

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

Bản án số: 51/2026/DS-PT

Ngày: 31/3/2026

V/v tranh chấp QSD đất

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

**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: Bà Vũ Thị An

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Toàn và bà Lý Thị Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - 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 Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 213/2025/TLPT- DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn:

1. Anh [Phạm Đức V](#), sinh năm 1986
2. Chị [Nguyễn Thị U](#); sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: [Xóm C, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên](#) (có mặt)

+ Bị đơn:

1, Anh [Hoàng Văn H](#), sinh năm 1990

2, Bà [Đặng Thị H1](#), sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: [Xóm P, xã T, tỉnh Thái Nguyên](#); (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà [H1](#) và anh [H](#):

Anh [Hà Lâm T](#), sinh năm 2000

Địa chỉ: [Tổ A, phường P, tỉnh Thái Nguyên](#) (có mặt)

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

1, Ông [Hoàng Văn L](#), sinh năm 1952

Địa chỉ: [Xóm P, xã T, tỉnh Thái Nguyên](#) (vắng mặt.)

2, Ông [Vũ Đức T1](#), sinh năm 1957

Địa chỉ: [Tổ I, phường P, tỉnh Thái Nguyên](#) (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông [Vũ Đức T1](#): Ông [Đông Huy H2](#) – sinh năm 1963

Địa chỉ: [Tổ G, phường P, tỉnh Thái Nguyên](#) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông [Vũ Đức T1](#):

+ Ông [Nguyễn Văn T2](#) – Tư vấn viên thuộc [Trung tâm T6](#) (có mặt)

+ Ông [Nguyễn Ngọc T3](#) - Luật sư thuộc [Văn phòng L2](#) – [Đoàn Luật sư tỉnh T](#) (có mặt)

3, Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông [Nguyễn Văn T4](#), Trưởng phòng Kinh tế [xã T](#) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn anh [Phạm Đức V](#) và chị [Nguyễn Thị U](#) trình bày:

Ngày 10/10/2023 anh là [Phạm Đức V](#) và vợ là [Nguyễn Thị U](#) nhận chuyển nhượng của anh [Nguyễn Trí T5](#), vợ là [Nguyễn Thị B](#) diện tích 120m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7 và 80m² đất ở nông thôn tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: [xã T, thành phố T \(nay là xã T, tỉnh Thái Nguyên\)](#), có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực theo quy định. Ngày

01/11/2023, vợ chồng anh được [UBND thành phố T](#) cấp GCNQSDĐ số DM 934237 và DM 934238 tại thửa đất số 104 và 121, tờ bản đồ số 7.

Tháng 4/2024 gia đình anh dọn cỏ, san bằng thửa đất để tiến hành xây dựng công trình đã được cấp phép nhưng gia đình ông [Hoàng Văn L](#) gồm có bà [Đặng Thị H1](#) và ông [Hoàng Văn H](#) ra ngăn cản không cho thi công với lý do nói rằng thửa đất số 104 và 121, tờ bản đồ số 7 vẫn thuộc quyền sở hữu của gia đình ông [L](#).

Theo như anh chị tìm hiểu, thửa đất vợ chồng anh nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ GCNQSDĐ số 00046B mang tên “Hộ Ông(Bà) [Hoàng Văn L](#)” đã được [UBND thành phố T](#) cấp ngày 20/11/2001. Ngày 17/10/2002 ông [Vũ Đức T1](#) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông [Hoàng Văn L](#), bà [Đặng Thị H1](#) diện tích 1323m² đất vườn tại vị trí thửa đất số 10,13,15 và một phần thửa đất số 11,12, tờ bản đồ số 7 tại [xã T \(nay là xã T, tỉnh Thái Nguyên\)](#), chỉnh lý thành thửa số 98, tờ bản đồ số 7. Mọi thủ tục mua bán được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật và ông [T1](#) đã được cấp GCN QSD đất đối với diện tích đất trên.

