

Bản án số: 147/2025/DS - PT  
Ngày: 28/8/2025  
V/v: Tranh chấp kiện đòi  
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Vũ Thị An

Bà Nguyễn Thị Thu Hà

**- 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 tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2025/TLPT-DS ngày 06/5/2025 về “Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hỷ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Lương Văn D, sinh năm 1964; Địa chỉ: Xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm H, xã V, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt;

**Bị đơn:**

- Ông Lương Mạnh T, sinh năm 1964. Có mặt;

- Anh Lương Mạnh H, sinh năm 2000. Có mặt;

Cùng địa chỉ: Xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm H, xã V, tỉnh Thái Nguyên);

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1978; Địa chỉ: Xóm N, xã L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là Xóm N, phường L, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt;

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

- Ông Lương Mạnh T1, sinh năm 1929; HKTT: xóm T, xã L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm T, phường L, tỉnh Thái Nguyên); C1 ở hiện nay: Tổ C, thị trấn S, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay xã Đ, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt;

*Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Văn C và ông Lương Mạnh T1:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1959; Địa chỉ: Xóm K, xã L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là Tổ dân phố K, phường L, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt;

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1:* Ông Nguyễn Hồng T2 và bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Ngô Văn K – Luật sư Công ty L1 và đồng nghiệp. Địa chỉ: LK9 - C Tổ N, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội (Nay là phường T, thành phố Hà Nội). Ông T2, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt; ông K1 có mặt;

- Bà Lê Thị H1, sinh năm 1967 (vợ ông D). Có mặt;

- Bà Nguyễn Thị K2, sinh năm 1962 (vợ ông T). Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm H, xã V, tỉnh Thái Nguyên);

- Ông Trương Đình V, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ C, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ H, phường P, tỉnh Thái Nguyên). Vắng mặt;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông V:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1978; Địa chỉ: Xóm N, xã L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là N, phường L, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt;

**Người làm chứng:**

- Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1967. Có mặt;

- Ông Tăng Văn S, sinh năm 1962. Có mặt;

- Ông Trần Ngọc N, sinh năm 1957. Có mặt;

- Ông Nguyễn Khắc Đ1, sinh năm 1954. Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm H, xã V, tỉnh Thái Nguyên);

- Ông Lương Mạnh H2, sinh năm 1968. Địa chỉ: xóm A, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là xóm A, xã V, tỉnh Thái Nguyên);

- Ông Hoàng Văn T3, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ A, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên). Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Lương Văn D trình bày:**

Năm 2018, ông nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Hoàng Văn T3 với diện tích chuyển nhượng là 56.230m<sup>2</sup> tại thửa đất số 340 TBĐ số 5, giá tiền là 350.000.000<sup>d</sup> (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Khi chuyển nhượng giữa ông và ông T3, bà H3 có làm thủ tục theo quy định, hiện nay giấy chứng nhận QSD đất đã được thay đổi mang tên ông Lương Văn D. Khi ông nhận chuyển nhượng, ông T3 có chỉ cho ông giáp ranh bên trên với các hộ ông Đ, ông V thuộc xóm N, xã K, phía dưới giáp đường đi. Thời điểm ông mua bán với ông T3 có cây keo trồng trên đất nhưng không đáng kể, hiện nay ông vẫn tiếp tục trồng cây trên đất. Diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 340 có nguồn gốc toàn bộ của ông T1, ông T1 bán toàn bộ cho ông T3, hiện nay ông T, anh H, ông C làm trên đất của ông T1 thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 5 đã chuyển nhượng cho ông T3. Việc ông T1 cho các con như thế nào ông không được biết vì bố con chia nhau trong gia đình. Còn ông T1 chuyển nhượng cho ông T3 như thế nào thì ông T3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông như vậy. Ông T1 đã lấn chiếm của ông T3 trước khi ông mua sau đó bán cho ông C, ông chỉ biết từ khi hoà giải ở xã ông C đứng ra nhận mua bán với ông T1. Từ khi ông nhận chuyển nhượng của ông T3 cho đến nay thì chưa có cơ quan chuyên môn nào tiến hành đo đạc chỉnh lý bản đồ, điều chỉnh diện tích cũng như thông báo thu hồi đất của ông.

Nay ông đề nghị ông T, ông C, anh H và người liên quan phải trả lại ông toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho ông theo kết quả đo đạc là diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã mua của ông T3.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:**

Ông là người trực tiếp mua bán với ông T1 nhưng giấy tờ mua bán ghi tên ông Trương Đình V. Phần diện tích ông mua bán với ông T1 là 82.000m<sup>2</sup> vào năm 2021, có nhiều thửa nhưng các thửa đều chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Việc mua bán chỉ có giấy tờ viết tay có xác nhận của trưởng xóm chứ không lập thành hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định, vì các thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên chưa thể lập hợp đồng chuyển nhượng được. Khi mua bán thực trạng trên đất có keo, cau, vải, nhãn và 1 phần nuôi trồng thủy sản (thả cá) có ranh giới rõ ràng, có ô thửa và hiện nay ông vẫn đang trồng keo và nuôi trồng thủy sản. Diện tích đất ông mua của ông T1 đã được lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất và đã được niêm yết tại UBND xã K vào năm 2021 trong thời gian quy định không có ai khiếu kiện thắc mắc nhưng sau đó mới phát sinh tranh chấp vào giữa năm 2023 với ông D đến nay chưa thể tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất nêu trên. Trên diện tích đất ông mua của ông T1 ông trồng keo nhưng không hiệu quả. Diện tích ông D đang đòi lại của ông mà ông đang trực tiếp quản lý sử dụng là các thửa đất nông nghiệp nằm trong tờ bản đồ 94 không nằm trong thửa đất rừng số 340, tờ bản đồ số 5, nên việc ông D khởi kiện đòi lại diện tích đất này là không có căn cứ. Nay

