

Bản án số: 863/2024/DS-PT

Ngày 26-9-2024

V/v “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Nội - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Nguyễn Văn Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 tháng 9 và ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án dân sự thụ lý số: 116/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2723/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Lương Văn Đ, sinh năm 1957; Cư trú tại: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ:* Ông Nguyễn Mạnh H là Luật sư Công ty L1. Địa chỉ: Số . Chung cư E đường H, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).

2. Bà Diệp Thị D, sinh năm 1963; Cư trú tại: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (xin vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lương Văn K, sinh năm 1973; Cư trú tại: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông K:* Ông Dương Phúc N, sinh năm 1991; Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

2. Ông Lương Tấn D1, sinh năm 1954; (vắng mặt).

3. Bà Lương Thị H1, sinh năm 1975; (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông D1 và bà H1:* Ông Kim Điền P, sinh năm 1993. Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã N, Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của UBND thị xã N:* Ông Huỳnh Anh V, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N; Địa chỉ: Khóm C, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1971; (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1999; (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Thanh B1, sinh năm 2003; (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1963; Cư trú tại: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H2:* Ông Dương Phúc N, sinh năm 1991; Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

6. Bà Trần Thị C, Cư trú tại: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

7. Bà Lương Thị N1, sinh năm 1953; Cư trú tại: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Lương Văn Đ, bà Diệp Thị D là nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo 02 Đơn khởi kiện cùng ngày 28/12/2022 (BL số 01 - tập 1A và 1B), nguyên đơn ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông Đ là ông Lương Tấn C1 và bà Nguyễn Thị Q. Vào năm 1976, ông C1 cho ông phần đất này là vườn cây lâu năm để thờ ông, bà nội và ông quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Vào ngày 13/10/2014, vợ chồng ông được UBND thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDD), diện tích là 3.414m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Lương Văn K từ nhỏ đến lớn sống chung với cha mẹ ở ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi ông K có gia đình nhận phần đất của mẹ cho là 08 công đất ruộng, ông có kêu về cho thêm 03 công đất thổ cư cất nhà ở. Nhưng xáng mức hết không sử dụng được, vào năm 2004 ông cho ông K về cất thêm 03 công cặp bên nhà cho làm thổ cư để ở.

Vào năm 2015, Nhà nước giải tỏa mặt bằng làm lộ thì ông Khởi phát s tranh chấp đất và cây trồng, chiếm hết diện tích đất vườn của ông đang sử dụng. Phần đất mà ông K chiếm của vợ chồng ông có diện tích khoảng 1.964m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, ngày 19/5/2020, có đoàn đo đạc xuống đo đất lại thì ông D1 và bà H1 cặm cột đã lấn chiếm phần đất của vợ chồng ông diện tích khoảng 1.450m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Vụ việc tranh chấp đã được UBND xã M tiến hành hòa giải nhưng không thành.

*Nay ông Đ và bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Buộc ông K trả lại phần đất có diện tích 1.964m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc ông D1 và bà H1 trả lại phần đất có diện tích 1.450m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

*Đến ngày 27/6/2023, nguyên đơn ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (BL số 37) và trình bày:*

Quá trình Tòa án đang xem xét, giải quyết vụ án thì phần đất đang tranh chấp đã bị Nhà nước thu hồi một phần để thực hiện dự án tuyến đường trục phát triển kinh tế Đ, tỉnh Sóc Trăng (đoạn đi qua địa bàn thị xã N); nên diện tích đất tranh chấp có dao động và việc bồi thường về đất đã tạm ngừng chờ Tòa án giải quyết xong vụ án.

Ngoài ra, sau khi đo đạc thực tế đất tranh chấp thì có phát sinh bà Lương Thị N1 đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 69,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và một phần đất Nhà nước thu hồi đối với bà N1, nhưng cũng tạm ngừng việc bồi thường chờ Tòa án giải quyết xong vụ án.

Theo Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thị xã N thu hồi phần đất có diện tích 668,4m<sup>2</sup> nằm trong phần đất tranh chấp giữa ông với ông Lương Văn K, thuộc một phần thửa số 620, tờ bản đồ số 05, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất này là 275.750.315 đồng.

Theo Quyết định số 954/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thị xã N thu hồi phần đất có diện tích 40,8m<sup>2</sup> nằm trong phần đất tranh chấp giữa ông với bà Lương Thị N1, thuộc một phần thửa số 620, tờ bản đồ số 05, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất này là 14.554.176 đồng.

Theo Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thị xã N thu hồi phần đất có diện tích 84,5m<sup>2</sup> nằm trong phần đất tranh chấp giữa ông với ông Lương Tấn D1 và bà Lương Thị H1, thuộc một phần thửa số 620, tờ bản đồ số 05, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất này là 43.528.977 đồng.

Vì vậy, ông Đ và bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông K trả lại phần đất thực tế có diện tích 847,8m<sup>2</sup> (đã trừ phần đất Nhà nước thu hồi), thuộc thửa số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc ông D1 và bà H1 trả lại phần đất thực tế có diện tích 2.134,9m<sup>2</sup> (đã trừ phần đất Nhà nước thu hồi), thuộc thửa số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bà N1 trả lại phần đất thực tế có diện tích 69,7m<sup>2</sup> (đã trừ phần đất Nhà nước thu hồi), thuộc thửa số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét cho ông nhận số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo 03 quyết định bồi thường của Cơ quan Nhà nước như đã trình bày ở trên đối với một phần đất thuộc thửa số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng mà Nhà nước đã thu hồi.

*Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Đ cho rằng: Nguồn gốc đất là của ông Đ được cha mẹ tặng cho vào năm 1976, ông Đ quản lý, sử dụng từ đó đến nay và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.*

**- Theo đơn phản tố đề ngày 28/2/2023 (BL số 36 - tập 1B), bị đơn ông Lương Văn K trình bày:**

Ông có phần đất diện tích khoảng 02 công tầm cây, tọa lạc tại ấp M, Xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này do cha mẹ ông là ông Lương Tấn C1 và bà Nguyễn Thị Q cho ông vào năm 1988 để canh tác.

Phần đất này trước đây là lung lá, sau đó ông mướn xáng thổi đất lên để trồng tràm và một số loại cây để làm củi, cho đến nay cây tràm cũng đã lớn. Việc cho đất này các anh, em trong gia đình đều biết, vì năm 1988 cha mẹ đã chia đất đều cho tất cả các anh, em mỗi người đều có một phần. Phần đất ông đang canh tác vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này giáp ranh với đất ông Đ (ranh giới là cái đường mương).

Đến năm 2013, khi vợ chồng ông đón củi để sử dụng, thì ông Đ ngang nhiên đứng ra ngăn cản và nói đất này là của ông Đ. Sau đó, hai bên xảy ra tranh chấp

và được UBND xã M tổ chức hòa giải nhưng không thành. Đến năm 2014, ông mới biết ông Đ đã đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên phần đất của ông. Phần đất có diện tích khoảng 02 công tầm cây, tọa lạc tại ấp M, Xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông Đ, bà D đứng tên. Sau đó, hai bên lại tiếp tục mâu thuẫn tranh chấp và cũng được hòa giải nhưng vẫn không thành.

Hiện nay, ông C1 và bà Q vẫn còn sống, cha mẹ ông đã nhiều lần kêu ông Đ đưa giấy chứng nhận QSDĐ để tách thửa chuyển tên trả lại đất cho ông, nhưng ông Đ không đồng ý.

Do hiện nay phần đất này đã bị Nhà nước ra quyết định thu hồi một phần để làm lộ, nhưng do ông và ông Đ đang tranh chấp và chưa được Tòa án giải quyết, hiện ông vẫn chưa được nhận tiền bồi thường đối với một phần đất đã bị Nhà nước thu hồi.

*Nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất có diện tích 3.414m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do UBND thị xã N cấp ngày 13/10/2014 cho ông Đ và bà D và công nhận cho ông K phần diện tích đất này.

*Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông K trình bày: Sau khi Tòa án đo đạc, xác định phần đất ông K đang quản lý, sử dụng có diện tích 959,56m<sup>2</sup>, nên yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thị xã N cấp cho ông Đ và bà D vào ngày 13/10/2014, đối với phần đất có diện tích 959,56m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và công nhận cho ông K phần diện tích đất này và đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

**- Theo đơn phản tố đề ngày 23/2/2023 (BL số 42 - tập 1A), bị đơn bà Lương Thị H1 trình bày:**

Cha bà là ông Lương Tấn D1 có một phần đất diện tích là 1.837m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này ông D1 đã khai phá vào năm 1976 và canh tác lúa, nhưng vẫn chưa đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Đến năm 1998, ông D1 cho bà phần đất này, sau đó bà đã cất nhà ở và sinh sống từ năm 1998 cho đến nay, đã được khoảng 24 năm và bà cũng đã đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ. Tuy nhiên, do lo làm ăn nên bà vẫn chưa đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến năm 2013, bà có mướn xáng ủi đất để canh tác lúa. Khi ủi đất có mời ông Đ đến để chỉ ranh đất và cắm trụ đá, ông Đ cũng đồng ý chỉ đất cho bà cắm trụ đá, hiện nay trụ đá vẫn còn.

Đến năm 2020, Nhà nước có xuống đo đất lại để cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho người dân. Khi ông Đ chỉ đất của ông để nhà nước đo, ông Đ lại chỉ phần đất này và nói rằng phần đất này là của ông Đ. Hiện nay bà mới biết phần đất của bà đã bị ông Đ đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ do ông Đ đứng

tên. Sau đó, hai bên xảy ra tranh chấp và được UBND xã M tổ chức hòa giải nhưng không thành.

*Nay bị đơn bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:*

Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thị xã N cấp cho ông Đ và bà D vào ngày 13/10/2014, đối với phần đất có diện tích 1.450m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và công nhận cho bà H1 phần diện tích đất này.

*Đến ngày 24/7/2023, bị đơn bà H1 bổ sung yêu cầu phản tố (BL số 60) và trình bày:*

Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc thực tế phần đất đang tranh chấp thì có diện tích thực tế 2.215,6m<sup>2</sup>, diện tích này nhiều hơn so với diện tích phản tố ban đầu.

Do đó, bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do UBND thị xã N cấp cho ông Đ và bà D vào ngày 13/10/2014, đối với phần đất có diện tích 2.215,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và công nhận cho bà H1 phần diện tích đất này.

***- Tại Tờ tường trình ngày 23/02/2023, bị đơn ông Lương Tấn D1 trình bày:***

Nguyên vào năm 1976, ông có khai phá phần đất có diện tích khoảng hơn 01 công tầm cây, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, ông canh tác lúa, thời điểm đó ông không có đi làm thủ tục đăng ký QSDĐ, đến năm 1998 thì ông có con con gái tên Lương Thị H1 phần đất này để bà H1 sinh sống và bà H1 cất nhà ở từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai; bà H1 lo làm ăn cũng chưa đăng ký để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Nay ông mới biết phần đất phần đất ông cho con gái ông đã bị ông Đ và bà D đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nay ông Đ và bà D yêu cầu ông và bà H1 trả lại phần đất có diện tích 1.450m<sup>2</sup>, ông không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà D.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị xã N, tỉnh Sóc Trăng trình bày:***

Tại Công văn số 179/UBND-VP ngày 31/7/2023 (BL số 92) xác định: Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ và bà D đối với thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thời điểm cấp.

Tại Công văn số 571/UBND-VP, ngày 07/8/2023 (BL số 90) xác định: Đối với yêu cầu xem xét được hưởng số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng của ông Đ, Nhà nước thực hiện thu hồi một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thị xã N; Quyết định số 954/QĐ-

UBND ngày 10/5/2022 của UBND thị xã N; Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thị xã N. Đến nay, số tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ đã được UBND thị xã N phê duyệt tại Quyết định 948/QĐ-UBND ngày 10/5/2023, hiện còn trong tài khoản của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư thị xã N tại K thị xã N. Khi nào có quyết định tuyên xử của Tòa án có hiệu lực, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư thị xã căn cứ vào bản án để thực hiện.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị N1 trình bày:**

Bà N1 cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ bà tặng cho bà sau năm 1976, bà đào mương đắp lên bờ làm đường đi vào nhà bà, vì nhà bà nằm phía sau (giáp kênh thủy lợi), nên bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:*

**1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:**

- Buộc ông Lương Văn K trả lại phần đất thực tế có diện tích 847,8m<sup>2</sup> (đã trừ phần đất Nhà nước thu hồi), thuộc thửa số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp phần đất ông Lương Văn K quản lý, sử dụng, có số đo 21,89m. Hướng tây giáp phần đất bà Lương Thị H1 quản lý, sử dụng, có số đo 21,22m + 21,60m. Hướng nam giáp phần đất bà Lương Thị H1 quản lý, sử dụng, có số đo 25,39m. Hướng bắc giáp trục lộ Đ1 - Tây, có số đo 7,71m + 38,31m.

- Buộc ông Lương Tấn D1 và bà Lương Thị H1 trả lại phần đất thực tế có diện tích 2.134,9m<sup>2</sup> (đã trừ phần đất Nhà nước thu hồi), thuộc thửa số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp phần đất bà Lương Thị H1 quản lý, sử dụng, có số đo 26,75m. Hướng tây giáp phần đất bà Lương Thị N1 quản lý, sử dụng, có số đo 58,54m + 9,74m. Hướng nam giáp phần đất bà Lương Thị H1 quản lý, sử dụng, có số đo 53,71m. Hướng bắc giáp trục lộ Đ1 - Tây và phần đất ông Lương Văn K quản lý, sử dụng, có số đo 9,75m + 21,22m + 21,60m + 25,39m.

- Buộc bà Lương Thị N1 trả lại phần đất thực tế có diện tích 69,7m<sup>2</sup> (đã trừ phần đất Nhà nước thu hồi), thuộc thửa số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp phần đất bà Lương Thị H1 quản lý, sử dụng, có số đo 58,54m + 9,74m. Hướng tây giáp phần đất bà Lương Thị N1 quản lý, sử dụng, có số đo 66,19m + 3,10m. Hướng nam giáp kênh T, có số đo 00m. Hướng bắc giáp trục lộ Đ1 - Tây, có số đo 2,26m.

- Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét cho ông, bà nhận số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo 03 quyết định bồi thường của Cơ quan Nhà nước là Quyết định số 953/QĐ-UBND, Quyết định số 954/QĐ-UBND, Quyết định số 955/QĐ-UBND cùng ngày 10/5/2022 đối với một phần đất thuộc thửa số

620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng mà Nhà nước đã thu hồi.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Văn K. Công nhận cho ông Lương Văn K phần đất có diện tích 959,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp đất ông Lương Văn Đ, có số đo 19,18m. Hướng tây giáp phần đất bà Lương Thị H1 quản lý, sử dụng, có số đo 21,22m + 21,60m. Hướng nam giáp phần đất bà Lương Thị H1 quản lý, sử dụng, có số đo 25,39m + 5,22m. Hướng bắc giáp trục lộ Đ1 - Tây, có số đo 7,71m + 38,31m + 7,37m.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lương Thị H1. Công nhận cho bà Lương Thị H1 phần đất có diện tích 2.215,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp đất ông Lâm Văn Ú, có số đo 24,17m + 2,38m. Hướng tây giáp phần đất bà Lương Thị N1 quản lý, sử dụng, có số đo 58,54m + 9,74m. Hướng nam giáp phần đất bà Lương Thị H1 quản lý, sử dụng, có số đo 53,71m + 2,25m. Hướng bắc giáp trục lộ Đ1 - Tây và phần đất ông Lương Văn K quản lý, sử dụng, có số đo 9,75m + 21,22m + 21,60m + 25,39m + 5,22m.

*Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 12/6/2023 (BL số 153).*

4. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 373132 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 13/10/2014 cho ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D, đối với thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.414m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/10/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhận đơn kháng cáo của ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D là nguyên đơn đều kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn là ông Lương Văn K, ông Lương Tấn D1 và bà Lương Thị H1. Đồng thời, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lương Văn Đ là nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Quyền sử dụng đất tranh chấp là do cha mẹ tôi cho từ năm 1976, việc cho không có giấy tờ, tôi trực tiếp đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã, phần đất ruộng cho là 10.000m<sup>2</sup> và đất vườn khoảng 30.000m<sup>2</sup>. Trong thửa 160 tôi có tách cho ông S 7.000m<sup>2</sup>, cho K 3.000m<sup>2</sup>, trên phần tranh chấp cây trồng đều do tôi trồng, tôi có thu hoạch bán cây cho ông Nguyễn Hoàng C2 biết và làm chứng.

Luật sư Nguyễn Mạnh H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: Về tố tụng cấp sơ thẩm vi phạm gồm: ông Đ khởi kiện các bị đơn là yêu cầu ông K trả diện tích 959,56m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, yêu cầu ông D1, bà H1 trả phần đất có diện tích 2.215,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620 và yêu



cầu bà N1 trả diện tích 69,7m<sup>2</sup> nhưng cấp sơ thẩm lại xác định bà N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sử dụng rất nhiều lời khai của những người làm chứng nhưng lại không đưa họ vào tham gia tố tụng. Về nội dung: Tòa sơ thẩm không thu thập các tài liệu chứng cứ về quá trình đăng ký, kê khai sử dụng đất tại địa phương, căn cứ vào các lời khai thiếu khách quan làm cơ sở giải quyết vụ án, chính lời khai của ông C1 là cha của nguyên đơn, bị đơn nhưng lời khai tiền hậu bất nhất, lời khai của cán bộ địa chính xã nhưng không có cơ sở gì chứng minh, lời khai của những người làm chứng không khách quan, thân thích với các bị đơn từ đó phán quyết công nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn là không đủ cơ sở. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cung cấp bổ sung các tài liệu chứng cứ chứng minh quá trình ông Đ có trực tiếp quản lý sử dụng đất, kê khai đăng ký, được cấp giấy chứng nhận đúng trình tự pháp luật nên khởi kiện của ông Đ, bà D là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm hoặc hủy án để giải quyết lại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lương Tấn D1, Lương Thị H1 tranh luận: Phần đất tranh chấp với ông Đ 2.215m<sup>2</sup> có nguồn gốc do ông D1 khai phá sử dụng đến năm 1998 thì cho lại con là bà H1, trên đất có 02 căn nhà do bà H1 làm và đang ở, cây trồng do bà H1 trồng. Liên hệ với phần tranh chấp giáp ông K do bà H1 mua của bà N2 nhưng không có đăng ký, kê khai, ngoài ra thì bà H1 không có phần đất nào khác. Chính ông C1 và bà Q là cha mẹ của ông Đ xác định đất đó của ông D1, những người làm chứng khác như ông Đỗ Văn K1, bà Đỗ Thị H3, ông Dương Tấn C3, ông Mai Văn M, ông Trần Hữu Ú1 đều biết rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Tòa án sơ thẩm đã thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông Đ còn nhiều mâu thuẫn, cấp giấy không đúng pháp luật: tứ cận không đúng bản vẽ ghi thửa 160, đơn xin cấp giấy ghi thửa 160 bị gạch sửa thành 620, giấy chứng nhận cấp thửa 620, khi cấp giấy ông Đ không phải là người đang quản lý, sử dụng đất. Việc tranh chấp là trong nội bộ gia đình, ông Đ với ông K là anh em ruột, với ông D1 là chú bác ruột lời khai của ông C1, bà Q là cha mẹ của họ nên không thể cho rằng không khách quan, những người làm chứng có lời khai phù hợp với các bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn Lương Văn K tranh luận: Phần đất tranh chấp ông K được cha mẹ cho từ năm 1988, ông K là người quản lý sử dụng đất từ đó cho đến nay, trên đất hiện nay có cây trồng do ông K trồng có thể hiện trong biên bản thẩm định.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D thấy rằng căn cứ Biên bản lấy lời khai của ông C1 và bà Q là cha mẹ của nguyên đơn, bị đơn, lời khai của bà Nguyễn Thị L và những người làm chứng khác, Biên bản xác minh ông Phạm Chí N3 cán bộ địa chính có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh

chấp của ông K, ông D1, bà H1, bà N1 do được tặng cho, khai phá sử dụng, ông Đ không có quá trình quản lý sử dụng phần đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ y án sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi ngừng phiên tòa thì Tòa án nhận được Công văn số 167 ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã M xác định phần đất tranh chấp không thuộc thửa 620 mà thuộc thửa 162, 163 và 627, do có mâu thuẫn với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cần phải làm rõ nên Viện kiểm sát thay đổi đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/6/2023, ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D khởi kiện yêu cầu ông Lương Văn K trả diện tích 959,56m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 620, yêu cầu ông Lương Tấn D1, bà Lương Thị H1 trả phần đất có diện tích 2.215,6m<sup>2</sup> và yêu cầu bà Lương Thị N1 trả diện tích 69,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05, tại ấp M, xã M, thị xã N. Căn cứ theo Điều 71, 189 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì bà Lương Thị N1 phải xác định là bị đơn nhưng cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng.

[1.2] Qua kiểm tra hồ sơ vụ án thấy rằng: đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà D với bà N1 chưa được hòa giải tại cơ sở. Theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “1. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở. 2. Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.”, tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015”. Như vậy, việc ông Đ và bà D khởi kiện đối với bà N1 là chưa có đủ điều kiện khởi kiện, cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là vi phạm tố tụng.

[1.3] Đồng thời, căn cứ Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã M kèm theo hồ sơ khởi kiện của nguyên đơn (BL11,12,13) thấy rằng Biên bản hòa giải không ghi ngày, tháng, năm hòa giải nên không có cơ sở để xác định việc hòa giải thời gian nào, có được tiến hành đúng quy định của pháp luật hay không? Cấp sơ thẩm cũng không tiến hành xác minh, thu thập hồ sơ quá trình hòa giải tại Ủy ban

nhân dân xã M để làm rõ nên cũng chưa có căn cứ xác định nguyên đơn có đủ điều kiện khởi kiện tại Tòa án hay không?.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại cấp phúc thẩm khi tiến hành thu thập bổ sung chứng cứ do nguyên đơn yêu cầu, Tòa án đã nhận được Công văn số 167/CVUBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã M về việc trả lời theo Công văn số 1847/2024/TA-TDS ngày 18/7/2024 có nội dung: “ ...2. Ông Lương Tấn D1, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị N1 chưa có đăng ký kê khai QSD đất tại vị trí tranh chấp và phần đất này cũng không nằm trong thửa 620 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất ông Lương Tấn D1, bà Lương Thị H1, bà Lương Thị N1 tại vị trí tranh chấp nằm trong thửa 162 và 163 do bà Trần Thị N4 đứng tên và một phần đất lung thửa 672, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. ”. Với nội dung trên có sự mâu thuẫn với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể: Tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã M kèm theo hồ sơ khởi kiện của nguyên đơn (BL11,12,13) của Ủy ban nhân dân xã M giữa nguyên đơn ông Lương Văn Đ với bị đơn ông Lương Văn K ghi phần đất tranh chấp thuộc thửa 163 và 620 tờ bản đồ số 05; quá trình khởi kiện, đo đạc, thẩm định và giải quyết tranh chấp tại Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất thuộc thửa 620, tờ bản đồ số 05. Như vậy, phần đất tranh chấp giữa ông Đ với ông D1, bà H1, bà N1 có thuộc thửa 620 tờ bản đồ số 05 hay không cần phải được thẩm tra, xác minh làm rõ mới giải quyết vụ án đảm bảo chính xác.

[2.2] Cấp sơ thẩm nhận định khi làm thủ tục cấp giấy thì có đo đạc thực tế và khi đó đã có nhà bà H1 trên đất, nhưng theo hồ sơ cấp giấy thể hiện một cạnh giáp bà N4, một cạnh giáp ông N5, nhưng theo đo đạc thực tế thì không có cạnh nào giáp với hai người này, nên hồ sơ cấp giấy cho ông Đ là chưa hoàn toàn phù hợp, việc UBND thị xã N cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ và bà D vào năm 2014 là không đúng chủ thể quản lý, sử dụng đất, không đúng quy định tại khoản 1 Điều 100, Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013 nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 chấp nhận yêu cầu của ông K và bà H1 hủy giấy chứng nhận cấp cho ông Đ và bà D đối với thửa đất số 620, tờ bản đồ số 05 là có cơ sở; ngoài ra trong hồ sơ cấp giấy cho ông Đ, bà D đối với thửa 620 có những sai sót về số thửa nhưng không có ý kiến của cơ quan chuyên môn. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập chứng cứ về quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất trong sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất, hồ sơ địa chính tại địa phương của các đương sự để đánh giá xác định nguồn gốc, chủ thể sử dụng đất là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nhưng cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông K, ông D1, bà H1 do căn cứ quá trình sử dụng đất theo lời khai của ông Lương Tấn C1, bà Nguyễn Thị Q là cha mẹ ruột ông Đ, ông K và lời khai của những người làm chứng cho các bị đơn là chưa có cơ sở vững chắc, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

[2.3] Đối với các chứng cứ do ông Đ cung cấp gồm Tờ tường trình của ông Nguyễn Trung B2 nguyên là Ủy nhiệm thu tài chính ấp từ năm 1997 đến 2001; ông Võ Văn Đ2 nguyên là Cán bộ kinh tài xã M từ năm 1972 đến năm 1985; ông

Nguyễn Hoàng C2 là người mua cây của ông Đ trên phần đất tranh chấp vào năm 2007, 2013, 2020 những người này biết rõ quá trình ông Đ, bà D trực tiếp quản lý sử dụng các phần đất tranh chấp có mâu thuẫn với lời trình bày của những người làm chứng của phía các bị đơn về việc ông Đ không có quản lý, sử dụng đất tranh chấp ngày nào vấn đề này khi giải quyết lại vụ án cần phải được đối chất làm rõ.

[3] Từ các phân tích và nhận định nêu trên, thấy rằng do vụ án có phát sinh tình tiết mới và các vi phạm tố tụng, thiếu sót, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nêu trên, cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, để đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0011691 và 0011692 ngày 23/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng được hoàn trả cho ông Đ, bà D.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 148, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 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.

**1/. Chấp nhận kháng cáo của ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D.**

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn Đ, bà Diệp Thị D với bị đơn ông Lương Văn K, ông Lương Tấn D1, bà Lương Thị H1.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**2/. Ông Lương Văn Đ và bà Diệp Thị D không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0011691 và 0011692 ngày 23/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng được hoàn trả cho ông Đ, bà D.**

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đương sự;
- Lưu HSVA, VTLT (27b-TVN).

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

**Nguyễn Văn Minh**