

Bản án số: 02/2026/DS-PT

Ngày: 10/01/2026

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng 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 Vũ Thị An và bà Lý Thị Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thuý Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan, Kiểm sát viên.

Ngày 10/01/2026, 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 130/2025/DS-PT ngày 22/10/2025 về việc kiện Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên có kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên,

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2025/QĐ-PT ngày 03/11/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tống Văn T, sinh năm 1955 và bà Quách Thị V, sinh năm 1955; địa chỉ: xóm S, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

Bị đơn: Ông Vũ Xuân H (Vũ Xuân Q), sinh năm 1976; địa chỉ: xóm S, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông H (Quyển): Luật sư Lưu Bình D; Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Tống Văn T1, sinh năm 1976; có mặt.
2. Chị Tống Thị T2, sinh năm 1978; vắng mặt.
3. Anh Tống Văn T3, sinh năm 1982; có mặt.
4. Chị Đỗ Thị T4, sinh năm 1974; có mặt.
5. Anh Vũ Xuân Đ, sinh năm 1996; có mặt.

Cùng địa chỉ: xóm S, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên

6. Chị Tổng Thị T5, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ F, phường P, thành phố T nay là phường T, tỉnh Thái Nguyên; có mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Xuân T6 – Trưởng Phòng Kinh tế xã Đ, tỉnh Thái Nguyên; xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Tổng Văn T, bà Quách Thị V trình bày:

Ngày 12/3/2009, UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 445, tờ bản đồ số 19, diện tích 290m² đất trồng lúa, tại xã P, thành phố T nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên mang tên Hộ ông Tổng Văn T và bà Quách Thị V. Do cháu Nguyễn Trà M (cháu ngoại ông T) và cháu Vũ Xuân Đ (con anh H) kết hôn và về chung sống với gia đình anh H, nên ngày 24/3/2019 ông T và anh Vũ Xuân H có làm giấy thoả thuận đổi đất canh tác cho nhau. Nội dung thoả thuận đổi đất: Gia đình anh H, chị T4 có thửa đất số 444, tờ bản đồ số 19 loại đất trồng lúa. Để thuận tiện cho việc canh tác, gia đình anh H và ông T đã thống nhất đổi đất cho nhau. Gia đình ông T nhận 130 m² của thửa đất 444, tờ bản đồ số 19 của anh H, anh H nhận 138m² của thửa 445, tờ bản đồ số 19 của ông T. Hai bên lập Giấy thoả thuận đổi đất ngày 24/3/2019, có ông Mạc Thanh D1 - Trưởng xóm S, ông Vũ Văn C, xóm Đ, xã P chứng kiến. Sau khi thoả thuận đổi đất, năm 2019 anh H đã đổ đất, xây dựng công trình trên một phần diện tích 138m² của thửa 445, tờ bản đồ số 19, xây nhà cấp 4 mái lợp tôn trên phần đất đổi và phần đất gia đình anh H mua của người khác cho vợ chồng cháu Nguyễn Trà M và Nguyễn Xuân Đ1 sử dụng. Phần đất nhận đổi của anh H, ông T, bà V không canh tác gì trên đất.

Ông T, bà V cho rằng thửa số 445 đổi một phần cho anh H thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, gồm 07 thành viên. Ông T ký giấy thoả thuận đổi đất cho anh H, các thành viên còn lại trong hộ gia đình không biết, và nay không nhất trí đổi đất với gia đình anh H nữa. Ông T, bà V khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên vô hiệu thoả thuận đổi đất giữa gia đình ông T với anh H nêu trên, yêu cầu gia đình anh H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại phần diện tích đất thoả thuận đổi tại thửa 445 cho gia đình ông T, bà V.

Bị đơn ông Vũ Xuân H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T4, anh Vũ Xuân Đ trình bày:

Năm 2019, anh Vũ Xuân Đ (con ông H, bà T4) kết hôn với chị Nguyễn Trà M (cháu ngoại ông T). Sau khi kết hôn chị M và anh Đ ra ở riêng. Để thuận tiện cho việc sử dụng đất, xuất phát từ nguyện vọng của cả hai bên gia đình, ngày 24/3/2019 ông Tổng Văn T và ông Vũ Xuân H đã đại diện hai bên gia đình cùng nhau ký giấy thoả thuận đổi đất cho nhau. Theo đó: Gia đình ông Tổng Văn T đồng ý nhận 130 m² thuộc thửa đất số 444 tờ bản đồ số 19, gia đình anh H nhận 138 m² thuộc thửa đất số 445 tờ bản đồ số 19 của gia đình ông T. Thoả thuận đổi đất có lập thành văn bản, đại diện hai gia đình cùng ký và có sự chứng kiến của

ông Mạc Thanh D1 là Trưởng xóm S và ông Vũ Văn C. Ngoài ra hai bên thỏa thuận miệng với nhau: Việc thực hiện các thủ tục về đăng ký đất đai sẽ do gia đình ông Vũ Xuân H chịu trách nhiệm thực hiện. Thỏa thuận đổi đất giữa hai gia đình, các thành viên trong gia đình ông Tống Văn T đều biết rõ, không ai có ý kiến gì.

Sau khi đổi đất, anh Vũ Xuân Đ đã sử dụng đất, xây nhà ở sinh sống tại đó. Gia đình ông H đã nhiều lần đến Ủy ban nhân dân xã G1 công chức địa chính đề nghị hướng dẫn làm thủ tục đăng ký, kê khai, nhưng chưa làm được. Nay, anh Vũ Xuân Đ, chị Nguyễn Trà M ly hôn, gia đình ông Tống Văn T kiện đòi lại đất hai bên đã thỏa thuận chuyển đổi, gia đình anh H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện cho gia đình anh H được sử dụng diện tích đất đã đổi với gia đình ông Tống Văn T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Tống Văn T1, Tống Thị T2, Tống Thị T5, Tống Văn T3 trình bày:

Anh T1, chị T2, chị T5, anh T3 là con đẻ ông Tống Văn T, bà Quách Thị V, không biết việc ông T đổi đất với gia đình anh H. Ngày 12/3/2009, UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 445, tờ bản đồ số 19, diện tích 290m² đất trồng lúa tại xã P, thành phố T, tỉnh Thái mang tên hộ ông Tống Văn T và bà Quách Thị V. Năm 2009, hộ ông T có các thành viên là ông Tống Văn T, bà Quách Thị V, anh Tống Văn T1, Tống Văn T3, chị Tống Thị T5, chị Tống Thị T2. Trước năm 2019, thửa 445, tờ bản đồ số 19 do ông T, bà V canh tác. Các anh chị có biết việc gia đình anh H xây dựng nhà trên phần đất của gia đình. Nay ông T, bà V khởi kiện anh H yêu cầu anh H, chị T4 trả lại phần diện tích tại thửa 445, tờ bản đồ số 19 cho ông T, bà V, các anh chị nhất trí.

Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Thái Nguyên trình bày:

Về hiện trạng sử dụng đất: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã và thực tế hiện trường, thửa đất số 444, 445, tờ bản đồ số 19 do hộ ông Tống Văn T, hộ ông Vũ Xuân H, có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, hiện nay trên phần đất này có tồn tại công trình nhà ở và công trình phục vụ sinh hoạt được ông Vũ Xuân H xây dựng từ khoảng năm 2020. Đối chiếu quy hoạch sử dụng đất và mục đích sử dụng được cấp, công trình xây dựng nói trên không phù hợp với mục đích sử dụng đất được ghi trong hồ sơ địa chính. Khi xây dựng công trình, ông Vũ Xuân H không xin phép, không thông báo khởi công về UBND xã, công trình chưa được UBND xã tiếp nhận hồ sơ, thông báo khởi công và không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng hoặc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại thời điểm ghi nhận. Ủy ban nhân dân xã đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật hiện hành giải quyết theo quy định đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tống Văn T và bà Quách Thị V.

Tuyên Giấy thoả thuận đổi đất lập ngày 24/3/2019 giữa ông Tống Văn T và ông Vũ Xuân H (Quyển) vô hiệu.

Buộc ông Vũ Xuân H (Quyển) và các thành viên trong gia đình ông Vũ Xuân H phải trả lại phần diện tích 158,9 m² tại thửa đất số 445, tờ bản đồ số 19 tại xã P, thành phố T nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên, có các vị trí 2,3,4,K,L,E,F,17,2 cho gia đình ông Tống Văn T và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần diện tích trên. (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Tống Văn T và các thành viên trong gia đình ông Tống Văn T phải trả lại phần diện tích 102m² tại thửa đất số 444, tờ bản đồ số 19 tại xã P, thành phố T nay là xã Đ, tỉnh Thái Nguyên, có các vị trí A,1,2,G,A cho gia đình ông Vũ Xuân H và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. (có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Xuân H phải trả cho ông Tống Văn T, bà Quách Thị V số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và đo đạc đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 25/9/2025, bị đơn ông Vũ Xuân H (Quyển), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo ông H, anh Đ cho rằng: Hai bên gia đình đã thoả thuận đổi đất cho nhau và thực tế đã nhận đất, sử dụng phần đất nhận đổi, các thành viên khác trong gia đình đều biết không có ý kiến gì. Diện tích thoả thuận đổi liền kề với các thửa đất của hai bên, nên có quyền được nhập thửa cho đủ diện tích theo quy định của UBND tỉnh. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tống Văn T, bà Quách Thị V và ghi nhận Hợp đồng đổi có hiệu lực pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/9/2025, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên đã quyết định kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DSPT ngày 15/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên.

Nội dung kháng nghị, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm có sai lầm trong đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật, cụ thể:

Ngày 24/3/2019, tại gia đình ông T, ông T và ông Vũ Xuân Q (tên gọi khác Vũ Xuân H) lập giấy viết tay thoả thuận đổi đất cho nhau. Sau khi đổi đất, gia đình ông Q đã xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng khác cho vợ chồng con trai là anh Vũ Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Trà M quản lý sử dụng nhà đất đến năm 2023 thì vợ chồng ly hôn. Lời khai của các thành viên trong hộ gia đình ông T và tờ khai thửa đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản kiểm tra hiện trạng và chỉnh lý bản đồ thể hiện: Tại thời điểm kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông T có 01 hộ đang ở trên cùng thửa đất, có 03 khẩu đủ điều kiện tách hộ là con của ông T. Khi thoả thuận đổi đất, các thành viên đều biết và không có ý kiến phản đối gì.

Về diện tích đất nhận đổi thửa 444 là 102 m², không đủ diện tích để tách

thửa, nhưng liền kề là phần còn lại của thửa 445 của gia đình ông T sau khi đổi là 131,1 m², tổng cộng là 232,1 m², đủ điều kiện để tiến hành thủ tục nhập thửa, chỉnh lý đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm: Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên Quyết định kháng nghị, người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự giữ nguyên quan điểm trình bày, tranh luận 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 toà, 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 chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn ông Vũ Xuân H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân Đ; Sửa Bản án sơ thẩm số 52/2025/DSPT ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên theo hướng bác đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên quyết định kháng nghị, bị đơn anh Vũ Xuân H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân Đ kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, kháng nghị của Viện kiểm sát, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

[2] Hộ ông Tống Văn T, bà Quách Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 445, tờ bản đồ số 19, diện tích 290 m² đất trồng lúa. Ông Vũ Xuân H (Q) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 444, tờ bản đồ 19, diện tích 482 m² đất trồng lúa. Do có mối quan hệ thông gia, ngày 24/3/2019 ông T, ông H đã làm Giấy thoả thuận đổi đất có sự chứng kiến của ông Mạc Thanh D1, ông Vũ Văn C. Nội dung thoả thuận đổi đất: *Để cho tiện canh tác và làm ăn hai gia đình đã thống nhất và nhất trí. Thửa 445 của ông T cắt cho ông Q là 138 m². Thửa số 444 của ông Q cắt đổi cho ông T là 130 m².*

[3] Quá trình sử dụng đất sau khi thoả thuận chuyển đổi:

Sau khi thống nhất đổi đất, gia đình ông H đã đổ đất và xây dựng nhà trên phần diện tích đổi với gia đình ông T, xây tường ngăn cách với phần còn lại của thửa 445 và phần thửa 444 đổi cho gia đình ông T. Gia đình ông T cũng đã nhận và sử dụng phần đất đổi tại thửa 444 của gia đình ông H, xây đoạn tường đá dọc theo ranh giới phần đất đổi thuộc thửa 444 để giữ đất, sử dụng để trồng chuối và các cây ngắn ngày đến khi anh Đ, chị M ly hôn mới không sử dụng. Quá trình xây dựng, sử dụng đất các thành viên trong hộ gia đình ông T đều thừa nhận có biết việc xây dựng, nhưng không có ý kiến phản đối. Thành viên trong hộ gia đình ông T đã đưa bản gốc căn cước công dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu, đăng ký kết hôn cho ông H để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, nhưng ông H chưa kịp làm thủ tục thì anh Đ, chị M ly hôn dẫn tới hai bên gia đình mâu thuẫn, nên ông T đòi lại các giấy tờ trên.

[4] Về nguồn gốc thửa đất số 445 của gia đình ông T:

Biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2024 của ông T và biên bản lấy lời khai ngày 04/11/2024 của bà V, cả ông T, bà V đều xác định thửa đất số 445, tờ bản đồ số 19 có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng năm 2000. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 445 là tài sản chung vợ chồng ông T, bà V, các thành viên khác trong gia đình không có công sức đóng góp để tạo nên tài sản này, cũng không phải là định suất đất được Nhà nước giao cho các thành viên trong hộ gia đình. Án sơ thẩm nhận định, thửa đất số 445 là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm cả các con ông T, bà V và khi thoả thuận chuyển đổi các con ông T, bà V không biết là không có căn cứ.

[5] Về diện tích đất thoả thuận chuyển đổi:

Theo thoả thuận chuyển đổi, gia đình anh H nhận 138 m² thuộc thửa 445 của gia đình ông T, gia đình ông T nhận 130 m² thuộc thửa 444 của gia đình anh H. Thực tế diện tích chuyển đổi theo kết quả đo đạc, anh H sử dụng 158,9 m², thuộc thửa 445 của gia đình ông T, ông T sử dụng 102 m² thuộc thửa 444 của gia đình anh H.

Án sơ thẩm cho rằng diện tích gia đình ông T nhận đổi của gia đình ông H 102 m² không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của Luật đất đai và Quy định của UBND tỉnh T, xét thấy:

Khoản 2 Điều 146 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “2. Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ... đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ... thành 02 hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất 01 thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Điều 220 của Luật này.

Điểm a khoản 1 Điều 12 ban hành kèm Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND, ngày 30/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T quy định:

1. Đối với đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 150m²/thửa.

Khoản 3 Điều 146 Luật đất đai năm 2024 quy định:

3. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 220 của Luật này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa.

Khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;

[6] Phần đất 102 m² gia đình ông T thực tế nhận đổi của gia đình anh H liền kề với phần đất còn lại của thửa 445 là 131,1 m², tổng cộng là 232,1 m². Án sơ thẩm nhận định phần diện tích thực tế gia đình ông T nhận đổi không đủ diện tích tách thửa theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Quy định của UBND tỉnh T là không có căn cứ.

[7] Như vậy, thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa gia đình ông T với anh H không vi phạm điều cấm của pháp luật, có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Sau khi ký thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất, hai bên đã giao đất cho nhau, sử dụng ổn định, đủ điều kiện để được công nhận hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo thỏa thuận đổi đất ngày 24/3/2019, giữa ông Tống Văn T và anh Vũ Xuân H vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

[8] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Thẩm phán không giải thích bằng văn bản về yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho bị đơn anh Vũ Xuân H là thiếu sót, làm cho việc giải quyết vụ án không triệt để. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[9] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên; sửa bản án sơ thẩm số 52/2025/DSPT ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên;

bác đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

[10] Án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Tống Văn T là người cao tuổi, nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T; anh Vũ Xuân H, Vũ Xuân Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm.

[11] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Xuân H (Quyển), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Xuân Đ và toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/9/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 52/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Thái Nguyên như sau:

2. Căn cứ: Khoản 2, 3 Điều 146, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; Điều 129 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 1 Điều 12 ban hành kèm Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND, ngày 30/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T; 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:

2.1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Tống Văn T đối với bị đơn anh Vũ Xuân H (Quyển) về việc yêu cầu tuyên bố thoả thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất theo “Giấy thoả thuận đổi đất lập ngày 24/3/2019, giữa ông Tống Văn T với ông Vũ Xuân H (Quyển) vô hiệu.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Tống Văn T; Anh Vũ Xuân H (Quyển), anh Vũ Xuân Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Vũ Xuân H (Quyển), anh Vũ Xuân Đ, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001181, 0001182 ngày 01/10/2025 của Thị hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Tống Văn T, bà Quách Thị V phải chịu chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 10.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV 1-Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Hoàng Quý Sửu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Vũ Thị An

Lý Thị Thuý

Hoàng Quý Sửu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Vũ Thị An Lý Thị Thúy Hoàng Q1 Sứu