ông D khởi kiện ông không nhất trí vì ông có giấy tờ mua bán, ranh giới rõ ràng, ông vẫn đang sử dụng và đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi cho ông.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là ông Lương Mạnh T trình bày:**

Ông là con đẻ của ông Lương Mạnh T1, năm 1990 ông được bố ông cho diện tích đất để trồng chè và được đo đạc năm 2010 tại thửa 94, lô 38 diện tích 1948m<sup>2</sup>, việc bố ông cho chỉ bằng miệng không có giấy tờ và cũng không lập hợp đồng tặng cho theo quy định. Năm 1993 ông thuê máy ủi san thành ruộng phẳng để trồng lúa, đến 5 năm sau do trồng lúa không có nước nên ông lại tiếp tục trồng chè trên diện tích đất đó, hiện nay ông đã trồng keo xen lẫn với chè khoảng 4 năm nay (Từ năm 2018- 2024). Ông trồng chè hàng cách hàng 1,2m, cây cách cây 20 cm, keo trồng 1m/ 1 cây. Ông trồng toàn bộ trên diện tích đất đang tranh chấp với ông D. Diện tích đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông chưa kê khai lần nào. Hiện nay ông D đang khởi kiện ông, ông không có tranh chấp với ai, ông không nhất trí việc ông D kiện đòi QSD đất của ông.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh Lương Mạnh H trình bày:**

Anh là con của ông Lương Mạnh H2 là cháu nội của ông Lương Mạnh T1, anh được biết ông nội anh là ông T1 có cho bố anh diện tích đất trồng chè và cây ăn quả (vải) vào khoảng năm 1990, việc ông anh cho bố anh, anh được biết không có giấy tờ gì, đến nay cũng chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì bố anh bệnh tật (tâm thần không nhận thức được) nên anh là người trực tiếp quản lý và trồng keo, năm 2010 cũng tiến hành đo đạc nhưng anh không biết số lô, số thửa, diện tích, hiện nay anh đã trồng keo toàn bộ diện tích đất mà bố anh được ông T1 cho. Mật độ trồng keo 1,2m/1 cây và trồng keo vào năm 2019. Đến nay ông D khởi kiện đòi quyền sử dụng đất hiện nay anh đang sử dụng, anh không nhất trí.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày**

**Ông Lương Mạnh T1 trình bày:**

Ông xác định chuyển nhượng QSD đất cho ông Hoàng Văn T3 với diện tích 56.230m<sup>2</sup> với giá 30 triệu/1ha. Số diện tích bán cho ông T3, ông đã nhận tiền của ông T3 là 600.000.000<sup>d</sup> (Sau trăm triệu đồng). Ông đã giao đất và nhận tiền của ông T3. Sau khi ông bàn giao đất cho ông T3, ông vẫn tiếp tục trồng keo thuê cho ông T3 từ năm 2011 đến 2016 ông không trồng nữa, đất đó ông T3 tiếp tục quản lý, sử dụng. Tất cả diện tích đất và cây trồng trên đất ông T3 vẫn sử dụng và khai thác. Diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông Trương Đình V khoảng 8ha trong đó có cả diện tích hiện nay đang tranh chấp với ông D. Diện

tích đất ông chuyển nhượng cho ông V không nằm trong diện tích ông chuyển nhượng cho ông T3. Việc mua bán giữa ông và ông V chỉ có giấy viết tay có xác nhận trưởng xóm H, không có hợp đồng công chứng. Phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông Trương Đình V ông chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, giấy chuyển nhượng ghi tên ông Trương Đình V nhưng người trực tiếp giao tiền và thoả thuận mua bán với ông là ông C. Khi bán cho ông V thì ông bán đất đang trồng keo, trồng cây ăn quả và 1 phần diện tích đất trồng lúa tại tờ bản đồ 94 cụ thể trồng lúa và trồng keo bao nhiêu ông không nắm rõ. Nguồn gốc đất ông bán cho ông V là đất ông khai hoang từ năm 1984. Từ khi khai phá một mình ông sử dụng, đến năm 1990 ông cho 1 phần diện tích cho con trai ông là ông Lương Mạnh T và Lương Mạnh H2, diện tích bao nhiêu ông không nhớ. Khi cho là đất chân đồi không trồng cây gì, ông chỉ cho bằng miệng không có giấy tờ gì. Trong quá trình sử dụng, năm 2010 có đoàn đo đạc đến đo, phần diện tích ông đã cho các con là ông T, ông H2 trực tiếp dẫn đạc, phần diện tích còn lại của ông chưa cho các con thì ông là người trực tiếp đi dẫn đạc, phần diện tích ông đã cho các con và đã bán ông không có ý kiến gì. Nay ông D khởi kiện ông Lương Mạnh T và ông Nguyễn Văn C và anh Lương Mạnh H ông xác định không mua bán gì với ông D. Hiện nay ông không còn diện tích đất nào trong khu vực diện tích đất đang tranh chấp giữa ông D và ông T, ông C. Tất cả diện tích đất của ông đã trình bày từ năm 1984 đến năm 2020 ông chưa kê khai lần nào, đến năm 2021 ông mới kê khai để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông và hiện nay có hồ sơ niêm yết tại UBND xã K. Đất của ông từ khi khai hoang cho đến khi cho các con và chuyển nhượng cho ông T3, ông V thì chỉ có năm 2010 có đoàn đo đạc đến đo đạc, còn từ đó chưa có cơ quan chuyên môn nào tiến hành đo đạc chỉnh lý bản đồ, chỉnh lý diện tích cũng như thông báo thu hồi đất.

