

Bản án số: 63/2025/DS-PT

Ngày: 13-02-2025

Về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC 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 Khương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thanh Bình - 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 tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 920/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3588/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phan Văn T, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: số G, khóm X, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn T:

Ông Võ Quốc T1, sinh năm 1992; Địa chỉ: 5 N, Phường D, Quận C, TP H (có mặt);

Ông Lê Tấn L, sinh năm 1997; Địa chỉ: B đường Đ, Phường A, quận B, TP H (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Sơn C, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A, khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn C: Bà Sơn Thị U, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: số A, khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Sơn C: Luật sư Võ Tuấn H của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Sơn Thị U, sinh năm 1948. Địa chỉ: số A, khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ông Sơn L1, sinh năm 1975. Địa chỉ: số A, khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Sơn L1: Luật sư Sơn Thị P của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S (có mặt).

3. Bà Sơn Bo Q, sinh năm 1979. Địa chỉ: số A, khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền bà Sơn Bo Q: Bà Sơn Thị U, sinh năm 1948. Theo giấy ủy quyền ngày 03-6-2024 (có mặt).

Địa chỉ: số A, khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Chim Kim C1, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: số G, khóm X, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Phan Thị Bảo T2, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: số G, khóm X, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

6. Bà Phan Thị Phương T3, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: số G, khóm X, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ủy ban nhân dân thị xã V. Địa chỉ: số A, đường C, khóm A, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã V: ông Sơn Ngọc T4, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã V, theo Quyết định ủy quyền số 3246/QĐ-UBND ngày 22-12-2022 (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã V: Ông Lê Hoàng V – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã V (xin vắng mặt).

8. Ông Phan Quốc T5, sinh năm 1975. Địa chỉ: số D – 56 đường 42nd căn hộ D quận S U.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T5: Bà Phan Thị Bảo T2, sinh năm 1981. Theo giấy ủy quyền ngày 15-9-2022 (vắng mặt).

Người có kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:*

Hộ ông Phan Văn T được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy 0068

QSDĐ/58070402 ngày 21/01/1997 đối với phần đất thuộc các thửa 250, 251, 252, 253 và 282, tờ bản đồ số 03, tọa lạc khóm Sở Tại B, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Các thửa đất trên do ông Cao Triều K (ông ngoại của ông T) mua đấu giá lại của ông Huỳnh S (là ông ngoại của vợ của ông Sơn C) từ năm 1941. Sau khi ông K mua đấu giá đất của gia đình ông Huỳnh S, do gia đình ông Huỳnh S không có chỗ ở nên gia đình ông K đã cho gia đình ông Huỳnh S ở nhờ đến khi nào gia đình ông K yêu cầu thì phải trả lại.

Sau khi ông K chết, đến năm 1975 ông Phan Văn T là người được thừa kế sử dụng các thửa đất trên đến nay.

Gia đình ông Huỳnh S chỉ ở nhờ trên thửa đất 251 có diện tích 800m², sau khi ông Huỳnh S chết thì vợ chồng ông C đã lấn chiếm luôn cả thửa 282, một phần thửa 250 và một phần thửa 252, với tổng diện tích lấn chiếm thêm là khoảng 678,4m² để trồng dừa.

Nhiều lần ông T yêu cầu ông C trả lại diện tích đất cho ở nhờ và lấn chiếm nhưng ông C không trả.

Ngày 02/8/2019, do con của ông T có nhu cầu xây nhà ở nên ông T có nhờ cán bộ địa chính đến đo đạc để làm thủ tục tách thửa phần diện tích 678,4m² nêu trên thì bị ông C ngăn cản, tranh chấp.

Nay ông Phan Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Sơn C phải trả lại cho gia đình ông Phan Văn T phần đất trồng do ông Sơn C lấn chiếm để trồng dừa có diện tích 678,4m² (trong đó gồm: thửa 282 diện tích 358m²; thửa 252 diện tích khoảng 192m², thửa 250 diện tích khoảng 128m²) cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (diện tích thửa 252 và thửa 250 là diện tích ước tính vì ông C ngăn cản không cho cán bộ địa chính đo đạc).

- Buộc ông Sơn C trả lại bằng tiền đối với diện tích thửa đất 251 có nhà của ông C trên đất với số tiền là: $800\text{m}^2 \times 1.000.000\text{đ}/\text{m}^2 = 800.000.000\text{đồng}$.

Đến ngày 28/02/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Bảo T6 có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện. Do sau khi Tòa án tiến hành các thủ tục đo đạc, thẩm định, nay xin sửa đổi, bổ sung yêu cầu như sau: Buộc ông Sơn C trả lại cho gia đình ông Phan Văn T phần đất tranh chấp thuộc các thửa:

- Thứ nhất: đối với thửa 23, tờ bản đồ 99 (số thửa cũ là thửa 250, tờ bản đồ số 3) diện tích 827m². Trên thửa đất này bị đơn ông Sơn C có cất một căn nhà ông C đang sử dụng, sau đó ông C cất thêm một căn nhà cho con ông là Sơn L1 ở). Đối với phần đất này nguyên đơn yêu cầu ông Sơn C trả giá trị bằng tiền là: $827\text{m}^2 \times 1.394.328\text{đ}/\text{m}^2 = 1.153.109.256\text{đồng}$ (Đơn giá 1m² căn cứ theo kết quả định giá của Công ty Cổ phần G).

- Thứ hai: đối với thửa 58, tờ bản đồ 99 (số thửa cũ là 282, 250, 252, tờ bản đồ số 3) diện tích khoảng 678m², hiện nay bị đơn sử dụng để trồng dưa. Yêu cầu buộc bị đơn Sơn C giao trả lại phần đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 trình bày do khi đo đạc cha của bà đã chỉ phần đất gồm nhiều thửa nhưng thực tế chỉ tranh chấp với gia đình ông Sơn C và các bên thống nhất phần đất tranh chấp, nên nguyên đơn yêu cầu như sau:

- Buộc ông Sơn C phải trả lại cho gia đình ông Phan Văn T phần đất trồng do ông Sơn C lấn chiếm để trồng dưa thuộc thửa số 58 có diện tích 585,8m² tờ bản đồ số 99 (thửa 250 tờ bản đồ số 3 cũ), tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Sơn C trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền đối với diện tích 720,7m² thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 99 (thửa 250 tờ bản đồ số 3 cũ), tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó gồm: 1p/23 diện tích 227m² có nhà của ông Sơn L1 và 1p/23 diện tích 493,7m² có nhà của ông Sơn C, đơn giá theo kết quả định giá của Công ty cổ phần G và thẩm định Eximvas 1.394.328đ/m².

** Bị đơn ông Sơn C trình bày:*

Gia đình ông Sơn C có diện tích đất khoảng 01 công tầm lớn (khoảng 1.300m²) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc phần đất trên là do ông Huỳnh S1 (còn gọi là Huỳnh S là ông ngoại vợ của ông C) khai phá từ năm 1938, lúc đó là đất rừng, ông Huỳnh S1 đã cất nhà xây kiên cố tồn tại cho đến nay. Sau đó ông Huỳnh S1 cho con là ông Sơn H1 và bà Thạch Thị A (là cha mẹ của bà Sơn Thị U). Khi ông C kết hôn với bà Sơn Thị U thì vợ chồng của ông C vẫn sinh sống tại căn nhà của ông Sơn H1 và bà Thạch Thị A nêu trên. Ông Sơn H1, bà Thạch Thị A chết thì để lại căn nhà và toàn bộ thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Sơn C quản lý và sử dụng. Năm 2015 ông Sơn C cùng vợ là bà Sơn Thị U đi đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện ông Phan Văn T đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ đất của gia đình ông C, ngoài ra ông T còn tự ý kê khai đất của 23 hộ dân khác trong khu vực.

Sau đó năm 2017, ông Sơn C có cho con trai là ông Sơn L1 xây dựng 01 căn nhà kiên cố trên đất.

Từ năm 1938, khi ông Huỳnh S khai phá, sử dụng đến nay diện tích đất này không bị ai tranh chấp, khi xây nhà trồng cây cũng không có ai ngăn cản.

Nay ông Phan Văn T khởi kiện yêu cầu gia đình ông Sơn C trả lại đất là không có căn cứ nên ông C không chấp nhận. Ngoài ra, ông Sơn C có phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Bác yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của ông Phan Văn T và công nhận cho ông Sơn C được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất ông Phan Văn T đang có tranh chấp.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0068/QSĐĐ/58070402 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp vào ngày 21/01/1997 cho hộ ông Phan Văn T đối với diện tích đất ông Phan Văn T đang có tranh chấp.

Ngày 18/3/2024, bị đơn ông Sơn C có đơn phản tố sửa đổi, bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T;

- Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 1.125,1m² cho bị đơn ông S2 Chuốt phần đất theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S ngày 28/11/2023, cụ thể:

+ Một phần thửa đất số 23 (thửa đất 250 cũ) và một phần thửa đất số 22 (thửa cũ 637 cũ) tại các điểm (5, 6, 7, 9, 10) diện tích 523,5m²;

+ Thửa đất số 58 (thửa 250 cũ) và một phần thửa đất 57 (thửa 637 cũ) tại các điểm (13, 14, 15, 16, 17, 18) diện tích 601,6m².

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0068/ QSĐĐ/58070402 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 21/01/1997 cho hộ ông Phan Văn T đối với phần đất bị đơn ông Sơn C yêu cầu Tòa án công nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T.

- Công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn ông Sơn C, cụ thể:

+ Diện tích 585,8m² thửa số 58 có tờ bản đồ số 99 (thửa 250 tờ bản đồ số 3 cũ), tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

+ Diện tích 720,7m² thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 99 (thửa 250 tờ bản đồ số 3 cũ), tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Trong đó gồm: 1p/23 diện tích 227m² có nhà của ông Sơn L1 và 1p/23 diện tích 493,7m² có nhà của ông Sơn C.

- Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0068/ QSĐĐ/58070402 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 21/01/1997 cho hộ ông Phan Văn T đối với phần đất bị đơn ông Sơn C yêu cầu Tòa án công nhận.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chim Kim C1, bà Phan Thị Phương T3, bà Phan Thị Bảo T2, ông Phan Quốc T5 trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T.*

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sơn Thị U, ông Sơn L1, bà Sơn Bo Q trình bày: Thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Sơn C.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã V trình bày:*

Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Phan Văn T năm 1992-1997 là thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai trà và cấp theo theo Luật đất đai năm 1993, nên ở các xã trên địa bàn huyện V chưa có bản đồ địa chính có tọa độ cụ thể như hiện nay, chỉ dựa vào bản đồ số hóa từ không ảnh (ảnh chụp từ trên không xuống). Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0068/ QSDĐ/58070402 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 21/01/1997 cho hộ ông Phan Văn T không tiến hành đo đạc thực tế, không xác định đối tượng đang sử dụng đất, chỉ căn cứ vào đơn xin đăng ký được UBND xã phường xác nhận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo dự án đo đạc thiết lập hồ sơ địa chính năm 2011 trên địa bàn xã V, hộ ông Phan Văn T chưa cấp đổi cấp giấy chứng nhận. Kiểm tra hồ sơ chính quy hộ ông Phan Văn T có các thửa đất: Thửa 22 tờ bản đồ số 99 diện tích 1352,5m², loại đất cây lâu năm; Thửa 23 tờ bản đồ số 99 diện tích 827m², loại đất cây lâu năm; Thửa 24 tờ bản đồ số 99 diện tích 718m², loại đất cây lâu năm; Thửa 25 tờ bản đồ số 99 diện tích 945,4m², loại đất cây lâu năm; Thửa 57 tờ bản đồ số 99 diện tích 687,9m², loại đất cây lâu năm + ODT; Thửa 58 tờ bản đồ số 99 diện tích 595,2m², loại đất cây lâu năm; Thửa 59 tờ bản đồ số 99 diện tích 655,8m², loại đất cây lâu năm; Thửa 60 tờ bản đồ số 99 diện tích 693,6m², loại đất cây lâu năm cùng vị trí tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (bút lục số 330, 331).

Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T về yêu cầu buộc ông Sơn C trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 720,7m² tương ứng số tiền 1.004.892.189 đồng thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) và diện tích đất 585,8m² thuộc thửa số 58 tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Sơn C.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0068/ QSDĐ/58070402 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 21/01/1997 cho hộ ông Phan Văn T đối với thửa 250 tờ bản đồ số 3 có diện tích là 1.191m² (nay là thửa số 23 và thửa số 58 tờ bản đồ số 99) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận cho ông Sơn C và bà Sơn Thị U được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 720,7m² thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) và diện tích đất 585,8m² thuộc thửa số 58 tờ bản đồ số 99

(thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

(Theo sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S lập ngày 16-8-2024).

Khi bản án có hiệu lực ông Sơn C và bà Sơn Thị U có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn ông Phan Văn T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện được nguyên đơn ông Phan Văn T ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Diện tích đất đang có tranh chấp có nguồn gốc của ông Huỳnh S (là ông ngoại vợ của bị đơn) khai phá và sử dụng từ năm 1938 đã trồng cây dừa, năm 1941 đã xây nhà kiên cố. Đến nay vợ chồng ông Sơn C là người thừa hưởng. Năm 2017, ông Sơn C có cho con trai là ông Sơn L1 xây dựng thêm 01 căn nhà kiên cố trên đất nhưng gia đình nguyên đơn ở gần đó nhưng không có ý kiến tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng cho gia đình bị đơn mượn ở nhờ từ năm 1941 nhưng không có giấy tờ cho mượn, không có người làm chứng, không được bên bị đơn thừa nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Sơn L1): Thống nhất như ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát: Diện tích đất đang có tranh chấp do ông Huỳnh S (là ông ngoại vợ của bị đơn) làm nhà kiên cố sử dụng từ năm 1941, căn nhà này hiện nay vẫn còn tồn tại do vợ chồng ông S2 Chuốt quản lý, sử dụng. Năm 2017 con của ông Sơn C là ông Sơn L1 cũng xây dựng thêm 01 căn nhà kiên cố trên diện tích đất đang có tranh chấp, nhưng gia đình ông T ở gần đó nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Nguyên đơn ông T cho rằng diện tích đất đang có tranh chấp có nguồn gốc theo nội dung Tờ lược giải số 4 ngày 06/9/1941 (bút lục số 34) là của ông Cao Triều K (là ông ngoại của nguyên đơn) là người mua trúng đấu giá đối với nhiều sớ đất tọa lạc tại xã V của ông Huỳnh S (là ông ngoại vợ của bị đơn) với giá là 2.310 đồng. Nhưng khi đó, do ông Huỳnh S không có chỗ khác nên ông K cho ông Huỳnh Sét M ở nhờ, nhưng không có giấy tờ hay người làm chứng để chứng minh việc cho mượn ở nhờ. Do

đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Phan Văn T là trong hạn luật định và hợp lệ nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

* Về nội dung: Xét nguồn gốc diện tích đất ông Phan Văn T có tranh chấp diện tích 720,7m² thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) và diện tích đất 585,8m² thuộc thửa số 58 tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng:

[2]. Nguyên đơn ông Phan Văn T cho rằng: nguồn gốc đất tranh chấp này là của ông Cao Triều K (là ông ngoại của ông T) đấu giá mua lại của ông Huỳnh S (còn gọi là Huỳnh S1) từ năm 1941, đến năm 1973 ông Phan Văn T được thừa kế và đến ngày 21/01/1997 hộ ông Phan Văn T được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa 250, 251, 252, 253 và 282, tờ bản đồ số 03, tọa lạc khóm Sở Tại B, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tổng diện tích là 4.868m². Sau khi mua đấu giá của ông Huỳnh S, do ông Huỳnh S không có nơi ở khác nên ông K cho gia đình ông Huỳnh S ở nhờ đến nay.

[3]. Bị đơn ông Sơn C thì cho rằng: nguồn gốc phần đất tranh chấp nêu trên là do ông Huỳnh S (ông ngoại vợ của ông C) khai phá từ năm 1938, lúc đó là đất rừng, sau đó ông Huỳnh S xây dựng căn nhà kiên cố để ở đến nay vẫn còn tồn tại. Sau đó ông Huỳnh S cho con là ông Sơn H1 và bà Thạch Thị A (cha mẹ bà Sơn Thị U) nhà và đất trên. Ông C kết hôn với bà Sơn Thị U, vợ chồng ông sinh sống tại căn nhà của ông Huỳnh S cho đến nay. Đến khi ông Sơn H1 và bà Thạch Thị A chết thì để lại căn nhà và toàn bộ thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Sơn C quản lý sử dụng. Năm 2017 ông Sơn L1 (con ông Sơn C) xây dựng thêm 01 căn nhà kiên cố trên đất nhưng không xảy ra tranh chấp với ai. Năm 2015, vợ chồng ông Sơn C và bà Sơn Thị U đi đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện ông Phan Văn T đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông C.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4]. Theo “Tờ vay bạc thế Chung ruộng” lập ngày 29/4(A)/1931 (bút lục 30) thể hiện: Vào năm 1933, ông Cao Triều K (ông ngoại của ông Phan Văn T) có cho ông Huỳnh S vay 1.010 đồng (đơn vị tiền tệ thời kỳ này), trong đó ông S cam kết đến ngày 10/3/1933 sẽ hoàn trả lại số bạc này và lãi phát sinh theo thỏa thuận. Để bảo đảm cho khoản vay, ông S đồng ý thế chấp 02 sớ (thửa) đất tọa lạc tại làng V, đến ngày 10/3/1934 nếu không trả nợ gốc và lãi thì phải bán 02 sớ đất trên trên để trả nợ cho ông K.

[5]. Theo “Tờ lược giải số 2” ngày 21/11/1938; “Tờ lược giải số 3” ngày 17/6/1941; “Tờ lược giải số 4” ngày 06/9/1941; “Tờ lược giải số 5” ngày 23/9/1941 và “Tờ lược giải số 6” ngày 12/8/ năm 1958 (các bút lục 32, 33, 34, 35, 36) thì có cơ sở xác định ông Cao Triều K đã mua đấu giá các thửa đất của ông Huỳnh S tại xã V (Tổ N) đối với các sổ đất bằng khoán số 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 tọa lạc tại xã V, Tổ N, Bạc Liêu (cũ) như nguyên đơn trình bày có đúng sự thật.

[6]. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Phan Văn T không chứng minh được diện tích đất ông K mua đấu giá của ông Huỳnh S là diện tích đất hiện nay đang tranh chấp và cũng không có giấy tờ hay người làm chứng để chứng minh diện tích đất nêu trên do ông Cao Triều K cho ông Huỳnh Sét M lưu cư và không được bên bị đơn thừa nhận. Mặt khác, nguyên đơn thừa nhận năm 1941, căn nhà kiên cố trên đất là do ông Huỳnh S xây dựng nhưng ông K không phản đối. Căn nhà kiên cố này sau khi ông Huỳnh S chết để lại cho con là ông Sơn H1 và bà Thạch Thị A (cha mẹ bà Sơn Thị U) tiếp tục quản lý nhà đất, đến nay nhà đất này vẫn do vợ chồng ông C, bà U quản lý, sử dụng. Ngoài ra, năm 2017, ông C, bà U cho con trai là ông Sơn L1 xây dựng thêm 01 căn nhà kiên cố trên đất nhưng ông T ở gần đó cũng không có ý kiến phản đối gì.

[7]. Tính từ thời điểm ông Cao Triều K hoàn tất xong thủ tục mua đấu giá đất của ông Huỳnh S được ghi nhận tại “Tờ lược giải số 6” ngày 12/8/1958 (bút lục 36) đến ngày 22/5/2022 ông T khởi kiện ra Tòa án thì diện tích đất tranh chấp được ông S, con và cháu của ông S quản lý và sử dụng ngay tình, liên tục, công khai đến nay đã 64 năm. Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu....”*

[8]. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 181, 182, 183, 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ khách quan trong vụ án.

[9]. Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0068/QSDĐ/58070402 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 21/01/1997 cho hộ ông Phan Văn T đối với thửa 250 tờ bản đồ số 3 có diện tích là 1.191m² (nay là thửa số 23 và thửa số 58 tờ bản đồ số 99) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng: Lời thừa nhận của nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp từ trước đến nay do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng. Ủy ban nhân dân thị xã V cũng thừa nhận *“Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc thực tế, chỉ cấp theo bản đồ số hóa từ không ảnh. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Văn T vào năm 1997, sử dụng bản đồ số hóa từ ảnh hàng không để người sử dụng đất đăng ký quyền sử dụng đất, do đó cơ quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có xác định đối tượng đang sử*

dụng đất, chỉ căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã (phường) xác nhận đơn đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” (bút lục số 330-331). Căn cứ vào Điều 2 và Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993, việc Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Văn T đối với diện tích đất do gia đình ông Sơn C đang trực tiếp quản lý, sử dụng là cấp không đúng đối tượng sử dụng. Do diện tích đất tranh chấp nằm trọn trong 01 thửa nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông T là có căn cứ.

[10]. Ông Phan Văn T kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nào mới nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]. Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[12]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Phan Văn T là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ: Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 2 và Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 166, 181, 182, 183, Điều 184 và Điều 239 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 Phan Văn T về yêu cầu buộc hộ ông Sơn C trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 720,7m², tương ứng số tiền 1.004.892.189 đồng, thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) và diện tích đất 585,8m² thuộc thửa số 58 tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể:

- Phần đất thửa số 23 có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa số 22 có số đo 30.94m;

- + Hướng Tây giáp phần đất thửa số 24 có số đo 28.84m;
- + Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 6.46m + 7.19m + 10.99m;
- + Hướng Bắc giáp thửa số 9 có số đo 9.20m + 14.72m.
- Phần đất thửa số 58 có tứ cận như sau:
 - + Hướng Đông giáp thửa 57 có số đo 20.96m;
 - + Hướng Tây giáp thửa 59 có số đo 17.47m + 7.39m;
 - + Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 20.55m + 3.05m + 1.22m;
 - + Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 13.15m + 11.38m.

(Theo sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S lập ngày 16-8-2024).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Sơn C.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 0068/QSĐĐ/58070402 do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp ngày 21/01/1997 cho hộ ông Phan Văn T đối với thửa 250 tờ bản đồ số 3 có diện tích là 1.191m² (nay là thửa số 23 và thửa số 58 tờ bản đồ số 99) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận cho ông Sơn C và bà Sơn Thị U được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 720,7m² thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) và diện tích đất 585,8m² thuộc thửa số 58 tờ bản đồ số 99 (thuộc thửa số 250 tờ bản đồ số 3 cũ) tọa lạc tại khóm S, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Phần đất thửa số 23 có tứ cận như sau:
 - + Hướng Đông giáp thửa số 22 có số đo 30.94m;
 - + Hướng Tây giáp phần đất thửa số 24 có số đo 28.84m;
 - + Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 6.46m + 7.19m + 10.99m;
 - + Hướng Bắc giáp thửa số 9 có số đo 9.20m + 14.72m.
- Phần đất thửa số 58 có tứ cận như sau:
 - + Hướng Đông giáp thửa 57 có số đo 20.96m;
 - + Hướng Tây giáp thửa 59 có số đo 17.47m + 7.39m;
 - + Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 20.55m + 3.05m + 1.22m;
 - + Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 13.15m + 11.38m.

(Theo sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S lập ngày 16-8-2024).

Ông Sơn C và bà Sơn Thị U có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

Ông Phan Văn T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng giảm diện tích đất thuộc quyền sử dụng nêu trên của ông Sơn C và bà Sơn Thị U theo quy định của Luật Đất đai.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phan Văn T là người cao tuổi được miễn.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP HCM;
- TAND Sóc Trăng;
- Cục THADS Sóc Trăng;
- Các ĐS;
- Lưu: HS; VP; 19b (ĐTTB).

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

Nguyễn Văn Khương