

Bản án số: 167/2024/DS-PT

Ngày: 16/12/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển đổi QSD đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Phương và bà Nguyễn Thị Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Bích Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Thị Hương Giang, Kiểm sát viên.

Ngày 16/12/2024, 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 144/2024/DS-PT ngày 07/10/2024 về việc kiện Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 231/2024/QĐ-PT ngày 29/11/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Phan Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ A, phường Q, TP ., tỉnh Thái Nguyên; xin vắng mặt; ủy quyền cho bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ B, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

*Bị đơn:* Ông Phạm Nhị T1, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ A, phường Q, TP ., tỉnh Thái Nguyên; có mặt

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Dương Thị Tuyết S (Dương Thị S), sinh năm 1940; địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

2. Bà Vũ Thị Q, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố T; địa chỉ: Số A đường N, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Quang N – Phó trưởng phòng phụ trách Phòng Tài nguyên môi trường thành phố T; có đơn xin vắng mặt.

*Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.
2. Bà Trần Thị Ánh T3, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ D, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.
3. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.
4. Ông Nguyễn Ngọc C, địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.
5. Ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1945; địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.
6. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Phan Thị T và đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1985, bà Phan Thị T mua thửa đất của gia đình ông Trần Văn T5, bà Lê Thị G, ngày 07/02/1995, UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 202, tờ bản đồ số 9, diện tích 220m<sup>2</sup> đất ODT mang tên Phan Thị T. Từ năm 1985 đến nay, gia đình bà T sử dụng đất theo đúng ranh giới được bàn giao, không thoả thuận chuyển nhượng, chuyển đổi cho ai. Bản đồ địa chính hiện nay xác định là thửa số 266, tờ bản đồ số 9 phường Q, thành phố T.

Năm 2023, gia đình bà xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng việc xác định ranh giới với hộ liền kề là gia đình ông Phạm Nhị T1 tại thửa đất số 267 không thống nhất được do tường rào cũ nhà bà T bị đổ. Hiện tại một phần diện tích đất của gia đình bà T, ông Phạm Nhị T1 đang sử dụng.

Bà T xác định bà không được kí vào biên bản thỏa thuận đổi đất ghi ngày 10/12/2001 do ông T1 cung cấp cho Tòa án; bà T có ký vào một tờ giấy trắng không có nội dung, nội dung bản thỏa thuận là do ông T1 viết sau.

Bà T đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Nhị T1 phải trả nguyên hiện trạng đất cho gia đình bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phan Thị T; chi trả các khoản chi phí liên quan đến việc lấn chiếm, cản trở, gây khó khăn trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất; hủy bản thỏa thuận ngày 10/12/2001; công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 9, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên cho gia đình bà T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố T cấp cho hộ ông Phạm Quang C1 ngày 22/4/2003.

*Bị đơn ông Phạm Nhị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Tuyết S, bà Vũ Thị Q trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 9, tại tổ A phường Q, thành phố T hiện nay do ông Phạm Quang C1 khai phá từ năm 1973, ngày 22/4/2003 UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Quang

C1. Năm 2014, ông T1 nhận thừa kế toàn bộ thửa đất trên, ngày 27/10/2014 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đăng ký biến động quyền sử dụng đất mang tên Phạm Nhị T1.

