

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 800/2026/DS-PT
Ngày: 10 - 9 - 2026
“V/v tranh chấp QSD 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: Ông **Nguyễn Văn Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thành Trung**

Bà **Phạm Thị Thu Trang**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hưng** – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Trần Thị Pho**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 3 và ngày 10 tháng 9 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 878/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 185/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Kim Thị Sô K**, sinh ngày 01/01/1979 (có mặt).

Căn cước công dân: số 084179001178 cấp ngày 13/4/2021.

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện của bà Kim Thị Sô K, theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024: Ông **Thạch Văn T**, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: ấp L, xã L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Bà **Thạch Thị K1**, sinh ngày 01/01/1957 (có mặt).

Căn cước công dân: số 084157001159 cấp ngày 13/4/2021.

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện của bà Thạch Thị K1, theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2025: Ông Trần Văn D, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: số A, P, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Kim Thị The R, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp V, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

3.2. Bà Kim Thị So P, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp X, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp X, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

3.3. Bà Kim Thị L, sinh năm 1948 (vắng mặt).

3.4. Bà Kim Thị Sô P1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

3.5. Ông Kim Sâm B, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3.6. Ông Kim Sâm B1, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

3.7. Ông Sơn H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3.8. Ông Trần Sa R1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3.9. Ông Thạch T1, sinh năm 1952 (vắng mặt).

3.10. Bà Sơn Thị Tha Va R2, sinh ngày 20/02/1979 (có mặt).

Căn cước công dân: số 084179044776 cấp ngày 09/8/2021.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp B, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện của ông Thạch T1, theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2025: Ông Trần Văn D, sinh năm 1961 (có mặt).

3.11. Bà Ngô Thị V, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp C, Đ, tỉnh Vĩnh Long).

4. Người kháng cáo: Bà Thạch Thị K1 là bị đơn và ông Thạch T1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/5/2024; đơn sửa đổi, bổ sung ngày 31/7/2025 của nguyên đơn là bà Kim Thị Sô K và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Cha ruột của bà Kim Thị Sô K là ông Kim S (đã chết năm 1995) có một phần đất diện tích khoảng 550m² hiện nay thuộc một phần của thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích chung 1.101m², đất tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long). Phần đất trên vào năm 1983 ông Kim S có đứng tên chủ sử dụng tại thửa 332, diện tích 870m², tờ bản đồ số 10 và trực tiếp sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Liên kê phần đất của gia đình bà Kim Thị Sô K là phần đất của gia đình bà Thạch Thị K1 sử dụng một phần diện tích tích khoảng 550m² hiện nay cũng thuộc một phần của thửa 337, tờ bản đồ số 5. Nguồn gốc của thửa đất trên là của ông bà sử dụng chung; cụ thể bà nội của bà Kim Thị Sô K là bà Kim Thị N (đã chết) sử dụng một phần và ông Thạch P2 (đã chết) là cha của bà Thạch Thị K1 sử dụng một phần. Sau khi bà N và ông P2 chết thì phần thửa đất trên ông Kim S và bà Thạch Thị K1 vẫn tiếp tục sử dụng mỗi người một phần trong thửa đất đến nay. Tuy nhiên, đến năm 2023 thì gia đình bà K mới phát hiện phần đất mà cha bà để lại đã được gia đình Thạch Thị K1 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi biết được sự việc thì bà K nhiều lần yêu cầu bà K1 làm thủ tục sang tên lại phần đất nhưng bà K1 không đồng ý, do bà K1 không đồng ý làm thủ tục sang tên nên bà K đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G nhưng hai bên không thống nhất được với nhau và hiện nay toàn bộ phần thửa đất trên (thửa 337) bà K1 đã chuyển nhượng cho bà Sơn Thị Tha Va R2 và bà Sơn Thị Tha Va R2 tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị V, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy, phần đất diện tích khoảng 550m² thuộc một phần của thửa 337 là của ông Kim S sử dụng từ trước năm 1975, sau khi ông S chết thì gia đình bà K tiếp tục quản lý sử dụng đến nay, nhưng phần đất này lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà K1, mặc dù gia đình bà K1 không sử dụng toàn bộ thửa đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K1 đối với toàn bộ thửa đất (thửa 337) là không đúng đối tượng sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp cho gia đình bà K nên bà K yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thạch Thị K2 đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.101m² tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị K1 và bà Sơn Thị Tha Va R2 đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.101m² vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơn Thị Tha Va R2 và bà Ngô Thị V đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.101m² vô hiệu.

- Công nhận phần đất có diện tích 557,4m² thuộc một phần của thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5 cho bà Kim Thị Sô K.

Theo bản tự khai đề ngày 04/6/2024 của bị đơn bà Thạch Thị K1 trình bày: Trước năm 1975 cha mẹ của bà là ông Thạch P2 và bà Thạch Thị K2 (đã chết) có trực canh trên thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.330m², loại đất LNK toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long). Sau khi cha của bà chết thì mẹ của bà tiếp tục quản lý sử dụng trên thửa đất, quá trình canh tác thì mẹ của bà là Thạch Thị K2 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, quá trình canh tác trên dưới 50 năm không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Sau khi mẹ của bà qua đời thì hai người anh của bà đã thống nhất làm thủ tục biến động thừa kế để cho bà tiếp tục quản lý sử dụng đối với phần thửa đất trên và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/8/2012. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà tiếp tục trực canh đến năm 2023 (11 năm) cũng không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Đến năm 2023 do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, con đông, một mặt muốn có tiền để xây tháp cho mẹ của bà là bà K2 nên đã chuyển nhượng phần thửa đất trên cho bà Sơn Thị Tha V1 Ry với giá là 580.000.000 đồng, bà Va R2 đưa trước 374.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào bà Va R2 làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ giao số tiền còn lại cho bà. Sau khi làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía bà Va R2 kêu gia đình bà giải toả hết cây dầu trên đất để giao đất cho bà V1 Ry sử dụng thì bà Va R2 sẽ giao số tiền còn lại. Tuy nhiên, ngày 07/01/2024 khi anh của bà là Thạch T1 kêu ông Thạch T2 là người mua cây xẻ gỗ để bán, khi ông T2 đến coi cây để mua thì bị ông Sơn H1 cản trở không cho ông T2 mua nên ông T2 trở về, từ đó hai bên xảy ra tranh chấp. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị Sô K, yêu cầu Toà án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 04/6/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch T1 trình bày: Cha mẹ ruột của ông là ông Thạch P2 và bà Thạch Thị K2 (đã chết) có để lại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.330m², loại đất LNK, toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long); trên đất có cây tre, cây dầu và một số cây tạp khác. Thửa đất này khi ông chưa lập gia đình thì ông cùng với cha mẹ canh tác từ trước 30/4/1975. Sau khi cha chết, ông và các em của ông cùng với mẹ tiếp tục canh tác tiếp tục đến khi ông có gia đình ra riêng thì mẹ cùng với em là Thạch Thị K1 tiếp tục canh tác. Đến năm 1995, bà Thạch Thị K2 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.330m², thuộc thửa 337, tờ bản đồ số 5, loại đất LNK đất toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Sau khi mẹ chết, ông cùng em ruột là Thạch D1 có đồng ý cho Thạch Thị K1 lập thủ tục hưởng thừa kế đối với phần đất nêu trên, sau đó bà Thạch Thị K1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình gia đình ông canh tác từ trước năm 1975 đến năm 2023 đã trên 50

năm mà không ai ngăn cản hay tranh chấp. Năm 2023, do nhu cầu nhà nước làm đường lộ nhựa mở rộng ra thì vướng 6, 7 cây dầu của gia đình, bà Thạch Thị K1 mới kêu ông Thạch T2 là người mua cây, bán được 10.000.000 đồng cũng không ai tranh chấp. Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Thạch Thị K1.

Theo bản tự khai ngày 26/7/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị Tha Va R2 trình bày: Vào ngày 22/5/2023, bà có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của bà Thạch Thị K1, phần đất thuộc thửa số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.330m² (hiện nay còn diện tích 1101,2m² do mở rộng lộ nhựa) tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long) với giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận bên bà K1 đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đã thỏa thuận chuyển nhượng lại phần thửa đất trên cho bà Ngô Thị V với giá là 700.000.000 đồng, bà V cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ. Đến nay không biết lý do vì sao bà Kim Thị Sô K lại đứng ra tranh chấp, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Kim Thị Sô K, vì phần thửa đất này bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Thạch Thị K1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị V trình bày: Vào năm 2023, bà có thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất từ bà Sơn Thị Tha Va R2, phần đất thửa đất thuộc thửa số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 1101,2m² tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long) với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng thì bà có giao tiền trước cho bà Va R2 là 200.000.000 đồng và bà Va R2 đã sang tên phần thửa đất cho bà đứng tên, nhưng chưa giao đất cho bà sử dụng thì xảy ra tranh chấp. Liên quan đến phần thửa đất trên thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, liên quan đến số tiền 200.000.000 đồng mà bà đã giao cho bà Va R2 thì để bà và bà Va R2 tự giải quyết với nhau, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn gồm bà Kim Thị Phe R3, bà Kim Thị Sô P, bà Kim Thị L, bà Kim Thị Sô P1, ông Kim Sâm B, ông Kim Sâm B1, ông Sơn H, ông Trần Sa R1 trình bày: Các ông bà đều thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị Sô K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, 39, khoản 2 Điều 92, 147, 157, 165, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các Điều 117, 123; 130, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 26, 138, 152 và Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12

Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kim Thị Sô K:

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thị K1 với bà Sơn Thị Tha Va R2 và giữa bà Sơn Thị Tha Va R2 với bà Ngô Thị V vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 557,4m² thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

- Công nhận phần đất diện tích 557,4m² thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (nay thuộc ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long) và các loại cây cối trên đất cho bà Kim Thị Sô K.

- Phần đất có các tứ cận như sau: *(có sơ đồ khu đất (phần A) kèm theo)*

+ Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 337, kích thước 14 mét;

+ Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 337, kích thước 16,09 mét;

+ Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 337, kích thước 37,97 mét;

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 337, kích thước 36,29 mét.

Bà Kim Thị Sô K được quyền đến Văn phòng Đ có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh biến động đối với phần diện tích đất nêu trên theo Bản án tuyên.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 13/10/2025, bị đơn là bà Thạch Thị K1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thạch T1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Vĩnh Long: Yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị K1 và ông Thạch T1, nguyên đơn cung cấp thông tin bà Thạch Thị C, sinh năm 1961, hiện nay cư trú tại KósLa, xã T, tỉnh Vĩnh Long; bị đơn là bà Thạch Thị K1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thạch T1 có người đại diện là ông Trần Văn D vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; bà Sơn Thị Tha V2 Ry không có ý kiến. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí: Do hủy án nên nghĩa vụ chịu án phí sẽ được giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo 13/10/2025 của bị đơn là bà Thạch Thị K1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thạch T1 còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt theo quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.330m² bà Thạch Thị K1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/2012, bà Kim Thị So K3 khai trong thửa đất số 337 có 550m² là của cha bà là ông Kim S đăng ký kê khai sử dụng năm 1983, một phần là của ông Thạch P2 cha của bà Thạch Thị K1 sử dụng. Cha bà là ông Kim S chết năm 1995 thì bà tiếp tục sử dụng, đến năm 2013 thì bà mới phát hiện bà Thạch Thị K1 được cấp quyền sử dụng nên khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K1 và công nhận quyền sử dụng 550m² cho bà.

Thửa đất số 337 bà Thạch Thị K2 kê khai được cấp quyền sử dụng đất, bà K2 chết năm 2000, đến năm 2012 bà Thạch Thị K1 làm thủ tục nhận thừa kế thửa đất số 337 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Kim Thị So K3 ở gần thửa đất tranh. Đến năm 2023, bà Thạch Thị K1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 337 cho bà Sơn Thị Tha Va R2 và bà Sơn Thị Tha Va R2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2023. Đến ngày 03/11/2023, bà Sơn Thị Tha Va R2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị V và bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/11/2023, sau đó bà Kim Thị So K3 mới tranh chấp.

Sơ đồ thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ghi nhận thửa đất số 337, diện tích 1012,7m², trong đó: Giảm 178,4m² do chủ sử dụng xác định lại ranh với thửa đất số 336; giảm 35,1m² do chủ sử dụng xác định lại ranh với thửa 2094; giảm 44,6m² do chủ sử dụng xác định lại ranh với thửa 335; giảm 160,2m² và 182,9m² do cập nhật lại đường nhựa; tăng 146,9m² do tài liệu đo đạc năm 1995 tính sai diện tích. Phần đất tranh chấp (A) có diện tích 557,4m² thuộc một phần thửa 337, tờ bản đồ số 5, theo đo đạc năm 1995; diện tích 272,4m² (B), diện tích 35,1m² (C), diện tích 178,4m² (D), diện tích 44,6m² (E), diện tích 182,9m² (G) thuộc một phần thửa 337, theo tài liệu đo đạc năm 1995 (không có tranh chấp); diện tích 160,2m² (F) thuộc một phần thửa 337 (đất giao thông). Do không có sơ đồ khu đất chồng ghép nên không xác định được vị trí tranh chấp nằm ở vị trí nào trên thửa đất 332 và 333 tư liệu năm 1983 so với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 5, tư liệu năm 1995. Do cấp sơ thẩm chưa làm rõ để có căn cứ giải quyết vụ án là thiếu sót, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Theo Công văn số 235/CV-CNHTTrC ngày 14/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp thông tin: Theo chương trình đất năm 1995 ông Kim S không có đăng ký kê khai thửa đất đang tranh chấp, mà do bà Thạch Thị K2 đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích tranh chấp 557,4m² theo tài liệu năm 1995 chỉ có 322m² tương ứng với thửa 332 (tài liệu năm 1983, do ông Kim S sử dụng).

Theo Phiếu cung cấp thông tin số 228/PCCTT-CNHTTrC ngày 04/5/2024, năm 1983 thửa 332, tờ bản đồ số 10 ghi nhận ông Kim S kê khai 870m² (loại đất LK) và bà Thạch Thị C kê khai 1.480m² (loại đất VT). Đồng thời, theo Công văn số 235/CV-CNHTTrC ngày 14/02/2024 (bút lục 147a), phần diện tích tranh chấp 557,4m² theo tài liệu năm 1995 chỉ có 322m² tương ứng với thửa 332 (tài liệu năm 1983, do ông Kim S kê khai), phần còn lại 164m² nằm trong diện tích 272,4m² (phần B theo sơ đồ - các đương sự không tranh chấp). Cấp sơ thẩm chưa đối chiếu, xác minh đầy đủ để xác định chính xác vị trí, ranh giới và phần diện tích thực tế thuộc khu vực ông Kim S đã kê khai năm 1983 nhưng cấp sơ thẩm lại công nhận toàn bộ phần diện tích 557,4m² cho nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Mặt khác, năm 1983 thửa 332, tờ bản đồ số 10 ghi nhận ông Kim S kê khai 870m² (loại đất LK) và bà Thạch Thị C kê khai 1.480m² (loại đất VT). Tại cấp phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn cung cấp thông tin bà Thạch Thị C, sinh năm 1961, địa chỉ ấp K, xã T, tỉnh Vĩnh Long nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Thạch Thị C tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2023 thể hiện bà Thạch Thị K1 và chồng là ông Sơn B2 chuyển nhượng thửa 337 cho bà Sơn Thị Tha Va R2; tiếp đó theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2023 thể hiện bà Sơn Thị Tha Va R2 và chồng là ông Thạch Pho L1 chuyển nhượng thửa 337 cho bà Ngô Thị V. Trong quá trình giải quyết vụ án,

nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa ông Sơn B2 và ông Thạch Pho L1 vào tham gia tố tụng để lấy ý kiến của các ông đối với 02 hợp đồng trên về việc vô hiệu cũng như về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 là vi phạm thủ tục tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án, bà Sơn Thị Tha Va R2 và bà Ngô Thị V có ý kiến không tranh chấp trong vụ án này nhưng cấp sơ thẩm chỉ lập biên bản đối với bà Sơn Thị Tha Va R2 về hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu; chưa lập biên bản giải thích cho bà Ngô Thị V là hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy những vi phạm, thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, sửa chữa được và để đảm bảo quyền lợi của các đương sự được hai cấp xét xử nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo, bà Thạch Thị K1 và ông Thạch T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Q;

Tuyên xử:

1. Hủy án bản dân sự sơ thẩm số 47/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Vĩnh Long xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn Kim Thị Sô K với bị đơn Thạch Thị K1.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Thu Trang Lê Thành Trung Nguyễn Văn D2

***Nơi nhận:* TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Tòa phúc thẩm TANDTC

Tại thành phố Hồ Chí Minh: 01;

- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;

- Chánh án: 01;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- TAND khu vực 13: 01;
- Phòng THADS khu vực 13: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06;

Nguyễn Văn Dũng