**Bà Lê Thị H1 trình bày:** Năm 2018 vợ chồng bà có mua mảnh đất trồng rừng của ông Hoàng Văn T3 với diện tích 56.230m<sup>2</sup>, tại thửa 340, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, diện tích trên đã được sang tên cho ông Lương Văn D. Sau khi mua đất xong hai vợ chồng đã tiến hành trồng cây và khai thác cây, quá trình sử dụng thì phát hiện ông T, ông C đang sử dụng diện tích của gia đình bà, nay yêu cầu phải trả lại gia đình bà phần đất lấn chiếm.

**Bà Nguyễn Thị K2 trình bày:** Bà nhất trí với ý kiến, yêu cầu của ông T chồng bà, bà được bố chồng là ông Lương Mạnh T1 cho đất và đã canh tác sử dụng ổn định từ khi cho đến nay không có tranh chấp với ai và không hề chuyển nhượng cho bất cứ ai, nay ông D khởi kiện là không có căn cứ nên không chấp nhận.

**Ông Trương Đình V trình bày:** Thời điểm tháng 9/2021 ông cùng ông Nguyễn Văn C cùng nhau bỏ tiền mua lại diện tích đất của ông T1. Ngay sau khi

thực hiện giao dịch mua bán với ông T1, ông đã bàn giao diện tích đất cho ông C quản lý trồng cây và không có tranh chấp với ai từ đó đến nay, ông C được phép thay ông toàn quyền quản lý, sử dụng.

**Những người làm chứng trình bày:**

**Ông Hoàng Văn T3 trình bày:** Năm 2011 ông có mua của ông Lương Mạnh T1 thửa đất số 340, tờ bản đồ số 5, có diện tích 56.230m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên với giá tiền 35.000.000đ/lha. Ông đã trả đủ tiền cho ông T1 và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Khi vào thoả thuận mua bán ông T1 nói với ông để lại toàn bộ diện tích đất của ông T1 gồm diện tích đất rừng 2 bên và khe ở giữa, toàn bộ diện tích đất ông T1 chỉ ranh giới cho ông là từ chân núi đến đỉnh núi, sau đó ông T1 chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1 phía với tổng diện tích 56.230m<sup>2</sup> nên đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông, sau đó ông thuê người trồng cây, đến năm 2018 ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông D. Trong cả quá trình ông canh tác, sử dụng không thấy có thông báo về việc thu hồi hay điều chỉnh biên động gì liên quan đến diện tích đất ông đã mua của ông T1.

**Ông Nguyễn Văn P trình bày:** Diện tích đất hiện nay ông T đang canh tác sử dụng là do ông Thục T4 khai phá để trồng lúa được vài năm sau đó thì chuyển sang trồng chè và trồng keo.

**Ông Tăng Văn S trình bày:** Diện tích đất ông T đang canh tác là của ông Thục bố đẻ ông Thục tra mố, trồng sắn, sau đó cho ông T, ông Thục S1 làm ruộng năm 1990 – 1993 được vài năm thì chuyển sang trồng chè và đến nay trồng sen keo. Năm 2010 hoặc 2014 ông có được dẫn bên đo đạc đến từng hộ để đo và nhận đất.

**Ông Trần Ngọc N trình bày:** Diện tích đất của ông T là do ông Thục T4 khai phá từ năm 1991 cho đến nay.

**Ông Nguyễn Khắc Đ1 trình bày:** Ông làm địa chính xã K từ năm 1993 đến năm 2003 thì nghỉ. Ông được biết diện tích đất ruộng hiện nay đang tranh chấp với ông D có nguồn gốc do ông T1 khai phá sử dụng từ năm 1990, 1991. Khi ông T1 khai phá ban đầu là ruộng, ông Thục C2 được vài vụ, sau đó như thế nào thì ông không nắm được. Ông làm địa chính được biết năm 1993 có tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân nhưng những thửa ruộng này ông T1 tự khai phá, không kê khai nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Ông Lương Mạnh H2 trình bày:** Diện tích đất của ông T là do ông Thục tự khai phá trên đất rừng hoang từ năm 1991 đến năm 1992 để làm ruộng cấy

lúa, được 8, 9 năm vì không có nước nên ông T chuyển sang trồng chè, năm 2020 chuyển sang trồng keo lấy gỗ.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hy, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:*

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn D về việc K3 đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

2. Buộc anh Lương Mạnh H phải thu hoạch cây cối và tài sản trên đất trả lại cho ông Lương Văn D diện tích 3.150,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 5 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 987620 do UBND huyện Đ cấp ngày 31/8/2011, địa chỉ thửa đất tại xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ 1, 2, h4, h2, h1, c20, c21, c22, c35, c36, h6, h5 đến 1.

- Buộc ông Lương Mạnh T thu hoạch cây cối và tài sản trên đất trả lại diện tích 2963,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 5 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 987620 do UBND huyện Đ cấp ngày 31/8/2011 cho ông Lương Văn D, địa chỉ thửa đất tại xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, cụ thể:

+ Trả lại diện tích 1472,8m<sup>2</sup> tại thửa 38 tờ bản đồ 94, diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ a1, a2, a3, c10, c9, a4,a4, a5, a6, T3, a8, a9, c15, c14, c13, c12 đến a1.

+ Trả lại diện tích 62,3m<sup>2</sup> tại thửa 45, tờ bản đồ số 94, diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ a1, a2, a3, c11 đến a1 và thửa 146, tờ bản đồ số 94 có diện tích 421m<sup>2</sup>.

+ Trả lại diện tích 1007, 2m<sup>2</sup> đất rừng thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 5 có vị trí cụ thể: diện tích 436,2m<sup>2</sup>, gồm 382,7m<sup>2</sup> diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ a4, a5, a6, T2, T1 đến a4 và 53,4m<sup>2</sup> diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ a8, a9, c16, c17 đến a8. Diện tích 571m<sup>2</sup>, diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ 41, 42, 43, 44, a13, T5, C 37 đến 41.

- Buộc ông Nguyễn Văn C thu hoạch cây cối, tài sản trên đất trả lại diện tích 6243,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 5 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 987620 do UBND huyện Đ cấp ngày 31/8/2011 cho ông Lương Văn D, địa chỉ thửa đất tại xóm H, xã K, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, cụ thể:

+ Trả lại diện tích 2907m<sup>2</sup> tại các thửa: thửa 43, tờ bản đồ 94, có diện tích 139m<sup>2</sup>; thửa 44, tờ bản đồ 94, có diện tích 84m<sup>2</sup>; thửa 45, tờ bản đồ 94, có diện tích 587m<sup>2</sup>; thửa 60, tờ bản đồ 94, có diện tích 283m<sup>2</sup>; thửa 61, tờ bản đồ 94, có diện tích 276m<sup>2</sup>; thửa 62, tờ bản đồ 94, có diện tích 26m<sup>2</sup>; thửa 63, tờ bản đồ 94, có diện tích 179m<sup>2</sup>; thửa 64, tờ bản đồ 94, có diện tích 357m<sup>2</sup>; thửa 65, tờ bản đồ 94, có diện tích 191m<sup>2</sup>; thửa 66, tờ bản đồ 94, có diện tích 11m<sup>2</sup>; thửa 67, tờ bản đồ 94, có diện tích 318m<sup>2</sup>; thửa 68, tờ bản đồ 94, có diện tích 370m<sup>2</sup>; thửa 69, tờ bản đồ 94, có diện tích 425m<sup>2</sup>; thửa 70, tờ bản đồ 94, có diện tích 248m<sup>2</sup>.

+ Trả lại diện tích 524,7m<sup>2</sup> tại thửa 45, tờ bản đồ số 94, diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ a1, c11, a3, 28, 29, 30,31, 32, 33 đến a1.

+ Trả lại diện tích 334,4m<sup>2</sup> tại thửa 38 tờ bản đồ 94, diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ a1, c12, c13, c14, c15, a9, a10, 35, 34,33 đến a1.

+ Trả lại diện tích 2477, 1m<sup>2</sup> đất rừng thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 5 có vị trí cụ thể: trả lại diện tích 2008,2m<sup>2</sup>, diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ 35,36,37,38,39,40,41,c37,c36,c35,c22,c21,c20,c19,c18,c17,c16,a9,a10 đến 35. Diện tích 304,4m<sup>2</sup> diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ c4,c5,c6,c7,a12,a15 đến c4. Diện tích 22,3m<sup>2</sup> diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ a11,a12,c8 đến a11. Diện tích 65,3m<sup>2</sup> diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ 16,17,18,c2,c1 đến 16. Diện tích 76,9m<sup>2</sup> diện tích đất được thể hiện theo sơ đồ từ 21,22,a15,a16 đến 21. (Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH H4 đo đạc kèm theo)

3. Ông Lương Văn D có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm các thủ tục khác liên quan đến các diện tích đất trên theo quy định.

4. Án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lương Mạnh T. Buộc anh Lương Mạnh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.678.265<sup>d</sup>. Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.550.395<sup>d</sup>. Trả lại ông Lương Văn D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Hỷ theo biên lai thu số 0006987 ngày 16/10/2023.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quy định về việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 31/3/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T5 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Mạnh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Trình tự tố tụng và bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng nghiêm trọng; HĐXX sơ thẩm không đưa một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đ và UBND xã K vào tham gia tố tụng; Không triệu tập đúng tư cách tham gia tố tụng của đối tượng có liên quan trực tiếp đến vụ án là ông Hoàng Văn T3; Không tiến hành xem xét đối chất làm rõ và tôn trọng các tài



liệu liên quan trực tiếp đến vụ án do UBND xã K cung cấp làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan trong vụ án.

Yêu cầu tòa án phúc thẩm xem xét các nội dung:

- Đề nghị đưa UBND huyện Đ và UBND xã K vào tham gia tố tụng vì đây là các tổ chức, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, có liên quan trực tiếp đến việc xem xét, định đoạt các diện tích đất đai được đề cập trong vụ án.

- Đề nghị đưa ông Hoàng Văn T3, người mua đất của ông Lương Mạnh T1 sau đó bán lại toàn bộ diện tích đất đã mua đó cho ông Lương Văn D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo đúng quy định của tố tụng dân sự và bản chất của vụ việc.

- Đề nghị tiến hành kiểm tra đối chứng toàn bộ hồ sơ cấp GCNQSD đất đối với 56.000m<sup>2</sup> mà ông T3 đã mua của ông Lương Mạnh T1 sau đó bán lại cho ông Lương Văn D. Đề nghị làm rõ việc cấp GCNQSD đất cho ông Hoàng Văn T3 với diện tích đất mua của ông Lương Mạnh T1 có đúng trình tự và quy định của pháp luật hay không.

Đồng thời đề nghị tòa án giải quyết và làm rõ: Ông T3 mua đất của ông T1 năm 2011, năm 2012 được cấp GCNQSD đất diện tích 56.000m<sup>2</sup> đất rừng đã mua của ông T1. Năm 2018 ông T3 bán toàn bộ diện tích trong GCNQSD đất cho ông Lương Văn D. Tuy nhiên năm 2019 UBND xã K vẫn xác nhận bằng văn bản và niêm yết toàn bộ diện tích đất tại các thửa số 43, 44, 45, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70 tờ bản đồ số 94 mà ông C đã mua của ông T1 năm 2021 và tại các văn bản đó UBND xã K đã khẳng định chưa được cấp GCNQSD đất cho ông T1 là trái với nhận định và quyết định của tòa án sơ thẩm.

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm***

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo theo đơn kháng cáo và các nội dung đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Lương Mạnh T đề nghị ông D xem xét trả lại số tiền san ủi đất khi ông T6 san ủi đã thuê và trả tiền cho ông D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lương Mạnh T1 là luật sư Ngô Văn K trình bày: Toàn bộ các thửa đất đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ địa chính 94 mà Tòa án cấp sơ thẩm đang cho rằng thuộc thửa đất 340 TĐĐ số 5 của ông T1 là không đúng. Vì: Tại biên bản xác minh tại Phòng T8 (BL 126) đã xác định các thửa đất này là đất hoang, đất lúa chưa cấp QSD đất cho ai; Tại công văn số 789 (BL 183) Chi nhánh VPĐKĐĐ đã xác nhận *các thửa đất chưa có thông tin v/v cấp giấy CNQSD đất, chưa chuyển đổi, chuyển nhượng cho ai*. Sổ mục kê tại UBND xã V đang quản lý ghi tên người sử dụng các thửa đất này là ông T, ông H2, ông T1; Biên bản xác minh ngày 02/12/2024 (BL 157): Bản

đồ địa chính năm 2010 thửa 340 đã đo bao các thửa đất nông nghiệp đang tranh chấp và các thửa đất này đã có tại BĐDC năm 2010, bản đồ năm 2018 đã đo tách thửa 340 với diện tích thực tế là hơn 49.000m<sup>2</sup>, loại đất RSX; 5904 m<sup>2</sup> tại các thửa đất nông nghiệp là đất trồng lúa, BHK chưa có người sử dụng; Các thửa đất thuộc TBD số 94 vẫn được các ông T, H2, Thực quản lý sử dụng; HDCN giữa ông T1 và ông T3 năm 2011 thửa 340 TBD số 5 là đất RSX, không có đất lúa và hiện trạng các thửa đất thuộc TBD số 94 cũng là đất lúa. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T, C, T1. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn D.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lương Mạnh T1 là luật sư Nguyễn Hồng T2 và luật sư Nguyễn Thị Hồng L vắng mặt tại phiên tòa tuy nhiên có bản luận cứ bảo vệ với những nội dung quan điểm với luật sư Ngô Văn K.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Mạnh T1 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông D chỉ có thửa 340 tờ bản đồ số 5 và thửa đất trên là đất rừng sản xuất (RSX) trong khi các thửa đất đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ địa chính 94 năm hoàn toàn độc lập và là loại đất (LUK), ông T1 và các con đã được xem xét thực tế sử dụng đất và đưa vào sổ mục kê. Việc có tên trên sổ mục kê tương đương với việc quản lý hợp pháp. Bị đơn quản lý không liên quan gì đến thửa đất số 340 tờ bản đồ số 5. Trong quá trình bị đơn quản lý sử dụng không có tranh chấp. Đến khi chuyển nhượng cho ông D thì mới có tranh chấp vì ông D cho rằng các thửa đất bị đơn nằm trong thửa đất số 340. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở pháp lý. Việc cấp đất cho ông T2, ông D là không đúng quy định.

Nguyên đơn và bà Lê Thị H1 không nhất trí với toàn bộ kháng cáo của bị đơn và ông T1, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về sự tuân theo pháp luật: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, các đương sự 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 vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 17/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5

- Thái Nguyên). Ngoài ra, đề nghị HĐXX xem xét đến đề nghị của ông T về việc đề nghị ông D trả lại số tiền san ủi đất.

