

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **60/2025/DS-PT**

Ngày: 04 – 03 – 2025

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Phụng.

Bà Trương Tố Hương.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 02 và 04 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 302/2024/TLPT-DS, ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2025/QĐ-PT ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Văn D, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1969 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị G (Dữ).

Cùng địa chỉ: Số A ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị G:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số A ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản uỷ quyền chứng thực ngày 21-11-2023), (có mặt).

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

1. Ngân hàng N1 (A). Địa chỉ: Số B, phố L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1:* Ông Ngô Thanh B, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh T; cùng địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (đại diện uỷ quyền, theo Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01-12-2022 của người đại diện theo pháp luật của A về uỷ quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án), (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Bà Hứa Thị Mỹ V, (vắng mặt).
3. Ông Trần Dương C, (vắng mặt).
4. Bà Trần Thị Diễm H, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Hứa Thị Mỹ V, ông Trần Dương C, bà Trần Thị Diễm H: Ông Trần Văn D, sinh năm 1965 (theo văn bản uỷ quyền chứng thực ngày 24-9-2024). Cùng địa chỉ: Ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

5. Bà Trần Thị Thúy K. Địa chỉ: Số E, Đường P, Khóm F, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thúy K:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1969, địa chỉ: Số A ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản uỷ quyền chứng thực ngày 17-11-2023), (có mặt).

6. Bà Trần Thị Thúy N. Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thúy N: Ông Trần Văn D, sinh năm 1969, địa chỉ: Số A ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (theo văn bản uỷ quyền chứng thực ngày 25-9-2024), (có mặt).

7. Bà Trần Thị Thúy L. Địa chỉ: Số A ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thúy L:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1969, cùng địa chỉ: Số A ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, (theo văn bản uỷ quyền chứng thực ngày 31-7-2024), (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị G (Dữ).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Theo nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:* Vào ngày 25/11/1992 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị G một bên đáy, một miệng đáy và một nền thổ cư với giá là 01 (một) lượng vàng 24k. Phần nền đất thổ cư lúc sang nhượng có viết giấy tay, do ông Đỗ Thanh H1, làm chính quyền ấp V, xã G 1 ghi giùm theo ý kiến thống nhất của nguyên đơn và vợ chồng bị đơn, đồng thời ông H1 cũng ghi lời xác nhận và ký tên vào giấy. Trong giấy không ghi diện tích nhưng có ghi vị trí đất, cụ thể: Đất thổ cư từ mí mương trở ra lộ đất liền sang tới bà Tư Đ; phía sông trở lên tới lộ cái. Thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Cả hai bên chỉ cho nhau vị trí đất, chiều dài là từ sông đến lộ cái, đường lộ này hiện nay là lộ nhựa Huyện lộ 50. Hai bên đã giao nhận đất và vàng cho nhau xong vào năm 1992. Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn canh tác, quản lý sử dụng đất mà không ai ngăn cản hay tranh chấp, phần đất này cặp ranh với căn nhà của bị đơn. Đến tháng

10-2019 thì bị đơn ông D ngang nhiên vào chiếm một phần đất của nguyên đơn có diện tích khoảng 640m<sup>2</sup>. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã G 1 mời hoà giải, nhưng bị đơn đều vắng mặt.

Tại phiên toà, nguyên đơn cho rằng: Khi xảy ra tranh chấp, nguyên đơn mới biết mình đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) thửa số 683, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vào ngày 23/01/1996 do nguyên đơn đứng tên chủ hộ. Việc cấp GCNQSDĐ là thiếu diện tích do chỉ cấp một phần trong tổng diện tích mà các bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, trong GCNQSDĐ này ghi hộ ông Trần Văn D, sinh năm 1963, trú quán: V, G. Nên người được cấp giấy chứng nhận không phải là nguyên đơn vì nguyên đơn sinh năm 1965, trú quán ấp V, xã G và cũng không phải là bị đơn ông Trần Văn D, vì bị đơn ông D, sinh năm 1969. Nhưng nay nguyên đơn không khiếu nại gì về việc cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 2.000m<sup>2</sup> này. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc theo sơ đồ vị trí đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M ngày 20/6/2023. Theo kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 776m<sup>2</sup>. Nay ông cũng mới biết phần đất tranh chấp này bị đơn ông Trần Văn D được Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ rồi.

