việc gia đình ông S sử dụng đất, xây dựng các công trình ông T đều biết và không có ý kiến gì.

Năm 1993, ông S tự ý kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1418, tuy nhiên gia đình ông không biết và ông S cũng không thông báo. Năm 2013, gia đình ông T kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1418, kê khai nguồn gốc là đất “khai hoang, tự vỡ”.

Trình tự, thủ tục cấp đất được thực hiện đúng quy định, hồ sơ cấp đất được niêm yết công khai tại địa phương, không có tranh chấp, khiếu nại. Ngày 18/12/2013, UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 269248 mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 đối với thửa 1418.

Năm 2022, ông S yêu cầu UBND phường T hòa giải tranh chấp và yêu cầu gia đình ông T trả lại đất. Tại các buổi hòa giải, ông S thừa nhận việc đổi thửa đất cho gia đình ông để nhận 3.000 viên gạch và có ý kiến thanh toán giá trị công trình trên đất cùng giá trị 3.000 viên gạch nhưng các bên không thống nhất được. Sau đó, ông S có đơn đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông T, bà T1. Ngày 11/5/2023, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3358/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 269248 do việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định vì khi kê khai gia đình ông xác định nguồn gốc đất là “khai hoang, tự vỡ”, trong khi thực tế đất có nguồn gốc từ việc đổi đất lấy 3.000 viên gạch và các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S về việc buộc trả lại thửa đất số 1418, ông T không đồng ý. Ngày 11/8/2025, ông T có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, diện tích 270m² tại phường T, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường V, tỉnh Thái Nguyên) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tuyết .

2. Trường hợp giao thửa đất cho ông Đỗ Văn S thì buộc ông S hoàn trả cho ông T tổng số tiền 1.604.500.000 đồng, gồm: 1.350.000.000 đồng là giá trị quyền sử dụng 270m² đất tương ứng với phần đất gia đình ông đã nhận theo thỏa thuận đổi đất và giá trị quản lý, tôn tạo, tài sản trên đất; 4.500.000 đồng là giá trị 3.000 viên gạch đã giao cho ông S; 250.000.000 đồng là công sức quản lý, sử dụng, tôn tạo đất từ năm 1991 đến nay và giá trị công trình, cây cối do gia đình ông tạo lập trên đất.

3. Buộc ông Đỗ Văn S công khai xin lỗi về việc tố cáo ông Nguyễn Văn T có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1:** Nhất trí với nội dung trình bày và yêu cầu của ông T.

*** Những người làm chứng: Ông Nguyễn Xuân Q, bà Đinh Thị T2, bà Nguyễn Thị D3, ông Nguyễn Tiến B2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn S1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Đức D4, đều trình bày:** Khoảng năm 1991, 1992 có được biết việc ông Nguyễn Văn T mua 3000 viên gạch đỏ để đổi với ông Đỗ Văn S lấy thửa đất giáp nhà ông T (thửa đất 1418), ông S1 còn khai ông là người bán gạch cho ông T và ông T là người thanh toán tiền cho ông giá gạch thời điểm đó khoảng 180.000 đồng đến 200.000 đồng/1000 viên gạch, ông nghe ông T nói mua gạch về để đổi đất với ông S, ngoài trường hợp đổi đất giữa

ông T và ông S, tại địa phương còn có vài trường hợp khác cũng đổi gạch lấy đất, đồng thời còn có vài trường hợp đổi tài sản khác lấy đất, như nhà ông K1 đổi tài sản lấy đất.

Ông Nguyễn Văn C cho biết: Khoảng năm 1991, 1992 ông là người trực tiếp hỗ trợ ông T chuyển, bốc dỡ gạch từ nhà ông S1 (người bán gạch) đến nhà ông S nhà ở bây giờ, ông được biết số gạch này là để nhà ông T đổi lấy thửa đất của nhà ông S. Thời điểm đó ở địa phương cũng có một số trường hợp đổi đất lấy gạch vì gạch xây dựng thời điểm đó có giá trị.

Ông Nguyễn Văn H2 khai: Khoảng năm 1992, 1993 ông T mua gạch của ông S1, ông là người làm nghề chạy xe ngựa trực tiếp vận chuyển thuê chở 3000 viên gạch cho ông T đến nhà ông S nhà ở bây giờ, khi đó nhà ông S có nhà vách sắp đổ, ông S dùng gạch này để xây nhà, giá trị gạch khoảng 180.000 đồng/1000 viên gạch, giá gạch loại A, ông T còn trả cho ông 30.000 đồng tiền công chở gạch.