Anh [Nguyễn Trọng D](#) nhận chuyển nhượng của ông [Vũ Đức T1](#) một phần thửa đất số 98 tờ bản đồ số 7, diện tích 200m² đất trồng cây lâu năm, chỉnh lý thành 104 tờ bản đồ số 7, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, anh [Nguyễn Trọng D](#) đã xin cấp 80m² đất ở nông thôn, chỉnh lý thành thửa đất số 121, lúc này thửa đất số 104 còn diện tích là 120m² đất trồng cây lâu năm (chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, không cấp GCN QSD đất mới).

Sau đó anh [Nguyễn Trí T5](#) và vợ là [Nguyễn Thị B](#) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông [D](#) 02 diện tích đất trên và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh.

Xét thấy lý do gia đình ông [Hoàng Văn L](#) đưa ra không đúng quy định của pháp luật. Gia đình anh chị đã làm đơn đề nghị [UBND xã T](#) hòa giải nhưng không thành.

Vợ chồng anh [V](#) chị [U](#) khởi kiện: Yêu cầu Tòa án buộc bà [Đặng Thị H1](#) và ông [Hoàng Văn H](#) (con trai bà [H1](#)) chấm dứt hành vi cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất của vợ chồng anh tại thửa đất số 104 và thửa đất số 121 tờ bản đồ số 7 đã được [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2023.

Bị đơn anh [Hoàng Văn H](#) trình bày: Bố mẹ anh là ông [Hoàng Văn L](#) và bà [Hoàng Thị H3](#) đã khai phá và được [UBND thành phố T](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 17, tờ bản đồ số 7, trong đó có 400m² đất thổ cư và 2437m² đất vườn, ngoài ra còn một số thửa đất khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00046BQSDD/1339/2001/QĐ-UBH ngày 20/11/2001 mang tên hộ ông bà [Hoàng Văn L](#), địa chỉ thửa đất: [xóm P, xã T \(nay là xã T, tỉnh Thái Nguyên\)](#). Ngày 24/02/2003, bố mẹ anh chuyển nhượng cho ông [Vũ Đức T1](#) 1323m² đất vườn, đã làm thủ tục chuyển nhượng xong, việc ông [T1](#) sau đó chuyển nhượng cho ai gia đình anh không quan tâm. Tuy nhiên, từ lúc ông [T1](#) mua đất của gia đình anh, ông [T1](#) chưa sử dụng nên gia đình anh vẫn tiếp tục canh tác trên thửa đất. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, anh có ý kiến như sau: Anh xác định diện tích đất anh [V](#), chị [U](#) đang sử dụng là đất của bố mẹ anh, chưa được chuyển nhượng, tặng cho ai. Anh đã xây tường rào bằng gạch bavanh bao trước phần diện tích đất của bố mẹ anh. Nguyên đơn đã phá một phần tường rào lối vào thửa đất, gia đình anh đã báo chính quyền địa phương về phá hoại tài sản của gia đình anh. Trước đó, gia đình anh [V](#) đã cho người đến đo đạc xác định ranh giới thửa đất nhưng gia đình anh không đồng ý. Sau đó anh [V](#) cho người đến cắt xẻ cây trồng trên đất, gia đình anh đã báo chính quyền địa phương đến và lập biên bản, yêu cầu anh [V](#) dừng các hành vi nêu trên. Sau đó, tiến hành hoà giải tại địa phương nhưng không thành. Nay Toà án giải quyết, anh đề nghị không chấp nhận yêu cầu của anh [V](#), chị [U](#).

Đồng bị đơn bà [Đặng Thị H1](#) đã được Toà án triệu tập nhưng không có lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông [Hoàng Văn L](#) có lời khai cùng nội dung với anh [Hoàng Văn H](#). Ông cho rằng anh [V](#) chị [U](#) nhận chuyển nhượng của ai thì ông không biết, nếu có tranh chấp thì tìm người bán cho anh chị để giải quyết. Ông xác định đất anh [V](#) chị [U](#) đang sử dụng là đất của gia đình ông, chưa được chuyển nhượng, tặng cho ai, Ông đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh [V](#). Do bận công việc nên ông đề nghị vắng mặt tại các buổi làm việc và các phiên tòa, đề nghị không triệu tập ông.