- Về án phí: Đề nghị HĐXX miễn án phúc thẩm cho ông T, T1; ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

#### **[1]. Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết. Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định được xem xét theo trình tự phúc thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng nhưng những người này đều đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và họ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự

[1.2] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc đề nghị đưa UBND huyện Đ và UBND xã K vào tham gia tố tụng. Trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án hủy quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước hoặc cá nhân thi hành công vụ thuộc UBND huyện Đ, UBND xã K. Mặt khác, Tòa án sơ thẩm cũng đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại UBND huyện Đ và UBND xã K nên không cần thiết phải đưa hai cơ quan trên vào tham gia tố tụng. Do đó đề nghị của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc xem xét đưa những người này vào tham gia tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[1.3] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị đưa ông Hoàng Văn T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo đúng quy định của tố tụng dân sự và bản chất của vụ việc. HĐXX xét thấy do trong vụ án các đương sự không đề nghị tòa án xem xét yêu cầu hủy hoặc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T3 và giữa ông T3 với ông D mà chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất hiện nay đang được cấp QSD cho ông D và hiện ông T, ông C, anh H đang sử dụng. Ông T3 không phải người đang quản lý sử dụng đất tranh chấp. Phần đất trên đã được ông T3 chuyển nhượng cho ông D và thực hiện các thủ tục đăng ký, sang tên GCN QSD đất nên việc tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Mặt khác, ông T3 cũng đã có lời khai về những nội dung liên

quan ở trong hồ sơ vụ án. Do vậy đề nghị của người kháng cáo là không có căn cứ chấp nhận.

**[2.] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, ông Lương Mạnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Mạnh T1:**

[2.1.] Ông Lương Văn D khởi kiện ông Lương Mạnh T1, anh Lương Mạnh H, ông Lương Văn C3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất khoảng 8.530m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 340, tờ bản đồ số 5 có diện tích 56.230m<sup>2</sup>, được cấp GCNQSD đất số BA 987620, sổ vào sổ cấp GCN số CH00163 ngày 31/8/2011 mang tên ông Hoàng Văn T3 (theo Đơn khởi kiện và GCNQSD đất – BL26, 7, 8).

[2.2.] Tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận toàn bộ diện tích đất tại thửa đất 340 tờ bản đồ số 5 và các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 94 (38, 43, 44, 45, từ 60 đến 69, 103), thửa đất 146 tờ bản đồ số 95 là của ông Lương Mạnh T1 do khai hoang và được giao đất giao rừng năm 1994 (ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất). Năm 2011, ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ 56.230m<sup>2</sup> đất RSX thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 5 cho ông Hoàng Văn T3 (ông T3 đã được cấp giấy CNQSD đất). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T3 đã nhận đất nhưng thuê ông T1 trồng rừng hộ, đến năm 2018 do ông T3 không trả tiền thuê trồng rừng nên ông T1 không trồng rừng nữa. Cùng thời gian trên, ông T3 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 340 tờ bản đồ số 5 cho ông Lương Văn D (ngày 25/9/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận nội dung thay đổi chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Lương Văn D). Đây là các tình tiết sự kiện rõ ràng và có thật, được nhiều người biết, cũng thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3.] Qua đối chiếu trên bản đồ địa chính xã K năm 2018 thì thửa đất 340, tờ bản đồ số 5 (bản đồ đất rừng) nay là các thửa đất tờ bản đồ địa chính:

- + Thửa đất số 340, tờ bản đồ số 5, diện tích 49.851,1m<sup>2</sup>, loại đất (RSX);
- + Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 94, có diện tích 1948 m<sup>2</sup>, loại đất (BHK);
- + Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 94, có diện tích 139 m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- +Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 94, có diện tích 84 m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- + Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 94, có diện tích 587 m<sup>2</sup>, loại đất (BCS);
- + Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 94, có diện tích 283 m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- + Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, có diện tích 276 m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- + Thửa đất số số 62, tờ bản đồ số 94 là đất ông Lương Mạnh T1, diện tích 26 m<sup>2</sup>;
- + Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 94, có diện tích 179 m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- + Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 94, có diện tích 357 m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);

- + Thửa đất số 65, tờ bản đồ số 94, có diện tích 191m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- + Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 94, có diện tích 11m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng BCS (đất hoang).
- + Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 94, có diện tích 318m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- + Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 94, có diện tích 370 m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- + Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 94, có diện tích 425m<sup>2</sup>, loại đất (LUK);
- + Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 94, có diện tích 77m<sup>2</sup>, loại đất BCS (đất hoang);
- + Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 95, có diện tích 421m<sup>2</sup>, loại đất (BHK).

Các thửa đất trên tại tờ bản đồ số 94, 95 đã được đo đạc theo bản đồ địa chính năm 2010 xã K.

