

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 147/2025/DS-PT

Ngày 16 - 9 - 2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Việt Hùng

Bà Triệu Thị Luyện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Vân Anh - Kiểm sát viên

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 219/2025/TLPT- DS ngày 15 tháng 8 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp”, do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 215/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2025/QĐ-PT ngày 04/9/2025 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị T, sinh năm 1962 (có mặt)

+ *Bị đơn:* Ông Trần Đình T1, sinh năm 1958 (có mặt)

Cùng trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh)

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

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1958 (có mặt)

2. Ông Vũ Công H, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh)

3. Chị Vũ Thị T2, sinh năm 1981; trú tại thôn D, xã M, huyện P, tỉnh Hưng Yên (nay là Thôn D, xã Q, tỉnh Hưng Yên - vắng mặt)

4. Chị Vũ Thị N1, sinh năm 1985; trú tại TDP L, phường C, thị xã C), tỉnh Bắc Giang. (Nay là TDP C, phường C, tỉnh Bắc Ninh- vắng mặt)

5. Chị Vũ Thị T3, sinh năm 1987; trú tại khu V, phường V, TP B, tỉnh Bắc Ninh. (nay là Khu V, phường K, tỉnh Bắc Ninh - vắng mặt)

6. Chị Vũ Thị T4, sinh năm 1991; trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh - vắng mặt)

7. Chị Vũ Thị T5, sinh năm 1994; trú tại thôn N, xã N, huyện T, TP Hà Nội. (nay là thôn N, xã T, thành phố Hà Nội-vắng mặt)

8. Chị Ngô Thị H1, sinh năm 1982; trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. (nay là thôn T, xã T, tỉnh Bắc Ninh - vắng mặt)

9. Ủy ban nhân dân xã T, huyện L

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn M – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã T

Đại diện theo uỷ quyền: ông Đặng Hữu Đ – Chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã T

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh) nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn Vũ Thị T trình bày:

Khoảng năm 2010, chồng bà là ông Vũ Công H và ông Trần Đình T1 có thoả thuận về việc đổi ruộng canh tác cho nhau. Gia đình ông T1 có thửa ruộng diện tích 136,9m² ở xứ đồng Cửa Miếu đổi cho gia đình bà thửa đất có diện tích 144m² tại xứ Đ. Mặc dù diện tích có chênh lệch nhưng không đáng kể, hai gia đình đổi cho nhau để tiện canh tác. Khi đổi đất ông T1 và ông H chỉ thoả thuận miệng, không lập văn bản, các thành viên trong hai gia đình đều biết, không có ai phản đối. Từ sau khi đổi đất, gia đình bà và gia đình ông T1 canh tác ổn định, không tranh chấp.

Từ trước đến nay, thửa ruộng của gia đình bà và thửa ruộng của gia đình ông T1 đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có giấy tờ gì về đất, bà chỉ biết thôn có sổ theo dõi nộp thuế đối với diện tích đất trên. Khi đổi ruộng hai bên không hẹn thời hạn trả, nay bà không đổi nữa, đề nghị ông T1 trả lại cho bà thửa ruộng có diện tích 144m² ở xứ Đ, bà sẽ trả cho ông T1 thửa ruộng có diện tích 136,9m² ở xứ đồng C.

Bị đơn ông Trần Đình T1, bà Trần Thị N trình bày:

Năm 2004, ông bà đổi thửa ruộng thửa ruộng có diện tích 136,9m² ở xứ đồng Cửa Miếu của gia đình lấy thửa ruộng có diện tích ở 144m² của gia đình bà T, ông H ở xứ Đ, mục đích để tiện canh tác. Khi đổi đất hai bên không thoả thuận thời hạn đổi, không lập văn bản gì, các thành viên khác của gia đình đều biết và không có phản đối gì. Sau khi đổi đất, hai gia đình sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp. Thửa ruộng của gia đình ông, bà thuộc đất chân tre, sỏi xô không có trong sổ sách của thôn, của xã, không phải nộp bất kỳ loại thuế gì cho nhà nước.

