TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38 /2018/DS-PT
Ngày: 28/02/2018
V/v "Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và Hủy giấy chứng nhận QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngọt.
Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Dũ.
2. Ông Phạm Hùng Nuôi.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trung An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền– Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 về việc *"Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 12/09/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Lê Thị L, sinh năm 1971 (vắng mặt).

1.2 Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số 35 đường x, khu dân cư L, Khóm m, Phường b, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện hợp pháp của bà L là: Ông Nguyễn Thanh M (là nguyên đơn trong vụ án, đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2015).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đặng Thành C, sinh năm 1975 (vắng mặt).

2.2 Bà Nguyễn Tú C, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường B, Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Đặng Thành C là: Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 88/6B đường B, Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2015- bà D vắng mặt).

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

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số 93 đường P, Phường h, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo pháp luật ông Võ Thanh N - Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố S (vắng mặt).

3.2 Bà Đặng Bảo N, sinh năm 1996; địa chỉ: Số 52A đường B, Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

3.3 Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1953 (vắng mặt);

3.4 Ông Đặng Ngọc A, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 88/6B đường B, Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. .

4. Những người làm chứng:

4.1 Ông Lưu Chí H – Bà Trương Kim A. Địa chỉ: Số 21 Ph, khóm h, phường m, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.2 Ông Trịnh Quang P- Bà Lưu Thị Tố L. Địa chỉ: Số 09 H, khóm m, phường m, thành phố S(vắng mặt).

4.3 Bà Huỳnh Thị H. Địa chỉ: Số 20/16 B, khóm n, phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.4 Ông Trần Văn G - Bà Bùi Thị V. Địa chỉ: Số 52B B, khóm n, phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.5 Bà Trần Thị N (vắng mặt);

4.6 Ông Lê Văn D (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 54 B, khóm n, phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

4.7 Ông Nguyễn Văn B. Địa chỉ: Số 22/3/12 B, khóm n, phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.8 Ông Cao Văn Đ. Địa chỉ: Số 103 B, khóm n, phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.9 Ông Trần Văn H. Địa chỉ: B, khóm n, phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.10 Ông Trần Thanh Q. Địa chỉ; Số 53 đường 22 Khu đô thị c, khóm t, phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.11 Ông Trần Xuân K. Địa chỉ: Ccdc phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt) .

5- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:

Vào khoảng tháng 6/2002, ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.940m^2 của ông Lưu Chí H, bà Trương Kim A, ông Trịnh Quang P và bà Lưu Thị Tố L (bằng giấy tay) với giá 68 lượng vàng 24Kara. Đến năm 2006 ông M, bà L phát hiện vợ chồng ông Đặng Thành C, bà Nguyễn Tú C cất nhà trên một phần của thửa đất này nên đã ngăn cản và yêu cầu chính quyền địa phương ngăn chặn nhưng ông C, bà C vẫn cất nhà.

Ngày 04/8/2012, ông M và bà L lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên của ông Lưu Chí H, bà Trương Kim A, ông Trịnh Quang P và bà Lưu Thị Tố L; đất có diện tích 1.940m^2, số thửa 42, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại Khóm 10, Phường t (nay là Khóm n, Phường t), thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE316942ngày 18/10/2012 đối với diện tích đất 1.469,9m^2, số thửa 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng,diện tích chênh lệch thiếu 470,1m^2 nhưng ông M, bà L không có ý kiến gì.

Vào tháng 11/2012, ông M bà L chuyển nhượng lại 843,2m^2(ODT: 50m^2, LNK: 793,2 m^2) trong thửa đất trên cho ông Lưu Quốc B, không liên quan đến phần đất ông C, bà C đang ở. Diện tích đất còn lại 626,7m^2 (ODT: 50m^2, LNK: 576,7m^2) trên đất này có căn nhà của ông C, bà C diện tích 48m^2(ngang 12m x dài 4m); vị trí:

+ Hướng Đông giáp đường Bạch Đằng có số đo 12m.

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại của ông M có số đo 12m.