Năm 2001, gia đình bà T là chủ sử dụng thửa đất số 266, giáp ranh với thửa đất của gia đình ông có đề đạt về đổi một phần đất để cho vuông đất và phù hợp với nhu cầu sử dụng của 2 bên. Việc đổi đất giữa hai gia đình là hoàn toàn tự nguyện, đã sử dụng ổn định từ năm 2001 đến năm 2023, hai bên chưa thực hiện việc đăng ký biến động diện tích đất. Theo kết quả đo đạc hiện trạng, gia đình ông T1 đang sử dụng phần đất nhận đổi của gia đình bà T 27,1m<sup>2</sup>, gia đình bà T đang sử dụng phần đất nhận đổi cho gia đình ông là 6m<sup>2</sup>. Phần diện tích 27,1m<sup>2</sup> đất gia đình ông đang sử dụng vẫn nằm trong giấy chứng nhận của gia đình bà T, trên đất ông T1 đã xây dựng 01 bể phốt tự hoại, 01 đường nước ngầm sinh hoạt, đường nước thải và hệ thống tiếp địa chống sét từ năm 2003. Phần diện tích 6m<sup>2</sup> đất gia đình bà T đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận của gia đình ông T1, gia đình bà T đã xây dựng nhà, bếp và công trình phụ trên phần đất, đến khi gia đình bà T xây nhà mới đã chuyển vị trí, hiện nay bờ tường gạch ốp vẫn còn đang sử dụng là tường rào ngăn cách phần đất của 2 gia đình.

Ông T1 có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị bà T tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận về việc đổi đất đã lập năm 2001. Nếu gia đình bà T yêu cầu trả lại đất, ông đề nghị hai gia đình trả lại phần đất đang sử dụng của nhau theo bản vẽ hiện trạng; gia đình bà T phải tự tháo dỡ các công trình ông T1 đã xây dựng trên đất, bồi thường các công trình và công sức tôn tạo phần đất cho gia đình ông.

*Những người làm chứng trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị Đ (nguyên là tổ trưởng tổ dân phố số 50 (nay là tổ A) phường Q, đồng thời là hàng xóm sống cạnh gia đình ông T1, bà T) trình bày: Do sự việc đã lâu bà không nhớ có được chứng kiến sự việc đổi đất giữa gia đình bà T và gia đình ông Phạm Nhị T1 không. Khi ông C1 (bố đẻ ông T1) còn sống bà đã được nghe về việc hai gia đình đổi đất cho nhau, sau đó gia đình ông C1 xây hàng rào và các công trình phụ. Khi xây hàng rào và các công trình trên đất không thấy hai gia đình tranh chấp, mâu thuẫn gì. Trong thời gian bà làm tổ trưởng tổ dân phố từ khoảng năm 2002 đến năm 2011 bà không thấy gia đình bà T và gia đình ông T1 xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp gì về đất đai, không báo với tổ dân phố về việc xảy ra tranh chấp đất. Gia đình bà T xây dựng nhà từ năm 1986 không có sửa chữa gì.

- Bà Trần Thị T2 (hàng xóm sống cạnh gia đình ông T1, bà T) trình bày: Bà sống ở tổ A phường Q từ năm 1965, là hàng xóm của gia đình bà T và gia đình ông T1. Quá trình sinh sống bà không thấy hai gia đình xảy ra mâu thuẫn tranh chấp đất đai, bà chỉ nghe được có việc bà T đổi đất với gia đình ông T1, bà khuyên bà T không nên đổi đất mà không rõ giấy tờ. Bố mẹ bà là cụ Trần Văn T5 và cụ Lê Thị G, đã bán thửa đất cho gia đình bà T từ khoảng năm 1985, gia đình bà T xây dựng nhà từ năm 1986 không có sửa chữa gì.

- Ông Nguyễn Văn T6 (hàng xóm giáp ranh với gia đình ông T1, bà T) trình bày: Ông sống ở tổ A phường Q từ năm 1971, là hàng xóm của gia đình bà T và

gia đình ông T1. Ông chứng kiến gia đình bà T xây nhà từ năm 1986, quá trình sinh sống không thấy hai gia đình xảy ra mâu thuẫn tranh chấp đất đai. Ông không được chứng kiến sự việc đổi đất giữa gia đình bà T và gia đình ông T1.

