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: 72/2019/DS-PT
Ngày 14 – 03– 2019
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu hủy GCNQSDĐ"

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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường – 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: Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 03 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, 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: 116/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2018 về "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952 (Có mặt).

Địa chỉ: đường 3/2, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Lâm S, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã M1, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn Ph (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: LS Sơn Thị Ph, Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948. (chết ngày 13/6/2017)

Địa chỉ: đường 3/2, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1942 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện Ch, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Tấn H2, sinh năm 1968(Vắng mặt).

Địa chỉ: đường V, tổ 11, khu phố 2, phường Ph, Tp. Ph2, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường B, phường 17, quận B, Tp.Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Thu Ng, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Tr, khóm 7, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Tấn H3, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường Ph3, phường 17, quận B, Tp.Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Thu Ng1, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà C, ông S và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H: Ông Phan Văn Ph, sinh năm 1955 (Có mặt), theo các văn bản ủy quyền ngày 8-6-2017 và ngày 19-9-2017.

Địa chỉ: đường L, ấp N, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Ông Mã Tấn Nh, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: đường H1, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1- Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3.2- Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1966 (Có mặt).

3.3- Bà Huỳnh Lệ Th2, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th2: Ông Nguyễn Văn Th1 (Có mặt), sinh năm 1966, theo văn bản ủy quyền ngày 23-6-2017.

Cùng địa chỉ: đường H2, ấp N, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3.4- Bà Lê Thị L, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Liệu: Ông Mã Tấn Nh, sinh năm 1979 (Có mặt), theo văn bản ủy quyền ngày 11-10-2017.

Cùng địa chỉ: đường H1, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Lâm S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22-12-2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27-02-2017 các nguyên đơn Nguyễn Thị C, Nguyễn Lâm S, Nguyễn Thị H thể hiện:

Vào năm 2003, các nguyên đơn có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th1, bà Huỳnh Lệ Th2 một phần đất thửa 664, tờ bản đồ số 01, loại đất LNK, tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có số đo như sau:

- Phía bắc giáp với Đặng Văn Nh1 21,5m;
- Phía nam giáp với Hoàng Thị Tr 20,7m;
- Phía đông giáp với Huỳnh Văn Đ 10,6m;
- Phía tây giáp với phần đất còn lại của các nguyên đơn là 8,8m.

Các nguyên đơn có làm hợp đồng giấy tay cho vợ chồng ông Th1, bà Th2 ngày 01/8/2003. Phần đất còn lại của các nguyên đơn: Phía tây giáp lộ đất ngang 05m, dài 8,8m, diện tích 44m^2.

Sau đó ông Th1, bà Th2 chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Mã Tấn Nh, hiện nay ông Nh đang sử dụng, ông Nh xây hàng rào lấn qua phần đất còn lại của các nguyên đơn ngang 02m, dài 8,8m, diện tích 17,6m^2.

Năm 2016, các nguyên đơn có khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nh phải trả lại cho các nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/1995 cho ông Nguyễn Văn Đ1, là cha của các nguyên đơn. Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì các nguyên đơn mới biết phần đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/6/2005, tại thửa số 69, tờ bản đồ số 28 cho ông Th1 diện tích dư so với phần đất các nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông Th1. Sau đó các nguyên đơn có rút lại đơn khởi kiện và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Theo Công văn số 415/UBND-NC ngày 18/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện M đã thừa nhận là do sơ suất của cơ quan chuyên môn chưa chỉnh lý giảm diện tích do chuyển nhượng tại thửa đất số 664 của ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên (thửa số 69, tờ bản đồ số 28 tách ra từ thửa 664), cho nên phần đất ông Th1

được cấp diện tích dư so với diện tích các nguyên đơn chuyển nhượng, dẫn đến ông Th1 chuyển nhượng cho ông Nh không đúng với diện tích đất, gây thiệt thòi cho quyền lợi của các nguyên đơn.

Nay các nguyên đơn có khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nh phải trả cho các nguyên đơn phần đất chiều ngang 8,8m, dài 02m, diện tích 17,6m^2, loại đất LNK tại thửa đất số 664, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/1995 cho ông Nguyễn Văn Đ1 (cha của các nguyên đơn đứng tên). Đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC661373, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 149, tại thửa số 69, tờ bản đồ số 28, diện tích được cấp 216,6m^2, loại đất thổ cư 200m^2, đất cây lâu năm 16,6m^2 tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006 cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Huỳnh Lệ Th2 đứng tên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/8/2003 vô hiệu vì không có bà H tham gia.

Bị đơn ông Mã Tấn Nh đồng thời là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:

Ngày 21/4/2015, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th1, bà Huỳnh Lệ Th2 thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28 (diện tích được cấp giấy chứng nhận là 216,6m^2) tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Huỳnh Lệ Th2 ngày 20/6/2006.

Diện tích nhận chuyển nhượng là 216,6m^2 nhưng thực tế ông chỉ nhận 207m^2 (lý do nhường lại diện tích 01m x 9m cho người cậu của ông tên Huỳnh Đ2, phần giáp thửa 48 – do ông Đ2 có nhà trọ nên phải chừa lại 01m để ông có đường đi ra sau), giá chuyển nhượng là 210.000.000đ (trong đó bao gồm thửa 69 và 01 thửa đất khác). Ông nhận chuyển nhượng toàn bộ đất theo quyền sử dụng đất của ông Th1 nên không có đo đạc thực tế lại. Chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/4/2015 có địa phương ký đầy đủ, ông Th1 có chỉ ranh và có những người ở địa phương chứng kiến như ông Đinh Gia Kh.

Lúc ông nhận chuyển nhượng phần đất này của ông Th1 thì ông không thấy các nguyên đơn có ý kiến gì. Ông nhận chuyển nhượng được khoảng 02 tháng, sau đó ông làm hàng rào thì các nguyên đơn mới ra ngăn cản. Ông không

biết nguồn gốc thửa đất này, do ông thấy ông Th1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông mới nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận của ông Th1. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th1 đối với thửa đất này ông đang giữ, nhưng do có tranh chấp nên ông chưa sang tên làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Hiện trạng phần tranh chấp diện tích 17,6m^2 (2m x 8,8m) ông đang sử dụng đã xây dựng hàng rào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại diện tích 17,6m^2 trong thửa đất số 69 thì ông không đồng ý, do ông đã nhận chuyển nhượng của ông Th1, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th1 đồng thời là người đại diện bà Huỳnh Lệ Th2 trình bày:

Khoảng năm 1999-2000 thì ông có nhận chuyển nhượng của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Lâm S một phần đất tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2003 mới làm thủ tục và ông được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2006 là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28 (diện tích được cấp giấy chứng nhận là 216,6m^2). Sự việc lâu quá ông không nhớ rõ, nhưng lúc ông nhận chuyển nhượng thì có địa chính tên Đinh Gia Kh đo đạc có diện tích cụ thể và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc chuyển nhượng thì các bên có chỉ ranh, có cọc ranh rõ ràng, đất có đường đi công cộng ông mới mua. Tờ giấy hợp đồng mua bán đất ngày 01/8/2003 đúng là chữ ký tên của ông nhưng do lâu quá ông không nhớ đây có phải là hợp đồng chuyển nhượng đất của ông hay không. Theo ông biết thì nguồn gốc phần đất ông nhận chuyển nhượng là của ông Nguyễn Văn Đ1 là cha của các nguyên đơn.

Sau đó năm 2015 ông chuyển nhượng lại thửa đất 69 này cho Nh, có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, giá chuyển nhượng là hai trăm mấy triệu, chuyển nhượng hết thửa đất số 69 theo giấy chứng nhận ông được cấp, không có đo đạc thực tế, nhưng ông có chỉ ranh đất rõ ràng, ông chuyển nhượng đất cho ông Nh thì ông có nói là ông Nh phải chừa lại đường đi 01m x 9m cho hộ ông Huỳnh Đ2, do ông Đ2 là em của ông nên ông có hứa là khi bán đất sẽ chừa lại cho ông Đ2 đường đi. Do ông đã chuyển nhượng đất này cho ông Nh nên ông đã giao giấy chứng nhận đất cho ông Nh giữ để đi làm thủ tục sang tên cho ông Nh. Hiện phần tranh chấp diện tích 17,6m^2 (2m x 8,8m) ông Nh thì ông đang quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đòi lại diện tích 17,6m^2 thửa 69 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông thì ông không đồng ý, do ông nhận chuyển nhượng của các nguyên đơn bao nhiêu thì ông chuyển nhượng lại cho ông Nh bấy nhiêu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Lâm S, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Mã Tấn Nh, bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Lâm S, bà Nguyễn Thị H (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Nguyễn Văn B, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Tấn H2, Nguyễn Thị Thu Th, Nguyễn Thị Thu Ng, Nguyễn Tấn H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị Thu Ng1) giá trị quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 13,2m^2, loại đất LNK tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 990.000đ (chín trăm chín mươi ngàn đồng).

