

**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: 872/2023/DS-PT

Ngày 28 - 12 - 2023

V/v: “*Tranh chấp Đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ; Đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; Đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn 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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tũu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 416/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ; Đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; Đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2756/2023/QĐPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Phan Văn B, sinh năm: 1958 (có mặt);

2. Phan Thị D, sinh năm: 1965 (có mặt);

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

- Bị đơn: Phan Thị N, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh D, Văn phòng Luật sư Thanh Liêm - chi nhánh Sóc Trăng, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phan Trường D1, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Phan Thị Thúy A, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Huỳnh Thị L1, sinh năm: 1925. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị L1: Bà Phan Thị B1, sinh năm: 1964. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4. Phan Thị Đ, sinh năm: 1951. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn Trần Đề, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T: Bà Huỳnh Minh N1 - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (vắng mặt).

6. Thạch Thị Thúy O, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Ấp Bung Lức, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Thạch D1, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Ấp Bung Lức, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị N và bà Huỳnh Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 04/9/2020, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn Phan Văn B và Phan Thị D là ông Trần Văn Thạch trình bày:

Phần đất có diện tích 32.500m², thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có nguồn gốc là của ông B và anh trai là ông Phan Văn N1 tự khai phá vào năm 1975. Sau đó Nhà nước có chủ trương vô tập đoàn, bà Dền là người trực tiếp canh tác phần đất trên, sau khi xóa bỏ tập đoàn thì Nhà nước cấp lại cho ông N1, ông B, nhưng lúc đó ông N1 bị bệnh tâm thần không đủ sức khỏe để canh tác, nên em trai là Phan Văn B đứng ra nhận lại toàn bộ phần đất trên để canh tác và nuôi ông N1 (Ông N1 có vợ tên là Thái Thị Mộng T1, bà T1 đã qua đời năm 1985 khi còn sống thì ông N1 và bà T1 không có con chung). Khi ông B canh tác đến năm 1998 thì ông xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (nay là huyện T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 4 năm 1998.

Vào năm 2019 ông B và bà D có làm hợp đồng cho bà Phan Thị N mượn 01 phần đất có chiều ngang 05m x chiều dài 10m, tổng diện tích là 50m² (theo đo đạc thực tế là 64m²), thuộc 01 phần đất thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nội dung là ông B với bà D cho bà N1 mượn phần đất trên cất nhà ở với thời hạn là 30 năm, trong thời hạn 30 năm từ tháng 10/2019 đến tháng 10/2049 bà N1 không được bán hay cho ai, nếu không ở nữa thì dỡ nhà đi. Sau khi mượn nền nhà thì bà N1 đến cất nhà

ở 01 thời gian thì vào năm 2020 bà N1 dùng cột trụ đá cắm xung quanh đất bao chiếm thêm của ông B, bà D 01 phần đất có chiều ngang 07m x chiều 20m, tổng diện tích 140m² (theo đo đạc thực tế là 138,1m²), thuộc 01 phần đất thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Theo đơn khởi kiện thì ông B, bà D yêu cầu bà Phan Thị N phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại cho ông B, bà D phần đất có chiều ngang 05m x chiều dài 10m, tổng diện tích là 50m² và yêu cầu bà N1 phải di dời các cột trụ đá đã cắm để trả lại cho ông B, bà D phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang 07m x chiều 20m, tổng diện tích 140m², hai phần đất này đều thuộc 01 phần đất thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, nhưng qua đo đạc thực tế thì ông B, bà D xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu:

+ Buộc bà Phan Thị N và bà Huỳnh Thị L1 phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại cho ông B, bà D phần đất có chiều ngang 05m x chiều dài 10m, tổng diện tích là 50m² (theo đo đạc thực tế là 64m²), thuộc 01 phần đất thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

+ Buộc bà Phan Thị N và bà Huỳnh Thị L1 di dời các cột trụ đá đã cắm để trả lại cho ông B, bà D phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang 07m x chiều 20m, tổng diện tích 140m² (theo đo đạc thực tế là 138,1m²), thuộc 01 phần đất thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với yêu cầu của bà Huỳnh Thị L1 thì ông B và bà D có ý kiến như sau: Ông B và bà D không thống nhất theo yêu cầu của bà L1, về việc:

+ Yêu cầu ông Phan Văn B và bà Phan Thị D phải trả lại cho bà L1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 706,5m², là 01 phần trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện Long Phú (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng.

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 123293, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phan Văn B vào ngày 27 tháng 4 năm 1998.

Vì phần đất này do ông B tự khai phá. Nhà nước cũng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B.

Với tư cách là người đại diện cho ông Duy thì ý kiến của ông Duy thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông B và bà D.

Tại tờ tường trình ngày 22/11/2020, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Phan Thị N trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa bà N1, bà L1 với ông B, bà D thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (thửa mới là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện Long Phú (Nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của mẹ ruột bà N1 là bà Huỳnh Thị L1 tự khai phá từ năm 1973, khai phá khoảng 30.000m². Sau khi khai phá bà L1 canh tác đến năm 1987 thì bà L1 hợp đồng cho

ông B mượn 01 phần đất khoảng 30.000m² để canh tác. Phần còn lại thì bà L1 cất nhà ở. Năm 2018 thì mẹ bà N1 làm hợp đồng tặng cho bà N1 01 phần đất có diện tích 50m² (ngang 05m x dài 10m), hợp đồng có làm giấy tay, đến năm 2019 thì bà N1 đến phần đất trên cất nhà để ở, bà N1 cất nhà ở một thời gian đến năm 2020 thì mẹ bà N1 hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Thạch Thị Thúy O và ông Thạch D1 là cháu ngoại và cháu rể của bà L1 01 phần đất nằm cạnh nhà bà N1 đang ở chiều ngang 07m x dài 20m, tổng diện tích là 140m², với giá thỏa thuận bằng tiền là 10.000.000 đồng, hợp đồng làm bằng giấy tay, do bà N1 lập và ký dùm bà O, bà N1 thừa nhận bà có dùng trụ đá cắm ranh, khi bà N1 ra cắm ranh dùm bà L1 thì ông B, bà D phát đơn khởi kiện bà N1 nói bà mượn đất, chiếm đất của ông B, bà D.

Nay bà N1 không đồng ý theo yêu cầu của ông B và bà D, vì phần đất hiện nay bà đang cất nhà ở là của mẹ ruột bà là bà Huỳnh Thị L1 hợp đồng tặng cho bà, còn phần đất có chiều ngang 07m x chiều 20m, tổng diện tích 140m² (theo đo đạc thực tế là 138,1m²) thì bà N1 không có lần chiếm. Phần đất này là do mẹ bà N1 là bà Huỳnh Thị L1 hợp đồng chuyển nhượng cho bà O và ông D, giữa bà L1 với bà O, ông D chưa có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà O và ông D không có nhận đất và cũng không có giao tiền cho bà L1.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 30/11/2020, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 là bà Phan Thị B1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa bà L1, bà N1 với ông B, bà D thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (thửa mới là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện Long Phú (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng là của bà Huỳnh Thị L1 tự khai phá từ năm 1973, khai phá khoảng 30.000m². Sau khi khai phá bà L1 canh tác đến năm 1987 thì bà L1 hợp đồng cho ông B mượn 01 phần đất khoảng 30.000m² để canh tác, việc cho mượn chỉ bằng lời nói, hai bên không có làm giấy tờ gì. Phần còn lại thì bà L1 cất nhà ở. Năm 2018 thì bà L1 hợp đồng tặng cho lại con gái ruột là bà Phan Thị N 01 phần đất có diện tích 50m² (ngang 05m x dài 10m), hợp đồng có làm giấy tay, đến năm 2019 thì bà Phan Thị N đến phần đất trên cất nhà để ở, còn phần đất có chiều ngang 07m x chiều dài 20m, tổng diện tích là 140m², phần đất này nằm cạnh nhà bà N1 đang ở, phần đất này do bà L1 hợp đồng chuyển nhượng cho ông Thạch D1 và bà Thạch Thị Thúy O ngày 16/6/2020, với giá thỏa thuận là 10.000.000 đồng, hợp đồng bằng lời nói. Bà Bền không biết lý do gì mà ông B, bà D khởi kiện bà N1. Theo đơn yêu cầu độc lập thì bà Huỳnh Thị L1 yêu cầu ông Phan Văn B và bà Phan Thị D phải trả lại cho bà L1 phần đất có diện tích là 15.000m² và phần đất có diện tích là 2.500m², cả 02 phần đất đều thuộc 01 phần thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (thửa mới là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện Long Phú (Nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 123293, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (Nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phan Văn B vào ngày 27 tháng 4 năm 1998.