Bà Nguyễn Thị D5 khai: Ông S sinh ra và lớn lên tại thửa đất số 1418, đến khoảng năm 1988, 1989 khi đó do điều kiện kinh tế khó khăn, do thửa đất nhà ông S khi đó thấp, phía Bắc giáp nương nước, nên mùa mưa nước đọng ngập đầy sân, vườn, mọi người khuyên ông S chuyển đến khu Trại ở (vị trí nhà hiện nay của ông S ở). Khoảng năm 1992, 1993 ông T, bà T1 đổi gạch lấy đất, nên gia đình ông S xây dựng được nhà ở vị trí bây giờ. Thời điểm đó ở địa phương có tiền lệ đổi gạch lấy đất (như nhà ông C1 Kê chéch vị trí thửa đất tranh chấp hai cái ao) đổi cho nhà ông D6 lấy 4000 viên gạch. Còn gia đình ông T, bà T1 đổi 3000 viên gạch lấy khoảng 200m² đất của ông S, bà là người bốc gạch hộ ông T, bà T1 cho gia đình ông S, từ khi đổi đất giữa hai gia đình không có tranh chấp gì, việc ông S tranh chấp là trái đạo đức xã hội, vì đã có thỏa thuận đổi gạch lấy đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DSST ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; 34, 35; 39; 147; 157; 165; 166; 244; 266; 235 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 129, Điều 385, Điều 500 và khoản 2 Điều 501 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 129, 134, 135, 137 Luật Đất đai năm 2024; Án lệ số 33/2020/AL và Án lệ số 40/2021/AL của Tòa án nhân dân Tối cao; Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S về việc khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích 270m², đất thổ cư, thuộc thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 881644, ngày 19 tháng 4 năm 1993, địa chỉ: TDP H, phường V, tỉnh Thái Nguyên mang tên ông Nguyễn Văn S2 (ngày 19/6/2022 được đính chính là ông Đỗ Văn S).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, (nay thuộc tờ bản đồ số 9 (27), diện tích theo hiện trạng 267,6m²), địa chỉ: TDP H, phường V, tỉnh Thái Nguyên).

3. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Văn T thừa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, (nay thuộc tờ bản đồ số 9 (27), diện tích theo sơ đồ hiện trạng 267,6m²), địa chỉ: Tổ dân phố H, phường V, tỉnh Thái Nguyên. Vị trí, ranh giới phần diện tích đất được giao theo sơ đồ đo đạc khi xem xét thẩm định tại chỗ, được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, A.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, (nay thuộc tờ bản đồ số 9 (27), diện tích theo sơ đồ hiện trạng 267,6m²), địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố H, phường V, tỉnh Thái Nguyên) theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/6/2026, nguyên đơn ông Đỗ Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 22/2026/DSST ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại. Buộc gia đình ông T phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên thửa đất 1418 TĐĐ số 40, trả lại đất cho gia đình ông, bà; không chấp nhận nội dung phản tố của bị đơn đối với giá trị 3000 viên gạch, chỉ đồng ý trả theo giá hiện tại, với các lý do:

- Bản án sơ thẩm giải quyết không khách quan, xâm phạm đến quyền lợi của nguyên đơn;

- Có sự vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong việc xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp, với các căn cứ:

- +) Ông S đã được cấp giấy CNQSD đất năm 1993, nguồn gốc đất là của bố mẹ đẻ ông S là cụ Nguyễn Thị N và cụ Đỗ Văn T3 để lại; đến nay giấy chứng nhận này chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào hủy bỏ hoặc thu hồi, nên ông S vẫn là người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1418 TĐĐ số 40;

- +) Ông T không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào để xác định được có việc đổi 3000 viên gạch lấy thửa đất 1418 của ông S. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai một phía của bị đơn và lời khai của những người làm chứng thiếu khách quan để giải quyết và những người làm chứng đều không nhận được giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm;

+) Có sự vi phạm và áp dụng không đúng về tình tiết, sự kiện trong việc áp dụng án lệ số 33 và án lệ số 40 để làm căn cứ giải quyết vụ trong vụ án này (tình tiết, sự kiện không đúng với án lệ). Việc áp dụng án lệ không đúng và xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn;