Ổn định cho ông Mã Tấn Nh, bà Lê Thị L tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 13,2m^2, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 69 số đo là 8,8m;

+ Tây giáp giáp lộ đất số đo là 8,8m;

+ Nam giáp đất ông Đinh Gia Kh số đo là 1,51m;

+ Bắc giáp thửa 115 của ông Mã Tấn Nh số đo 1,51m.

(có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn đối với diện tích 4,4m^2 tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC661373 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Huỳnh Lệ Th2 ngày 20/6/2006 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 11 tháng 12 năm 2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Lâm S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại bản án sơ thẩm buộc ông Mã Tấn Nh hoàn trả diện tích đất tranh chấp là 17,6m^2 liền kề phần còn lại

trong thửa đất số 664 hoặc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp theo giá thị trường. Do đất ông Nh đang sử dụng chiều dài thửa đất mỗi bên dôi ra là 2m x 8,8m = 17,6m^2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận diện tích 13,2m^2 là không chính xác, đất tranh chấp này giáp với phần đất còn lại của nguyên đơn là con lộ đất trong thửa 664, ông Nh xây dựng hàng rào và trồng cây ngắn hạn nên yêu cầu ông Nh phải tháo dỡ hàng rào trả lại đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả giá đất 60.000đ/m là quá thấp, hiện nay giá đất giao động từ 2.000.000đ đến 3.000.000đ/m^2.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn có ý kiến cho rằng: Hợp đồng mua bán không ghi rõ diện tích đất, qua đo đạc thực tế cho thấy phía bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn là 17,6 m^2 đất.

Về giá đất: Án sơ thẩm xác định mức giá đất 75.000 đ/m^2 là không phù hợp. Nếu bị đơn không đồng ý mức giá đất mà nguyên đơn yêu cầu thì đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả lại đất.

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

Án sơ thẩm áp dụng giá đất là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về giá đất từ 2 triệu đến 3 triệu đồng/m^2.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Phần đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn qua đo đạc thực tế có diện tích tích 17,6m^2 thuộc một phần thửa số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn Th1, bà Huỳnh Lệ Th2 ngày 20/6/2006 có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 69 số đo là 8,8m;

+ Tây giáp giáp lộ đất số đo là 8,8m;

+ Nam giáp đất ông Đinh Gia Kh số đo là 02m;

+ Bắc giáp thửa 115 của ông Mã Tấn Nh số đo 02m.

Các đương sự thừa nhận diện tích đất tranh chấp trên có nguồn gốc là của

ông Nguyễn Văn Đ1 (là cha các nguyên đơn – chết năm 2002). Ngày 01/8/2003, vợ con ông Đ1 lập giấy tay chuyển nhượng một phần đất cho ông Nguyễn Văn Th1. Ngày 20/6/2006, ông Th1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng này là thửa đất số 69 với diện tích 216,6m^2. Ngày 21/4/2015, ông Th1 chuyển nhượng lại cho bị đơn ông Mã Tấn Nh hết thửa đất số 69 này (trong đó có phần đất tranh chấp 17,6m^2).

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nh trả lại diện tích 17,6m^2. Do năm 2003 các nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th1, bà Th2 một phần đất có số đo kích thước cụ thể theo giấy tay ngày 01/8/2003. Nhưng sau đó ông Th1, bà Th2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Nh thì ông Nh xây hàng rào lấn qua đất của các nguyên đơn ngang 8,8m x dài 02m, diện tích 17,6m^2.

Trong khi đó, phía bị đơn ông Nh thì trình bày diện tích thửa đất số 69 hiện nay vợ chồng ông đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Th1, bà Th2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp cho ông Th1 và vợ chồng ông sử dụng đúng theo diện tích nhận chuyển nhượng, không có lấn đất của các nguyên đơn. Ông Th1 thì cho rằng ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 69 của các nguyên đơn thì có bà C chỉ ranh, có lập giấy tay, sau đó ông chuyển nhượng lại hết diện tích này cho ông Nh.

Xét giấy tay Hợp đồng mua bán đất ngày 01/8/2003 giữa các nguyên đơn với ông Th1 có nội dung "…*chuyển nhượng có tứ cận và kích thước như sau: Bắc giáp Đặng Văn Nh1 21,5m; Nam giáp Hoàng Thị Tr 20,7m; Đông giáp Huỳnh Văn Đ 10,6m; Tây giáp lộ nhỏ 8,8m*…" (bút lục số 164).

Ngày 04-01-2005, khi Cán bộ xác minh Phòng địa chính huyện M và cán bộ địa chính xã đến lập Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th1 cũng ghi nhận rõ "…*Đông giáp với đất ông Huỳnh Đ2 10,6m; Tây giáp lộ đất 8,8m; Nam giáp đất ông Đinh Gia Kh 20,7m; Bắc giáp đất Đặng Văn Nh1 21,5m và có ký nhận của các hộ có đất kế cận là ông Đinh Gia Kh, ông Đặng Văn Nh1*…" (bút lục số 165).

Như vậy, giấy tay Hợp đồng mua bán đất ngày 01/8/2003 giữa các nguyên đơn với ông Th1 cũng như Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất ngày 04-01-2005 của Cán bộ Phòng địa chính huyện M tuy không ghi rõ diện tích chuyển nhượng nhưng có ghi tứ cận cụ thể, với diện tích là 203,4m^2

nhưng khi ông Th1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-6-2005 thể hiện diện tích 216,6m^2 (trong đó có 200m^2 loại đất ODT và 16,6m^2 đất LNK) có tứ cận là *đông giáp thửa 38 số đo 10,6m; tây giáp hẽm số đo 8,8m; nam giáp thửa 67, 68 số đo 5,1m + 17,33m; bắc giáp thửa số 9 số đo 24,46m* (bút lục số 169).

[3] Tại Công văn số 415/UBND-NC ngày 18-8-2016 của Ủy ban nhân dân huyện M xác định "*diện tích cấp giấy cho ông Nguyễn Văn Th1 216m^2, tuy nhiên kích thước từng cạnh giữa hồ sơ kỹ thuật và giấy chuyển nhượng có chênh lệch (theo kích thước các cạnh ghi trong tờ chuyển nhượng Phòng Tài nguyên và Môi trường dựng hình trong phần mềm để tính diện tích có kết quả 204,1m^2 chứ không phải 172m^2 như bà Nguyễn Thị C trình bày). Để xác định rõ kích thước chính xác đề nghị Tòa án tổ chức thẩm định thực địa và đối chiếu với các giấy tờ có liên quan. […] Năm 2005 tổ chức đăng ký đại trà (cấp mới và cấp đổi) ông Nguyễn Văn Th1 đăng ký cấp mới tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28 nhưng do sơ suất của cơ quan chuyên môn chưa chỉnh lý giảm diện tích do chuyển nhượng tại thửa đất số 664 do ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên*" (bút lục 221).

[4] Qua các chứng cứ vừa viện dẫn như trên, có đủ cơ sở xác định: Năm 2003 ông Th1 nhận chuyển nhượng của các nguyên đơn phần đất diện tích 203,4m^2. Đến thời điểm năm 2005 địa phương tổ chức đăng ký cấp giấy chứng nhận đại trà (cấp mới và cấp đổi) nên ông Th1 làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thì ông Th1 kê khai phần đất nhận chuyển nhượng là thửa 69 với diện tích 216,6m^2 loại đất T-LNK và được Ủy ban nhân dân thị trấn H xác nhận ngày 6-01-2005, Phòng Nông nghiệp địa chính huyện M xác nhận ngày 18-01-2005 (bút lục số 166). Được Phòng Nông nghiệp địa chính lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất (bút lục số 163). Sau đó ông Th1 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 69 với tổng diện tích 216,6m^2 là chênh lệch nhiều hơn so với diện tích ông nhận chuyển nhượng từ các nguyên đơn là 13,2m^2. Dẫn đến khi ông Th1 chuyển nhượng lại hết thửa đất số 69 trên cho ông Nh thì ông Nh sử dụng diện tích đất là nhiều hơn so với hợp đồng chuyển nhượng ban đầu giữa nguyên đơn với ông Th1 diện tích 13,2m^2. Như vậy, ông Nh đã sử dụng diện tích đất dư so với hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu với các nguyên đơn. Nên các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đối với diện tích đất này là có một phần cơ sở để chấp nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn với diện tích 13,2m^2 là có căn cứ.

[5] Đối với phần đất tranh chấp, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thấy phần đất trên hiện thuộc thửa đất số 69, có vị trí một cạnh giáp với hẽm (đường đất), 01 cạnh giáp đất ông Đinh Gia Kh, 02 cạnh còn lại giáp với đất của ông Nh và nối liền thẳng hàng với diện tích đất còn lại của thửa 69 ông Nh đang quản lý, sử dụng. Hiện diện tích đất này ông Nh đã xây dựng hàng rào, cổng rào kiên cố, trồng cây và không có cạnh nào giáp với đất của gia đình nguyên đơn, nên việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất này cho các nguyên đơn là không khả thi trong việc sử dụng đất, đồng thời diện tích 13,2m^2 không đủ diện tích tối thiểu để được công nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 19-10-2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn là phù hợp, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của cả nguyên đơn và bị đơn.

[6] Qua định giá tài sản thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 69 giáp với hẻm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Th1 (trong đó có 200m^2 thổ cư và 16,6m^2 LNK). Tại Biên bản định giá tài sản ngày 30-8-2017 xác định vị trí đất tranh chấp là loại đất ODT với giá 600.000đ/m^2. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm lại căn cứ theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện các nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định loại đất tranh chấp là đất LNK (theo giá trị đất ban đầu các nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Th1) là không phù hợp mà cần phải căn cứ vào giá mà Tòa án đã định giá. Theo đó, giá đất được xác định là: 600.000 đ/m^2 x 13,2 m = 7.920.000 đ. Cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa án sơ thẩm về nội dung giá đất bồi thường.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, vì vậy phía nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Lâm S. Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về giá đất.

Áp dụng: Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165, Điều 184, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 429, Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 409 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điều 15 Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009;

Áp dụng 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/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Lâm S, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Mã Tấn Nh, bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Lâm S, bà Nguyễn Thị H (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Nguyễn Văn B, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Tấn H2, Nguyễn Thị Thu Th, Nguyễn Thị Thu Ng, Nguyễn Tấn H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị Thu Ng1) giá trị quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 13,2m^2, loại đất LNK tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 7.920.000đ (bảy triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng).

Ổn định cho ông Mã Tấn Nh, bà Lê Thị L tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 13,2m^2, tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau:

+ Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 69 số đo là 8,8m;

+ Tây giáp giáp lộ đất số đo là 8,8m;

+ Nam giáp đất ông Đinh Gia Kh số đo là 1,51m;

+ Bắc giáp thửa 115 của ông Mã Tấn Nh số đo 1,51m.

(có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn đối với diện tích 4,4m^2 tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC661373 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Huỳnh Lệ Th2 ngày 20/6/2006 đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp C, Thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Lâm S, bà Nguyễn Thị H (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Nguyễn

Văn B, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Tấn H2, Nguyễn Thị Thu Th, Nguyễn Thị Thu Ng, Nguyễn Tấn H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị Thu Ng1) cùng phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu tiền số 0004196 ngày 22-12-2016 của Cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy các nguyên đơn trên phải cùng nộp tiếp số tiền án phí là 100.000đ. Bị đơn ông Mã Tấn Nh, bà Lê Thị L phải cùng chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Lâm S không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà C và ông S mỗi người 300.000đ lần lược theo biên lai thu số 0000484 ngày 27/12/2017 và biên lai thu số 0000489 ngày 12/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

3/. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản mỗi bên phải chịu 3.500.000đ. Do phía các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn ông Mã Tấn Nh, bà Lê Thị L cùng có nghĩa vụ trả lại cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Lâm S, bà Nguyễn Thị H (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Nguyễn Văn B, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Tấn H2, Nguyễn Thị Thu Th, Nguyễn Thị Thu Ng, Nguyễn Tấn H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị Thu Ng1) số tiền chi phí định giá tài sản là 3.500.000đ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày các nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Lâm S, bà Nguyễn Thị H (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Nguyễn Văn B, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Tấn H2, Nguyễn Thị Thu Th, Nguyễn Thị Thu Ng, Nguyễn Tấn H3, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị Thu Ng1) có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Mã Tấn Nh, bà Lê Thị L còn phải trả lãi cho các nguyên đơn với mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

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.HCM;
– TAND tỉnh Sóc Trăng;
– VKSND tỉnh Sóc Trăng;
– Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
– Các đương sự;
– Lưu: hồ sơ,VP, TVN.

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

Phạm Công Mười