

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 29/2025/DS-PT

Ngày 11 - 02 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Long

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Trung

Ông Đặng Văn Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thùy Dương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Kim Liên, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 356/2024/TLPT-DS, ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST, ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2024/QĐ-PT, ngày 24 tháng 12 năm 2024; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lưu Thành Đ, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lưu Thành Đ:* Luật sư Phạm Minh L - Văn phòng L1, thuộc đoàn luật sư tỉnh T (có mặt)- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 22/3/2023 và ngày 14/5/2024( có mặt)*

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

1. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1967 (có mặt)
2. Anh Nguyễn Vĩnh Q, sinh năm 1995 (vắng mặt)
3. Anh Nguyễn Vĩnh T, sinh năm 2004 (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Vĩnh Q và anh Nguyễn Vĩnh T: Bà Phạm Thị D, sinh năm 1967. Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 14/5/2024 (có mặt)*

4. Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện Cầu Ngang – Trà Vinh

Địa chỉ: Số 75 Khóm Mỹ Cẩm A, thị trấn Cầu Ngang, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Hồng G – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C (vắng mặt)*

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Hồng G: Ông Trần Trọng K – Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C (có mặt)*

5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh

Địa chỉ: Khóm Minh Thuận A, thị trấn Cầu Ngang, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin xét xử vắng mặt)*

*- Người kháng cáo: ông Lưu Thành Đ là nguyên đơn trong vụ án.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lưu thành Đ trình bày: Phần đất diện tích 2.010m<sup>2</sup>, thửa đất số 877, loại đất ao và diện tích 3.550m<sup>2</sup>, thửa đất số 878, loại đất chuyên dùng khác, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc vào năm 1981 ông nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Đ1 và nhận tặng cho của ông Nguyễn Văn C cùng cư trú ấp G, xã H, huyện C với tổng diện tích 5.560m<sup>2</sup>. Ông canh tác, sử dụng đến năm 1983, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông chuyển đến sinh sống tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Khi đi diện tích đất 5.560m<sup>2</sup> ông không canh tác bỏ hoang và cũng không có giao cho ai sử dụng đất. Đến năm 2020 ông*



trở về xã H, huyện C làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.560m<sup>2</sup> lúc này ông biết được đất của ông do ông Nguyễn Văn H chiếm sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông gặp ông H để trao đổi về phần đất nêu trên, ông H biết nguồn gốc là đất của ông nhưng ông H không đồng ý trả đất. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị D phải trả lại diện tích đất gồm: Diện tích 2.010m<sup>2</sup> (thực đo 1.727,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 877, loại đất ao và diện tích 3.550m<sup>2</sup> (thực đo 3.148,9m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 878, loại đất chuyên dùng khác, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông canh tác, sử dụng.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 877, diện tích 2.010m<sup>2</sup> và thửa đất số 878, diện tích 3.550m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng đất.

- *Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H là bà Phạm Thị D trình bày:* Phần đất diện tích 2.010m<sup>2</sup>, thửa đất số 877, loại đất ao và diện tích 3.550m<sup>2</sup>, thửa đất số 878, loại đất chuyên dùng khác, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn H đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 09/6/1996. Ông H thừa nhận nguồn gốc hai thửa đất số 877 và 878 là của ông Lưu Thành Đ. Vào năm 1988 do ông Lưu Thành Đ làm ăn thua lỗ, bỏ địa phương đi, còn hai thửa đất trên thì ông Lưu Thành Đ bỏ hoang, không có giao lại cho ai sử dụng. Lúc này ông H có gặp chính quyền địa phương xin canh tác, sử dụng thửa đất số 877 và 878 và được chính quyền địa phương đồng ý. Ông H canh tác đất đến năm 1993 ông làm thủ tục đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/6/1996, sau đó ông H canh tác, sử dụng hai thửa đất này đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp với ông Đ. Nay ông Nguyễn Văn H không đồng ý trả lại hai thửa đất số 877 và 878 mà ông Lưu Thành Đ yêu cầu, ông H xin được tiếp tục sử dụng, canh tác hai thửa đất này.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST, ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 2 của Luật đất đai năm 1993; Khoản 2 Điều 10; Khoản 11 Điều 38 của Luật đất đai năm 2003 và khoản 5 Điều 26 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 12, 14, 15 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thành Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị D trả lại cho ông phần đất gồm: Diện tích 2.010m<sup>2</sup> (thực đo 1.727,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 877, loại đất ao và diện tích 3.550m<sup>2</sup> (thực đo 3.148,9m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 878, loại đất chuyên dùng khác, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thành Đ về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 877, diện tích 2.010m<sup>2</sup>, loại đất ao và thửa đất số 878, diện tích 3.550m<sup>2</sup>, loại đất chuyên dùng khác, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng đất.

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

Ngày 05/8/2024, ông Lưu Thành Đ kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của nguyên đơn chuyển nhượng của người khác, do hoàn cảnh gia đình nên không canh tác, bị thừa nhận nên không phải chứng minh về nguồn gốc là đất của nguyên đơn. Bị đơn sử dụng và kê khai đăng ký nhưng không có cho nguyên đơn biết, nên nguyên đơn không biết bị đơn sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật chưa phù hợp, từ đó người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: kháng cáo của ông Lưu Thành Đ là không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Về tố tụng: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 2 của Luật đất đai năm 1993; Khoản 2 Điều 10; Khoản 11 Điều 38 của Luật đất đai năm 2003 và khoản 5 Điều 26 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 12, 14, 15 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự vắng mặt đều có ủy quyền, nên cấp phúc thẩm không hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Đơn Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[02] Xét kháng cáo của ông Lưu Thành Đ thấy rằng: các thửa đất 877 có diện tích 2.010m<sup>2</sup> và thửa 878 có diện tích 3550m<sup>2</sup> có nguồn gốc của ông Đ chuyển nhượng của ông Nguyễn văn Đ1 và nhận tặng cho của ông Nguyễn Văn C năm 1981. Ông Đ có sử dụng đất từ năm 1981 đến 1983 thì bỏ hoang không canh tác, đến năm 2020 mới về đòi lại phần đất này.

Vợ chồng ông H canh tác đất trên cơ sở có hỏi chính quyền địa phương cho phép sử dụng, năm 1996 ông H kê khai và được cấp giấy chứng nhận và canh tác tiếp cho đến năm 2020 mới xảy ra tranh chấp. Như vậy, ông H chiếm hữu sử dụng đất là ngay tình, liên tục, ổn định và việc UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H phù hợp với pháp luật.

Án sơ thẩm nhận định: phần đất tranh chấp nguyên đơn không làm thủ tục kê khai qua các thời kỳ, không thực hiện quyền quản lý sử dụng của chủ sử dụng đất, còn bị đơn đã canh tác, sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1988 đến năm 2022 không phát sinh tranh chấp và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác nguyên đơn ông Lưu Thành Đ cũng thừa nhận phần đất tranh chấp ông không sử dụng từ năm 1983 cho đến nay và đến năm 2022 mới phát sinh tranh chấp với bị đơn. Nên việc Ủy ban nhân dân



huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn H vào ngày 09/6/1996 đối với hai thửa đất trên là đúng theo quy định của Luật đất đai tại thời điểm cấp giấy.

Theo khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*”. Tại điểm a mục 2.4 khoản 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “*Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nếu đất đó đã được giao cho người khác sử dụng và họ đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, trừ trường hợp có căn cứ chứng minh người đang sử dụng đất đó có hành vi gian dối, lừa đảo... để được giao quyền sử dụng đất*”. Từ những nhận định, phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận, án sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật.

Tuy nhiên, tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên và bị đơn đều thừa nhận các thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của nguyên đơn chuyển nhượng của người khác, có thời gian canh tác khoảng 02 năm, do điều kiện kinh tế khó khăn nên đi sang địa phương khác sinh sống không tiếp tục canh tác, xét về nguồn gốc tạo lập, quá trình canh tác và khi hòa giải ở cấp sơ thẩm thì bị đơn cũng có yêu cầu nguyên đơn trả nợ thay cho Ngân hàng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) thì bị đơn trả đất. Theo biên bản định giá thì phần đất tranh chấp có giá 143.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup> (một trăm bốn mươi ba triệu đồng) nên xét về đạo đức xã hội, về tình lý, Hội đồng xét xử buộc phía bị đơn ông H, bà D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đại số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 10% tương đương là 69.729.660 đồng (sáu mươi chín triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi đồng).

[3] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 877, diện tích 2.010m<sup>2</sup> và thửa đất số 878, diện tích 3.550m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng đất. Do yêu cầu đòi lại đất của ông Lưu Thành Đ không

được chấp nhận nên việc ông Lưu Thành Đ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên là không có căn cứ.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[06] Về án phí phúc thẩm: Ông Lưu Thành Đ, ông Nguyễn văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lưu Thành Đ.

Sửa Bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST, ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thành Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị D trả lại cho ông phần đất gồm: Diện tích 2.010m<sup>2</sup> (thực đo 1.727,3m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 877, loại đất ao và diện tích 3.550m<sup>2</sup> (thực đo 3.148,9m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 878, loại đất chuyên dùng khác, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Thành Đ về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 877, diện tích 2.010m<sup>2</sup>, loại đất ao và thửa đất số 878, diện tích 3.550m<sup>2</sup>, loại đất chuyên dùng khác, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lưu Thành Đ và bà Nguyễn Thị G1 số tiền là 69.729.660 đồng (sáu mươi chín triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên

được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Lưu Thành Đ, ông Nguyễn Văn H, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Cầu Ngang;
- CCTHADS huyện Cầu Ngang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Phạm Văn Long**