[2.4.] Về nguồn gốc thửa đất 340, tờ bản đồ số 5 diện tích 56.230m<sup>2</sup>: Các biên bản xác minh tại UBND xã K (B, 155-157), Biên bản hòa giải tranh chấp QSD đất ngày 02/8/2023 (BL 21-25) và ý kiến, lời khai của các đương sự trong quá trình hòa giải tại UBND xã K và quá trình giải quyết tại tòa án đều xác định nguồn gốc thửa đất 340, tờ bản đồ số 5 diện tích 56.230m<sup>2</sup> là của ông Lương Mạnh T7, đã được cấp GCNQSD đất ngày 28/5/1994 mang tên ông Lương Mạnh T1 (BL51). Ngày 22/7/2011 tại Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thì ông T1 và vợ đã thỏa thuận về việc phân chia tài sản, theo đó ông T1 được quyền sử dụng đất 99.400m<sup>2</sup> đất rừng ở lô số 61,64,65,70,71,74, tờ bản đồ số 0. Ngày 16/8/2011, ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 340, tờ bản đồ số 5, diện tích 56.230m<sup>2</sup> cho ông Hoàng Văn T3, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 16/8/2011 được chứng thực của Chủ tịch UBND xã K (BL67). Theo Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 05/8/2011 và ngày 12/8/2011 xác định thửa 340 có diện tích 56.230m<sup>2</sup>, loại đất RST, gồm các lô đất rừng: lô số 61 diện tích 19.400m<sup>2</sup>, lô số 64 diện tích 18.300m<sup>2</sup>, lô số 65 diện tích 13.200m<sup>2</sup>, lô số 70 diện tích 17.500m<sup>2</sup>, lô số 71 diện tích 18.000m<sup>2</sup>, lô số 74 diện tích 13.000m<sup>2</sup>, đất đã được cấp GCNQSD đất số 00054 ngày 28/5/1994 hiện trạng sử dụng của ông Lương Mạnh T1 và ông T1 đã chuyển quyền sử dụng cho ông T3. Ông T3 được cấp UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất số BA 987620, số vào sổ CH00193 ngày 31/8/2011 mang tên ông Hoàng Văn T3 đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 5, diện tích 56.230m<sup>2</sup>, đất rừng sản xuất (BL 7). Ngày 10/9/2018 ông Hoàng Văn T3 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 340, tờ bản đồ số 5, diện tích 56.230m<sup>2</sup> cho ông Lương Văn D, hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2018 được chứng thực tại UBND xã K. Ngày 25/9/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã xác nhận nội dung chuyển nhượng từ ông T3 sang ông D (BL 8).

Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX xét thấy thửa đất số 340, tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc của ông Lương Mạnh T1 khai phá, sử dụng, được cấp quyền sử

dụng đất, quá trình quản lý, sử dụng đất ông T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 340, tờ bản đồ số 5, diện tích 56.230m<sup>2</sup> cho ông T3 và ông T3 lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông D. Việc cấp quyền sử dụng đất cho ông T1, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 sang ông T3 và từ ông T3 sang ông D đúng quy định pháp luật.

[2.5.] Về đất của ông Lương Mạnh T: Theo lời khai của ông T thì năm 1990 ông T được bố là ông Lương Mạnh T1 cho diện tích đất để trồng chè và được đo đạc năm 2010 tại thửa 94, lô 38 diện tích 1.948m<sup>2</sup>, việc cho chỉ bằng miệng không có giấy tờ và cũng không lập hợp đồng tặng cho theo quy định, ông T chưa kê khai xin cấp GCN quyền sử dụng đất lần nào và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Qua đo đạc hiện trạng, xác định được diện tích đất ông T xác định tại thực địa là 1.971,3m<sup>2</sup> tại thửa số 38 bản đồ địa chính và nằm toàn bộ trong ranh giới thửa 340, tờ bản đồ số 5 (đối chiếu trên bản đồ địa chính xã K năm 2006). Xét thấy việc ông T1 cho ông T đất không có giấy tờ, xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông T cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh việc ông T1 được cho đất và được cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất này. Mặt khác, như phân tích ở trên, năm 2011 ông Lương Mạnh T1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa 340, tờ bản đồ số 5 (trong đó có cả phần đất ông T khai được ông T1 cho năm 1990) cho ông Hoàng Văn T3, việc chuyển nhượng thực hiện đúng quy định của pháp luật do vậy không có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp diện tích 1.971,3m<sup>2</sup> trên thuộc quyền sử dụng của ông T.

[2.6.] Về đất của anh Lương Mạnh H: Anh H1 khai, khoảng năm 1990 ông nội anh là ông T1 có cho bố anh là ông Lương Mạnh H2 diện tích đất trồng chè và cây ăn quả (vải). Việc ông anh cho bố anh không có giấy tờ gì, đến nay cũng chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh không biết số lô, số thửa, diện tích. Tại bản Trích đo hiện trạng sử dụng đất (BL140a) anh H xác định diện tích đất được cho là 3150,9m<sup>2</sup>, toàn bộ diện tích này nằm trong ranh giới của thửa 340 theo bản đồ địa chính năm 2006 và bản đồ địa chính năm 2018. Do việc tặng cho không có văn bản giấy tờ, xác nhận của cơ quan nhà nước, không rõ số lô, thửa và diện tích đất này sau đó năm 2011 ông T1 đã bán cho ông T3, do vậy không có căn cứ xem xét quyền sử dụng của anh H2 đối với diện tích 3150,9m<sup>2</sup> đất trên.

[2.7.] Về đất của anh C3: Theo lời khai của ông T1, anh V, anh C3 thì năm 2021 ông T1 đã viết giấy bán đất cho anh V (thực chất là bán cho anh C3), đất mua bán gồm 14 thửa tại tờ bản đồ số 94 và 01 thửa thuộc tờ bản đồ số 5, “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 29/6/2021 được lập giữa hai bên không ghi rõ số thửa đất chuyển nhượng. Theo kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty H4 xác định diện tích đất anh C3 chỉ là 15.982,2m<sup>2</sup>, trong đó có diện tích 6243,2m<sup>2</sup> là nằm trong ranh giới thửa 340 (đối chiếu theo bản đồ địa chính xã K năm

2006), theo bản đồ đất nông nghiệp (bản đồ địa chính năm 2018) thì nằm vào các thửa đất số 340, 38, 45, 60, 61, 63, 44, 64, 43, 65, 66, 67, 68, 69, 70, từ bản đồ số 94 xã K (BL 104a). Do năm 2011 ông T1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 340, từ bản đồ số 5, diện tích 56.230m<sup>2</sup> cho ông T3, sau đó năm 2018 ông T3 tiếp tục chuyển nhượng cho ông D (trong đó có diện tích đất 6243,2m<sup>2</sup> sau này ông T1 chuyển nhượng cho ông C3), việc chuyển nhượng là hợp pháp và có hiệu lực, do vậy thời điểm năm 2021 ông T1 không còn quyền sử dụng đối với 6.243,2m<sup>2</sup> đất này nữa và không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này cho anh V và anh C3.

[2.8.] Những người kháng cáo cho rằng năm 2019 UBND xã K đã xác nhận bằng văn bản và niêm yết toàn bộ diện tích đất tại các thửa số 43, 44, 45, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70 từ bản đồ số 94 mà ông C3 đã mua của ông T1 năm 2021 và tại các văn bản đó UBND xã K đã khẳng định chưa được cấp GCNQSD đất cho ông T1 là trái với nhận định và quyết định của tòa án sơ thẩm. Tuy nhiên HĐXX thấy việc niêm yết tại UBND xã chỉ là trình tự, thủ tục tiến hành để thực hiện việc cấp GCNQSD đất cho công dân, sau khi niêm yết cơ quan có thẩm quyền chưa thực hiện việc cấp GCNQSD đất cho công dân, việc UBND xã K xác định các thửa đất trên chưa được cấp GCNQSD đất là do khi Bản đồ rừng năm 2006 thửa 340, từ bản đồ số 5 đã đo bao vào các thửa đất nông nghiệp số 38, 43, 44, 45, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 103 từ bản đồ 94 và thửa số 146 từ bản đồ số 95. Đến năm 2018, sau khi đo đạc chỉnh lý thì thửa 340 có diện tích 49.851,1m<sup>2</sup> (BL 78-79, 155-157). Do thửa 340 từ bản đồ số 5 cấp GCNQSD đất cho ông T1 năm 1994, được chuyển nhượng cho ông T3 năm 2011 có diện tích 56.230m<sup>2</sup> là được xác định theo Bản đồ rừng năm 2006, do vậy đã được chuyển nhượng toàn bộ cho ông D và thuộc quyền sử dụng của ông D, bao gồm diện tích 49.851,1m<sup>2</sup> của thửa 340 và diện tích các thửa đất số 38, 43, 44, 45, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 từ bản đồ số 94, thửa 146 từ bản đồ số 95.

[2.9.] Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn C, ông Lương Mạnh T1 cho rằng các thửa đất thuộc thửa đất số 94 và nằm hoàn toàn độc lập là không có căn cứ do thời điểm cấp GCN QSD đất cho ông Lương Mạnh T1 các thửa đất trên thuộc thửa đất số 340, việc cấp GCN QSD đất đối với thửa đất số 340 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Mặt khác không có hồ sơ, tài liệu hay chứng cứ thể hiện các thửa đất thuộc từ bản đồ số 94 là đất LUK tại thời điểm cấp GCN QSD đất đối với thửa đất 340 cho ông Lương Mạnh T1.

[2.10.] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lương Mạnh T1 cho rằng toàn bộ các thửa đất đang tranh chấp thuộc từ bản đồ địa chính 94 mà Tòa án cấp sơ thẩm đang cho rằng thuộc thửa đất 340 TBĐ số 5 của ông T1 là không đúng vì thửa đất 340, từ bản đồ số 5 đã đo bao cả các thửa đất nông nghiệp đang tranh chấp. Như phân tích ở trên, thời điểm cấp GCN

QSD đất cho ông Lương Mạnh T1 các thửa đất trên thuộc thửa đất số 340, việc cấp GCN QSD đất đối với thửa đất số 340 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Mặt khác không có hồ sơ, tài liệu hay chứng cứ thể hiện các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 94 là đất LUK tại thời điểm cấp GCN QSD đất đối với thửa đất 340 cho ông Lương Mạnh T1. Việc bản đồ địa chính năm 2018 đã đo tách thửa 340 với diện tích thực tế là hơn 49.000m<sup>2</sup>, loại đất RSX; 5904 m<sup>2</sup> tại các thửa đất nông nghiệp là đất trồng lúa, BHK chưa có người sử dụng; Các thửa đất thuộc TBD số 94 là đo theo hiện trạng sử dụng đất. HĐXX xét thấy nguồn gốc các thửa đất trên đều thuộc thửa đất số 340 đã được cấp GCN QSD đất cho ông Lương Mạnh T1. Do vậy ý kiến trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lương Mạnh T1 là không có căn cứ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[3.] Từ những căn cứ, nhận định nêu trên HĐXX xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, danh sách những người tham gia tố tụng. Về nội dung, tòa án cấp sơ thẩm chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông Lương Mạnh T, anh Nguyễn Văn C, ông Lương Mạnh T1 không có căn cứ chấp nhận, cần bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4.] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông Lương Mạnh T, ông Lương Mạnh T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội .

[5.] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về nội dung vụ án đúng quy định của pháp luật và có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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 bị đơn ông Lương Mạnh T, ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Mạnh T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 17/3/2025 Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thái Nguyên).

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000<sup>d</sup> (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm



ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002380 ngày 11/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên (Trước sáp nhập).

- Ông Lương Mạnh T và ông Lương Mạnh T1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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;
- 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**