Tại Văn bản số 482/UBND-KT ngày 25/8/2025 của [UBND xã T](#) là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của [UBND xã T](#) và [UBND thành phố T](#) có nội dung:

Về việc chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông (bà) [Hoàng Văn L](#) với hộ ông [Vũ Đức T1](#): Năm 2001, gia đình ông [Hoàng Văn L](#) được [U](#) cấp Giấy chứng nhận

QSD đất mang tên hộ ông (bà) [Hoàng Văn L](#). Trong GCN QSD đất có: thửa đất số 13, diện tích 128m², đất ĐM, tờ bản đồ số 07; thửa đất số 15, diện tích 496m², đất ĐM, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 10, diện tích 336m², đất ĐM, tờ bản đồ số 07; tờ bản đồ số 07 [xã T](#) và thửa đất số 17, diện tích 2838m² (Trong đó: 400m² đất ONT và 2438m² đất CLN), tờ bản đồ số 07 [xã T](#) (cũ). Năm 2003, hộ ông (bà) [Hoàng Văn L](#) chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông [Vũ Đức T1](#), cụ thể: Diện tích 1323m², đất CLN và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 07 tại trang 4 của GCN QSD đất mang tên Hộ ông (bà) [Hoàng Văn L](#).

Ông [Vũ Đức T1](#) đã được [U](#) cấp GCN QSD đất số vào sổ 00171B QSDĐ/592/2003, ngày 03/6/2003, mang tên ông (bà) [Vũ Đức T1](#). Tại GCN QSD đất đã cấp có thửa đất số 98, diện tích 1323m², đất CLN, tờ bản đồ số 07 [xã T](#) cũ.

Vị trí thực tế tại thực địa hộ ông [Hoàng Văn L](#) chuyển nhượng cho ông [Vũ Đức T1](#) là đúng với vị trí, sơ đồ thửa đất đã được sơ họa trên hồ sơ chuyển nhượng QSD đất năm 2003. Trực tiếp ông [L](#) là người chỉ ranh giới, vị trí chuyển nhượng cho ông [Vũ Đức T1](#). Khi chỉ ranh giới chuyển nhượng ông [Vũ Đức T1](#) đã san mặt bằng từ trước, hiện trạng không còn thể hiện ranh giới các thửa đất như trên bản đồ địa chính, đã được đo kích thước các cạnh thửa đất chuyển nhượng theo đúng ranh giới, mốc giới đã san và ranh giới, mốc giới ông [L](#) chỉ dẫn.

Ông [Vũ Đức T1](#): Tại biên bản tổng đạt văn bản tố tụng, ông [T1](#) trình bày không bán đất cho [Phạm Đức V](#), không quen biết ông [V](#), mọi sự mua bán là lừa đảo. Tuy nhiên, ông [T1](#) không đến Toà án để làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Phạm Đức V](#) và bà [Nguyễn Thi U](#).