+ Hướng Nam giáp phần đất còn lại của ông M có số đo 4m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Lưu Quốc B (theo ông M trình bày) có số đo 4m.

Ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu ông Đặng Thành C và bà Nguyễn Tú C phải tháo dỡ căn nhà để trả lại cho ông M, bà L phần diện tích đất trên.

Trong đơn phản tố, bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đặng Thành C (do bà D đại diện) và bà Nguyễn Tú C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của của ông nội ông C (ông Đặng Văn S) để lại cho cha, mẹ ông C là ông Đặng Ngọc A (Tư C) và bà Huỳnh Thị D.Từ năm 1973cha mẹ ông C đã canh tác đất này, phần đất này là một phần trong phần đất có chiều ngang 30m, dài 04m, có trồng tre và bạch đàn bán hàng năm. Năm 2004 - 2005 cho lại vợ chồng ông, vợ chồng ông chặt cây và cất nhà ở từ năm 2005 đến nay, không có tranh chấp với ai, khi cất nhà không ai ngăn cản, chính quyền địa phương cũng không có ý kiến gì, vợ chồng ông C, đã được cấp sổ hộ khẩu, số nhà, lắp đồng hồ điện, đồng hồ nước tại địa chỉ căn nhà trên. Đến năm 2015 thì mới phát sinh tranh chấp với ông M, bà Luận.

Các bị đơn không đồng ý tháo dỡ căn nhà và không đồng ý trả lại phần đất trên theo yêu cầu của phía nguyên đơn mà các bị đơn có nhu cầu tiếp tục sử dụng vì đây là phần đất và chỗ ở duy nhất hiện của các bị đơn. Các bị đơn phản tố yêu cầu Toà án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 316942 ngày 18/10/2012 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L tại vị trí đất đang tranh chấp nêu trên.

Có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp đường Bạch Đằng có số đo16m;

- Hướng Tây: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo: 16m;

- Hướng Nam: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo: 5,3m, cách vị trí ranh hướng Nam là 7,43m;

- Hướng Bắc: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo: 04m, cách vị trí ranh hướng Bắc là 2,0m;

Tổng diện tích: 74,4m^2(ODT: 50m^2, LNK: 24,4m^2). Là một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trong tổng diện tích 626,7m^2 (ODT: 50m^2, LNK: 576,7m^2) theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng số BE 316942 ngày 18/10/2012 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị D trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông C và bà C, hiện nay giữa bà với phía bị đơn không tranh chấp. Tuy nhiên tại phiên toà sơ thẩm bà cho rằng phần đất của bà cho ông C, bà C có chiều ngang Hướng đông giáp đường Bạch Đằng là 30m và chiều (hậu) là 4m tổng diện tích là 120m^2, lớn hơn phần đất đang tranh chấp 45,6m^2. Về tư cách của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố S, ông Đặng Ngọc A và bà Đặng Bảo Ngọc không có có văn bản trình bày ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm 36/2017/DS-ST ngày 12/09/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 34; Điều 35; Điều 147, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227 Điều 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 256 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 29 Luật Tố tụng hành chính; Các điều 26, 166 , 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 43 Luật giao thông đường bộ; Khoản 1, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh M và Lê Thị L về việc đòi bị đơn Đặng Thành C và Nguyễn Tú C phải tháo dỡ căn nhà để giao trả lại cho ông, bà phần đất có diện tíchthực tế 74,4 m^2(ODT: 50m^2, LNK: 24,4m^2). Là một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trong tổng diện tích 626,7m^2 (ODT: 50m^2, LNK: 576,7m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 316942 ngày 18/10/2012 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp đường Bạch Đằng có số đo 16m;
- Hướng Tây: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo 16m;
- Hướng Nam: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo 5,3m, cách vị trí ranh hướng Nam là 7,43m;
- Hướng Bắc: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo: 04m, cách vị trí ranh hướng Bắc là 2,0m;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đặng Thành C và Nguyễn Tú C về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 316942 ngày 18/10/2012 do UBND thành phố S cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L, có diện tích thực tế 74,4 m^2(ODT: 50m^2, LNK: 24,4m^2). Là một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trong tổng diện tích 626,7m^2 (ODT: 50m^2, LNK: 576,7m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 316942 ngày 18/10/2012 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp đường Bạch Đằng có số đo 16m;

- Hướng Tây: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo 16m;

- Hướng Nam: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo 5,3m, cách vị trí ranh hướng Nam là 7,43m;

- Hướng Bắc: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo: 04m, cách vị trí ranh hướng Bắc là 2,0m;

(Có sơ đồ kèm theo).