+) Tuyên bản án không đảm bảo việc thi hành án trên thực tế, vì giấy CNQSD đất của ông S không bị hủy hay thu hồi, nhưng lại công nhận QSD đất cho ông T một cách trái pháp luật, đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố này của ông T. Trong trường hợp HĐXX phúc thẩm sửa án theo hướng tuyên hủy Giấy CNQSD đất của ông S là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vì Giấy chứng nhận của ông S được cấp lần đầu năm 1993, việc hủy Giấy chứng nhận cần phải đưa UBND vào tham gia tố tụng, nên trong trường hợp này cần phải hủy bản án sơ thẩm;

+ Việc ông T khai ông sử dụng đất từ năm 1991-1992 là không đúng, vì năm 1994 bà S3 mới bỏ đi biệt tích, do tin tưởng là đồng ngũ nên ông S cho ông T mượn đất (chỉ nói miệng, không có giấy tờ), việc cho mượn đất này không đồng nghĩa với việc ông S từ bỏ quyền sử dụng đối với thửa đất 1418; không có căn cứ nào để khẳng định có việc đổi gạch lấy đất như ông T khai, vì thời điểm đó gia đình ông S không có nhu cầu sử dụng đến gạch;

+ Giao dịch giữa ông S và ông T là mượn đất, không phải đổi đất; nếu đổi đất thật thì hai bên phải thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai; năm 1993 ông T kê khai xin cấp đất tại sao không kê khai thửa đất 1418 nên lời khai của ông T là vô căn cứ; năm 2012 ông T là người đã mượn giáp CNQSD đất của ông S và khi đi kê khai đã kê khai gian dối về nguồn gốc đất nên giấy chứng nhận này đã bị thu hồi và hủy bỏ...

Ngày 18/6/2026, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KV2 đối với bản án sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp và tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 881644 ngày 19/4/1993 do UBND huyện P cấp cho ông Đỗ Văn S đối với thửa đất số 1418 do có những sai lầm về tố tụng dân sự và giải quyết nội dung vụ án. Cụ thể:

+) Xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp;

+) Tuyên án không toàn diện, không đảm bảo việc thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các nội dung kháng cáo. Bị đơn không nhất trí với nội dung kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên các nội dung kháng nghị.

- Các đương sự đều không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Phản tranh luận:

- Luật sư của nguyên đơn: Giữ nguyên như các căn cứ kháng cáo; nhất trí với nội dung kháng nghị và đề xuất sửa bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát về “*quan hệ pháp luật tranh chấp*”, không nhất trí nội dung kháng nghị và đề xuất sửa bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát về *tuyên hủy giấy CNQSD đất của nguyên đơn*.

- Luật sư của bị đơn: Không nhất trí với yêu cầu kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn; nếu nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận tại sao trong suốt thời gian dài (gần 30 năm) nguyên đơn không thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật; việc đổi đất là có thật và được chứng minh bằng chính lời thừa nhận của ông S và lời khai của người làm chứng; tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào mới, đề nghị HĐXX “*không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn*”; nhất trí với nội dung kháng nghị và đề xuất của đại diện Viện kiểm sát về sửa bản án sơ thẩm *tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất của nguyên đơn*, không nhất trí nội dung kháng nghị và đề xuất sửa bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát về “*quan hệ pháp luật tranh chấp*”.

- Bà T1: Việc đổi gạch lấy thửa đất là có thật, không có việc cho mượn, điều này ông S đã thừa nhận tại phiên hòa giải ở UBND phường; do gia đình ông S không có nhu cầu sử dụng đất nên mới chuyển đi, còn gia đình tôi có nhu cầu sử dụng đất nên mới mua gạch về đổi để lấy đất; việc gia đình tôi xây dựng các công trình trên đất là công khai, cả gia đình ông S đều biết và chưa bao giờ có ý kiến phản đối; việc cấp GCN năm 2012 là công khai, được niêm yết nhiều ngày tại địa phương...

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

+ **Về tố tụng:** Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ **Về nội dung giải quyết vụ án:** Phải khẳng định giao dịch giữa ông S và ông T đổi gạch lấy đất là có thật và được thực hiện tại thời điểm cụ N còn sống; ông T đã nhận đất và sử dụng từ năm 1991 đến năm 2022 mới phát sinh tranh chấp nên giao dịch này được hiểu là *chuyển nhượng QSD đất* nên quan hệ pháp luật tranh chấp cần phải được sửa lại cho đúng; tại thời điểm kê khai năm 1993, ông S không phải là người sử dụng đất mà vẫn kê khai cấp GCN là trái quy định về đất đai.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn S; chấp kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KV2 ngày 18/6/2026 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thái Nguyên. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DSST ngày 04/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị H1; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2– Thái Nguyên đều đảm bảo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của UBND phường V và người làm chứng Nguyễn Tiến B2, nhưng họ đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2, quá trình giải quyết vụ án đã có lời khai lưu trong hồ sơ vụ án, do đó việc vắng mặt những người trên không ảnh hưởng tới việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những người trên.

[3]. Về xác định quan hệ pháp luật: Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; phần tiêu đề của bản án ghi “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”, trong khi phần nội dung bản án lại xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, như vậy việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm chưa thống nhất. Xét bản chất tranh chấp thấy rằng: Các bên tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40 phát sinh từ việc gia đình ông Đỗ Văn S và gia đình ông Nguyễn Văn T thỏa thuận đổi thửa đất lấy 3.000 viên gạch. Giao dịch này về bản chất là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật cần được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc cấp sơ thẩm xác định chưa chính xác tên quan hệ pháp luật là thiếu sót. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên là có căn cứ, tuy nhiên thiếu sót trên không làm thay đổi phạm vi giải quyết vụ án, không ảnh hưởng quyền tranh tụng và quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, HĐXX có căn cứ sửa lại quan hệ pháp luật cho phù hợp.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên, HĐXX nhận định:

[4]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị N và ông Đỗ Văn T3 là bố mẹ đẻ của ông Đỗ Văn S; trước đây gia đình ông S sinh sống trên thửa đất này. Khoảng năm 1988-1991, ông S chuyển đến thửa đất tại khu Trại để sinh sống và sau đó đón cụ N về ở cùng. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết không phải chứng minh do được nhiều người cùng biết và các đương sự cùng thống nhất thừa nhận.

[5]. Về bản chất, hiệu lực giao dịch đổi đất lấy 3.000 viên gạch và quyền sử dụng đất của ông T:

Nguyên đơn cho rằng, chỉ cho ông T mượn thửa đất để canh tác; Bị đơn cho rằng, năm 1991 - 1992 vợ chồng ông đã thỏa thuận với cụ N và ông S đổi 3.000 viên gạch, lấy thửa đất số 1418. Ông S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất. Trong khi đó, lời khai của ông T phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể: những người làm chứng tại địa phương đều xác nhận có việc đổi gạch lấy đất, ông Nguyễn Văn S1 khai là người bán 3.000 viên gạch cho ông T và được ông T thanh toán tiền, ông S1 nghe ông T nói mua gạch về để đổi lấy thửa đất tranh chấp của ông S (Bút lục 138); ông Nguyễn Văn C xác nhận trực tiếp tham gia vận chuyển, bốc dỡ gạch từ nhà ông S1 đến nhà ông S và biết số gạch được dùng để đổi đất (Bút lục 139); ông Nguyễn Văn H2 là người trực tiếp dùng xe ngựa vận chuyển 3.000 viên gạch đến nhà ông S (Bút lục 136); bà Nguyễn Thị D3 xác nhận việc gia đình ông T đổi 3.000 viên gạch lấy đất của gia đình ông S và tại địa phương thời điểm đó có các trường hợp tương tự (Bút lục 140). Những lời khai này thống nhất về thời gian, đối tượng giao dịch, tài sản trao đổi và việc thực hiện giao dịch, phù hợp với quá trình sử dụng đất thực tế. Mặt khác, sau khi nhận đất, gia đình ông T trực tiếp quản lý, sử dụng công khai, liên tục đã san lấp phần đất trũng, trồng cây; năm 1994 xây tường rào bằng gạch; năm 1995 xây dựng chuồng trại chăn nuôi diện tích hơn 100m² và bể biogas. Các công trình này tồn tại trong thời gian dài, nhưng ông S không phản đối hoặc yêu cầu trả đất, cho đến khi phát sinh tranh chấp năm 2022. Trước khi mở phiên tòa, HĐXX phúc thẩm nhận được một số ***Đơn xác nhận và ghi chú xác nhận lời khai*** của các ông bà làm chứng Nguyễn Văn S1, Nguyễn Văn K, Đinh Thị T2, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn D7 về việc “*lời khai tại sơ thẩm không đúng và họ không biết sự việc như đã trình bày*”, nhưng tại phiên tòa hôm nay họ đều cùng thừa nhận các bản xác nhận và nội dung xác nhận là do ông S đánh sẵn và đưa cho họ ký, họ không biết về nội dung trong đơn; họ nhất trí giữ nguyên các lời khai đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy, mặc dù giao dịch không được lập thành văn bản nhưng lời khai của ông T phù hợp với nhiều chứng cứ khác có trong hồ sơ. Từ các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định giữa gia đình ông S và gia đình ông T thực tế có giao dịch đổi thửa đất số 1418 lấy 3.000 viên gạch; ông T đã giao gạch, ông S đã nhận gạch và sử dụng để xây nhà; gia đình ông S đã giao đất cho gia đình ông T, gia đình ông T đã nhận và quản lý, sử dụng đất công khai, liên tục gần 30 năm. Giao dịch này đã được các bên thực hiện trên thực tế và quyền sử dụng đất đã được chuyển giao từ gia đình ông S sang cho gia đình ông T.