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 133, Điều 164, Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 10 Điều 11 của Luật Đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Buộc ông [Hoàng Văn H](#) và bà [Đặng Thị H1](#) chấm dứt hành vi cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất là ông [Phạm Đức V](#) và bà [Nguyễn Thị U](#) tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 120m², đã được [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ VP 2649 ngày 01/11/2023 và thửa đất số 121 tờ bản đồ số 7, diện tích 80m² đã được [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào sổ VP 2650 ngày 01/11/2023.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Vũ Đức T1](#) kháng cáo toàn bộ bản án với các lý do: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 98, đã được cấp GCNQSD đất ngày 03/6/2003, gia đình ông là người quản lý, sử dụng đất và chưa từng chuyển nhượng đất cho ai; mặt khác, ông chưa từng sinh sống hoặc có hộ khẩu tại [phường T](#) như trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Do vậy, việc chuyển nhượng liên quan đến thửa đất này là giả mạo. Ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để xem xét lại toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất của ông.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt của người đại diện theo uỷ quyền của ông [T1](#) thể hiện quan điểm giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Trong phần tranh luận, các đương sự giữ nguyên quan điểm. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông [T1](#) đề nghị chấp nhận nội dung kháng cáo của ông [T1](#), hủy bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Khu vực 1 để giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Vũ Đức T1](#) kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn bà [Đặng Thị H1](#), anh [Hoàng Văn H](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Hoàng Văn L](#) kháng cáo quá hạn, Hội đồng xét kháng cáo quá hạn của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã ra quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn nên kháng cáo của bà [H1](#), anh [H](#) và ông [L](#) không được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. *Về nội dung:* Nguyên đơn anh [V](#) và chị [U](#) khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh [H](#) và bà [H1](#) chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện QSD đất của vợ chồng anh chị tại thửa số 104 diện tích 120m² đất trồng cây lâu năm và thửa 121, TBD số 7 diện tích 80m² đất ở nông thôn có địa chỉ tại [xã T, tỉnh Thái Nguyên](#) mà anh chị đã được [Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T](#) cấp GCNQSD đất số DM 934237 và DM 934238 ngày 01/11/2023. Bị đơn anh [H](#) và bà [H1](#) cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Hoàng Văn L](#) không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do cho rằng đất thuộc QSD của gia đình bà [H1](#), ông [L](#), anh [H](#). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Vũ Đức T1](#) sau khi nhận được bản án đã phát hiện ra thửa đất mà nguyên đơn khởi kiện chính là một phần của thửa đất mà ông đã được cấp GCNQSD và ông chưa có bất kỳ việc chuyển nhượng nào cho ai.

[3]. Xét kháng cáo của ông [Vũ Đức T1](#) về việc cho rằng ông là chủ sử dụng thửa đất số 98 mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông [L](#), mọi sự mua bán liên quan đến thửa đất này đều là giả mạo, lừa đảo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm để xem xét lại các giao dịch liên quan đến thửa đất của ông, Hội đồng xét xử thấy:

Toà án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc đất thửa 104 và 121 của nguyên đơn và diễn biến giao dịch liên quan đến 2 thửa đất này như sau:

Thửa đất ban đầu có nguồn gốc của hộ ông [Hoàng Văn L](#) (GCN QSD đất số vào số 00046B QSDĐ/1399/2001/QĐ-UB/H do [UBND thành phố T](#) cấp ngày 20/11/2001 mang tên hộ ông [Hoàng Văn L](#)). Năm 2003, ông [L](#) chuyển nhượng cho ông [Vũ Đức T1](#) một phần diện tích 1323m² đất CLN và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 17 (là một trong số các thửa đất có trong GCNQSD đất của hộ ông [L](#)). Tuy nhiên, UBND xã xác định việc chỉnh lý biến động tại thửa 17 là không đúng, có sự nhầm lẫn so với vị trí hiện trạng, cụ thể: Hiện

trạng và sơ đồ vị trí đất ông L chuyển nhượng cho ông T1 thuộc các thửa: 10, 12, 13, 15 và một phần thửa số 11, TBD số 7. Đối chiếu thửa 121 và 104 của nguyên đơn thì tương ứng với vị trí tại thửa 12, 13, 15 của hộ ông L. Còn ông Hoàng Thường L1, cán bộ địa chính tại thời điểm thực hiện hồ sơ chuyển nhượng xác định vị trí đất ông L chuyển nhượng cho ông T1 nằm vào các thửa: 10, 11, 12, 13, 15, TBD số 7, trong đó thửa 11 và 12 chưa được cấp GCNQSD đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Vũ Đức T1 đã được UBND thành phố T cấp GCN QSD đất ngày 03/6/2003, thửa số 98, TBD số 7 .