- Ông Nguyễn Trọng N1, ông Nguyễn Ngọc C (hàng xóm của gia đình ông T1, bà T) trình bày: Quá trình sinh sống không thấy gia đình bà T và gia đình ông T1 xảy ra mâu thuẫn tranh chấp đất đai. Ông C là tổ trưởng tổ dân phố số 1 từ năm 2011, trước đây ông không thấy ông T1, bà T báo tổ dân phố về việc tranh chấp đất, đến năm 2023 hai gia đình mới xảy ra tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T về yêu cầu ông Phạm Nhị T1 trả lại phần diện tích 27,1m<sup>2</sup> tại thửa đất 266 và chi trả các khoản chi phí liên quan đến việc lấn chiếm, cản trở, gây khó khăn với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất; Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X278387 do UBND thành phố T cấp ngày 22/4/2003; Không chấp nhận yêu cầu hủy Bản thỏa thuận ngày 10/12/2001;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Nhị T1: Công nhận Giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất được ghi nhận tại Bản thỏa thuận đổi đất ngày 10/12/2001 có hiệu lực.

2.1. Ông Phạm Nhị T1 được quyền sử dụng diện tích đất 27,1m<sup>2</sup> tại thửa đất 266, tờ bản đồ số 9, phường Q thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, giới hạn bởi các điểm 1, 2, 30, 29, 28, 16, 17, 1.

2.2. Bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 6m<sup>2</sup> tại thửa đất 267, tờ bản đồ số 9, phường Q thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, được giới hạn bởi các điểm 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

*(Có bản vẽ hiện trạng kèm theo)*

Bà Phan Thị T, ông Phạm Nhị T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động về đất đai theo quy định.

Ngày 27/8/2024, nguyên đơn bà Phan Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Nội dung kháng cáo bà Phan Thị T cho rằng: Tại thời điểm lập biên bản thoả thuận chuyển đổi đất 10/12/2001, gia đình ông bà Chuyên S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có các giấy tờ khác về thửa đất số 267; Bản thoả thuận chuyển đổi đất do bị đơn cung cấp không có ông bà Mạnh Đào làm chứng, nhưng trong biên bản lại ghi ông bà Mạnh Đ1 là giả mạo; Phần diện tích 06 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 267, gia đình bà T đã xây dựng công trình từ năm 1985, đến năm 2016 mới phá bỏ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản thoả thuận đổi đất ngày 10/12/2001, buộc ông Phạm Nhị T1 trả lại 27,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 267 cho bà Phan Thị T.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phan

Thị T giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự giữ nguyên quan điểm trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, 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 không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

*Về thủ tục tố tụng:*

[1] Nguyên đơn bà Phan Thị T 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:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2] Thửa đất số 202 (nay là thửa 266), tờ bản đồ số 9, tại tổ A, phường Q, thành phố T của gia đình bà Phan Thị T được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/02/1994. Nguồn gốc thửa đất do bà Phan Thị T mua của ông Trần Văn T5 và bà Lê Thị G từ năm 1985 và đã sử dụng ổn định từ năm 1985 đến nay. Nguồn gốc thửa đất 267, tờ bản đồ số 9, tại tổ A phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên do ông Phạm Quang C1 khai phá sử dụng từ năm 1973. Ngày 22/4/2003, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phạm Quang C1. Ngày 27/10/2014, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đăng ký biến động quyền sử dụng thửa đất số 267 sang cho ông Phạm Nhị T1, do ông T1 được nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

Năm 1994, gia đình bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2003, gia đình ông C1, bà S1 là bố mẹ đẻ ông Phạm Nhị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cả hai hộ gia đình ông C1, bà S1 và gia đình bà T đã sử dụng thửa đất số 266, 267 theo ranh giới của bản đồ địa chính ổn định từ trước. Thời điểm đổi đất năm 2001, gia đình ông C1, bà S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông bà C1, S1 đã sử dụng ổn định, đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên có quyền thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất với bà T.

