TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 448/2025/DS-PT Ngày: 25 - 9 - 2025 V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn N - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 698/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 425/2025/QĐPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 523/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Minh Đ, sinh năm: 1968 (có mặt).

Địa chỉ: D N, S, N C 60640 IL USA (Hoa Kỳ).

Địa chỉ liên hệ: C L, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: B N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/5/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Ông Lê Văn B, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt)

Địa chỉ: số B, đường N, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Luật sư Phạm Công Đ1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phó H5 (có mặt)

Địa chỉ: B B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Bà Trần Thị Phương N1, sinh năm: 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lý Thị Ngọc H, sinh năm: 1979 (có mặt).

Địa chỉ: số B đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

2/. Ông Lê Trọng K, sinh năm 1954 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

3/. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lý Thị Ngọc H, sinh năm: 1979 (có mặt).

Địa chỉ: số B đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Lương Minh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Minh Đ trình bày:

Cha của ông Đ là ông Lương Văn T1 (mất ngày 13/08/1974), ông T1 có vợ là bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1921, chết ngày 13/11/2004, ông T1 chỉ có 2 người con chung gồm ông là Lương Minh Đ và chị gái ông Đ là Lương Thị Kim A. Ngoài ra tại thời điểm mẹ ông Đ là bà Nguyễn Thị H1 chết thì ông ngoại, bà ngoại ông Đ tức là cha mẹ của bà Nguyễn Thị H1 đã chết trước đó. Tại thời điểm ông Lương Văn T1 chết thì cha mẹ của ông Lương Văn T1 đã chết trước đó. Ông Lương Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 không có cha nuôi, mẹ nuôi và không có con nuôi, không có con ngoài giá thú, và không có con ruột nào khác ngoài Lương Minh Đ và bà Lương Thị Kim A.

Sinh thời ông T1 có tạo lập được diện tích đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã V (sau đó là huyện V), tỉnh Đồng Nai. Năm 1991, bà Lương Thị Kim A, đại diện gia đình có đơn xin lại diện tích ruộng đất do ông T1 để lại để làm nơi hương hỏa và được UBND xã T giải quyết được nhận lại diện tích 10.750m^2 diện tích đất nông nghiệp để sản xuất bằng Quyết định số 048/BB.TB ngày 17/08/1991. Sự việc đã diễn ra rất lâu, nên ông Đ không biết sự việc tại sao ông D, bà A1 lại sử dụng diện tích đất trên và bà Lương Thị Kim A lại có đơn xin lại diện tích do ông T1 để lại.

Ngoài ra, ông Lương Quang L là ai, có quan hệ như thế nào đối với gia đình ông Đ thì ông Đ không rõ, bởi lúc đó ông Đ còn rất nhỏ và đã rời khỏi Việt Nam để đi định cư ở nước ngoài từ rất sớm.

Đến ngày 25/03/1992, UBND xã T có quyết định thu hồi và giao đất cho nông dân sản xuất. Theo nội dung quyết định trên thì UBND xã T thu hồi diện tích (4.350m^2 + 6.400m^2 =10.750m^2) do ông Lương Văn T1 để lại hai con thừa kế tiếp tục sản xuất từ vụ hè thu 1992. Hộ ông Nguyễn Văn D hiện đang canh tác diện tích 4.350m^2 và hộ bà Lê Thị Ẩn H2 đang canh tác diện tích 6.400m^2 có trách nhiệm giao lại diện tích đất nêu trên cho bà Lương Thị Kim A và ông Lương Quang L sản xuất từ vụ hè thu năm 1992.

Sau khi có quyết định nói trên của UBND xã T, các hộ nói trên không tự nguyện thực hiện và vẫn chiếm giữ đất trái phép để canh tác, sản xuất.