Sau khi ông T1 được cấp GCNQSD đất, ông T1 chuyển nhượng một phần cho vợ chồng ông D, sau đó ông D chuyển nhượng cho vợ chồng ông T5, cuối cùng là ông T5 chuyển nhượng cho anh V, chị U.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm thu thập hồ sơ chuyển nhượng từ vợ chồng ông D sang vợ chồng ông T5 và hồ sơ chuyển nhượng từ vợ chồng ông T5 sang vợ chồng anh V chị U và xác định không thu thập được hồ sơ chuyển nhượng từ ông T1 sang ông D nhưng bản án lại nhận định có việc chuyển nhượng từ ông T1 sang ông D.

Xét thấy, việc thu thập và đánh giá chứng cứ của Toà án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, bởi lẽ: Để xác định việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng có ngay tình hay không cũng như đánh giá việc bị đơn cản trở việc sử dụng đất của nguyên đơn là đúng hay không thì phải xem xét đến toàn bộ diễn biến các giao dịch liên quan đến hai thửa đất mà nguyên đơn được cấp GCNQSD.

3.1. Trong hồ sơ vụ án có bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng từ ông T1 sang ông D. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn anh V xác định tài liệu này do anh cung cấp. Trong hợp đồng này có chữ ký mang tên Vũ Đức T1 ở trang 4 nhưng tại trang 1, trang 3 và trang 5 chỉ có chữ ký tên “D” và một chữ ký nháy, không rõ của ai; tại trang 2 không có chữ ký của ai. Về dấu giáp lai của Văn phòng C cũng chỉ có tại trang 1 và trang 5 của hợp đồng, không có dấu tại các trang 2, 3, 4, 6. Bản án nhận định không thu thập được hồ sơ chuyển nhượng nhưng thực tế Toà án chỉ thu thập tại Chi nhánh Văn phòng Đ mà không thu thập hồ sơ tại Văn phòng C và cũng không làm rõ nguồn gốc hợp đồng mà nguyên đơn có được là từ đâu để tiến hành thu thập hoặc yêu cầu đương sự cung cấp bản công chứng, chứng thực (nếu có) để làm cơ sở giải quyết. Mặt khác, tại bản photo GCNQSD đất mang tên ông Vũ Đức T1 (bút lục 60-61), trang cuối có ghi biến động: “Ngày 25/4/2012 đã chuyển QSD cho 4 hộ 300m²” nhưng không thể hiện tại thửa nào và cũng không có chữ ký của người có

thẩm quyền cũng như con dấu của cơ quan thực hiện việc chỉnh lý biên động tại nội dung này. Toà án không xác minh làm các vấn đề nêu trên mà vẫn nhận định có việc chuyển nhượng từ ông T1 sang ông D là chưa đủ căn cứ.

3.2. Trong lời khai của ông Hoàng Văn L và anh Hoàng Văn H có sự mâu thuẫn, cụ thể, có lúc ông L và anh H khai phần đất tranh chấp đã bán cho ông T1, có lúc lại khai chưa bán cho ai. Toà án không làm rõ mâu thuẫn này.

3.3. Lời khai của ông L1 - cán bộ địa chính từng trực tiếp lập hồ sơ chuyển nhượng từ ông L sang ông T1 cũng như ý kiến của UBND xã T xác định việc chỉnh lý biên động trong GCNQSD đất của ông L là không đúng với thực tế. Thông tin này cho thấy cần làm rõ diện tích đất ông L bán cho ông T1 theo vị trí hiện trạng là đúng hay theo hồ sơ chuyển nhượng là đúng và từ giao dịch đó dẫn đến các giao dịch về sau có phù hợp hay không cũng như thực chất có việc ông T1 chuyển nhượng cho ông D hay không nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện các nội dung này.

