

**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: 236/2020/DS-PT

Ngày 16 tháng 7 năm 2020

V/v: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và 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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Từ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp 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 01/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 981/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2020 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Số 137/1, ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Bùi Thị Quỳnh Y, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Số 2, đường HB, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn

1. Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1958 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1958 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Ph, bà U: Ông Trần Việt H (vắng mặt).

Địa chỉ: đường C3, Khu dân cư MC, khóm 1, phường 7, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản quyền ngày 09/9/2019 và ngày 18/10/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: đường HV, phường 6, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hùng A – Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền số 11 ngày 01/8/2019) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim L (có mặt).

Địa chỉ: ấp HL 1, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng – Phòng giao dịch TH.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam: Bà Triệu Hồng Ph – Phó Giám đốc phụ trách Phòng Giao dịch TH (văn bản ủy quyền số 220a ngày 07/11/2019) (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp TQ A, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

- Người làm chứng:

1. Ông Ung Văn B, sinh năm 1959; địa chỉ: Số Ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955, địa chỉ: Ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ sử dụng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2m², mục đích sử dụng: ONT 40m² + LNK 338,2m², tọa lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng, ông Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 657902 ngày 19/4/2017.

Nguồn gốc thửa đất này trước đây là của cụ Nguyễn Văn Ph (cha của ông Đ), ông Ph sinh năm 1916 chết năm 2009. Trước năm 1975, cha của ông Đ cho cụ Nguyễn Văn C (sinh năm 1916 chết năm 2006) và cụ Phạm Thị T (sinh năm

1918 chết năm 2012) là cha và mẹ của bà Nguyễn Thị U và là cha mẹ vợ ông Trần Văn Ph ở đậu, hai bên có thỏa thuận miệng là cho ông C ở hết đời thì trả lại cho cha ông Đ. Nay cha ông Đ, cụ C và cụ T đều đã chết. Ông Ph và bà U cất nhà kiên cố trên thửa đất này mà không thông qua ông Đ.

Nguyên đơn Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc các bị đơn Trần Văn Ph và Nguyễn Thị U giao trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2m², mục đích sử dụng: ONT 40m² + LNK 338,2m², tọa lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn- ôngTrần Văn Ph và bàNguyễn Thị U trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ là không có căn cứ và hợp pháp, bởi vì gia đình các bị đơn không có mượn đất ở nhờ như lời trình bày của nguyên đơn, nên các bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 657902 vào ngày 19/4/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn Đ tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2 m², mục đích sử dụng: ONT 40m² + LNK 338,2m², tọa lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng. Do thửa đất số 114 có nguồn gốc là của cha, mẹ các bị đơn là cụ Nguyễn Văn C (chết cách nay khoảng 15 năm) và bà Phạm Thị T (chết khoảng 10 năm) khai phá, quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 cho đến khi cha mẹ các bị đơn qua đời. Các bị đơn sống chung với cha mẹ từ năm 1975 cho nên sau khi cha, mẹ qua đời các bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng liên tục cho đến ngày nay. Từ trước đến nay căn nhà của cha, mẹ các bị đơn và nhà của các bị đơn cũng đã được tháo dỡ nhà cũ để cất lại nhà mới nhiều lần và lần gần đây nhất là vào ngày 19/01/2017 các bị đơn xây dựng nhà mới khang trang như hiện nay, nhưng cũng không có ai tranh chấp hay ngăn cản. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 657902 cho ông Nguyễn Văn Đ là không đúng đối tượng, bởi vì thửa đất số 114 do các bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không có quyết định thu hồi đất trước khi cấp giấy chứng nhận là vi phạm Điều 53 Luật Đất đai năm 2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng trình bày:

Ngày 11/9/1993, cụ Nguyễn Văn Ph được Ủy ban nhân dân huyện KS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B704000 đối với 03 thửa đất, trong đó có thửa 879, tờ bản đồ số 07, diện tích 7.070m², loại đất T+Q, tọa lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS. Năm 2009, cụ Phúc chết, các con của cụ Phúc lập văn bản phân chia thừa kế thì ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn B1 được thừa kế phần đất này.

Qua đo đạc thực tế thửa 879 diện tích còn 6.625,4 m² (do sai số đo đạc và làm đường đê bao) và được chia thành 03 thửa đất mới (thửa 114,115 và 190 thuộc tờ bản đồ số 15). Theo đó ông Nguyễn Văn Đ được nhận thửa 114, diện tích 378,2m² (đất ONT 40 m², đất LNK 338,2m²) và thửa 190, diện tích

5.988,9m² (đất ONT 220 m², đất LNK 5.768,9 m²). Ông Nguyễn Văn B1 được nhận thửa đất số 115, diện tích 258,3 m² (đất ONT 40 m², đất LNK 218,3 m²).

Ngày 19/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG657902 cho ông Đ đối với phần diện tích 378,2 m², thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG657902 cho ông Đ đối với phần diện tích 378,2m², thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15 được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do vậy, yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở xem xét.

Bà Triệu Hồng Ph đại diện Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày:

Ngày 18/4/2017, ông Đ vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam 120.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 093 ngày 18/4/2017. Đến ngày 03/4/2018, ông Đ vay thêm 150.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 178 ngày 03/4/2018 và thế chấp bằng 02 hợp đồng thế chấp bất động sản số 97 ngày 27/4/2017 và số 81 ngày 14/7/2017, trong đó hợp đồng thế chấp bất động sản số 97 ngày 27/4/2017 có thế chấp thửa đất 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2 m², đất tọa lạc tại ấp HL 1, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng hiện nay đang tranh chấp. Khi cho vay Ngân hàng thẩm định giá trị thửa đất 114 để cho vay là 17.000.000 đồng. Hiện nay ông Đ đã thanh toán số tiền tương ứng với giá trị của tài sản thế chấp là thửa 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2 m² và Ngân hàng đã đồng ý cho ông Đ xuất giấy tờ liên quan đến thửa 114. Do tài sản tranh chấp là thửa đất số 114 không còn thế chấp tại Ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu hủy giấy của bị đơn. Hiện nay Ngân hàng không còn liên quan đến vụ án nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

“Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Khoản 1 Điều 37, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1,2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015.

Áp dụng: Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 3 Điều 26 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 nguyên đơn Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu buộc các bị đơn Trần Văn Ph và Nguyễn Thị U giao trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 383,6 m² (theo đo đạc thực tế), tọa lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng. Có từ căn cứ như sau:

- Đông giáp Lô bê tôn có số đo: 17,28 m
- Tây giáp Nguyễn Văn B1 có số đo: 13,11 m
- Nam giáp Nguyễn Văn Đ có số đo: 24,30 m
- Bắc giáp Mai Lương Th có số đo: 26,49 m

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Trần Văn Ph và Nguyễn Thị U: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 657902 vào ngày 19/4/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn Đ tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2 m², tọa lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.”

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

Ngày 21 tháng 01 năm 2020, ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Bùi Thị Quỳnh Y là người đại diện theo ủy quyền của ông Đtrình bày: Diện tích 378,2m² đất thuộc thửa 114, tờ bản đồ 15, tọa lạc ấp Hoà Lộc I, xã Xuân Hoà, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng là của cụ D (không nhớ họ). Trước năm 1975, cụ D chuyển nhượng cho cha của ông Đ là cụ Ph nhưng cụ Ph cho cụ D mượn lại phần đất này để ở. Cụ D không ở nên em ruột của cụ D là cụ C (cha của ông Ph) làm nhà ở từ trước năm 1975 và được cụ Ph đồng ý cho gia đình cụ C ở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà còn hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất này cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Các bên thừa nhận thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2m², mục đích sử dụng: ONT 40m² + LNK 338,2m², tọa lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng do gia đình bị đơn quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 nhưng nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Đ cho rằng nguồn gốc phần đất trên là của cha ông Đ là ông Nguyễn Văn Ph chỉ thỏa thuận miệng cho ông Nguyễn Văn C (chết năm

2006), bà Phạm Thị T(chết năm 2012) là cha mẹ bà Nguyễn Thị U có chồng là ông Trần Văn Ph mượn ở nhờ đến hết đời ông C, bà T thì trả lại đất nhưng ông Đ không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho ông C, bà T mượn đất ở nhờ từ trước năm 1975; ngược lại bà U sinh năm 1958 ở chung với cha mẹ từ nhỏ không thừa nhận việc cha mẹ bà mượn đất từ trước năm 1975; mặt khác, quá trình sử dụng đất gia đình bà đã sửa chữa và xây dựng nhà ở kiên cố đến nay nhưng phía nguyên đơn không có ý kiến hoặc tranh chấp, khiếu nại. Do việc sử dụng đất của bị đơn kéo dài, sử dụng ổn định đến nay là trên 40 năm nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Xét khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph tại thửa tranh chấp vào ngày 11/9/1993 thì Ủy ban nhân dân huyện KS có Công văn số 321/UBND – VP ngày 16/8/2019 có nội dung khi cấp giấy không đo đạc thực tế, chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính, không bao gồm tài sản gắn liền với đất nhưng trên đất đã có nhà của ông Ph, bà U; đến ngày 19/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 114 là không đủ căn cứ.

Khi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho ông Đ thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng đã căn cứ vào hồ sơ được thiết lập thông tin trước đó và không có nội dung thể hiện thực tế ai đang trực tiếp cất nhà trên đất. Trong khi đó phần diện tích tranh chấp có một phần do gia đình bị đơn đang sử dụng ổn định, lâu dài nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 cho ông Ph và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/4/2017 cho ông Đ là chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, ông Ph và bà U yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Do ông Đ kháng cáo nhưng không đưa ra tình tiết, chứng cứ làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận.Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự và của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo, nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã được đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị Toà

án xét xử vắng mặt hoặc đã có văn bản uỷ quyền cho người khác có mặt tham gia phiên toà, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị U giao trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2m², mục đích sử dụng: ONT 40m² + LNK 338,2m², toạ lạc ấp Hoà Lộc I, xã Xuân Hoà, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng. Các bị đơn yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 657902 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/4/2017 cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất này.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ: Nguyên đơn và các bị đơn đều thừa nhận phần đất đang tranh chấp hiện nay thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2m², mục đích sử dụng ONT 40m² + LNK 338,2m², toạ lạc ấp Hoà Lộc I, xã Xuân Hoà, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng trước năm 1975 cụ Nguyễn Văn C và cụ Phạm Thị T (là cha và mẹ của bà Nguyễn Thị U và là cha mẹ vợ ông Trần Văn Ph) sử dụng. Sau khi cụ C và cụ T qua đời thì các bị đơn tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến nay. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Ông Đ cho rằng cha của ông Đ là cụ Nguyễn Văn Ph cho cụ C và cụ T mượn đất ở nhờ và có thoả thuận miệng là cho mượn ở đến hết đời cụ C, cụ T thì trả lại đất cho cụ Ph. Các bị đơn không thừa nhận việc mượn đất. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Đ và người đại diện uỷ quyền của ông Đ xác định diện tích 378,2m², thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 15, toạ lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng nguyên là của cụ D (không nhớ họ), trước năm 1975 cụ D chuyển nhượng phần đất 378,2m² cho cha của ông Đ là cụ Ph, nhưng cụ Ph cho cụ D mượn lại phần đất cụ D đã bán để ở. Cụ D không ở nên em ruột của cụ D là cụ C (cha của bà U) làm nhà ở từ trước năm 1975 và được cụ Ph đồng ý cho gia đình cụ C ở nhờ. Nội dung ông Đ trình bày tại phiên toà được 02 người làm chứng xác định là đúng và họ đều xác định nguồn gốc đất là của cụ D. Lời khai này của ông Đ và người làm chứng phù hợp với lời khai của ông Đ tại Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã XH lập ngày 01/11/2008.

Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cụ D. Ông Đ cho rằng cụ D chuyển nhượng cho cụ Ph trước năm 1975, nhưng ông lại xác định việc chuyển nhượng giữa cụ D với cụ Ph không làm văn bản mà chỉ nói miệng. Ngoài lời khai làm chứng của ông B, ông N thì ông Đ không còn chứng cứ nào chứng minh cho việc cụ D đã chuyển nhượng thửa đất 114, nêu trên cho cụ Ph.

Ngoài ra, ông Đ cũng xác định khi cụ Ph làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất tranh chấp thì không đo đạc mà chỉ kê

khai, sau đó Ủy ban nhân dân huyện KS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Phúc theo kê khai.

Về vị trí phần đất đang tranh chấp, hiện nay là một phần được tách ra từ thửa 879, tờ bản đồ số 07, diện tích 7.070m^2 , do Ủy ban nhân dân huyện KS, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Văn Ph vào ngày 11/9/1993. Qua thẩm định thực tế, phần đất này có diện tích thực tế là $383,6\text{m}^2$, tứ cận như sau:

- Đông giáp lộ bê tông có số đo: 17,28m
- Tây giáp Nguyễn Văn B1 có số đo: 13,11m
- Nam giáp Nguyễn Văn Đ có số đo: 24,30m
- Bắc giáp Mai Lương Th có số đo: 26,49m

Phần đất này gia đình bị đơn trước đây là vợ chồng cụ C, sau này là vợ chồng ông Ph đã sử dụng ổn định, công khai, liên tục từ trước năm 1975 cho đến khi nguyên đơn khởi kiện là hơn 40 năm. Vợ chồng cụ C đã làm nhà để ở ngay khi sử dụng đất, sau đó các bị đơn đã nhiều lần sửa chữa lại nhà và đã xây dựng nhà ở kiên cố, có xây dựng hàng rào bao quanh từ năm 1997 cho đến nay nhưng phía nguyên đơn không có ý kiến hay phản đối và cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền nào giải quyết.

Như vậy, nguyên đơn yêu cầu buộc các bị đơn là ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị U giao trả lại cho nguyên đơn thửa đất tranh chấp số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích $378,2\text{m}^2$ là không có căn cứ.

Các bị đơn ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị U yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 657902 ngày 19/4/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn Đ tại thửa số 114, tờ bản đồ số 15, toạ lạc ấp HL I, xã XH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo đưa ra tình tiết là ông Ph có ký tên vào bản mô tả phụ lục số 11 khi ông Đ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tình tiết này không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông Đ.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, bác kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bác kháng cáo nên ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị U giao trả cho ông Nguyễn Văn Đ thửa số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2m², tọa lạc ấp Hoà Lộc I, xã Xuân Hoà, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận như sau:

- Đông giáp lộ bê tông có số đo: 17,28m;
- Tây giáp Nguyễn Văn B1 có số đo: 13,11m;
- Nam giáp Nguyễn Văn Đ có số đo: 24,30m;
- Bắc giáp Mai Lương Th có số đo: 26,49m;

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị U: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 657902 ngày 19/4/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn Đ tại thửa số 114, tờ bản đồ số 15, diện tích 378,2m², tọa lạc ấp Hoà Lộc I, xã Xuân Hoà, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Đ phải chịu 6.500.000 đồng, ông Đ đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006386 ngày 17/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002828 ngày 3/2/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

6. 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. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự (11);
- Lưu VP(6), HS(2). 24b (NTT).

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

Vũ Ngọc Huynh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Đức Phương - Nguyễn Văn Tửu

Vũ Ngọc Huynh