Nay nguyên đơn ông Trần Văn D yêu cầu Toà án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất theo tờ cam kết xác lập ngày 25/11/1992 giữa nguyên đơn cùng vợ là bà Hứa Thị Mỹ V với vợ chồng bị đơn ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị G. Đồng thời, tại phiên toà nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn ông D, bà G trả lại phần đất thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng giữa nguyên đơn ông D với bị đơn ông D, bà G, theo kết quả đo đạc thực tế là 776m<sup>2</sup>.

*Bị đơn ông Trần Văn D và là địa diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị G trình bày:* Bị đơn thống nhất với nguyên đơn là bị đơn cùng vợ bị đơn là bà Nguyễn Thị G có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Trần Văn D một bên đày, một miệng đày và một nền thổ cư với giá là 01 (một) lượng vàng 24k vào năm 1992, có viết giấy tay, do ông Đỗ Thanh H1, làm chính quyền ấp V, xã G 1 viết giùm theo ý kiến thống nhất của hai bên, lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Không đo đạc đất nhưng vị trí đất thổ cư được tính từ mí mương trở ra lộ đất liền sang tới bà Tư Đ; phía sông trở lên tới lộ cái.

Tuy nhiên, “lộ cái” là tiếng gọi ở địa phương dùng chỉ đường lộ đất, vị trí phía sau nhà của bị đơn, chứ không phải là lộ nhựa Huyện lộ 50; đến nay bị đơn ông Trần Văn D đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ tại thửa số 683, còn phần đất tranh chấp là bị đơn không chuyển nhượng. Nhưng vì nguyên đơn không có lối đi lên lộ nhựa nên bị đơn cho nguyên đơn mượn phần đất này để đi lại và sử dụng. Bị đơn cũng dự định là cho nguyên đơn toàn bộ phần đất này nên khi nguyên đơn trồng cây bạch đàn và cho ông V1 thuê đất, thì vợ chồng bị đơn không ngăn cản, không phản đối. Đến năm 2019, bên nguyên đơn xử sự không đúng với bị đơn nên bị đơn lấy đất lại, không cho nguyên đơn sử dụng nên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc theo sơ đồ vị trí đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M ngày 20/6/2023. Theo kết quả này thì phần đất tranh chấp thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 07, diện tích 776m<sup>2</sup>. Phần đất tranh chấp

là thuộc một phần thửa số 78, tờ bản đồ số 07 với tổng diện tích là 2.062m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ vào ngày 23/01/1996 cho bị đơn đứng tên chủ hộ. Thời điểm năm 1996 thì hộ gia đình của bị đơn ông D gồm có: Bị đơn, vợ là bà Nguyễn Thị G, các con là Trần Thị Thúy K, sinh năm 1988; Trần Thị Thúy N, sinh năm 1991. Bị đơn không đăng ký cấp GCNQSDĐ, không nhớ vào thời gian nào thì Ủy ban nhân dân xã G, huyện M liên lạc kêu bị đơn đến Ủy ban nhân dân xã G nhận GCNQSDĐ. Còn nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận thửa số 683 khi nào thì bị đơn cũng không hay biết, không có ai yêu cầu bị đơn ký giáp ranh tứ cận đất. GCNQSDĐ thửa số 78 vợ chồng bị đơn đã giao cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh T giữ để vay tiền, không có thể chấp quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp hiện nay do bị đơn đang quản lý sử dụng, đã đắp bờ một phần nhưng không canh tác. Vì vậy bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N1, có người đại diện hợp pháp (sau đây gọi tắt là: Ngân hàng) đã được Tòa án tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia tố tụng, nhưng Ngân hàng đều vắng mặt không lý do, cũng không nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ và văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hứa Thị Mỹ V, ông Trần Dương C, bà Trần Thị Diễm H có người đại diện hợp pháp ông Trần Văn D, sinh năm 1965 cũng là nguyên đơn trong vụ án, có ý kiến và yêu cầu giống với nguyên đơn ông Trần Văn D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Thị Thúy K, bà Trần Thị Thúy N, bà Trần Thị Thúy L có người đại diện hợp pháp ông Trần Văn D, sinh năm 1969 cũng là bị đơn trong vụ án, có ý kiến và yêu cầu giống với bị đơn ông Trần Văn D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 51/2024/QĐ-SCBSBA, ngày 10/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 115, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận nguyên đơn ông Trần Văn D được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 776.0m<sup>2</sup> (chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, toạ lạc ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn D, số đo 17,94m;

- + Hướng Tây giáp Đường huyện lộ 50, có số đo 15,20m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị D1, có số đo 33,94m + 11m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Trần Thanh H2, có số đo 19,28m + 19,50m + 11m.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng ngày 20/6/2023).

1.2. Buộc bị đơn ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị G giao trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn D diện tích 776.0m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, toạ lạc ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với có số đo và tứ cận như đã nêu trên.

1.3. Nguyên đơn ông Trần Văn D có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất diện tích 776.0m<sup>2</sup> như đã nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 14/10/2024 các bị đơn Trần Văn D và Nguyễn Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn với các lý do:

Thứ nhất, đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết thửa đất 683, diện tích 640m<sup>2</sup> nhưng tại tòa nguyên đơn yêu cầu thửa đất 78, tờ bản đồ số 7, diện tích 776m<sup>2</sup>. Như vậy, thay đổi yêu cầu của nguyên đơn là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, cụ thể thay đổi thửa đất và tăng diện tích nhưng không tiến hành khởi kiện bổ sung và cũng không tiến hành hòa giải đối với phần đất này là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các bị đơn là vi phạm Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Thứ hai, việc Tòa án nhận định “con lộ cái” mà ông và nguyên đơn thỏa thuận trong Tờ cam kết mua bán là H3 lộ 50 hiện nay là không chính xác. Cụ thể trước đây có một con lộ cái là lộ đất để người dân đi lại như bị đơn trình bày trong quá trình tố tụng sơ thẩm. Còn huyện lộ 50 hiện nay trước đây gọi là lộ xã C, hai con đường này hoàn toàn khác nhau. Việc Tòa án nhận định Huyện lộ 50 là “lộ cái” là không chính xác gây bất lợi cho các bị đơn. Phần diện tích đất gia đình các bị đơn sử dụng thuộc thửa 78, diện tích 2.062m<sup>2</sup>, bị đơn đã kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/1996, phía nguyên đơn cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm với bị đơn. Nay nguyên đơn cho rằng việc cấp giấy thiếu so với đất chuyển nhượng là không có căn cứ.

Thứ ba, phần đất tranh chấp sở dĩ cho phía nguyên đơn mượn để sử dụng lý do là khi con “lộ cái” không còn, Nhà nước đầu tư xây dựng Huyện lộ 50. Nguyên đơn không có đường đi vào phần đất đã nhận chuyển nhượng nên nể tình bà con

nên mới đồng ý cho phía nguyên đơn sử dụng để làm phân đường đi vào đất. Nay nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng phần đất này là không chính xác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo các bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị G; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hứa Thị Mỹ V, Trần Dương C, Trần Thị Diễm H, Trần Thị Thúy K, Trần Thị Thúy N, Trần Thị Thúy L vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia; Người đại diện Ngân hàng N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 của bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 776,0m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 7, do bị đơn ông Trần Văn D đứng tên, tọa lạc tại ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo và vị trí các cạnh: Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn D, số đo 17,94m; Hướng Tây giáp Đường huyện lộ 50, có số đo 15,20m; Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị D1, có số đo 33,94m + 11m; Hướng Bắc giáp đất ông Trần Thanh H2, có số đo 19,28m + 19,50m + 11m. Các đương sự thống nhất trên đất nguyên đơn có trồng 08 cây bạch đàn theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (01 cây đường kính 85cm và cao 6m; 01 cây đường kính 65cm và cao 4m; 01 cây đường kính 95cm và cao 6m; 01 cây đường kính 65cm và cao 6m; 01 cây đường kính 75cm và cao 6m; 01 cây đường kính 115cm và cao 4m; 01 cây đường kính 95cm và cao 4m (đã chết); 01 cây đường kính 115cm và cao 6m (đã chết); 01 cây đường kính 70cm và cao 3m (đã chết)).

[2.2] Xét về nguồn gốc đất: các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bị đơn ông Trần Văn D. Vào năm 1992 các bị đơn ông D, bà G có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông D một bên đày, một miệng đày và một nền thổ cư với giá là 01 (một) lượng vàng 24k. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không biết số thửa. Khi chuyển nhượng nguyên đơn và bị đơn lập giấy viết tay có tiêu đề “Tờ cam kết” ghi ngày 25.11.92, các bên đều ký tên, do ông Đỗ Thanh H1 viết giùm theo ý kiến của các bên. Trong “Tờ cam kết” có nội dung: “...Thổ cư từ mí nương trở ra lộ đất liền sang tới bà Tư Đ. Phía sông trở lên tới lộ cái”, có hai người chứng kiến xác nhận là bà Trần Ngọc M là dì ruột của bị đơn, nên đại diện cho người thân của ông D ký chứng kiến và Trưởng Ban N2 là ông Đỗ Thanh H1. Ngoài ra, còn ghi nhận bà Trần Ngọc K1 là mẹ của bị đơn nhưng bị đơn thừa nhận ký tên giùm nên phần ký tên có ghi chữ “má”. Nguyên đơn đã giao vàng cho các bị đơn và đã sử dụng đất từ năm 1992 cho đến năm 2019, trong quá trình sử dụng nguyên đơn trồng cây Bạch Đ1 và có cho ông Trần Văn V1 thuê đất sử dụng nhưng bị đơn không tranh chấp cũng như không có ý kiến gì.

[2.3] Xét về quá trình sử dụng đất: Các đương sự đều thống nhất nguyên đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp trên từ năm 1992 đến năm 2019, là khoảng 27 năm không tranh chấp. Trong quá trình sử dụng nguyên đơn trồng cây trên đất và cho ông Trần Văn V1 thuê đất sử dụng, bị đơn biết rõ nhưng không tranh chấp cũng không phản đối. Bị đơn cho rằng do bị đơn cho nguyên đơn mượn đất và có ý định cho luôn phần đất này, nhưng vì nguyên đơn không phải với bị đơn nên bị đơn vào lấy lại. Tuy nhiên, bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này là đúng sự thật. Điều này chứng tỏ rằng các bị đơn đã giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng và được quyền quyết định phần đất này từ khi lập tờ cam kết chuyển nhượng năm 1992. Bị đơn cho rằng theo giấy cam kết chuyển nhượng ngày 25/11/1992 có nội dung “phía sông trở lên tới lộ cái” theo bị đơn lộ cái là con lộ đất phía sau nhà ông chứ không phải là vị trí Huyện lộ 50 hiện nay vì Huyện lộ 50 hiện nay là lộ xã chiến đấu hai con đường này hoàn toàn khác nhau. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 18-9-2024, ông Đỗ Thanh H1 trình bày “ông là người viết tờ cam kết lập năm 1992, ghi theo ý kiến của nguyên đơn và bị đơn; thời điểm làm “Tờ cam kết” thì nguyên đơn và các bị đơn không đo đạc đất, mà hai bên mua và bán đất có chỉ dẫn ông đi xem phần đất vợ chồng ông D, bà G bán cho nguyên đơn ông D ở ấp V, theo đó thì phần đất mua – bán là gồm một bên đày, một miệng đày, đất thổ cư tính từ mí nương tới lộ đất liền sang tới bên đất bà Tư Đ gọi là chiều ngang; còn chiều dài là từ mé sông V lên tới lộ cái; lộ cái thời điểm đó là lộ đất, hiện nay lộ cái này là Huyện lộ 50. Thời điểm làm “Tờ cam kết” thì chỉ có lộ cái là đường đi, ngoài ra thì không có con đường lộ nào khác để đi, còn đường mòn phía sau nhà bị đơn thì không còn đi được, cây mọc um tùm thành rừng”. Do các đương sự trình bày không thống nhất với nhau về tên gọi của các con lộ nhưng theo sự thừa nhận của các đương sự thì phần đất đang tranh chấp bị đơn đã giao cho nguyên đơn quản lý sử dụng từ ngày chuyển nhượng đất là ngày 25/11/1992, bị đơn cho rằng cho nguyên đơn mượn để làm đường đi là không có căn cứ, vì thời điểm này bị đơn cho rằng bán cho nguyên đơn phần đất đến lộ cái phía sau nhà bị đơn thì đã có lộ đi thì tại sao lại cho nguyên đơn mượn đất làm đường đi, bị đơn cũng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh có việc cho nguyên đơn mượn đất.

[2.4] Về việc đăng ký quyền sử dụng đất: trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều xác định các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất họ không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mà chính quyền địa phương xác minh và cấp giấy chứng nhận, không tiến hành đo đạc đất và đồng thời thông tin năm sinh cũng như địa chỉ của các đương sự trên các giấy chứng nhận cũng không chính xác. Tuy nhiên, các đương sự không có ý kiến cũng như yêu cầu xem xét đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[2.5] Xét kháng cáo của các bị đơn cho rằng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết thửa 683 nhưng tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu công nhận thửa 78, tờ bản đồ số 7, diện tích 776m<sup>2</sup> là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Xét thấy, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu trả phần đất bị đơn đã bao chiếm do trước đây nguyên đơn đã chuyển nhượng của các bị đơn, nguyên đơn khởi kiện căn cứ vào sổ thửa đất nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, quá trình thu thập chứng cứ thì phần đất nguyên đơn yêu cầu là thuộc thửa 78, tờ bản đồ số 7 và diện tích theo đo đạc thực tế có diện tích là 776m<sup>2</sup>. Trong quá trình giải quyết vụ án, khi xem xét thẩm định tài sản và xác định vị trí phần đất đang tranh chấp các đương sự đều thống nhất diện tích và vị trí đất tranh chấp đúng theo kết quả thẩm định nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như trên là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[2.6] Từ những phân tích trên có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp nêu trên là một phần của phần đất mà các bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào ngày 25/11/1992. Vì vậy, cấp sơ thẩm giải quyết đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.7] Các bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

[2.8] Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của các bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên.

[4] Về án phí dân sự: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 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.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng 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.



**Tuyên xử:** Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn Trần Văn D và Nguyễn Thị G. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 115, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận nguyên đơn ông Trần Văn D được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 776.0m<sup>2</sup> (chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, toạ lạc ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với có số đo và tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất nguyên đơn ông Trần Văn D, số đo 17,94m;
- + Hướng Tây giáp Đường huyện lộ 50, có số đo 15,20m;
- + Hướng Nam giáp đất bị đơn ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị D1 đang sử dụng, có số đo 33,94m + 11m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Trần Thanh H2, có số đo 19,28m + 19,50m + 11m.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sóc Trăng ngày 20/6/2023).

1.2. Buộc các bị đơn ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị G giao trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn D diện tích 776.0m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ số 07, toạ lạc ấp V, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với có số đo và tứ cận như đã nêu trên.

1.3. Nguyên đơn ông Trần Văn D có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần đất diện tích 776.0m<sup>2</sup> như đã nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bị đơn ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

2.2. Nguyên đơn ông Trần Văn D thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí nên không nộp tạm ứng án phí sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị G phải chịu là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Nguyên đơn ông Trần Văn D đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên buộc bị đơn ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị G nộp trả lại cho nguyên đơn ông D 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

4. Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị G phải chịu mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 005618, 005617 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên. Ông D và bà G đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải Thi hành án 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- Tòa dân sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

**(Đã ký)**

**Tôn Thị Thanh Thúy**