Năm 2012, Công ty Đ1 về đo đạc lại bản đồ địa chính trên toàn xã, trưởng thôn có thông báo cho các hộ gia đình lên nhà văn hoá thôn nhận ruộng của mình. Ông H lên nhà văn hoá thôn và đã nhận thửa ruộng có diện tích 136,9m² ở xứ đồng Cửa Miếu là của gia đình ông H, vì vậy công ty Đ1 đã ghi trong bản đồ tên người sử dụng thửa đất đúng như các gia đình đã nhận. Năm 2014, thửa ruộng đổi cho vợ chồng bà T không cấy lúa được do bị chuột phá, vì vậy ông, bà đã làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất sang trồng cây lâu năm và được UBND xã T đồng ý. Sau đó ông, bà đổi thêm thửa đất bên cạnh nữa và đổ đất lên các thửa đất đã đổi. Năm 2023, gia đình bà T vẫn canh tác đối với thửa đất đổi, năm 2024 bà T khởi kiện ra Tòa nhưng sau đó rút đơn khởi kiện. Nay bà T đề nghị ông, bà trả thửa ruộng đã đổi và yêu cầu xức hết đất đã đổ xuống ruộng, ông, bà không đồng ý vì gia đình bà T không có bất kỳ giấy tờ gì đối với thửa đất trên. Hơn nữa, phần đất đổi cho bà T ông, bà đã gộp vào thửa đất khác, đổ đất và san phẳng, không còn xác định được ranh giới thửa đất. Vì không đồng ý trả bà T thửa đất trên nên ông, bà không yêu cầu bà T phải trả công sức và chi phí đổ đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Thị T2, Vũ Thị T3, Vũ Thị T4 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Chị Vũ Thị N1, Vũ Thị T5 xác định không có quyền lợi và không yêu cầu gì, từ chối tham gia tố tụng

UBND xã T – Do ông Hà Mạnh Q – Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật trình bày: Thửa đất đang tranh chấp giữa bà T và ông T1 là đất ruộng xen canh, thuộc địa giới hành chính xã X quản lý. Theo hồ sơ địa chính xã T quản lý thì không có bất kỳ thông tin nào về 2 thửa đất đang tranh chấp nêu trên, không có tài liệu nào thể hiện các thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà T. UBND xã T xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

UBND xã X – Do ông Nguyễn Trọng L – Phó Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật trình bày: Theo bản đồ địa chính xã X đo đạc năm 1992 thì thửa đất đang tranh chấp giữa bà T và ông T1 là thửa số 205, tờ bản đồ số 35, diện tích 132m². Theo sổ mục kê xã X lập năm 1993 thì thửa đất này thể hiện là đất xã T xâm canh, nằm trong địa giới hành chính xã X quản lý. Tuy nhiên, UBND xã X không thu bất kỳ khoản thu nào đối với thửa đất nêu trên.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa

án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh) đã Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 74 Luật đất đai năm 1993; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 699; Điều 700 Bộ luật dân sự 1995; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc buộc ông Trần Đình T1 phải trả lại thửa đất 144m² tại xứ đồng Đạo, thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị T phải chịu 1.000.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp và thanh toán xong)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/7/2025 bà Vũ Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc gia đình ông Trần Đình T1 phải trả lại cho gia đình bà diện tích đất 144m² tại xứ Đ, ở xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T không rút kháng cáo, không rút yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Bà T, ông H trình bày: Ông H và ông T1 đã thống nhất đổi hai thửa ruộng như đơn khởi kiện từ năm 2012. Khi đổi đất ruộng, cả hai gia đình đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy tờ nào khác được chính quyền địa phương cấp, hai bên cũng không lập bất cứ văn bản, giấy tờ gì về việc đổi đất, không ấn định thời gian đổi, trả đất. Từ khi sử dụng đất đến nay gia đình ông, bà cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng với thửa đất đổi với nhà ông T1, đến nay ông, bà cũng không sử dụng thửa đất này nữa. Do vậy ông, bà yêu cầu vợ chồng ông T1, bà N trả lại thửa đất diện tích 144m² tại xứ đồng Đạo và ông, bà sẽ trả lại cho vợ chồng ông T1 diện tích đất ruộng 136,9m² tại xứ đồng Cửa Miếu

Ông Thảo, bà N trình bày: Thừa nhận có việc đổi đất nông nghiệp giữa hai gia đình từ năm 2012 như bà T, ông H khai, việc đổi đất không lập văn bản, giấy tờ gì, cả hai thửa đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì lý do hai gia đình đổi đất trên cơ sở tự nguyện, đã sử dụng ổn định từ năm 2012 đến nay, hiện trạng đất có thay đổi do ông, bà đã đổ đất, tân nền để trồng cây và hoà với thửa đất khác của ông, bà nên không xác định được ranh giới, bản thân vợ chồng ông H, bà T cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị HĐXX xem xét, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi mở phiên tòa và tại

phiên tòa, HĐXX, thư ký đã thực hiện đúng, đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là: BLTTDS). Sau khi xem xét kháng cáo của bà Vũ T, các tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp, kết quả xác minh và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát xác định không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị T, đề nghị HĐXX phúc thẩm: áp dụng khoản 1 Điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Bà Vũ Thị T kháng cáo trong thời hạn, HĐXX chấp nhận xem xét kháng cáo của bà T theo quy định.

[3]. Xét kháng cáo của bà Vũ Thị T, HĐXX thấy:

[4]. Căn cứ lời khai của các đương sự, kết quả xác minh, ý kiến của đại diện chính quyền địa phương và các tài liệu khác đã thu thập trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều trình bày thống nhất nội dung: Khoảng năm 1995 gia đình bà Vũ Thị T được thôn chia cho thửa đất nông nghiệp có diện tích 144m² tại xứ đồng Đạo, gia đình ông Trần Đình T1 được chia thửa đất nông nghiệp có diện tích 136,9m² tại xứ đồng Cửa Miếu. Hai gia đình sử dụng canh tác ổn định. Năm 2012, ông Trần Đình T1 và ông Vũ Công H (là chồng bà T) có thỏa thuận về việc đổi ruộng với nhau, cụ thể gia đình ông H lấy thửa ruộng diện tích 136,9m² tại xứ đồng Cửa Miếu của gia đình ông T1, còn gia đình ông T1 lấy thửa ruộng diện tích 144m² của gia đình ông H, bà T ở xứ đồng Đạo để thuận tiện cho việc canh tác. Khi đổi đất ruộng nêu trên, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản, không xác định thời hạn đổi, các thành viên trong hai gia đình đều biết, không ai phản đối. Từ sau khi đổi đất cho đến năm 2024, hai gia đình sử dụng sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Thực tế, gia đình bà T cũng đã khai với thôn về việc sử dụng thửa đất trên, gia đình ông T1 đã tận tạo, đổ đất để trồng cây lâu năm, nhập thửa ruộng đổi với gia đình bà T với thửa đất khác của gia đình ông T1. Như vậy, có cơ sở xác định có việc hai gia đình được thôn chia các thửa ruộng canh tác nông nghiệp nêu trên và có việc thỏa thuận đổi đất cho nhau.

[5]. Bà Vũ Thị T yêu cầu vợ chồng ông Trần Đình T1 trả lại thửa đất có diện tích 144m² tại xứ đồng Đạo cho gia đình bà và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T1 thửa ruộng có diện tích 136,9m² tại xứ đồng Cửa Miếu. HĐXX thấy, Cả bà T và ông T1 đến nay đều chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không có bất kỳ giấy tờ nào khác để chứng minh có quyền sử dụng đối với các thửa đất trên, hơn nữa việc vợ chồng bà T và vợ chồng ông T1 đổi đất trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không thỏa thuận về thời hạn đổi đất, các bên đều

sử dụng ổn định, sử dụng đúng mục đích canh tác, gia đình ông T1 đã đổ đất, tân nền lên thửa đất đổi với bà T và hợp thửa với thửa đất khác của gia đình ông T1. Do đó, việc bà T yêu cầu gia đình ông T1 trả lại thửa ruộng trên là không có căn cứ theo quy định tại Điều 699; Điều 700 Bộ luật dân sự 1995; Điều 688, 691, 692, 693, 695, 696 Bộ luật dân sự năm 2005 và điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6]. Từ đánh giá trên, HĐXX phúc thẩm nhất trí ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tại phiên toà về việc không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án, HĐXX thấy cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thực hiện đúng, đầy đủ thủ tục tố tụng, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng.

[7]. Về án phí: Căn cứ điều 147; khoản 2 điều 148 BLTTDS; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-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. Bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[8]. Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[9]. Quá trình giải quyết vụ án, HĐXX thấy cơ quan quản lý hành chính nhà nước tại địa phương còn buông lỏng trong công tác quản lý đất đai, để xảy ra tình trạng người dân được chia đất nông nghiệp để canh tác từ năm 1995, nhưng đến nay các thửa đất trên không thuộc diện tích canh tác được chính quyền địa phương quản lý, không được kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thu thuế, phí theo quy định của Luật đất đai. Do đó HĐXX kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, có biện pháp xử lý phù hợp đối với các trường hợp trên theo quy định của Luật đất đai.

[10]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị HĐXX không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, điều 313 của BLTTDS. Điều 148 BLTTDS; Điểm đ khoản 1 điều 12; điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh).

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

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật/..

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- TAND khu vực 4 - Bắc Ninh;
- Cục/Phòng THADS khu vực 4 – Bắc Ninh
- UBND xã Tân Dĩnh
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hằng