[3] Bản thỏa thuận về việc đổi đất ngày 10/12/2001, giữa gia đình ông bà C1, bà S1 và gia đình bà T, có chữ ký của bà T và bà Dương Thị S là mẹ đẻ của ông T1. Nội dung Bản thỏa thuận, gia đình bà T có xây lại công trình nhà ở sát đất nhà ông bà Chuyên Sinh, có đặt vấn đề nấn sang đất của ông bà Chuyên S1, đổi lại gia đình bà T cho gia đình bà S1 sử dụng diện tích đất 16 m<sup>2</sup> có sơ đồ

kèm theo.

[4] Căn cứ vào Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất, đối chiếu với bản đồ địa chính do Tòa án tiến hành có sự chứng kiến của các bên đương sự và UBND phường Q, xác định: phần diện tích 27,1 m<sup>2</sup> gia đình ông T1 sử dụng thuộc thửa đất số 266 của gia đình bà T, diện tích 06 m<sup>2</sup> gia đình bà T sử dụng thuộc thửa đất số 267 của gia đình ông T1. Hiện trạng sử dụng đất hiện tại của gia đình ông T1 và gia đình bà T phù hợp với sơ đồ trong Bản thoả thuận đổi đất lập ngày 10/12/2001. Tại Kết luận giám định của V Bộ C2 kết luận chữ ký T trong Bản thoả thuận đổi đất ngày 10/12/2001 với mẫu chữ ký của bà T là do cùng một người viết ra. Bà T cho rằng không có việc thoả thuận đổi đất và bản thoả thuận đổi đất ngày 10/12/2001 với gia đình ông C1 bà S1 là giả mạo là không có căn cứ.

[5] Về tài sản trên đất: Gia đình ông Phạm Nhị T1 hiện đang sử dụng phần đất 27,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 266, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phan Thị T. Tài sản trên đất có 01 bể phốt tự hoại, 01 đường nước ngầm sinh hoạt, đường nước thải và hệ thống tiếp địa chống sét ông T1 đã xây dựng từ năm 2003; Gia đình bà Phan Thị T đang sử dụng phần đất 6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 267, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Quang C1 (bố ông Phạm Nhị T1). Gia đình bà T đã xây dựng nhà và công trình phụ trên đất, năm 2016 đã di chuyển, xây trên vị trí khác, hiện tại còn một đoạn bờ tường ốp gạch 20x20 và quây tấm lợp proximăng làm hàng rào ngăn cách giữa 02 nhà.

[6] Xét yêu cầu phản tố của ông Phạm Nhị T1, yêu cầu công nhận thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thoả thuận đổi đất giữa gia đình bà Phan Thị T và gia đình bà Dương Thị S (mẹ đẻ ông Phạm Nhị T1) tại bản thoả thuận ngày 10/12/2001 có chữ ký ghi đại diện gia đình bà T và đại diện gia đình ông bà Chuyên Sinh, không có chữ ký của các thành viên khác trong hộ gia đình. Tuy nhiên, quá trình sử dụng phần đất các bên thoả thuận đổi cho nhau từ năm 2001 đến nay, các thành viên khác trong gia đình bà T, gia đình ông bà Chuyên S1 đều biết và không có ý kiến phản đối.

Mặc dù thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên chưa có xác nhận của UBND cấp có thẩm quyền, chưa đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, từ sau thời điểm thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất các bên đã nhận đất, xây dựng công trình trên đất, sử dụng ổn định từ năm 2001 đến năm 2023 mới phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, xác định gia đình ông T1 được sử dụng 27,1 m<sup>2</sup> đất nhận đổi, thuộc thửa đất số 266 của bà T và gia đình bà T được sử dụng 06 m<sup>2</sup> đất nhận đổi, thuộc thửa số 267 của gia đình ông T1 là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án

nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

*Về án phí:*

[8] Án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị T là người cao tuổi, nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phan Thị T.

Từ những phân tích nêu trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phan Thị T.

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

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP. Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Hoàng Quý Sửu**