Ngày 08/11/1993, bà Lương Thị Kim A đột ngột qua đời, ông Đ cũng đi định cư tại Hoa Kỳ trước năm 1993. Vì nhiều lý do công việc, sức khỏe, đến nay ông Đ mới trở về Việt Nam thì mới biết diện tích đất do ông T1 để lại vẫn đang bị chiếm giữ trái phép. Cụ thể, diện tích đất 4.350m^2 đã được bà Trần Thị Phương N1 đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa. 305, 306, 307, 316, 342 tờ bản đồ số 24, thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất được UBND huyện V cấp cho bà Trần Thị Phương N1 với thông tin

như sau: Thửa đất 305, tờ bản đồ số 24 với diện tích 1093m^2, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ572141, ngày cấp 18/08/2006; Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 24 với diện tích 448m^2, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE222738, ngày cấp 31/12/2010; Thửa đất số 307, tờ bản đồ số 24 với diện tích 751m^2, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ572139, cấp ngày 18/08/2006; Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 24 với diện tích 1377m^2, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ572140, ngày cấp 18/08/2006; Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 24 với diện tích 1360m^2, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ572137 ngày 18/08/2006. Bà N1 cho rằng toàn bộ diện tích đất nói trên bà đã mua bằng vàng từ bà Lương Thị Kim A, không hề có giấy tờ chứng minh cho việc chuyển nhượng cũng như giấy tờ việc nhận vàng từ bà N1.

Đối với diện tích đất 6.400m^2 đang do người thừa kế của bà Lê Thị Ả là các ông bà Đào Minh T2, Đào Minh T3, Đào Thị Kim P, Đào Thị Cẩm H3, Đào Thị Kiều O trực tiếp canh tác, sử dụng. Ông Lê Trọng K1 là người thừa kế hợp pháp của bà Lương Thị Kim A đã có đơn xác nhận thay cho ủy quyền về việc trao lại toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền hòa giải, tranh chấp đôi với diện tích đất của ông T1 cha ông Đ để lại.

Ông Đ đã gửi đơn tranh chấp đất lên UBND xã T và được UBND xã T tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai vào ngày 04/08/2022, nhưng các đương sự có liên quan không hợp tác, không đến tham gia hòa giải.

Nay ông Lương Minh Đ khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Trần Thị Phương N1 trả lại quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 305, 306, 307, 316, 342 tờ bản đồ số 24 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.
- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 572141 ngày 18/8/2006 đối với thửa 305 (diện tích 1093m^2), số BE 222738 ngày 31/12/2010 đối với thửa 306 (diện tích 448m^2), số AĐ 572139 ngày 18/8/2006 đối với thửa 307 (diện tích 751m^2), số AĐ 572140 ngày 18/8/2006 đối với thửa 316 (diện tích 1377m^2), số AĐ 572137 ngày 18/8/2006 đối với thửa 342 (diện tích 1360m^2), tờ bản đồ số 24, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai do UBND huyện V cấp cho bà Trần Thị Phương N1.

Đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến diện tích 6.400m^2 tại đơn khởi kiện ngày 8/8/2022, ông Đ xin rút lại.

Phía nguyên đơn đồng ý với nội dung bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất số 4059/2024 ngày 08/10/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và chứng thư thẩm định giá số 288/2024/523 ngày 28/10/2024 của Công ty cổ phần T4. Đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung bản trích lục và chứng thư để giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Trần Thị Phương N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 có bà Lý Thị Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý đơn khởi kiện của ông Lương Minh Đ là chưa đúng quy định pháp luật. Ông Lương Minh Đ không có quyền khởi kiện theo quy định của tố tụng dân sự. Nếu ông Lương Minh Đ muốn thông qua vụ kiện để tranh chấp quyền lợi liên quan đến bà Lương Thị Kim A thì phải để cho ông Lê Trọng K đứng đơn khởi kiện, sau đó có thể ủy quyền lại cho ông Lương Minh Đ tham gia tố tụng theo quy định.

Về nội dung tranh chấp: Tran Thị Phương N3 có cha ruột là ông Trần Văn N4, khi từ Thành phố Hồ Chí Minh về Đồng Nai gửi đơn cứu xét, do bà Kim A không ở địa phương nên có hay liên hệ nhờ ông Trần Văn N4 giúp. Ngày 09/4/1992 bà Kim A có lập văn bản ủy quyền cho ông N4 thay mặt bà giải quyết các vấn đề liên quan đến việc xin nhận đất canh tác, do bà vắng mặt tại địa phương; Văn bản ủy quyền này được chứng thực tại UBND xã T vào ngày 10/4/1992; Khi được UBND xã chia đất sản xuất ngày 25/3/1992, thì đến ngày 10/4/1992 bà Kim A có thỏa thuận nhường các thửa ruộng trên lại cho bà Trần Thị Phương N1 với giá 4,5 chỉ vàng. Do thời điểm này việc sang nhượng chưa được pháp luật cho phép, nên các bên chỉ lập giấy tờ tay; tuy nhiên, căn cứ vào chữ ký của bà Kim A trên Giấy ủy quyền đã được UBND xã chứng thực và chữ ký bà Kim A trên Tờ nhượng ruộng là do một người ký ra; bà Trần Thị Phương N1 đã nhận đất sản xuất từ năm 1992 và tiến hành đăng ký kê khai, đứng tên trên sổ địa chính, bắt đầu nộp thuế đất nông nghiệp từ năm 1994 đến năm 2002 (dừng do Quốc H4 có chính sách miễn thuế đất nông nghiệp). Bà Trần Thị Phương N1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số: K 292973 do UBND huyện V cấp ngày 11/7/1997; sau đó, cấp đổi lại vào năm 2006 và 2010. Toàn bộ là đất trồng lúa, hiện đã cải tạo thành đất ao và vườn cây lâu năm.

Việc sử dụng đất và cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 là đúng quy định pháp luật. Bà N1 đã sử dụng đất từ năm 1992 liên tục cho đến nay 30 năm, công khai, ngay tình, nên đủ điều kiện để xác lập quyền đối với các thửa đất nêu trên. Bà Trần Thị Phương N1 và ông Nguyễn Văn N2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Minh Đ. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do ông Lương Minh Đ không có quyền khởi kiện trong vụ án này.

Tại Văn bản số 4024/UBND-KT ngày 07/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện V trình bày (tóm tắt):

Việc UBND huyện V cấp giấy chứng nhận QSDĐ K 292973 đối với thửa đất số 297, 298, 299, 300, 301, 303, 304, tờ bản đồ số 11 (bản đồ thành lập năm

1996); thửa đất số 7, 81, 111, 121, 131, 141, 151, tờ bản đồ số 17 (bản đồ thành lập năm 1996), xã T. Sau đó bà N1 thực hiện việc cấp đổi thành thửa đất số 305, tờ bản đồ số 24 (bản đồ thành lập năm 2004), xã T và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 572141 ngày 18/8/2006; cấp đổi thành thửa đất số 306, tờ bản đồ số 24 (bản đồ thành lập năm 2004), xã T và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BE 222738 ngày 31/12/2010; cấp đổi thành thửa đất số 307, tờ bản đồ số 24 (bản đồ thành lập năm 2004), xã T và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 572139 ngày 18/8/2006; cấp đổi thành thửa đất số 316, tờ bản đồ số 24 (bản đồ thành lập năm 2004), xã T và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ S72140 ngày 18/8/2006; cấp đổi thành thửa đất số 342, tờ bản đồ số 24 (bản đồ thành lập năm 2004), xã T và được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 572137 ngày 18/8/2006 là đúng theo quy định.

Tại các văn bản ghi ngày 05/8/2024 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng K trình bày:

Ông tên Lê Trọng K, sinh năm 1954, nơi thường trú ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ông ngoại của ông là Lương Văn T1 (đã chết), mẹ của ông là bà Lương Thị Kim A; ông Lương Minh Đ là cậu ruột của ông. Sinh thời ông T1 có tạo lập được diện tích đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã V (nay là huyện V), tỉnh Đồng Nai. Năm 1992, bà Lương Thị Kim A, đại diện gia đình có đơn xin lại diện tích ruộng đất do ông T1 để lại để làm nơi hương hỏa và được UBND xã T qua đời ngày 07/12/1993. Theo ý nguyện của ông ngoại ông là để lại đất cho ông Lương Minh Đ2. Ông quyết định trao lại toàn bộ cho ông Đ2 được toàn quyền sử dụng, hòa giải, tranh chấp để nhận đất này thay cho mẹ ông đã chết, ông không chấp hay phản đối gì, ông không còn trách nhiệm gì đối với việc này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 trình bày:

Ông N2 và bà Trần Thị Phương N1 kết hôn vào năm 1983, (hôn nhân thực tế có trước 03/01/1987), tuy nhiên đến năm 2004 mới đăng ký kết hôn theo vận động của nhà nước thực hiện Luật Hôn nhân gia đình năm 2000. Ngày 10/4/1992, vợ ông là bà Trần Thị Phương N1 có thỏa thuận nhượng lại của bà Lương Thị Kim A khoảng 0ha43 đất lúa với giá 4,5 chỉ vàng. Do thời điểm này việc sang nhượng chưa được pháp luật cho phépnên các bên chỉ lập giấy tờ tay. Nguồn gốc diện tích đất lúa trên được UBND xã T tạm chia cho bà Lương Thị Kim A để canh tác vụ hè thu năm 1992 cho bà có đơn xin cứu xét. Tuy nhiên, do bà Kim A không phải là dân sinh sống tại địa phương nên nhận đất mà không có điều kiện canh tác, vì vậy mới nhượng lại cho ông bà, sau khi nhận sô vàng thanh toán bà Kim A đã bỏ đi và không còn quay lại địa phương từ năm 1992 cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này vợ chồng ông đã canh tác, sử dụng liên tục cho đến nay. Năm 1994, ông bà kê khai trên sổ đất nông

nghiệp và bắt đầu nộp thuế đất nông nghiệp từ năm 1994 đến năm 2002 (dừng do Quốc H4 có chính sách miễn thuế đất nông nghiệp). Năm 1996 vợ ông bà Trần Thị Phương N1 đã đăng ký được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số: K 292973 do UBND huyện V cấp ngày 11/7/1997; Sau đó, cấp đổi lại vào năm 2006 và 2010. Trong tổng diện tích đất 05 thửa đất trên có khoảng 4300m^2 có nguồn gốc là ruộng mua lại của là Lương Thị Kim A, còn lại là do ông bà mở rộng phần đất bờ và phát quang cây bụi xung quanh. Đối với phần đất trên ông bà đã trực tiếp sử dụng liên tục trên 30 năm nay, có đóng thuế, kê khai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định pháp luật đất đai của Việt Nam ông bà là những chủ sử dụng đất hợp pháp được pháp luật công nhận và bảo vệ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 24/12/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993, khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai 2013; Điều 166, 203 và 204 Luật đất đai; Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội "về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí xử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991"; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lương Minh Đ2 đối với bị đơn bà Trần Thị Phương N1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/12/2024, nguyên đơn ông Lương M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lương Minh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xử lại. Trường hợp không hủy án thì đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp do ông Lương Văn T1 là cha của ông Lương Minh Đ nhận chuyển nhượng từ trước

năm 1975, sau năm 1975 bị lấn chiếm. Sau khi ông T1 chết, bà Lương Thị Kim A (chị ông Đ) khiếu nại đòi lại đất và được Ủy ban nhân dân xã T giải quyết cho nhận lại diện tích 10.750m^2 đất nông nghiệp để sản xuất bằng Quyết định số 048/BB.TB ngày 17/08/1991. Đến năm 1993 thì bà Kim A chết, ông Đ không có ở Việt Nam nên diện tích đất này bị lấn chiếm. Bị đơn cho rằng mua đất từ bà Kim A năm 1992, chứng cứ chứng minh là tờ nhượng ruộng đất và Giấy ủy quyền ngày 09/4/1992. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khai tờ nhượng ruộng đất nêu trên không phải do bà Kim A viết mà do ông Trần Văn N4 là cha bà Trần Thị Phương N1 viết, trong khi việc chuyển nhượng cũng không có người làm chứng ký, không có xác nhận của chính quyền địa phương nên không đủ cơ sở xác định chữ ký của bà Kim A trong văn bản này là thật. Đối với Giấy ủy quyền ngày 09/4/1992 (BL 105) không được Tòa án cấp sơ thẩm công bố công khai cho các bên nhưng lại sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án, là vi phạm tố tụng. Chữ ký của bà Kim A trên Giấy ủy quyền ngày 09/4/1992 và Tờ nhượng ruộng đất cũng không giống nhau, không đủ cơ sở xác định do 01 người ký ra. Ngoài ra, tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng thì bà Kim A đã có quyết định giao đất nên việc bà Kim A ủy quyền cho ông Trần Văn N4 đi làm thủ tục xin lại đất là vô lý, không phù hợp thực tế. Khi chuyển nhượng, bà N1 biết bà Kim A có quyết định giao đất nhưng lại không lấy bản chính quyết định này mà vẫn để bà Kim A giữ cũng là không phù hợp với quy luật mua bán trên thực tế. Ngoài ra, theo đơn xin cấp lại và cấp đổi giấy chứng nhận của bà N1, bà N1 khai nguồn gốc đất do mua lại của bà Kim A năm 1997 nhưng bà Kim A đã chết năm 1993, do đó trình bày về nguồn gốc đất của bà N1 là không đúng. Mặt khác, đất có nguồn gốc của ông Lương Văn T1, ông T1 chết thì ông Đ cũng là một trong những người thừa kế của ông T1, có quyền ngang với bà Kim A đối với di sản thừa kế nhưng việc chuyển nhượng không có sự đồng ý của ông Đ; hơn nữa, Luật đất đai năm 1987 cũng cấm chuyển nhượng đất, nên việc chuyển nhượng nếu có cũng không đúng pháp luật. Hiện nay, ông Đ đủ điều kiện nhận thừa kế đất theo quy định của pháp luật đất đai và thời hiệu yêu cầu nhận thừa kế vẫn còn. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để xử lại. Trường hợp không hủy án thì đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Trần Thị Phương N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 (đều do bà Lý Thị Ngọc H đại diện theo ủy quyền) trình bày: Nguồn gốc đất sau giải phóng do nhà nước thu hồi giao cho hợp tác xã, sau đó ông Lương Quang L và bà Lương Thị Kim A có đơn xin lại đất, được ủy ban xã T quyết định giao cho ông L, bà Kim A diện tích 10.750m^2. Sau đó, bà Kim A chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho bà N1 với giá 4,5 chỉ vàng. Bà Kim A nhận vàng và đi S sống, không quay trở lại đất nữa. Chữ ký của bà Kim A trên tờ nhượng ruộng đất và trên biên bản giải quyết việc xin lại đất nhìn bằng

mắt thường có thể thấy là hoàn toàn giống nhau nên việc giám định chữ ký của bà Kim A là không cần thiết. Việc bà N1 kê khai nguồn gốc đất do mua lại của bà Kim A vào năm 1997 là do nhầm với thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải gian dối. Lý do bà N1 khi nhận chuyển nhượng không lấy bản chính quyết định giao đất của bà Kim A là vì quyết định giao đất này giao tổng diện tích 10.750m^2 (trong đó có 4.350m^2 đang tranh chấp) cho bà Lương Thị Kim A và ông Lương Quang L. Khi đó, hộ ông Nguyễn Văn D đang canh tác diện tích 4.350m^2 tranh chấp hiện nay đồng ý bàn giao đất, còn hộ bà Lê Thị Ẩ đang canh tác diện tích 6.400m^2 còn lại không tự nguyện thực hiện việc giao đất và vẫn chiếm giữ đất trái phép để canh tác, sản xuất nên bà Kim A giữ lại bản chính quyết định giao đất để khởi kiện hộ bà Ẩ nhưng đến năm 1993 thì bà Kim A chết. Mặt khác, bà N1 cũng có quá trình sử dụng, canh tác đất ổn định trên 30 năm và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi phía gia đình nguyên đơn đã không sử dụng đất từ năm 1992 đến nay, áp dụng tương tự án lệ số 35/2020/AL thì yêu cầu khởi kiện của ông Đ cũng là không có căn cứ, và khi đó việc giám định chữ ký của bà Kim A cũng không cần thiết. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ. Tuy nhiên, về quan hệ tranh chấp của vụ án, tại biên bản giải quyết việc xin lại đất của UBND xã B và quyết định của UBND xã T đều không chỉ rõ nguồn gốc đất; các giấy tờ trước 1975 không đủ cơ sở xác lập quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn T1. Do đó, ông Đ là con ông T1 không có quyền kiện đòi lại tài sản nên quan hệ tranh chấp của vụ án không phải là "Đòi tài sản" mà phải là "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; hơn nữa, khi khởi kiện ông Đ chỉ nộp tạm ứng án phí không có giá ngạch, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nhưng sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp của vụ án và án phí.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Lương Minh Đ làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện V là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đồng Nai vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp của vụ án nhưng xét thấy sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn không kháng cáo và yêu cầu này cũng không thuộc phạm vi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại các thửa đất số 305, 306, 307, 316, 342, tờ bản đồ số 24, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với các thửa đất nêu trên với lý do đất có nguồn gốc do cha ông Đ là ông Lương Văn T1 tạo lập; năm 1991 bà Lương Thị Kim A (chị gái ông Đ có đơn xin giao lại đất), được UBND xã T giải quyết buộc bà Lê Thị Ầ giao đất lại cho bà Lương Thị Kim A.

Bị đơn bà Trần Thị Phương N1 xác định phần diện tích đất tranh chấp bà Kim A đã có thỏa thuận nhượng lại cho bà N1 với giá 4,5 chỉ vàng; bà N1 đã nhận đất để sản xuất từ năm 1992 và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Để chứng minh, bà N1 cung cấp "Tờ nhượng ruộng" có chữ ký của bà Kim A.

Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù đất có nguồn gốc của gia đình ông Lương Minh Đ nhưng sau năm 1975 đã được đưa vào Tập đoàn sản xuất. Năm 1992, Nhà nước trả lại đất cho các hộ dân; bà Kim A được trả đất nhưng không sản xuất mà chuyển nhượng lại cho bà N1 sử dụng, sản xuất từ đó đến nay.

Ông Lương Minh Đ cho rằng bà Kim A là người được Nhà nước trả lại đất và không có việc bà Kim A chuyển nhượng lại cho bà N1; tuy nhiên, ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà Kim A nhận lại đất từ Tập đoàn sản xuất, cũng như việc bà Kim A có quá trình quản lý, sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất (đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính…) từ sau khi Tập đoàn T5, hoàn trả lại đất cho người dân đến nay. Trong khi đó, bà N1 có quá trình sử dụng đất ổn định, đã thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Quá trình bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu từ năm 1997, qua nhiều lần cấp đổi năm 2005, 2010, 2017 đều không phát sinh tranh chấp, khiếu nại đối với cá nhân, tổ chức khác. Đến năm 2022,

ông Đ mới tranh chấp, khởi kiện yêu cầu bà N1 trả lại đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N1.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993, khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai 2013 thì "Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước". Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu bà N1 phải hoàn trả lại phần đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Lương Minh Đ có yêu cầu giám định chữ ký của bà Lương Thị Kim A và tuổi mực tại Tờ nhượng ruộng ngày 10/4/1992. Tuy nhiên, suốt quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn không đặt ra yêu cầu này. Mặt khác, bà Kim A đã chết từ năm 1993 nên cũng không có cơ cở thực hiện giám định chữ ký của bà Kim A. Ngoài ra, như phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông Đ là không có căn cứ chấp nhận nên việc giám định theo yêu cầu của nguyên đơn là không cần thiết.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Lương Minh Đ không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lương Minh Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Minh Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 24/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng khoản 2 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993, khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai năm 2003 và khoản 5 Điều 26 của Luật Đất đai 2013; Điều 166, 203 và 204 Luật đất đai; Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội "về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí xử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991"; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lương Minh Đ đối với bị đơn bà Trần Thị Phương N1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

2/. Án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lương Minh Đ phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000431 ngày 13/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai vào phần án phí phải chịu; ông Đ đã thực hiện xong.

Về chi phí xem xét tại chỗ, thẩm định giá và đo đạc: Ông Đ phải chịu 43.656.280 đồng; ông Đ đã thực hiện xong.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Minh Đ phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001252 ngày 24/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai vào phần án phí phải chịu; ông Đ đã thực hiện xong.

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

5/. Trường hợp bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.16b.PPC

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

Hoàng Thanh Dũng