Nay bà Huỳnh Thị L1 xin rút 01 phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu ông Phan Văn B và bà Phan Thị D phải trả lại cho bà L1 phần đất có diện tích là 15.000m² thuộc 01 phần thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (thửa mới là thửa số 62, tờ bản

đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện Long Phú (Nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng và xin thay đổi, bổ sung 01 phần yêu cầu độc lập là yêu cầu:

+ Yêu cầu ông Phan Văn B và bà Phan Thị D phải trả lại cho bà L1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 706,5m², là 01 phần trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện Long Phú (Nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng.

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 123293, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (Nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phan Văn B vào ngày 27 tháng 4 năm 1998.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 3 năm 2022, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Đ trình bày:

Bà Phan Thị Đ không biết phần đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông B, bà D với bà N1 và bà L1 là thuộc thửa đất số mấy, bà Đền chỉ biết nguồn gốc của phần đất đang tranh chấp hiện nay giữa ông B, bà D với bà N1 và bà L1 có nguồn gốc là của ông Phan Văn N1 và ông Phan Văn B cùng nhau khai phá (Hiện nay, ông N1 đã qua đời, nhưng không nhớ là năm nào chỉ nhớ là qua đời cách nay khoảng 6 -7 năm, ông N1 là con trai ruột của bà Huỳnh Thị L1, là em ruột của bà Đền cũng là anh ruột của ông Phan Văn B, bà Phan Thị N và là anh chồng của bà Phan Thị D). Sau đó Nhà nước có chủ trương vô tập đoàn, bà Đền là người trực tiếp canh tác phần đất trên, sau khi xóa bỏ tập đoàn thì Nhà nước cấp lại cho ông N1, ông B, nhưng lúc đó ông N1 bị bệnh tâm thần không đủ sức khỏe để canh tác, nên em trai là Phan Văn B đứng ra nhận lại toàn bộ phần đất trên để canh tác và nuôi ông N1. Bà Đền có nghe ông B nói là ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, nhưng bà Đền không biết cụ thể là thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy. Bà Đền chỉ nghe bà D nói lại là bà D hợp đồng cho bà N1 mượn đất cất nhà ở, còn nội dung cụ thể như thế nào thì bà Đền không biết rõ. Nay bà Đền không có yêu cầu gì trong vụ án này, tùy tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/01/2023, các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thạch Thị Thúy O và ông Thạch D1 trình bày:

Bà Thạch Thị Thúy O là con gái ruột của bà N1, cháu ngoại của bà L1, ông Thạch D1 là con rể của bà N1, vào tháng 6/2020 bà L1 (ngoại) có kêu vợ chồng ông D, bà O mua đất, bà để lại một phần đất có chiều ngang 07m x chiều dài 20m với giá 10.000.000 đồng, nên vợ chồng bà O, ông D đồng ý mua, kêu ngoại là bà L1 cặm ranh đi rồi trả tiền cho. Sau đó, bà L1 kêu bà N1 ra cặm ranh đo đạc thì phát sinh tranh chấp với ông B, bà D, việc mua bán thông qua điện thoại chứ không có làm giấy tờ gì với nhau, khi nghe bà N1 với ông B, bà L1 có tranh chấp thì vợ chồng bà O, ông D không mua, hai bên chấm dứt việc mua bán, chưa nhận đất và chưa giao tiền với nhau, vụ việc tranh chấp giữa ông B, bà D với bà L1, bà N1 không có liên quan gì đến ông D, bà O, nên ông D, bà O không có yêu cầu gì, Tòa án cứ giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại văn bản số 85, ngày 26/7/2021 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng có ý kiến:

Hồ sơ cấp giấy tên Phan Ngọc B2 là cấp theo: Bản đồ đo đạc năm 1993-1996; Sổ mục kê thửa 95, diện tích: 32.500 m²; Đơn đăng ký QSD đất và đơn xin điều chỉnh chữ lót “Ngọc” thành “Văn” ngày 11/3/1998; xác nhận của xã ngày 15/4/1998.

Ngày 27/4/1998 UBND huyện Long Phú (Nay là huyện T) cấp giấy CNQSD đất M 123 293 cho Phan Văn B (cấp thửa 95, diện tích 32.500 m² đất nuôi tôm (NTTS) trên cơ sở Bản đồ đo đạc năm 1993 - 1996 ông Phan Văn B (Phan Ngọc B2) đang trực canh, số Mục kê trang số 39 ghi: Phan Ngọc B2. Xã Trung bình duyệt đơn đăng ký, chỉnh tên thành Phan Văn B; Đất có nguồn gốc: đất gốc. Vì vậy, việc bà L1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn B là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 37, khoản 1 Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228, khoản 1, 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 59, Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B và bà Phan Thị D.

Buộc bà Phan Thị N và bà Huỳnh Thị L1 phải cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Phan Văn B và bà Phan Thị D 02 phần đất gồm:

* Phần đất thứ nhất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 95 (62) (phần đất còn lại của ông Phan Văn B và bà Phan Thị D) có số đo 9,57m + 10,10m.

+ Hướng Tây giáp phần nhà đang tranh chấp thuộc thửa đất số 95 (62) có số đo 12,85m + 7,23m.

+ Hướng Nam giáp bờ kênh cống kênh có số đo 7,14m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 95 (62) có số đo 7.00m.

Tổng diện tích là 138,1m² thuộc 01 phần đất thửa số 95 (62), tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có sơ đồ kèm theo).

* Phần đất thứ hai có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 95 (62) có số đo 20,08m.

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 95 (62) (phần đất còn lại của ông Phan Văn B và bà Phan Thị D) có số đo 6,89m + 1,23m + 6,07m.

+ Hướng Nam giáp bờ kênh cống kênh có số đo 5,58m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 95 (62) có số đo 4,34m + 1,23m.

Tổng diện tích 64m² cùng toàn bộ công trình kiến trúc có trên đất, thuộc 01 phần đất thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Phan Văn B và bà Phan Thị D phải cùng có trách nhiệm trả giá trị căn nhà và các công trình kiến trúc kèm theo cho Phan Thị N theo kết quả thẩm định, định giá ngày 27/01/2021 là 96.225.194 đồng (chín mươi sáu triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn một trăm chín mươi bốn đồng).

Ngay sau khi ông Phan Văn B và bà Phan Thị D thanh toán xong cho bà Phan Thị N số tiền theo kết quả định giá thì ông Phan Văn B và bà Phan Thị D có toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt, quản lý căn nhà bà N1 xây dựng trên đất ông B (có sơ đồ kèm theo). Buộc bà Phan Thị Nhiên có nghĩa vụ di dời các tài sản, vật dụng trong nhà để giao nhà lại cho ông B, bà D.

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L1 về việc: Yêu cầu ông Phan Văn B và bà Phan Thị D phải trả lại cho bà L1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 706,5m², là 01 phần trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện Long Phú (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 123293, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phan Văn B vào ngày 27 tháng 4 năm 1998.

3. Đình chỉ 01 phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Lầu về việc yêu cầu ông Phan Văn B và bà Phan Thị D phải hoàn trả lại phần đất có diện tích là 15.000m² là 01 phần trong thửa đất số 95, tờ bản đồ số 08 (hiện nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc Ấp N, xã T, huyện Long Phú (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/5/2023, bị đơn bà Phan Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/5/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị L1 và bà Phan Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà L1, vì bà L1 khai phá từ năm 1973. Sau khi khai phá bà L1 cất nhà ở từ đó cho đến nay nên UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là không đúng đối tượng. Do đó, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn cũng như yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L1.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật. Các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung giải quyết vụ án, nên không có cơ sở để chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị L1 và bà Phan Thị N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 nộp trong thời hạn nên đủ điều kiện để thụ lý phúc thẩm.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ 2, tuy nhiên tại phiên tòa vắng mặt một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 706,5m² thuộc 1 phần thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bà Phan Thị N và bà Huỳnh Thị L1 phải trả lại 2 phần đất (phần thứ nhất diện tích 138,1m², phần thứ 2 diện tích 64m²) cùng thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 có yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn trả cho bà diện tích 706,5m² thuộc 1 phần thửa số 95, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa 62, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn ông B cho rằng diện tích tranh chấp có nguồn gốc do ông N1 và ông khai phá vào năm 1975. Do ông N1 bị tâm thần nên ông đứng ra nhận lại toàn bộ đất để canh tác. Đến năm 1998 ông tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/4/1998 diện tích 32.500m² đất nuôi trồng thủy sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 thì cho rằng diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc do bà và ông N1 khai phá. Sau khi khai phá thì bà canh tác đến năm 1987 thì cho con trai là ông Phan Văn B mượn một phần đất khoảng 30.000m² để canh tác. Phần còn lại 700m² là đất giồng bà đã cất nhà ở từ năm 1973 đến nay.

Xét thấy, lời khai của các bên có sự mâu thuẫn về nguồn gốc đất tranh chấp. Tuy nhiên tại đơn khởi kiện ngày 04/9/2020 ông B thừa nhận diện tích đất 32.500m² đất do mẹ ruột là bà Huỳnh Thị L1 cho vào năm 1987 có ông Đinh Bửu L2 làm chứng xác nhận; tại Biên bản hòa giải ngày 27/8/2020 bà Phan Thị Dung (vợ ông B) cũng thừa nhận “*phần đất tranh chấp của mẹ chồng tôi là Huỳnh Thị L1 cho chồng tôi là Phan Văn B*”. Ông Đinh Bửu L2 cũng xác định phần đất tranh chấp là của bà Huỳnh Thị L1 cho lại con trai và con dâu. Hay theo lời khai của bà Phan Thị B1 (con gái bà L1) cũng xác nhận nguồn gốc đất là của bà Huỳnh Thị L1 khai phá từ năm 1973. Tòa án sơ thẩm có xác minh tại UBND huyện T về việc cấp GCNQSDĐ cho ông B. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy của ông B thì Ủy ban chỉ căn cứ vào Sổ mục kê, đơn đăng ký quyền sử dụng đất, bản đồ đo đạc để cấp giấy cho ông B, không thể hiện được nguồn đất do ông B khai phá. Như vậy, Tòa án sơ thẩm xác minh thu thập chứng cứ không đầy đủ về nguồn gốc đất nhưng lại nhận định đất tranh chấp có nguồn gốc của ông B, ông N1 khai phá là chưa đủ cơ sở.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn căn cứ vào lời khai của bà Phan Thị Đ (con gái bà L1) và ông Phan Văn T2 (con trai bà L1) xác định nguồn gốc đất do ông N1, ông B khai phá, sau đó đưa vô tập đoàn thì bà Đền là người trực tiếp canh tác phần đất trên. Sau khi xóa bỏ tập đoàn thì Nhà nước cấp lại cho ông N1, ông B. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không làm rõ diện tích đất trên có vô tập đoàn hay không? Và sau khi Tập đoàn tan rã thì cấp lại cho ông B không? Vì tại công văn số 85/PTNMT ngày 26/7/2021 Phòng Tài nguyên và Môi trường cũng chỉ trả lời nguồn gốc đất: Đất gốc. Trong hồ sơ ngoài lời khai của những người làm chứng trên thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện việc tập đoàn trả lại đất cho ông B.

Mặt khác, ông Phan Văn T2, bà Phan Thị Đ, bà Phan Thị B1 đều là con của bà L1, họ có những lời khai mâu thuẫn nhau nhưng Tòa án sơ thẩm lại chỉ sử dụng lời khai của bà Phan Thị Đ, ông Phan Văn T2 để nhận xét đánh giá nguồn gốc đất do ông B, ông N1 khai phá là không khách quan, không đảm bảo theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất tranh chấp:

Bà L1 cho rằng bà chỉ cho ông B mượn diện tích hơn 30.000m² ông B đang quản lý sử dụng nuôi trồng thủy sản, còn phần đất 706,5m² là đất giồng bà cất nhà sử dụng từ năm 1975 đến nay. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/01/2021 thể hiện trên đất tranh chấp có căn nhà của bà Huỳnh Thị L1 diện tích 31.955m² nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà L1 cất nhà sử dụng từ thời gian nào? Phần đất giồng diện tích 706,5m² bà L1 trình bày do bà quản lý sử dụng từ năm 1975 cũng chưa được làm rõ? Tòa án sơ thẩm chưa tiến hành xác minh tại cơ quan có thẩm quyền về quá trình sử dụng diện tích tranh chấp như thế nào? Cần xác minh xem có đúng phần đất tranh chấp gồm phần nuôi trồng thủy sản và phần đất giồng như bà L1 trình bày không? Nếu có thì phần đất giồng có phải loại đất NTTS được thể hiện trong GCNQSDĐ cấp cho ông B không?

[2.3] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, chưa cho đối chất làm rõ những mâu thuẫn trong lời khai của các bên đương sự, người làm chứng nên chưa đủ cơ sở để chấp nhận hay không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy, các vấn đề mà toà án cấp sơ thẩm vi phạm, toà án cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục tại phiên toà được. Để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị N, bà Huỳnh Thị L1, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[3] Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1.

Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí:

+ Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị N và bà Huỳnh Thị L1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phan Thị N 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009363 ngày 30/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

3. 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;
- Nguyên đơn (2);
- Bị đơn (1);
- NLQ (7);
- Lưu VP (6); HS (2); T 23 (BA36).

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Thành Long