

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 102/2025/DS-PT

Ngày: 25/02/2025

*“Tranh chấp đòi lại QSDĐ cho
mượn ở nhờ; yêu cầu hủy giấy chứng
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 Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân -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 Lê Công Thành, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, 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: 915/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc *“Tranh chấp đòi lại QSDĐ cho mượn ở nhờ; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1227/2024/QĐXX-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 293/2025/QĐH-PTDS ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Trương Văn D**, sinh năm 1964 (Có mặt).

2. Bà **Võ Thị Q**, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Quang T** (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông **Trương Văn Q1**, sinh năm 1971 (Có mặt).

2. Bà **Triệu Thị H**, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông **Trương Văn C**, sinh năm 1969 (Có mặt).

4. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Quách Thanh N** - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L (Vắng mặt).

2. Bà **Trương Thị Loan E**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông **Trương Văn V**, sinh năm 1979.

4. Ông **Trương Văn H1**, sinh năm 1987.

5. Bà **Trương Thị D1**, sinh năm 1991.

6. Bà **Trương Thị L1**, sinh năm 1981.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Loan E, Trương Thị D1, Trương Văn H1, Trương Văn V là: ông **Trương Văn D** theo các giấy ủy quyền ngày 01-7-2024 (Có mặt).

Bà Trương Thị L1 là người khuyết tật nặng: Bà Võ Thị Q (Vắng mặt) và ông Trương Văn D là người giám hộ cho bà Trương Thị L1. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông **Trương Thái N1** (Vắng mặt); địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/4/2021 nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q có nội dung như sau:

Vào năm 1977 sau khi ông D lập gia đình và ra sống riêng thì vợ chồng của tôi được cha mẹ ruột của tôi cắt chia cho khoảng 4 công đất ruộng (tầm 3 mét). Sau khi nhận đất thì chúng tôi cải tạo khoảng 03 công thành đất ở và đất vườn trồng cây ăn trái, còn lại 01 công thì chúng tôi cho ông Trần Văn T1 (là cậu ruột của ông D) mượn để cất nhà ở tạm, đổi lại thì vợ chồng của tôi nhận 01 công đất ruộng của ông T1. Đến năm 1991 thì ông T1 trả lại phần đất cho chúng tôi thì chúng tôi trả lại đất ruộng cho ông T1 và trả cho ông T1 10 gia lúa gọi là tiền cải tạo đất do lên liếp thành vườn và trồng cây trên đất. Vợ chồng chúng tôi canh tác phần đất ông T1 trả lại đến năm 1993 thực hiện chủ trương của Nhà nước, vợ chồng tôi đã đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/1994. Phần đất ông T1 trả cho chúng tôi thuộc một phần của thửa số 60 tờ bản đồ số 07 có tổng diện tích là 2.201m² tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Năm 1994 vợ chồng chúng tôi cho hai người em ruột của ông D là ông Trương Văn C, ông Trương Văn Q1 mỗi người mượn khoảng 500m² để cất nhà ở tạm ngay trên phần đất trước đây ông Trần Văn T1 trả lại cho vợ chồng tôi, vì lúc đó người em này mới cưới vợ và ra sống riêng. Lúc cho ông C và ông Q1 mượn đất thì chúng tôi có nói khi nào cha mẹ có cất đất chia thì phải trả đất cho chúng tôi và ông C, ông Q1 cũng đồng ý.

Năm 2012 cha của ruột của ông D là ông Trương Văn B qua đời. Lúc bấy giờ mẹ là bà Trần Thị A chia cho ông C và ông Q1 mỗi người 01 căn nhà, ông Q1 và ông C mỗi người đều nhận tài sản do cha mẹ chia cho. Nhưng căn nhà cất trên đất của chúng tôi thì không di dời để trả đất. Khi vợ chồng chúng tôi yêu cầu di dời nhà trả lại đất như đã hứa hẹn trước đây thì ông Q1 và ông C không đồng ý và cho rằng của cha cho chứ không phải mượn của vợ chồng tôi. Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ di dời nhà để trả lại cho chúng tôi phần đất đã mượn có diện tích khoảng 500m², là một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc ông Trương Văn Q1 và bà Triệu Thị H phải có nghĩa vụ di dời nhà để trả lại cho ông D, bà Q phần đất đã mượn có diện tích khoảng 500m², là một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 04/3/2024, các nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Võ Thị Q thay đổi, bổ sung lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả lại phần đất đã mượn có diện tích 423.1m² (là phần D phần đất trống) và ổn định cho ông C và bà L phần diện tích 183m² (phần C phần đất có nhà) thuộc một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Trương Văn Q1 và cùng con ông Q1 tên Trương Thái N1 phải có nghĩa vụ trả lại phần đất đã mượn có diện tích khoảng 224,7m² (phần A phần đất trống) và ổn định cho ông Q1 phần đất có diện tích 382,6m² (phần B phần đất có nhà), là một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, do bà Triệu Thị H đã ly hôn nên không yêu cầu nữa. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là cấp cho hộ ông Trương Văn D, thời điểm này hộ bao gồm vợ chồng ông D và các con là ông Trương Văn D2, bà Trương Thị L1, bà Trương Thị Loan E, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị Diễm . Đồng thời, hiện nay trên phần đất tranh chấp tại phần A mà ông Trương Văn D và bà Võ Thị Q yêu cầu ông Trương Văn Q1 và anh Trương Thái N1 trả lại hiện nay ông Q1 và ông N1

đang quản lý sử dụng phần đất này.

Theo đơn phản tố đề ngày 12/6/2023 của bị đơn ông Trương Văn Q1 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Q1 trình bày có nội dung như sau:

Phần đất tranh chấp này tôi được cha mẹ lúc còn sống cho tôi cất nhà ở từ năm 1992, khi đó tôi đã ở ổn định và liên tục từ trước đến nay. Tuy nhiên, đã nhiều lần vợ chồng ông D và bà Q đã khởi kiện tôi vào năm 2019. Khi đó hai bên đã thống nhất thỏa thuận ổn định tôi được ở trên phần đất này và ông D cũng đã rút đơn yêu cầu khởi kiện nên Tòa án đình chỉ giải quyết năm 2019. Nay vợ chồng ông D và bà Q tiếp tục khởi kiện tôi. Nhận thấy, phần đất này trước đây có nguồn gốc là của cha mẹ tôi, ông Trương Văn D đã tự ý lén lút và đi kê khai đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi phần đất này tôi đang ở mà không hay biết và phần đất này từ trước đến nay vợ chồng ông D và bà Q cũng không có sử dụng hay can thiệp gì đối với phần đất này. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên cả phần đất tôi đang sử dụng là không đúng.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B671593 ngày 15/7/1994 cho hộ ông Trương Văn D để ông Trương Văn Q1 thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang sử dụng thuộc một phần của thửa 60 tờ bản đồ số 05 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 34,10m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 60 do ông Trương Văn D quản lý, sử dụng có số đo 34,60m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 60 do ông Trương Văn C quản lý, sử dụng có số đo 18,30m;
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 17m.

Theo đơn phản tố đề ngày 12/6/2023 các bị đơn ông Trương Văn C, bà Nguyễn Thị L và trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn trình bày có nội dung như sau:

Phần đất tranh chấp này tôi được cha mẹ lúc còn sống cho tôi cất nhà ở từ năm 1992, khi đó tôi đã ở ổn định và liên tục từ trước đến nay. Cha tên Trương Văn B, đã chết năm 2013, mẹ là Trần Thị A, đã chết năm 2022. Tuy nhiên, đã nhiều lần vợ chồng ông D, bà Q đã khởi kiện tôi vào năm 2019. Khi đó hai bên đã thống nhất thỏa thuận ổn định tôi được ở trên phần đất này và ông D cũng đã rút đơn yêu cầu khởi kiện nên Tòa án đình chỉ giải quyết năm 2019. Nay vợ chồng ông D, bà Q tiếp tục khởi kiện tôi. Nhận thấy, phần đất này trước đây có nguồn

gốc là của cha mẹ tôi, ông Trương Văn D đã tự ý lên lúc và đi kê khai đăng ký để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi phần đất này tôi đang ở mà không hay biết và phần đất này từ trước đến nay vợ chồng ông D, bà Q cũng không có sử dụng hay canh tác gì. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên cả phần đất tôi đang sử dụng là không đúng.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B671593 ngày 15/7/1994 cho hộ ông Trương Văn D để vợ chồng ông Trương Văn C, bà Nguyễn Thị L thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang sử dụng thuộc một phần của thửa 60 tờ bản đồ số 05 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 34,50m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 60 do ông Trương Văn D quản lý, sử dụng có số đo 32,90m;
- Hướng Nam giáp phần đất của ông Trần Văn T2 đang quản lý, sử dụng có số đo: 17,70m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 60 do ông Trương Văn Q1 quản lý, sử dụng có số đo 18,30m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn: Trương Thị Loan E, Trương Thị D1, Trương Văn H1, Trương Văn V đều đã ủy quyền cho ông Trương Văn D và không có ý kiến bổ sung đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, cũng như đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thái N1 là con của ông Q1 không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện L.

Tại Công văn số 09/PTNMT ngày 18-3-2024 của Phòng T căn cứ giấy ủy quyền ngày 02-01-2024 của Ủy ban nhân dân huyện L, ủy quyền cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L cung cấp thông tin liên quan đến quyền sử dụng đất do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đang thụ lý có nội dung như sau:

1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B671593 đối với thửa số 60 tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do hộ ông Trương Văn D vào năm 1992 đã được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã xác nhận và đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của T3 về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B671593 cho hộ

ông Trương Văn D được thực hiện trên cơ sở bản đồ địa chính được đo đạc chỉnh lý năm 1992 và được Sở Địa chính tỉnh Sóc Trăng duyệt năm 1995, thuộc trường hợp thực hiện công tác đăng ký quyền sử dụng đất đồng loạt (đại trà vào năm 1992).

3. Việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B671593 của các bị đơn thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Áp dụng khoản 2 và khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 34, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 271, 273, khoản 1 Điều 147, 157, 158, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ các Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013.
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Căn cứ Điều 6 của Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06-01-2014 của Tòa án nhân dân Tối cao - Viện kiểm sát nhân dân Tối cao - Bộ tư pháp.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q về việc buộc ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị L trả lại phần đất đã mượn có diện tích 606,1m² (trong đó trả phần đất có cây trồng có diện tích 423.1m² là phần D và trả giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 183m² là phần C có nhà ở trên đất) thuộc một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có các cạnh cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 24,20m + 10,30m.
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 60 do ông D quản lý, sử dụng, có số đo 23,10m + 9,80m.
- Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T2, có số đo 17,7m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 60 do ông Q1 đang quản lý, có số đo 18,30m.

(Kèm theo sơ đồ theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 24/3/2023).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q về việc buộc ông Trương Văn Q1 và Trương Thái N1 trả lại phần đất đã mượn có diện tích 607,3m² (trong đó trả phần đất có cây trồng có diện tích 224,7m² là phần A và trả giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích 382,6m² là phần B có nhà ở trên đất) là một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 20,80m + 13,10m.
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 60 do ông D quản lý, có số đo 21,90m + 12,70m.
- Hướng Nam giáp với phần đất còn lại của thửa 60 do ông C quản lý, sử dụng, có số đo 18,30m.
- Hướng Bắc giáp kinh thủy lợi có số đo 17m.

(Kèm theo sơ đồ theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 24/3/2023).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn C và ông Trương Văn Q1 về hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ B 671593 (sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00022/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/7/1994 cho hộ ông Trương Văn D đối với diện tích đất hiện tại ông Trương Văn Q1 sử dụng có diện tích 607,3m² và gia đình ông Trương Văn C sử dụng có diện tích 606,1 m² thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo các cạnh như đã nêu trên.

Ngoài ra bản án sơ còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.
Ngày 20/9/2024 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trương Văn D, và người đại diện theo ủy quyền trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Trương Văn Q1, ông Trương Văn C trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự

đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đối với phần đất ông D đi kê khai đăng ký cấp giấy là kê khai đại trà, Ủy ban không xác minh thực tế tại thời điểm kê khai cấp giấy chứng nhận, ông D không chứng minh được phần đất này được cha mẹ tặng cho. Căn cứ các tài liệu chứng cứ thấy rằng cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện, khách quan và phù hợp quy định của pháp luật vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm, bác kháng cáo của nguyên đơn.

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:

[1] Nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q kháng cáo cho rằng vào năm 1977 sau khi lập gia đình thì vợ chồng nguyên đơn được cha mẹ cho ra ở riêng và cho 04 công đất ruộng (tầm 03 mét) hiện nay là thửa đất số 60; đến năm 1994 thì cho hai người em là các bị đơn ông Trương Văn C và ông Trương Văn Q1 mỗi người mượn 500m² đất.

Tuy nhiên, theo biên bản đo đạc thẩm định tại chỗ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 02/8/2022 và ngày 24/3/2023 thì thửa đất số 60 có tổng diện tích là 2.350m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn là 300m², còn lại là đất trồng cây lâu năm. Trong đó, gia đình của ông Trương Văn D sử dụng diện tích 1.136,6m²; gia đình ông Trương Văn Q1 sử dụng diện tích 607,3m² và gia đình ông Trương Văn C sử dụng 606,1m². Như vậy, thực tế thửa đất số 60 chỉ hơn 02 công (tương đương khoảng 2.000m²) do đó ông D cho rằng được cha mẹ cho 04 công đất (tương đương khoảng 4.000m²) là không đúng với thực tế.

[2] Nguyên đơn còn trình bày trong 04 công đất được cha mẹ cho thì nguyên đơn đã đổi 01 công đất với ông Trần Văn T1; đến năm 1991, ông T1 trả lại đất và đến năm 1994 nguyên đơn cho hai bị đơn mượn đất để ở.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm đổi đất đến khi ông T1 giao lại đất vào năm 1991 thì phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh phần đất đổi với ông T1 là đã được cha mẹ cho. Theo lời trình bày của ông T1 thì sau khi ông T1 trả đất vào năm 1991, khoảng một năm sau ông T1 thấy các bị đơn đến ở phần đất của ông trước đây. Các anh chị em ruột của nguyên đơn, bị đơn là bà Trương Thị L2, bà Nguyễn Thị V1 đều trình bày vào năm 1992, cha mẹ cưới vợ cho các bị đơn và cho ra ở riêng trên phần đất hiện nay các bị đơn đang ở. Do đó, có cơ sở để xác định các bị đơn đã ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1992 là được

cha mẹ cho ở, không phải do nguyên đơn cho ở nhờ từ năm 1994 như nguyên đơn đã trình bày.

[3] Tại Công văn số 09/PTNMT ngày 18/3/2024 của Phòng T xác định: "Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nguyên đơn thuộc trường hợp thực hiện công tác đăng ký quyền sử dụng đất đồng loạt (đại trà vào năm 1992)".

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nguyên đơn vào năm 1994 là cấp đại trà, không có xác minh nguồn gốc đất, không xác minh người thực tế sử dụng đất mà chỉ cấp theo tờ khai của nguyên đơn. Tại thời điểm nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận thì gia đình các bị đơn đã xây cất nhà ở và đang sinh sống thực tế trên 1.000m² đất.

[4] Ngoài ra, vào năm 2018, nguyên đơn ông D đã có đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn ông C, ông Q1 trả lại phần đất trên. Sau khi Tòa án nhân dân huyện Long Phú thụ lý giải quyết thì đến ngày 08/3/2019 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện L, các bên thỏa thuận có nội dung như sau: "*Ông Trương Văn C, bà Nguyễn Thị L, ông Trương Văn Q1, bà Triệu Thị H, thống nhất giao cho ông Trương Văn D và bà Võ Thị H2 (Q) được quyền được quyền sử dụng phần đất chiều dài 33,1m, chiều ngang 3m, giáp với ông D về phía tây, thuộc một phần của thửa 60 tờ bản đồ số 7 đã được UBND huyện L cấp giấy cho ông D đứng tên. Ông D và bà H2 thống nhất giao cho ông C và bà L được tiếp tục sử dụng phần đất còn lại mà ông bà đang sử dụng, thuộc một phần của thửa 60, tờ bản đồ số 7 đã được UBND huyện L cấp giấy cho ông D đứng tên. Ông D và bà H2 thống nhất giao cho ông Q1 và bà H được tiếp tục sử dụng phần đất còn lại mà ông bà đang sử dụng, thuộc một phần của thửa 60, tờ bản đồ số 7 đã được UBND huyện L cấp giấy cho ông D đứng tên. Về phía ông C và bà L, ông Q1 và bà H có trách nhiệm tháo dỡ tài sản gắn liền với đất nằm trên phần đất mà các ông bà thống nhất giao trả lại cho ông D. Ông D, bà H2 và các con có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa cấp giấy cho ông Q1 và ông C tương ứng với phần diện tích đất mà nhà nước công nhận cho mỗi hộ sử dụng*" (bút lục số 165).

Sau khi các bên thỏa thuận thì phía ông D đã rút đơn khởi kiện và đến ngày 11/3/2019 Tòa án nhân dân huyện Long Phú ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Hiện nay, ông D lại tiếp tục khởi kiện ông Q1, ông C để đòi lại phần đất.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả lại phần đất đã mượn, trong đó trả lại phần đất có cây trồng và trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền đối

với phần diện tích đất có nhà ở. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà.

[6] Về án phí phúc thẩm: các nguyên đơn không phải nộp do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 66 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q về việc buộc ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị L trả lại phần đất đã mượn có diện tích 606,1m² (trong đó trả phần đất có cây trồng có diện tích 423,1m² là phần D và trả giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 183m² là phần C có nhà ở trên đất) thuộc một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có các cạnh cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 24,20m + 10,30m.
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 60 do ông D quản lý, sử dụng, có số đo 23,10m + 9,80m.
- Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T2, có số đo 17,7m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 60 do ông Q1 đang quản lý, có số đo 18,30m.

(Kèm theo sơ đồ theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 24/3/2023).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q về việc buộc ông Trương Văn Q1 và bà Trương Thái N1 trả lại phần đất đã mượn có diện tích 607,3m² (trong đó trả phần đất có cây trồng có diện tích 224,7m² là phần A và trả giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích 382,6m² là phần B có nhà ở trên đất) là một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, có số đo 20,80m + 13,10m.
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 60 do ông D quản lý, có số đo 21,90m + 12,70m.
- Hướng Nam giáp với phần đất còn lại của thửa 60 do ông C quản lý, sử dụng, có số đo 18,30m.
- Hướng Bắc giáp kinh thủy lợi có số đo 17m.

(Kèm sơ đồ theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 24/3/2023).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn C và ông Trương Văn Q1.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 671593, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00022/QSĐĐ, do Ủy ban nhân dân huyện huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/7/1994 cho hộ ông Trương Văn D đối với diện tích đất hiện tại do gia đình ông Trương Văn Q1 sử dụng có diện tích 607,3 m² và gia đình ông Trương Văn C sử dụng có diện tích 606,1 m² thuộc thửa 60, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo các cạnh như đã nêu trên.

(Kèm sơ đồ theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lập ngày 24/3/2023).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q không phải nộp án phí do là người cao tuổi. Hoàn trả cho ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009268 ngày 21/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

5. Chi phí thẩm định, định giá:

Ông Trương Văn D, bà Võ Thị Q phải chịu chi phí là 23.852.377 đồng, được khấu trừ vào số tiền ông D, bà Q đã nộp tạm ứng; như vậy chi phí thẩm định, định giá ông D, bà Q đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu. 20 (ĐHV)

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

Nguyễn Văn Minh