3.4. Đối với ông Vũ Đức T1, Toà án chỉ triệu tập ông T1 ở giai đoạn hoà giải, công khai chứng cứ và phiên toà mà không triệu tập đến cung cấp lời khai, không triệu tập tham gia việc xem xét, thẩm định tại chỗ và yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh QSD đất hợp pháp. Khi nhận được Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, ông T1 có ghi vào các biên bản tổng đạt của Toà án nội dung không bán đất cho ai, không biết ông V là ai, không tham gia hoà giải, không tham gia phiên toà, mọi sự mua bán đều là lừa đảo.

Với nội dung ông T1 viết trong các biên bản tổng đạt và với các thông tin còn nhiều mâu thuẫn trong hồ sơ vụ án như đã phân tích trên đây, lẽ ra, cần xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ và đặc biệt là cần phải đưa những người đã tham gia giao dịch liên quan đến thửa đất mà anh V chị U đang khởi kiện (gồm vợ chồng ông T5, vợ chồng ông D) và Văn phòng C đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng từ ông T1 sang ông D (được thể hiện trong tài liệu photo mà nguyên đơn cung cấp) vào tham gia tố tụng để làm rõ các nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng thì mới có cơ sở giải quyết vụ án.

3.5. Bản án sơ thẩm chỉ đánh giá dựa trên hồ sơ chuyển nhượng của nguyên đơn và lời khai của các đương sự về diễn biến các giao dịch ban đầu cũng như căn cứ vào ý kiến của UBND xã T về việc xác định vị trí đất của nguyên đơn hiện nay trùng với vị trí đất ông L chuyển nhượng cho ông T1 trên hiện trạng để kết luận nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng ngay tình và buộc ông H, bà H1 chấm dứt

hành vi cản trở việc nguyên đơn sử dụng đất là suy luận mang tính chất chủ quan, chưa đủ cơ sở pháp lý vững chắc.

3.6. Bản án nhận định nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng ngay tình nhưng lại dành quyền khởi kiện cho ông **T1** bằng vụ án khác là không đúng, không giải quyết triệt để các vấn đề của vụ án, bởi lẽ, chuỗi giao dịch trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng còn nhiều vấn đề mang tính “nút thắt” như đã phân tích trên đây còn nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ. Mặt khác, công nhận “ngay tình” là đồng nghĩa với việc công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho nguyên đơn và cũng đồng nghĩa với việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không còn quyền đối với thửa đất này nữa.

3.7. Về xác định quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về hành vi cản trở QSD đất và yêu cầu Toà án buộc bị đơn chấm dứt hành vi này. Bản án nhận định đây là vụ án về tranh chấp QSD đất nhưng trong phần quyết định lại tuyên buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở đối với nguyên đơn. Việc nhận định và quyết định như vậy là mâu thuẫn nhau.

Trong vụ án này, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình mình, lẽ ra Toà án phải giải thích về quyền yêu cầu phản tố và quyền yêu cầu độc lập cho các đương sự để họ thực hiện các quyền tố tụng của mình và phải xác định đúng bản chất của tranh chấp để giải quyết. Việc xác định bị đơn có hành vi cản trở nguyên đơn thực hiện QSD đất là đúng hay sai thì ngoài việc xác định QSD đất của nguyên đơn còn phải xác định bị đơn có QSD đất hay không, đồng thời phải xác định bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Toà án xác định QSD đất của họ hay không, bởi lời khai của họ đều cho rằng đất của gia đình họ. Những vấn đề này đòi hỏi phải thu thập đầy đủ chứng cứ và nhận diện đúng quan hệ pháp luật mới có đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Những thiếu sót và vi phạm trên đây không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do vậy, kháng cáo của ông **T1** là có cơ sở chấp nhận, Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân Khu vực 1 – Thái Nguyên để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4]. Án phí:

Án phí sơ thẩm: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: Ông [T1](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà về việc huỷ bản án sơ thẩm là có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Vũ Đức T1](#).

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông [Vũ Đức T1](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002602 ngày 02/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND KV1- TN;
- THADS tỉnh TN
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị An