TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 226/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 7 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Ngọc Quí - Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thạch H; Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Thạch H: Ông Nguyễn Thái V; Địa chỉ: Số G, ấp T, xã T, huyện B, (nay là xã M), tỉnh Vĩnh Long. (Giấy uỷ quyền ngày 10/6/2025).

- *Bị đơn:* Bà Kim Thị Cà R; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Kim Thị Cà R1: Bà Phạm Diễm T; Địa chỉ: Tổ A, khóm D, phường T, thị xã B, (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long (Giấy uỷ quyền ngày 01/8/2022).

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

1. Bà Huỳnh Thị B Hai

2. Chị Thạch Thị Trúc N.

3. Anh Thạch Thái S.

4. Chị Thạch Thị Trúc L.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé H2, chị Thạch Thị Trúc N, anh Thạch Thái S: Chị Thạch Thị Trúc L. (Giấy uỷ quyền ngày 16/5/2025).

Cùng địa chỉ: Tổ 01, ấp Thuận Tân A, xã Thuận An, thị xã Bình Minh, (nay là phường Bình Minh), tỉnh Vĩnh Long

5. Ông Lâm Thanh H1.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Thanh H1:

5.1. Bà Kim Thị Cà R.

5.2. Chị Lâm Minh C.

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thị xã B, (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

6. Ông Kim L1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ I, khóm E, phường C, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

7. Bà Kim Thị R2, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khóm E, phường C, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

8. Ông Kim Đ, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, thị xã B (nay là phường Đ), tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Đ: Ông Nguyễn Quang D - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh V.

9. Bà Thạch Thị Ú; Địa chỉ: Tổ I, khóm E, phường C, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

10. Bà Thạch Thị L2.

11. Ông Thạch M.

12. Bà Thạch Thị N1, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thị xã B, (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

13. Bà Thạch Thị Ả; Địa chỉ: Tổ H, khóm E, phường C, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

14. Bà Sơn Thị T1.

15. Ông Thạch Đ1.

Cùng địa chỉ: Khóm E, phường C, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

16. Bà Thạch Thị L3.

17. Bà Thạch Thị Kiều .

18. Bà Thạch Thị O.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã B (nay là phường B), tỉnh Vĩnh Long.

19. Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Thạch H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/5/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Thạch H trình bày:

Khoảng năm 2006, ông Thạch H có cho bà Kim Thị Cà R thuê thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Việc cho thuê đất chỉ được thoả thuận miệng, không có lập thành văn bản, không có thỏa thuận thời gian thuê, giá thuê là 70 giạ lúa/năm. Sau khi thuê thì bà Cà R có cho những người khác thuê lại nhưng đến thời điểm khởi kiện năm 2022 thì bà Cà R cùng chồng là ông Lâm Thanh H1 (mất năm 2023) đang canh tác.

Trong thời gian thuê từ năm 2006 đến năm 2020, bà Cà R đóng lúa thuê đầy đủ. Đến năm 2021, bà Cà R chỉ đóng 40 giạ, còn thiếu 30 giạ. Ông Thạch H có đòi nhiều lần nhưng bà Cà R không trả lại còn thách thức.

Nay ông Thạch H khởi kiện tại Toà án yêu cầu như sau:

Yêu cầu bà Kim Thị Cà R trả lại cho ông Thạch H phần đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Về yêu cầu bà Cà R trả lại 30 giạ lúa thì ông H rút lại yêu cầu trên.

Tại Đơn phản tố đề ngày 21/10/2022, Đơn sửa đổi bổ sung đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Kim Thị Cà R có người đại diện theo uỷ quyền là bà Phạm Diễm T trình bày:

Nguồn gốc phần đất này là do mẹ của bà Kim Thị Cà R là bà Sơn Thị D1 canh tác và kê khai trong sổ bộ và được cấp giấy chứng nhận năm 1989, diện tích khoảng 4.600m^2. Năm 1993, bà Sơn Thị D1 phân chia đất cho các con và có lập văn bản, cụ thể: ông Kim L1 được 02 công đất (2.400m^2); bà Kim Thị R2 được 01 công đất (1.200m^2); bà Kim Thị Cà R được 01 công đất (1.200m^2), các con cụ D1 nhận đất canh tác nhưng không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất diện tích 2.400m^2 bà D1 cho ông Kim L1 thì ông Kim L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho bà Sơn Thị M1 là mẹ của bà Thạch Thị Ú diện tích 1.200m^2, bà Ú canh tác từ năm 1993 cho đến nay. Tại thời điểm ông L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M1, bà D1 là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng do lúc này bà D1 còn đứng tên đất.

Còn lại phần đất diện tích 1.200m^2 bà D1 cho bà Kim Thị R2, bà R2 sử dụng đất được một thời gian thì cầm cố đất cho bà Thạch Thị Ả.

Đối với phần đất diện tích 1.200m^2 bà D1 cho bà Kim Thị Cà R, bà Cà R và chồng là ông Lâm Thanh H1 vẫn quản lý sử dụng và canh tác từ đó cho đến nay.

Bà D1 và các con bà D1 không chuyển nhượng hoặc cố phần đất thửa 84 cho ông Thạch H3, T. Giấy chứng nhận bản chính thửa đất 84 hiện bà D1 vẫn còn giữ và đứng tên. Phần đất thửa 84 bà D1 cho các con từ năm 1993 và các con bà D1 sử dụng liên tục, trong quá trình sử dụng ông L1, bà R2 đã chuyển nhượng và cố một phần thửa đất 84 cho người khác, ông H biết nhưng không tranh chấp. Bà Cà R trực tiếp nộp thuế quyền sử dụng đất, bà R không có thuê

đất và trả lúa cho ông Thạch H. Theo Chương trình đo đạc Vlap bà R là người trực tiếp chỉ ranh đất để đo đạc, ông H không chỉ ranh.

Vì vậy, bà Cà R không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thạch H. Bà Kim Thị Cà R có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán giấy tay giữa bà Sơn Thị D1 và ông Thạch H3 năm 1993 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán giấy tay giữa ông Thạch H3 và ông Thạch H năm 2006 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu công nhận cho bà Kim Thị Cà R, bà Kim Thị R2, bà Thạch Thị Ú đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé H2, chị Thạch Thị Trúc L, chị Thạch Thị Trúc N, anh Thạch Thái S trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch H. Không có ý kiến, yêu cầu khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thanh H1 (mất năm 2023) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Kim Thị Cà R và chị Lâm Minh C trình bày:

Ông Lâm Thanh H1 và bà Kim Thị Cà R là vợ chồng. Ông Lâm Thanh H1 thống nhất với lời trình bày về nguồn gốc; việc kê khai đăng ký đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6 của ông Thạch H3 và ông Thạch H.

Ông Lâm Thanh H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với yêu cầu phản tố của bà Kim Thị Cà R, không có yêu cầu khác. Ông Lâm Thanh H1 mất ngày 07/4/2023, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Kim Thị Cà R và chị Lâm Minh C. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng giữ nguyên ý kiến theo lời trình bày của ông H1.

Theo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 20/02/2023, Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim L1 trình bày:

Ông Kim L1 thống nhất với lời trình bày về nguồn gốc; việc kê khai

đăng ký đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6 của ông Thạch H3 và ông Thạch H của bà Kim Thị Cà R. Ông Kim L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay ông Kim L1 yêu cầu như sau:

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán giấy tay giữa bà Sơn Thị D1 và ông Thạch H3 năm 1993 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán giấy tay giữa ông Thạch H3 và ông Thạch H năm 2006 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu công nhận cho bà Kim Thị Cà R, ông Kim L1, bà Kim Thị R2 thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Theo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 20/02/2023, Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị R2 trình bày:

Bà Kim Thị R2 thống nhất với lời trình bày về nguồn gốc; việc kê khai đăng ký đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6 của ông Thạch H3 và ông Thạch H của bà Kim Thị Cà R. Bà Kim Thị R2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay bà Kim Thị R2 yêu cầu như sau:

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán giấy tay giữa bà Sơn Thị D1 và ông Thạch H3 năm 1993 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán giấy tay giữa ông Thạch H3 và ông Thạch H năm 2006 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu công nhận cho bà Kim Thị Cà R, ông Kim L1, bà Kim Thị R2 thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Theo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 20/02/2023 và qua quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Kim Đ trình bày:

Ông Kim Đ thống nhất với lời trình bày về nguồn gốc; việc kê khai đăng

ký đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6 của ông Thạch H3 và ông Thạch H của bà Kim Thị Cà R. Ông Kim Đ không được bà D1 chia đất là do từ nhỏ ông sống trong chùa, không có con cái nên không cần đất. Ông không yêu cầu nhận đất mà đồng ý giao phần đất lại cho ông Kim L1, bà Kim Thị R2 và bà Kim Thị Cà R. Ông Kim Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay ông yêu cầu như sau:

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Thạch H đứng tên chỉnh lý mặt 4.

Theo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 25/9/2023, Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Ú trình bày:

Năm 1993, mẹ của bà Thạch Thị Ú là bà Sơn Thị M1 (mất năm 2003) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Sơn Thị D1 diện tích 1.200m^2, đất lúa thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long với giá 06 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay do bà D1 ký tên, số tiền mua đất là do bà Ú bỏ ra để mua. Bà M1 đã trả đủ số vàng cho bà D1 và nhận đất canh tác liên tục cho đến nay.

Bà Sơn Thị M1 có 06 người con: ông Thạch B1 (đã mất, có vợ là Thạch Thị L3 và 02 con là Thạch Thị K, Thạch Thị O); ông Thạch M; ông Thạch Sa M2 (đã mất, có vợ là Sơn Thị T1 và con là Thạch Đ1); bà Thạch Thị L2; bà Thạch Thị Út .1

Ông Thạch H biết rõ việc chuyển nhượng và sử dụng đất của bà Ú, bà Ú không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nay bà Thạch Thị Ú yêu cầu:

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán giấy tay giữa bà Sơn Thị D1 và ông Thạch H3 năm 1993 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng mua bán giấy tay giữa ông Thạch H3 và ông Thạch H năm 2006 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Yêu cầu công nhận cho bà Thạch Thị Ú diện tích đo đạc thực tế 1.092m^2 thuộc một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, đất tọa lạc tại

ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy mua bán giữa bà Sơn Thị D1 và bà Sơn Thị M1 năm 1993.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Ả trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà Kim Thị R2 về nguồn gốc phần đất 1.200m^2 bà R2 cầm cố cho bà, hai bên có lập Tờ giao kèo cầm cố đất ruộng ngày 19/02/2011, thời hạn cầm cố là 03 năm từ 2011 đến năm 2014, giá cầm cố là 18 chỉ vàng 24K, bà nhận đất và quản lý sử dụng canh tác từ năm 2011 cho đến nay do bà R2 chưa chuộc lại đất. Đối với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Ả không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị L3, bà Thạch Thị K, bà Thạch Thị O, bà Thạch Thị N1, ông Thạch M, bà Thạch Thị L2, bà Sơn Thị T1, ông Thạch Đ1: Thống nhất với lời trình bày của bà Thạch Thị Ú, không có ý kiến và yêu cầu khác. Yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long), đã quyết định:

Căn cứ vào Các Điều 5; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 192; khoản 2 Điều 227; 244; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 137 và Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 325; 245; Điều 248; Điều 254; 500 và 501 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 166; 167 và Điều 169 của Luật đất đai năm 2013; Điều 45 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Điều 26 và Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thạch H về việc đòi bà Kim Thị Cà R trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 84, diện tích 3.570m^2 (diện tích thực đo 3.494,9m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Đình chỉ yêu cầu của ông Thạch H về việc đòi bà Kim Thị Cà R trả lại giá trị thuê đất là 30 giạ lúa của năm 2021 và 100 giạ lúa của năm 2022.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Kim Thị Cà R.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay ngày 25/5/1993, được trưởng ấp T xác nhận vào ngày 26/5/1993 được ký kết giữa bà Sơn Thị D1 với ông Thạch H3.

Không buộc những người thừa kế của bà Sơn Thị D1 là bà Kim Thị Cà R, Kim L1, Kim Đ, Kim Thị R2 phải trả giá trị đất cho phía ông Thạch H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay ngày 25/5/1993, được trưởng ấp T xác nhận vào ngày 26/5/1993 được ký kết giữa bà Sơn Thị D1 với ông Thạch H3.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2006 giữa ông Thạch H3 với ông Thạch H tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận thửa tách 84-2, diện tích thực đo 1.228,3m^2 cho bà Kim Thị Cà R được đứng tên quyền sử dụng đất, gồm các mốc 3-4-7-8-9-3 (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 22/8/2023 và phụ lục 1).

Bà Kim Thị Cà R được quyền kê khai đăng ký theo quy định.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Kim L1, Kim Đ, Kim Thị R2 và bà Thạch Thị Út .1

- Công nhận tách thửa 84-1, diện tích thực đo 1.092m^2 cho bà Thạch Thị Ú được đứng tên quyền sử dụng đất, gồm các mốc 1-2-3-9-1 (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 22/8/2023 và phụ lục 1).

- Bà Thạch Thị Ú được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

- Công nhận cho bà Kim Thị R2 được nhận tách thửa 84-3, diện tích thực đo 1.174,6m^2, gồm các mốc 4-5-6-7-4 (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 22/8/2023 và phụ lục 1).

- Bà Kim Thị R2 được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Thạch Thị Ả.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá; án phí sơ thẩm; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, nguyên đơn ông Thạch H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé H2 kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số: 10/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3

năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Thạch H, yêu cầu bị đơn trả lại phần đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2 tại ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thái V người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông Thạch H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bác yêu cầu phản tố bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông V theo giấy viết tay ngày 25/5/1993 giữa bà Sơn Thị D1 với ông Thạch H3 thì hai bên không ghi giá chuyển nhượng thửa đất 84 nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá 180 gia lúa. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H3 canh tác phần đất trên, đến năm 2006 ông H3 chuyển nhượng phần đất trên cho con là Thạch H, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2006 giữa ông Thạch H3 và ông Thạch H thì hai bên không ghi giá chuyển nhượng đất nhưng thực tế hai bên thỏa thuận giá 18 chỉ vàng 24K. Phía bà Ú cho rằng canh tác diện tích đất 1.200m^2 từ năm 1993 là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng về thu thập chứng cứ.

Chị Trúc L đại diện hợp pháp bà Bé H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị chấp nhận kháng cáo bà H2, sửa án sơ thẩm. Buộc bị đơn bà Cà R trả lại phần đất thửa 84, diện tích 3.570m^2 cho ông Thạch H.

Chị Diễm T đại diện hợp pháp bị đơn bà Cà R đề nghị bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông H, bà H2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xác định phần đất tranh chấp từ trước đến nay ông H2, ông H không canh tác. Thửa đất 84 bà D1 cho các con sử dụng canh tác từ năm 1993 đến nay. Bà D1 không chuyển nhượng đất cho ông H2, bà Cà R canh tác một phần thửa đất 84, diện tích 1.200m^2, bà R không có thuê đất ông H.

Bà Thạch Ú không đồng ý yêu cầu kháng cáo ông H, bà H2. Phần đất tranh chấp thửa 84 bà canh tác diện tích 1.200m^2 từ năm 1993 đến nay. Nguồn gốc đất mẹ bà là bà Sơn Thị M1 thỏa thuận chuyển nhượng bà Sơn Thị D1 năm 1993 có lập giấy tay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim Đ đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông H,

bà H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguồn gốc phần đất tranh chấp của bà D1 và bà D1 đã cho các con bà D1 canh tác từ năm 1993 và bà D1 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 cho bà M1 (mẹ bà Ú). Hợp đồng chuyển nhượng giấy tay lập ngày 25/5/1993 giữa bà Sơn Thị D1 với ông Thạch H3 theo quy định pháp luật đất đai thì thời điểm này người sử dụng đất không được phép chuyển nhượng, phần đất trên bà D1 đã cho các con canh tác sử dụng đất nhưng tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng không có ý kiến của các con, bà D1 không biết chữ nhưng văn bản thỏa thuận chuyển nhượng không có người làm chứng, không ghi giá chuyển nhượng, ông H3 từ năm 1993 không trực tiếp canh tách và từ năm 2006 ông H canh tác thửa đất 84. Do đó, thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà D1, ông H3 vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2006 giữa ông Thạch H3 và ông Thạch H cũng bị vô hiệu. Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu đất bà R và các con bà D1, bà Ú đang quản lý sử dụng, không buộc các con bà D1 trả tiền cho các đồng thừa kế ông H3, H vì thực tế không có chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới phía bà Cà R cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84 diện tích 3.570 m^2 do bà Sơn Thị D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/9/1989. Phần đất tranh chấp hiện nay tồn tại 2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H3 chết nhưng cấp sơ thẩm chưa đưa những người con ông H3 vào tham gia tố tụng. Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm số 10/2025/DS-ST, ngày 26/3/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh. Giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên Ông H và bà H3 không phải chị án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghãi vụ liên quan chị Lâm Minh C, ông Kim L1, bà Kim Thị R2, ông Kim Đ, bà Thạch Thị L2, ông Thạch M, bà Thạch Thị N1, bà Thạch Thị Ả, bà Sơn Thị T1, ông Thạch Đ1, bà Thạch Thị L3, bà Thạch Thị K, bà Thạch Thị O và Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Vĩnh Long có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường B, tỉnh Vĩnh Long đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Phần đất tranh chấp thửa 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2 hiện do ông Thạch H đứng tên mặt 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H cho rằng phần đất trên ông nhận chuyển nhượng từ ông Thạch H3 (cha ruột) năm 2006, khi chuyển nhượng có lập hợp đồng, giá chuyển nhượng 18 chỉ vàng 24K. Ông H cho rằng nguồn gốc phần đất trên do ông H3 nhận chuyển nhượng từ bà Sơn Thị D1 (mẹ bà Cà R) năm 1993, theo giấy tay lập ngày 25/5/1993, giá chuyển nhượng 180 giạ lúa. Ông H cho rằng phần đất trên sau khi nhận chuyển nhượng ông H3 canh tác từ năm 1993 đến năm 2006 chuyển nhượng lại cho ông H. Sau đó ông H cho bà Cà R thuê đất, giá thuê là 70 giạ lúa/năm và việc thỏa thuận thuê đất hai bên không lập văn bản.

Còn bị đơn bà Cà R có chị Diễm T đại diện thì cho rằng phần đất trên của bà Sơn Thị D1 năm 1993 bà Sơn Thị D1 phân chia đất cho các con và có lập văn bản, cụ thể: ông Kim L1 được 02 công đất (2.400m^2); bà Kim Thị R2 được 01 công đất (1.200m^2); bà Kim Thị Cà R được 01 công đất (1.200m^2). Phần đất ông L1 thì thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay cho bà Sơn Thị M1 là mẹ của bà Thạch Thị Ú một phần bằng diện tích 1.200m^2, bà Ú canh tác từ năm 1993 cho đến nay. Tại thời điểm ông L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M1, bà D1 là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng do lúc này bà D1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất còn lại diện tích 1.200m^2 bà D1 cho bà Kim Thị R2, bà R2 sử dụng đất được một thời gian thì cầm cố đất cho bà Thạch Thị Ả, hiện nay bà Ả đang canh tác. Phần đất mà bị đơn bà Cà R được mẹ là bà D1 cho diện tích 1.200m^2, bà Cà R và chồng là ông Lâm Thanh H1 vẫn quản lý sử dụng và canh tác từ năm 1993 cho đến nay. Bị đơn không thừa nhận phần đất trên ông H3, ông H có sử dụng và bà không thỏa thuận thuê đất của ông H. Phần đất thửa 84 các con bà D1 được tặng cho nhưng

vì không hiểu biết pháp luật nên chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, phần đất trên hiện nay bà D1 vẫn còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét cấp sơ thẩm nhận định phần đất tranh chấp thửa 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho Thạch Hai ngày 12/11/2004, chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận cho ông Thạch H ngày 17/01/2006 là không đúng và việc chuyển nhượng đất theo giấy tay ngày 25/5/1993 giữa bà Sơn Thị D1 với ông Thạch H3 là không có trên thực tế nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kim L1, Kim Đ, Kim Thị R2 và bà Thạch Thị Út X vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay lập ngày 25/5/1993 giữa bà Sơn Thị D1 với ông Thạch H3, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2006 giữa ông Thạch H3 với ông Thạch H đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.570m^2. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu không buộc những người thừa kế của bà Sơn Thị D1 phải trả giá trị đất cho phía ông Thạch H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay ngày 25/5/1993 và nhận định việc ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84 không phải là cấp lần đầu nên không cần thiết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84 và công nhận phần đất tách thửa 84-2, diện tích thực đo 1.228,3m^2 cho bà Kim Thị Cà R; tách thửa 84-1, diện tích thực đo 1.092m^2 cho bà Thạch Thị Ú; tách thửa 84-3, diện tích thực đo 1.174,6m^2 cho bà Kim Thị R2.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp nguyên đơn ông Thạch H cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84, diện tích 3.570m^2 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho Thạch Hai ngày 12/11/2004, chỉnh lý mặt 4 Giấy chứng nhận cho ông Thạch H ngày 17/01/2006. Còn người đại diện hợp pháp bị đơn cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84, diện tích 3.570m^2 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho bà Sơn Thị D1 ngày 20/9/1989 và cho rằng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B cho Thạch Hai ngày 12/11/2004, chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận cho ông Thạch H ngày 17/01/2006 là không đúng theo quy định.

Ngoài ra, ông Thạch H3 chết năm 2013, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn khai ông H3 có các người con gồm: Thạch Thị N2, Thạch H, Thạch Thị T2, Thạch Thị K1, Thạch C1, Thạch H4 và Thạch C2.

Như vậy, để có căn cứ xem xét giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì cần xem xét tính hợp pháp, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất thửa 84, diện tích 3.570m^2 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho Thạch Hai ngày 12/11/2004, chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận cho ông Thạch H ngày 17/01/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 84, diện tích 3.570m^2 do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho bà Sơn Thị D1 ngày 20/9/1989; đưa các con ông Thạch H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[3] Về thu thập chứng cứ xác định quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp tại cấp sơ thẩm có nhiều ý kiến khác nhau về quá trình quản lý, sử dụng đất. Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của ông Đặng Thành C3, Thạch Á và Thạch Thị L4 xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp của bà Sơn Thị D1, từ trước đến nay bà D1, các con bà D1 canh tác sử dụng là không khách quan các đương sự trên không có ở địa phương. Dó đó, đất từ năm 1993 đến nay cần thu thập ý kiến các chủ đất giáp cận, để có căn cứ xem xét quản trình quản lý sử dụng chính quyền địa phương nơi có phần đất tranh chấp để đánh giá.

[4] Về quá trình đăng ký, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất: Ông H xác định rằng ông Thạch H3 sau khi nhận chuyển nhượng thửa 84 từ bà Sơn Thị D1 năm 1993 và sử dụng liên tục đến năm 2006 và bà Cà R sử dụng đất thửa 84 là do thỏa thuận thuê đất với ông Thạch H. Tuy nhiên, đến năm 2004 ông H3 đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và ngày 12/11/2004 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2006, ông Thạch H3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 84 cho ông Thạch H, ông H được công nhận quyền sử dụng đất thông qua chỉnh lý mặt 4 Giấy chứng nhận ngày 17/01/2006.

Đến chương trình Vlap phần đất trên ông H không đăng ký kê khai theo công văn số 44/UBND, ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân xã T xác định thửa 84 theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy do bà Kim Thị Cà R, Kim Thị R2 và Thạch Thị Ú đăng ký và tại sổ bộ địa chính do Ủy ban nhân dân xã T cung cấp xác định phần đất thửa 84 nguồn gốc đăng ký kê khai của ông Thạch H3 là do mẹ Sơn Thị D1 cho con năm 2009. Như vậy, cần thu thập chứng cứ để làm rõ quá trình đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất của các đương sự.

Mặt khác, theo trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về xác định giá trị thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 giữa bà D1 với ông H3 trong giấy tay không thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch H3 và ông Thạch H bản chất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha cho con, hai bên chuyển quyền không xác định giá trị chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng thỏa thuận giữa ông H3, bà D1 năm 1993 là 180 giạ lúa và giá chuyển nhượng giữa ông H3 với ông Thạch H năm 2006 là 18 chỉ vàng 24K nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh.

Như vậy, để có căn cứ xem xét các yêu cầu của đương sự cần làm rõ lời khai các đương sự và sự mâu thuẫn giữa các lời khai, chứng cứ đã thu thập trong quá trình giải quyết vụ án về các vấn đề trên.

Xét tại cấp phúc thẩm phát sinh tình tiết mới và tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể khắc phục được. Vì vậy, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá; án phí sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long xét xử lại sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền ông H3, bà Bé H2 đã nộp tạm ứng sẽ hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 34; khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Thạch H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Bé H2.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm 10/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Nay là Tòa án nhân dân

Khu vực 3 - Vĩnh Long) và chuyển hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá; án phí sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi Tòa án nhân dân khu vực 3 - Vĩnh Long xét xử lại sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H, bà H2 đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 5579 ngày 08/4/2025 và biên lai thu số 5580 ngày 08/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Vĩnh Long) sẽ được hoàn trả cho các đương sự.

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

Nơi nhận:
- CA: 01;
- TPT-TATC tại TPHCM: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND KV3-VL: 01;
- VKSND KV3-VL: 01;
- Phòng THADS KV3-VL: 01;
- Đương sự: 23;
- KTNV: 01;
- HCTP: 01;
- Lưu: 04.

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

Sơn Nữ Phà Ca