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp hợp đồng đã được thực hiện, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở, công

trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy hoạch và bên chuyển nhượng không phản đối thì Tòa án công nhận hợp đồng. HĐXX xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông T, từ đó công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 1418 cho ông T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[6]. Xét các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1418 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Thái Nguyên về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy một phần GCNQSD đất số B 881644 ngày 19/4/1993, thấy: Sau khi giao dịch chuyển quyền sử dụng thửa đất số 1418 được thực hiện và gia đình ông T đã quản lý, sử dụng đất từ khoảng năm 1992; ngày 19/4/1993 thửa đất số 1418 được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số B 881644 mang tên ông Nguyễn Văn S2; năm 2013, ông T được cấp GCNQSDĐ số BP 269248 đối với cùng thửa đất nhưng Giấy chứng nhận này đã bị thu hồi theo Quyết định số 3358/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 do kê khai nguồn gốc đất không đúng thực tế. Việc Giấy chứng nhận của ông T bị thu hồi, không làm mất giá trị của giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đã được thực hiện vào năm 1991 giữa ông T và ông S2. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận ông T được quyền sử dụng diện tích 267,6m² là có căn cứ. Tuy nhiên, diện tích này vẫn thuộc GCNQSD đất số B 881644 đã cấp cho ông S2. Khi đã xác định quyền sử dụng đất thuộc ông T thì việc tiếp tục duy trì hiệu lực của GCNQSD đất cấp cho ông S2 đối với thửa đất 1418 là không phù hợp và ảnh hưởng đến việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông T. Căn cứ khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm, hủy một phần GCNQSD đất số B 881644 ngày 19/4/1993 mang tên Nguyễn Văn S2 (đã đính chính thành Đỗ Văn S) đối với thửa đất số 1418.

Phía nguyên đơn cho rằng, việc HĐXX phúc thẩm sửa bản án theo hướng tuyên hủy GCNQSD đất của ông S là vượt quá yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ, vì đây chỉ là một yêu cầu của đương sự, không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những thiếu sót này của cấp sơ thẩm cần được nghiêm túc rút kinh nghiệm, để đảm bảo bản án tuyên ra phải thi hành án được.

[7]. Từ những căn cứ, nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận cần sửa

một phần bản án sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên.

[8]. Về án phí: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội do HĐXX sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà H1 được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 34, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thái Nguyên. Cụ thể:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S về việc khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích 270m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 881644 ngày 19 tháng 4 năm 1993, địa chỉ: Tổ dân phố H, phường V, tỉnh Thái Nguyên mang tên ông Nguyễn Văn S2 (ngày 19/6/2022 được đính chính là ông Đỗ Văn S).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, (nay thuộc tờ bản đồ số 9 (27), diện tích theo sơ đồ hiện trạng 267,6m² đất thổ cư), địa chỉ: Tổ dân phố H, phường V, tỉnh Thái Nguyên. (Vị trí, ranh giới phần diện tích đất được giao theo sơ đồ đo đạc khi xem xét thẩm định tại chỗ, được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, A).

2.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 881644 do UBND huyện P (Trước sáp nhập) cấp ngày 19/4/1993 mang tên Nguyễn Văn S2 (đã đính chính thành Đỗ Văn S) đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40.

Ông Nguyễn Văn T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1418, tờ bản đồ số 40, (nay thuộc tờ bản đồ số 9 (27)), diện tích theo sơ đồ hiện trạng 267,6m² đất thổ cư), địa chỉ: Tổ dân phố H, phường V, tỉnh Thái Nguyên. (Vị trí, ranh giới phần

diện tích đất được giao theo sơ đồ đo đạc khi xem xét thẩm định tại chỗ, được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, A) theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đỗ Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H1 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000196 ngày 14/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

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

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 quy định tại các Điều 6, 7, 8 và Điều 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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 2 - Thái Nguyên;
- Phòng THADS khu vực 2 - 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**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy