

**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: 156/2024/DS-PT
Ngày 28 - 3 - 2024
V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất
cho ở nhờ.

**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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - 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 Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 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: 623/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nhan Văn B, sinh năm 1957 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm:

1/. Bà Trần Thị Kim Kh, sinh năm 1959 (vắng mặt);

2/. Anh Nhan Hoàng L, sinh năm 1982 (có mặt);

3/. Chị Nhan Hồng M, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Võ Ngọc Thiên H, sinh năm 1994 (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Quyết Th, sinh năm 1983 (có mặt);

+ Ông Trần Văn Ngân, sinh năm 2001 (có mặt);

Cùng địa chỉ: đường Đ, Phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nhan Hoàng L: Luật sư Vũ Thị Bích H – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn Q, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Thạch Văn T, sinh năm 1988, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

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

1/. Bà Nhan Thị T, sinh năm 1954 (vắng mặt);

2/. Ông Nhan Văn B, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh.

3/. Ông Nhan Văn S, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: P B m h V 3048 UCT, Australia.

Địa chỉ tạm trú: đường Ng, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Anh Nhan Ngọc M, sinh năm 1981 (vắng mặt);

5/. Anh Nhan Ngọc Tr, sinh năm 1985 (vắng mặt);

6/. Bà Trần Thị H, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Tr1, xã L, huyện T1, tỉnh Trà Vinh.

7/. Chị Nhan Huỳnh Nh, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: đường Ng, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nhan Thị T, ông Nhan Văn B, ông Nhan Văn S, anh Nhan Ngọc M, anh Nhan Ngọc Tr, bà Trần Thị H và chị Nhan Huỳnh Nh: Anh Nhan Hoàng L, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

8/. Bà Thái Thị S, sinh năm 1957 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

9/. Anh Trần Quốc D, sinh năm 1982 (vắng mặt);

10/. Anh Trần Quốc Ng, sinh năm 1983 (vắng mặt);

11/. Anh Trần Văn T, sinh năm 1986 (có mặt);

12/. Chị Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh.

13/. Bà Kim Thị Ph, sinh năm 1941 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh.

14/. Anh Sơn Sa R, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L1, xã L, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh.

15/. Chị Sơn Thị R, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh.

16/. Chị Sơn Thị Thu H, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T1, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Quốc D, anh Trần Văn T, chị Trần Thị Ngọc D, bà Kim Thị Ph, anh Sơn Sa R, chị Sơn Thị R, chị Sơn Thị Thu H: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

17/. Anh Sơn Sóc Kh, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn Ph1, xã Ph2, huyện Ph3, tỉnh Thừa Thiên Huế.

18/. Công ty Cổ phần T (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tòa nhà N, đường Ng, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là chị Nhan Hồng M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 6 năm 2015, nguyên đơn ông Nhan Văn B trình bày: Cha mẹ ông cụ Nhan Văn T1 và cụ Trịnh Thị Th tạo lập được diện tích đất 5.650m², tọa lạc tại Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh. Khi Nhà nước có chủ trương thực hiện việc kê khai, đăng ký đất đai, năm 1983 mẹ của ông đứng tên kê khai, đăng ký trong Sổ đăng ký ruộng đất 5B, diện tích 5.650m², thửa số 511, tờ bản đồ số 7, loại đất VT. Đến năm 1993, ông Q xin mẹ của ông cất nhà tre, lá ở tạm khoảng 80m². Đến năm 2004, mẹ của ông chết, ông Q tự ý lấn chiếm diện tích đất hơn 2.000m² và tự ý kê khai, đăng ký đất đai; đồng thời, cho Công ty Cổ phần T thuê diện tích đất 400m² mà không được sự đồng ý của ông. Nay, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q và các thành viên trong hộ gia đình có nghĩa vụ giao trả đất đang ở nhờ cho ông sử dụng. Ông tự nguyện cho ông Q tiếp tục sử dụng diện tích đất 100m² (Chiều ngang 05 mét, chiều dài 20 mét, tính từ Hương lộ 27), ở vị trí tiếp giáp ranh với thửa số 536 của bà Lưu Thị T.

Trong quá trình tố tụng ông Nhan Văn B chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B gồm bà Trần Thị Kim Kh, anh Nhan Hoàng L, chị Nhan Hồng M vẫn giữ nguyên nội dung và yêu cầu khởi kiện của ông B về việc đòi ông Q trả lại đất ở nhờ và đồng ý cho hộ gia đình ông Q diện tích 100m² để xây dựng nhà ở. Riêng khoản tiền bồi thường giá trị diện tích đất bị thu hồi mở rộng lộ giới thì không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, khi cần thiết sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Đối với diện tích đất Công ty Cổ phần T thuê để lắp đặt trạm phát sóng, cũng không yêu cầu Tòa án giải

quyết trong vụ án này.

Theo bị đơn ông Trần Văn Q trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông cố ông tên Trần Kh để lại cho ông ngoại ông tên Trần Ch và ông ngoại ông đã cho ông Châu Kh1 thuê để xây dựng nhà máy xay xát lúa từ năm 1962, sau đó ông Châu Kh1 sang bán nhà máy cho vợ chồng ông Lâm C, ông Lâm C tiếp tục sang bán nhà máy cho bà N, ông M và ông M tiếp tục sang bán nhà máy cho bà Lâm Thị M và bà Lâm Thị C. Đến năm 1984, do nhà máy hoạt động không hiệu quả nên bà C, ông V trả lại diện tích đất cho ông. Sau khi nhận đất, ông trồng khoai lang, củ lòng và cất nhà ở. Lúc đó, cụ Th (mẹ ông B) còn sống, nhưng cụ Th và các con của cụ Th không có ai đứng ra tranh chấp việc ông sử dụng đất. Đến năm 2007, ông cho Công ty Cổ phần T thuê một phần diện tích đất để đặt trạm phát sóng thì ông B mới đứng ra tranh chấp quyền sử dụng đất với ông. Vì vậy, ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông B và yêu cầu của anh L. Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho ông được quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T trình bày: Công ty đã ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Trần Văn Q trong thời hạn 03 năm, số tiền thuê một năm bằng 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng). Hợp đồng thuê được lập trên cơ sở tự nguyện, thiện chí, trung thực và tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Nay Công ty yêu cầu được giữ nguyên hợp đồng thuê đất với ông Q.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị S và anh Trần Quốc Ng thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Q.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Sơn Sóc Kh trình bày: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Q thì anh không tranh chấp hay yêu cầu chia thừa kế phần đất tranh chấp mà anh đồng ý giao phần đất tranh chấp cho ông Q quản lý, sử dụng.

Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Anh Trần Quốc D, anh Trần Văn T, chị Trần Thị Ngọc D, bà Kim Thị Ph, anh Sơn Sa R, chị Sơn Thị R, chị Sơn Thị Thu H đều ủy quyền cho ông Q làm đại diện nên không có ý kiến hay yêu cầu gì khác so với ý kiến và yêu cầu của ông Q.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhan Văn B về việc yêu cầu hộ ông Trần Văn Q di dời nhà trả lại diện tích đất 2.350m², thửa số 534, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận diện tích đất 2.417,1m², thửa số 534, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh cho ông Trần Văn Q thuộc phần A, có tứ cận kèm theo sơ đồ khu đất. Ông Trần Văn Q được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các tài sản trên đất tranh chấp gồm 102 bụi chuối, 01 cây me từ 03-05 năm

tuổi, 09 cây dừa từ 05-20 năm tuổi, 01 cây công phi 30-60, 02 cây bàng phi 30-60, 01 cây dâu phi 30-60, 02 cây mận từ 02-10 năm tuổi, 08 cây cam từ 01-03 năm tuổi, 01 từ 02-30 năm tuổi, 07 cây dừa nhỏ từ 02-03 năm tuổi, 03 cây đu đủ, nhà ở dạng độc lập, móng bê tông cốt thép, trệt, tường xây gạch, trát vữa, quét vôi, không bả, cửa gỗ, nền gạch men, mái tôn, không trần, diện tích $5,9\text{m} \times 15\text{m} = 88,5\text{m}^2$; Nhà vệ sinh móng khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch men, mái tôn, không trần, có hầm tự hoại, diện tích $2,4\text{m} \times 2,2\text{m} = 5,2\text{m}^2$; Nhà kho loại nhà tre lá nền đất diện tích $3,2\text{m} \times 8,5\text{m} = 27,2\text{m}^2$; Một cái quán cây tạp được xây dựng trước nhà chính có sổ đo ngang $5,5\text{m} \times$ dài $12\text{m} = 66\text{m}^2$ tiếp tục giao cho ông Trần Văn Q sở hữu.

Ngoài ra, trên đất còn có 01 trạm phát sóng M của Công ty Cổ phần T, nhưng phía Công ty không có yêu cầu nên không xem xét; một nền móng bê tông cốt thép được ông Q và anh L xác định là nền nhà máy xay xát lúa cũ không còn giá trị sử dụng nên không xem xét.

Đối với tiền bồi hoàn diện tích đất bị thu hồi khi Nhà nước mở rộng đường, các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nhan Văn B làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 598/2019/DS-PT ngày 21/11/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 19/5/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 27 và khoản 1 Điều 48 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhan Văn B về việc đòi ông Trần Văn Q trả lại đất cho ở nhờ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Q về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp.

3. Công nhận cho hộ ông Trần Văn Q được quyền quản lý, sử dụng và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích $2.469,2\text{m}^2$ (Trong đó có diện tích $48,4\text{m}^2$ thuộc đất giao thông Đường huyện 27 và diện tích $100,8\text{m}^2$ hiện trạng đất mộ), thửa số 534, loại đất CLN, tờ bản đồ số 02 (Theo tài liệu đo

đặc năm 1995), tọa lạc tại Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh, theo quy định của Luật Đất đai. Đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 536, kích thước 92,1m;
- Hướng Tây giáp diện tích đất còn lại của thửa số 534, kích thước 93,30m;
- Hướng Nam giáp Đường huyện 27, kích thước 26,80m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 535, kích thước 30,20m.

(Có sơ đồ đất kèm theo)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/5/2023 chị Nhan Hồng M là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị Nhan Hồng M trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, không đưa bà Nhan Thị Đ sinh sống liền kề và có tài sản trên đất tranh chấp vào tham gia tố tụng; trên đất tranh chấp có tài sản của gia đình nguyên đơn nhưng không được xem xét. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào tài liệu cho thuê nhà máy xay xát của ông ngoại ông Q để lại, từ đó chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q là không phù hợp. Nguyên đơn cung cấp sổ mục kê năm 1983 thể hiện cụ Th (mẹ ông B) đã kê khai, đăng ký phần đất tranh chấp. Hội đồng xét xử không đánh giá chứng cứ một cách đầy đủ, toàn diện. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Phía nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản hòa giải không thể hiện trên phần đất tranh chấp có tài sản của gia đình bà Đ cũng như nguyên đơn. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ông Q ở nhờ. Phần đất tranh chấp ông Q đã sử dụng từ năm 1967; thể hiện bằng việc cho thuê nhà máy xay xát từ năm 1975. Ông B chỉ căn cứ vào việc cụ Th có kê khai phần đất này mà cho rằng đất có nguồn gốc của gia đình ông B là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của chị Nhan Hồng M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của chị Nhan Hồng M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của chị Nhan Hồng M (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nhan Văn B) làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích của chị Nhan Hồng M đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy, tại các phiên tòa trước đây nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất trực tiếp với ông Q mà không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp với bà Nhan Thị Đ. Phía bà Đ cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Đ vào tham gia tố tụng là phù hợp. Đối với việc cho rằng trên đất tranh chấp có tài sản của gia đình nguyên đơn và gia đình bà Đ, tại biên bản hòa giải và các phiên tòa trước đây nguyên đơn khẳng định không có tài sản trên phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị M không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Vì vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị M về việc hủy bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo ông Nhan Văn B trình bày, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông là cụ Nhan Văn T1 và cụ Trịnh Thị Th tạo lập. Năm 1983, cụ Th đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với 5.650m² đất thuộc thửa số 511, tờ bản đồ số 7, loại đất VT. Năm 1993, ông Q xin mượn đất cất nhà ở tạm, sau đó tự ý lấn chiếm hơn 2000m² và đăng ký kê khai. Tuy nhiên, ông Q không xác nhận những nội dung mà ông B trình bày, đồng thời, ông B, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B gồm bà Trần Thị Kim Kh, anh Nhan Hoàng L và chị Nhan Hồng M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông B cho ông Q ở nhờ trên diện tích đất tranh chấp.

Trong khi đó, theo ông Trần Văn Q trình bày, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ cố Trần H (ông ngoại của ông B) và cố Trần Ch (ông ngoại của ông Q). Lúc cố Trần H và cố Trần Ch còn sống thì cố Trần H và cố Trần Ch đã thỏa thuận phân chia diện tích đất của cha mẹ hai cố để lại thành hai phần và cùng nhau sử dụng. Phần diện tích đất của cố Trần H do vợ chồng cụ Th và cụ Tiền (cha mẹ của ông B) quản lý, sử dụng. Trong khi đó, phần diện tích đất của cố Trần Ch thì cố Trần Ch cho cụ Lâm C thuê để xây dựng nhà máy xay xát lúa. Ngày 12/11/1967, cụ Lâm C lập “Tờ bán nhà - máy xay lúa cũ” cho cụ Lục M, trong đó có nội dung “Đất do ông Trần Kh (chết) đứng bộ, đã được ông Trần Ch là người thừa kế chính thức của quá cố Trần Kh bằng lòng cho chúng tôi được tiếp tục mượn để xây dựng nhà máy này...” (BL 119, 120). Ngày 08/6/1973, cụ

Lục M tiếp tục lập “Tờ bán nhà máy xay lúa cũ” cho cụ Lâm Thị M và cụ Lâm Thị C (BL 118). Sau đó, cụ M và cụ C trả lại đất cho ông Q, ông Q trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Lời trình bày của ông Q về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp phù hợp với “Tờ tông chi” (lập vào năm 1972, được đánh máy chữ), phù hợp với các văn bản về việc mua bán nhà máy xay xát lúa, phù hợp với lời trình bày của cụ Nguyễn Văn V và cụ Lâm Thị C là người cuối cùng thuê đất làm nhà máy xay xát lúa. Cụ V và cụ C cũng xác nhận nhà máy xay xát lúa xây dựng trên nền đất của cố Trần Ch và khi cụ V và cụ C trả đất là trả cho ông Q, còn gia đình ông B sử dụng phần đất mà ông B đang ở hiện nay. Ngoài ra, trên phần diện tích đất ông Q đang quản lý, sử dụng đo đạc thực tế 2.469,2m², thửa số 534, loại đất CLN, tờ bản đồ số 02 (Theo tài liệu đo đạc năm 1995) vẫn còn dấu tích của nền nhà máy xay xát lúa cũ trước kia. Đồng thời, diện tích đất của hộ gia đình ông B quản lý, sử dụng và diện tích đất của hộ gia đình ông Q quản lý, sử dụng đã có khuôn viên riêng biệt, tách bạch hai phần.

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của hai anh em cố Trần H và cố Trần Ch được cha mẹ để lại, đã thỏa thuận phân chia đất, mỗi người quản lý, sử dụng phần diện tích đất đã chia là có căn cứ. Phần diện tích đất gia đình ông Q sử dụng là của cố Trần Ch được phân chia. Do vậy, việc cụ Th (mẹ ông B) đứng tên kê khai, đăng ký đất đai trong Sổ đăng ký ruộng đất năm 1983, diện tích 5.650m², thửa số 511, tờ bản đồ số 07, là kê khai, đăng ký không đúng hiện trạng quản lý, sử dụng đất, đã bao trùm lên phần diện tích đất của cố Trần Ch (ông ngoại ông Q) đã quản lý, sử dụng cho thuê xây dựng nhà máy xay xát lúa từ trước năm 1975.

Đồng thời, năm 1995 ông Q kê khai, đăng ký diện tích đất 4.760m², thửa số 534, tờ bản đồ số 02, cũng là kê khai, đăng ký không đúng hiện trạng thực tế quản lý, sử dụng đất, bao trùm lên phần diện tích đất cụ Th, ông B trực tiếp sử dụng. Thực tế, ông Q chỉ quản lý, sử dụng diện tích đất 2.469,2m², phần diện tích đất còn lại do cụ Th, ông B quản lý, sử dụng. Do đó, sau khi Ủy ban nhân dân huyện Tr chấp thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q diện tích đất 4.760m² thì phát hiện có sai sót, không tổ chức trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là có căn cứ.

Ông Trần Văn Q có yêu cầu phản tố, đề nghị được công nhận cho ông Q được quyền sử dụng đất, diện tích đất tranh chấp 2.469,2m², thửa số 534, loại đất CLN, tờ bản đồ số 02 (Theo tài liệu đo đạc năm 1995), tọa lạc tại Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh. Theo lời khai của ông Q, cố Trần Ch có một người con duy nhất là cụ Trần Thị L (Mẹ ruột ông Q). Cụ L có hai đời chồng, cụ L và người chồng trước có hai người con chung tên bà Kim Thị Ph và bà Kim Thị Sa M (Đã chết). Cụ L và người chồng sau có một người con chung là ông Q. Bà Phấn và những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Sa M gồm anh Sơn Sa R, chị Sơn Thị R, chị Sơn Thị Thu H và anh Sơn Sóc Kh cùng đều có ý kiến không yêu cầu được sử dụng đất tranh chấp mà giao cho ông Q được quyền sử dụng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q là phù

hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc tạo lập, quá trình sử dụng đất của gia đình ông Q.

Chị Nhan Hồng M kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Nhan Hồng M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của chị Nhan Hồng M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhan Văn B về việc đòi ông Trần Văn Q trả lại đất cho ở nhờ.

2/. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Q về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp.

3/. Công nhận cho hộ ông Trần Văn Q được quyền quản lý, sử dụng và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 2.469,2m² (Trong đó có diện tích 48,4m² thuộc đất giao thông Đường huyện 27 và diện tích 100,8m² hiện trạng đất mộ), thửa số 534, loại đất CLN, tờ bản đồ số 02 (Theo tài liệu đo đạc năm 1995), tọa lạc tại Ấp Ph, xã A, huyện Tr, tỉnh Trà Vinh, theo quy định của Luật Đất đai.

Đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông: giáp thửa 536, kích thước 92,1m;
- Hướng Tây: giáp diện tích đất còn lại của thửa số 534, kích thước 93,30m;
- Hướng Nam: giáp Đường huyện 27, kích thước 26,80m;
- Hướng Bắc: giáp thửa số 535, kích thước 30,20m.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo)

4/. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị Kim Kh, anh Nhan Hoàng L và chị Nhan Hồng M phải chịu toàn bộ số tiền bằng 7.427.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn đồng). Bà Trần Thị Kim Kh, anh Nhan Hoàng L và chị Nhan Hồng M đã nộp xong, nên không phải nộp tiếp.

5/. Về án phí:

5.1/. Về án sơ thẩm: Buộc ông Nhan Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0002785, ngày 10/3/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị Kim Kh, anh Nhan Hoàng L và chị Nhan Hồng M bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0014187, ngày 15/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

5.2/. Về án phí phúc thẩm: Chị Nhan Hồng M phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016841 ngày 29/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

6/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Đương sự (22);
- Lưu: HSVA (2), VP (3) 32B LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy