

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 473/2025/DS - PT

Ngày 25 - 9 - 2025

V/v “Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giải quyết khiếu nại”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 208/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giải quyết khiếu nại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2025/DS - ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 379/2025/QĐ - PT ngày 14 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 381/2025/QĐ - PT ngày 28 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thạch Thị T, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của bà Thạch Thị T: Anh T1 Trần Thế N1, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Số G, khóm A, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền ngày 04/7/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị T: Luật sư Kim Ron T2- Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ: Ông Trần Kiến Q, sinh năm 1984 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2024.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Xuân H, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Anh Thạch T3, sinh năm 1996 (vắng mặt).

3. Anh Thạch N, sinh năm 2000 (vắng mặt).

4. Anh Thạch T4, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện hợp pháp của anh Thạch T3, anh Thạch T4 và anh Thạch N: Ông Thạch Trần Thế N1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số G, khóm A, Phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường N, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2024.

5. Công ty cổ phần T5 (vắng mặt không có lý do).

Địa chỉ trụ sở: ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã C, thành phố Cần Thơ).

6. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh (xin xét xử vắng mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND xã T.

7. Bà Lâm Thị B, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- Người kháng cáo: Bà Thạch Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn bà Thạch Thị T, lời khai của anh T1 Trần Thế N1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông Thạch U (tên gọi khác là Thạch U1, chồng bà Thạch Thị T) có thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10 có diện tích 4.070m², tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch U kê khai, đăng ký vào ngày 22/08/1995.

Nguồn gốc thửa đất này do cha, mẹ ông U' để lại cho ông Thạch U' sử dụng trước năm 1995. Trên cơ sở kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất năm 1995, ngày 01/12/1997 Ủy Ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Thạch U' theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L120613. Năm 1996, do ông U' đi làm ăn xa không có điều kiện canh tác nên ông Thạch U' có cho ông Mai Xuân H thuê đất làm nông nghiệp đối với thửa đất số 535 nêu trên. Việc cho thuê đất không lập hợp đồng, hai bên thỏa thuận miệng mỗi năm ông H phải đóng cho gia đình ông U' 10 gia lúa (khoảng 220kg)/1000m². Theo đó, ông H đã đóng cho gia đình ông U' được 3 năm từ năm 1995 đến năm 1998, sau đó ông H không trả lúa cho ông U', ông U' đã nhiều lần đến nhà đòi nhưng ông H khất lần không chịu thực hiện nghĩa vụ người thuê đất.

Không rõ năm nào ông Thạch U' về lại địa phương để sinh sống với gia đình, có đến gia đình ông Mai Xuân H để nói chuyện về việc thuê đất, yêu cầu ông H trả lại đất và trả số lúa còn lại trong nhưng không gặp ông H. Lúc đó, chỉ có vợ ông H là bà Trần Thị Đ1 cho biết ông H đã chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đ. Khi biết được sự việc, tháng 11/2013 ông U' làm đơn tranh chấp quyền sử dụng đất để gửi đến Ủy Ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh nhờ giải quyết và được giải quyết bằng biên bản hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 28/11/2013. Tại buổi hòa giải không có mặt của ông H, vì ông H đã bỏ địa phương không rõ đi đâu. Qua quá trình giải quyết vụ việc tại địa phương ông U' được biết thông tin Ủy Ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 535 cho ông Mai Xuân H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không số, ngày 26/09/1996. Ngày 19/02/2004 ông H chuyển nhượng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng số: 154/XN-UBH ngày 01/3/2004, nhưng hợp đồng này không có chữ ký của ông Mai Xuân H đứng tên bên chuyển nhượng. Tuy nhiên căn cứ vào hợp đồng này, Ủy Ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/04/2004.

Sau đó gia đình ông U' có làm đơn yêu cầu Ủy Ban nhân dân huyện T kiểm tra, thanh tra lại việc cấp giấy chứng nhận cho ông Mai Xuân H có đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật hay không. Ngày 13/8/2020 bà T nhận được Quyết định số: 2296/QĐ-UBND ngày 04/8/2020 về việc thu 01/12/1997 cho hộ ông Thạch U' hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L120613 do Ủy Ban nhân dân huyện T cấp.

Nhận thấy Ủy Ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên trái với quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bà T. Bà Thạch Thị Trương N2 đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ và ông Mai Xuân Hoàng liên Đ2 trả lại thửa đất số 535 cho gia đình bà T.

Ngày 15/5/2024 bà bà Thạch Thị T tiếp tục khởi kiện bổ sung yêu cầu:

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 456 và 457, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Đ, Xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/09/2011 cho ông Nguyễn Văn Đ.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đ, Xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/04/2008 cho ông Nguyễn Văn Đ.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4837; Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, Lâm Thị B và Công ty cổ phần T5 do Văn phòng C – Trà Vinh chứng nhận.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 535 tờ bản đồ số 10, diện tích 4.070m² (nay là các thửa 456, 457 cùng tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 541, tờ bản đồ số 10), tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà Thạch Thị Trương .

Ngày 19/8/2024 bà Thạch Thị T có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, bà không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đ, Xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 17/04/2008 cho ông Nguyễn Văn Đ.

Ngày 12/3/2025 bà T yêu cầu bổ sung: Bà Thạch Thị T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần hủy quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 04/8/2020 của Ủy Ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L120613 do Ủy Ban nhân dân huyện T cấp ngày 01/12/1997 cho hộ ông Thạch U. Đồng thời hủy quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 về việc giải quyết khiếu nại của Ủy Ban nhân dân huyện T.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn bà Thạch Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 456, 457 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Đ, Xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/09/2011 cho ông Nguyễn Văn Đ.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4837; Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, Lâm Thị B và Công ty cổ phần T5 do Văn phòng C – Trà Vinh chứng nhận.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 535 tờ bản đồ số 10, diện tích 4.070m² (nay là các thửa 456, 457 cùng tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà Thạch Thị Trương .

Hủy quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 04/8/2020 của Ủy Ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L120613 do Ủy Ban nhân dân huyện T cấp ngày 01/12/1997 cho hộ ông Thạch U. Đồng thời hủy quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 về việc giải quyết khiếu nại của Ủy Ban nhân dân huyện T.

Tại bản tự khai cũng như lời khai của anh Trần Kiến Q là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Năm 2004, ông Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mai Xuân H thửa đất số: 535 (nay là thửa 456 và 457) tờ bản đồ số 10, diện tích 4.070m², tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh bằng hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016, ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng lại cho Công ty cổ phần T5 cũng đã nhận

tiền đầy đủ và giao đất cho công ty. Đối với thửa đất 541, tờ bản đồ số 5 không thuộc thửa 535 nhận chuyển nhượng từ ông Mai Xuân H mà ông Đ và bà B nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh L và bà Kiều Thị N3. Nay ông Đ không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4837; Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lâm Thị B và Công ty cổ phần T5 do Văn phòng C – Trà Vinh chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T5 trình bày: Ngày 15/12/2016 Công ty cổ phần T5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 456 và 457, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện T từ ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Thị B là hợp pháp đã giao tiền và nhận đất đầy đủ vào năm 2016. Tuy nhiên, khi công ty cổ phần T5 làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy Ban nhân dân huyện T từ chối do đất có tranh chấp. Do đó, trong vụ án này Công ty cổ phần T5 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn mà yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với công ty cổ phần T5.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/12/2023 và bản tường trình ngày 24/9/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân H trình bày: Năm 1996 ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 535, tờ bản đồ số 10 có diện tích 4.070m², tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh của ông Thạch U với giá 3,5 chỉ vàng 24kara. Lúc đặt tiền cọc có sự chứng kiến của ông G tài chính ấp Đ, ông đã giao vàng đầy đủ. Thời điểm chuyển nhượng bên bán chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng ông và ông Thạch U đến UBND xã P làm hồ sơ chuyển nhượng, được UBND xã P xác nhận và sau đó ông nộp hồ sơ tại Phòng địa chính huyện. Việc ông nhận chuyển nhượng là hợp pháp và ngay tình, được nhà nước cấp giấy theo đúng trình tự thủ tục, tài sản chuyển nhượng cũng đã bàn giao xong, ông đã trực tiếp canh tác lúa. Năm 2004 ông đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất lại cho ông Đ và nhận tiền đầy đủ. Ông đã giao đất và lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực với ông Đ để sang tên đất. Do đó ông không liên quan gì trong vụ án này. Việc bà T khởi kiện yêu cầu ông liên đới cùng ông Đ trả đất cho bà thì ông không đồng ý. Lý do việc chuyển nhượng đã hoàn thành, các bên đã giao tiền và bàn giao đất xong, ông nhận chuyển nhượng hợp pháp và ngay tình không ai tranh chấp (BL133 – 134, 138).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2025/DS - ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu cần, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị T đối với các yêu cầu:

Hủy quyết định số 2296/QĐ-UBND ngày 04/8/2020 của Ủy Ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L120613 do Ủy Ban nhân dân huyện T cấp ngày 01/12/1997 cho hộ ông Thạch U. Hủy quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 về việc giải quyết khiếu nại của Ủy Ban nhân dân huyện T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị T về việc:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 456, 457 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Đ, Xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/09/2011 cho ông Nguyễn Văn Đ.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4837; Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, Lâm Thị B và Công ty cổ phần T5 do Văn phòng C – Trà Vinh chứng nhận.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 535 tờ bản đồ số 10, diện tích 4.070m² (nay là các thửa 456, 457 cùng tờ bản đồ số 5), tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà Thạch Thị Trương .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn bà Thạch Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh nhưng Tòa án nhân dân cấp huyện giải quyết là không đúng thẩm quyền; phần đất tranh chấp cấp cho hộ ông Mai Xuân H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ và các con ông H vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; ông H cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ ông Thạch U' giá 3,5 chỉ vàng 24k nhưng không có hồ sơ lưu trữ chứng minh ông H có nhận chuyển nhượng đất của ông Thạch U'; ông H được cấp giấy chứng nhận phần đất tranh chấp nhưng không thể hiện ông H được cấp trên cơ sở giao dịch gì; đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Nguyễn Văn Đ không có giá trị pháp lý vì đất cấp cho hộ ông H nhưng chỉ một mình ông H ký chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị Trương .

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

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

- Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Bà Thạch Thị T cho rằng phần đất tranh chấp thửa 535 là do ông Thạch U' cho ông Mai Xuân H thuê đóng lúa hàng năm nhưng bà T không có chứng cứ chứng minh. Ông H cho rằng phần đất tranh chấp là do ông H nhận chuyển nhượng từ ông Thạch U' từ năm 1996 và sử dụng đến năm 2004 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ sử dụng. Đến năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi một phần diện tích của thửa 535 và bồi thường tiền cho ông Nguyễn Văn Đ thì gia đình bà T cũng không tranh chấp hay khiếu nại gì. Năm 2011, gia đình ông Đ xây dựng cây xăng trên phần đất tranh chấp thì gia đình bà T cũng không tranh chấp gì. Do đó, có đủ cơ sở cho thấy phần

đất tranh chấp là ông Thạch U đã chuyển nhượng cho ông Mai Xuân H vào năm 1996 như ông H trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thạch Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Trần Kiến Q là người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị B, Ủy ban nhân dân huyện T (*người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch UBND xã T*) vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân H, Công ty cổ phần T5 vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Phiên tòa hôm nay là phiên tòa mở lần thứ hai nên căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Thửa đất 535 (nay là thửa 456 và 457), diện tích 4.070m² theo tư liệu 1992 là do ông Thạch U kê khai, đăng ký. Đến ngày 26/9/1996, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 535 cho hộ ông Mai Xuân H (BL 324, 95). Tại biên bản ghi chi tiết quá trình xét duyệt của chính quyền địa phương xã P cho ông Mai Xuân H đối với thửa 535 ghi nguồn gốc thửa đất 535 là do ông H nhận chuyển nhượng (BL 82). Đến ngày 01/12/1997, Ủy ban nhân dân huyện T lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 535 cho hộ ông Thạch U (BL 324, 81). Đến ngày 19/2/2004, ông Mai Xuân H chuyển nhượng thửa đất 535 cho ông Nguyễn Văn Đ và hộ ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/4/2004 (BL 324, 86 -89). Đến ngày 04/8/2020, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số: 2296/QĐ - UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thạch U đối với thửa đất 535 với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thạch U là không đúng quy định vì ngày 26/9/1996 thửa đất 535 đã cấp quyền sử dụng cho hộ ông Mai Xuân H (BL 77). Ngày 19/10/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số: 3211/QĐ – UBND không chấp nhận khiếu nại của bà Thạch Thị T, ông Thạch T4, ông Thạch T3, ông Thạch N đối với Quyết định số: 2296/QĐ - UBND ngày 04/8/2020 (BL74- 76).

[3] Bà Thạch Thị T cho rằng thửa đất 535 là do ông Thạch U cho ông Mai Xuân H thuê làm ruộng vào năm 1996. Ông Mai Xuân H cho rằng thửa đất 535 là ông Thạch U đã chuyển nhượng cho ông H vào năm 1996 với giá 3,5 chỉ vàng 24k; khi nhận chuyển nhượng ông H và ông Thạch U đến UBND xã P làm hồ sơ chuyển nhượng, được UBND xã P xác nhận và sau đó ông H nộp hồ sơ tại Phòng địa chính huyện. Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Thạch Thị T cho rằng thửa đất 535 là do ông Thạch U cho ông Mai Xuân H thuê nhưng bà T không có chứng cứ gì chứng minh. Mặc dù, ông Mai Xuân H không cung cấp được giấy tờ nhận chuyển nhượng đất từ ông Thạch U và Ủy ban nhân dân huyện T không cung cấp được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H vào năm 1996 nhưng trên thực tế gia đình ông H sử dụng từ năm 1996 đến năm 2004 chuyển nhượng lại cho ông

Nguyễn Văn Đ sử dụng. Gia đình ông Đ sử dụng đến năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện huyện T thu hồi một phần thửa đất 535 để làm đường nhựa và bồi hoàn tiền cho gia đình ông Đ đã nhận. Năm 2011, ông Đ xây cây xăng trên đất và sử dụng đất ổn định đến năm 2013. Trong khi đó bà T và các con vẫn sống tại địa phương, ông Thạch U vẫn về thăm gia đình nhưng không tranh chấp gì với ông H, ông Đ. Ngoài ra, theo bà T và người đại diện hợp pháp của bà T cho rằng phía ông H thuê đất trồng lúa được 03 năm thì ông H không trồng nữa; trong trường hợp này thì ông U và bà T phải đòi lúa cho thuê đất hoặc đòi ông H trả lại đất thuê nhưng trên thực tế vẫn để cho ông H sử dụng, ông H chuyển nhượng lại cho ông Đ sử dụng mãi cho đến năm 2013 mới tranh chấp. Do đó, có cơ sở khẳng định thửa đất 535 ông Thạch U đã chuyển nhượng cho ông H vào năm 1996 như lời khai của ông H.

[4] Tại công văn số: 177/UBND – NC ngày 14/01/2025 của Ủy ban nhân dân huyện T cũng xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Xuân H đối với thửa đất 535 vào năm 1996 là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật vì được Hội đồng xét cấp của địa phương xét duyệt, đất không có tranh chấp. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thạch U đối với thửa đất 535 vào năm 1997 là không đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật vì thửa đất 535 đã cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Mai Xuân H vào năm 1996, do Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận của địa phương không kiểm tra, rà soát để xảy ra việc cấp trùng thửa đất 535 cho hộ ông Thạch U (BL 274 – 277).

[5] Xét về người thứ ba ngay tình: Thửa đất 535 ông Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng lại từ ông H nên ông Đ là người thứ ba ngay tình được quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Từ những chứng và phân tích trên [2], [3], [4], [5], Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà Thạch Thị T là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, như nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận.

[8] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Thạch Thị T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Thạch Thị Trương .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Thạch Thị Trương .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2025/DS - ST ngày 23 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Vĩnh Long).

Áp dụng Điều 116 và Điều 143 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng các Điều 133, Điều 117, Điều 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 2 của Luật đất đai năm 1993;

Áp dụng Điều 113 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Điều 167, Điều 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26, Điều 27 của Luật đất đai năm 2024

Áp dụng Điều 12, Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị T đối với các yêu cầu:

Hủy quyết định số: 2296/QĐ-UBND ngày 04/8/2020 của Ủy Ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L120613 do Ủy Ban nhân dân huyện T cấp ngày 01/12/1997 cho hộ ông Thạch U; Hủy quyết định số: 3211/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 về việc giải quyết khiếu nại của Ủy Ban nhân dân huyện T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thạch Thị T: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 456, 457 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 28/09/2011 cho ông Nguyễn Văn Đ; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4837; Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2016 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, Lâm Thị B và Công ty cổ phần T5 do Văn phòng C – Trà Vinh chứng nhận; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 535 tờ bản đồ số 10, diện tích 4.070m² (nay là các thửa 456, 457 cùng tờ bản đồ số 5), tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho gia đình bà Thạch Thị Trương .

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Thạch Thị Trương .

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, và 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 12 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 12 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Hùng