Ông M, bà L được quyền khởi kiện ông H, bà L, ông P và bà Kim A bằng vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng trên.

Ông Đặng Thành C và Nguyễn Tú C được quyền đến cơ quan thẩm quyền để xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng trên theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 25/9/2017 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 12/09/2017 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đặng Thành C và bà Nguyễn Tú C phải tháo dỡ căn nhà để giao trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm có diện tích thực tế 74,4m^2; là một phần của thửa số 112, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 316942 mà Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L ngày 18/10/2012.

* Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm tranh luận tại phiên tòa, Thẩm phán cũng như HĐXX, Thư ký Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về kháng cáo của nguyên đơn, xét thấy phần đất tranh chấp không thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của nguyên đơn, do đó kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận; cho nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng các bi đơn đều vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố S không cử người đại diện tham gia phiên tòa, ông Đặng Ngọc A và bà Đặng Bảo N, cũng như những người làm chứng gồm các ông bà Lưu Chí H, Trương Kim A, Trịnh Quang P, Lưu Thị Tố L, Huỳnh Thị H, Trần Văn G, Bùi Thị V, Trần Thị N, Lê Văn D, Nguyễn Văn B, Cao Văn Đ, Trần Văn H, Trần Thanh Q đều vắng mặt. Xét thấy những người tham gia tố tụng nêu trên đều vắng mặt không

vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 để xét xử vắng mặt những người có tên như đã nêu.

* Về kháng cáo của các nguyên đơn, xét thấy:

[2] Nguyên đơn yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn, vì nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lưu Chí H - bà Trương Kim A và vợ chồng bà Lưu Thị Tố L - ông Trịnh Quang P. Theo nguyên đơn thì nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Trịnh Thị N cho con là ông Trần Văn R. Ông R cho lại ông H và bà L. Toàn bộ quá trình chuyển đổi không thể hiện sự tồn tại của phần đất mà bị đơn ông C và bà C ở đó. Còn bị đơn ông C và Chân thì cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà nội để lại cho cha mẹ ông C từ năm 1973, có chiều ngang 30m chiều dài 4m. Quá trình sử dụng có trồng tre và bạch đàn bán hàng năm. Đến năm 2004-2005 thì cha mẹ ông C cho lại vợ chồng ông, ông có chặt cây và cất nhà, từ năm 2005 đến năm 2015 không phát sinh tranh chấp.

[3] HĐXX xét thấy: Nguyên đơn ông M cho rằng vào khoảng tháng 6/2002 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông H, bà A, ông P và bà L bằng giấy tay phần đất có diện tích 1.940m^2 với giá 68 lượng vàng 24Kara nhưng nguyên đơn không cung cấp được giấy tay như đã nêu và tại phiên toà sơ thẩm ông M thừa nhận ông đã tự hủy biên nhận 68 lượng vàng 24Kara mà ông giữ, do đó ông không có căn cứ để chứng minh phần này. Mặc khác, ông M cũng cho rằng vào năm 2006 khi các bị đơn xây nhà ông có báo với ông Trần Xuân K là công chức địa chính Phường t và UBND phường t, nhưng không giải quyết được. Tuy nhiên, qua xác minh UBND phường t, không có lưu trữ yêu cầu nào của ông M liên quan đến phần đất tranh chấp và thời điểm đó ông K cũng chưa được phân công làm nhiệm vụ trên.

[4] Theo nguyên đơn cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Trịnh Thị N cho con là ông Trần Văn R, ông R cho lại ông H và bà L, nhưng người làm chứng là ông Trần Văn R lại khẳng định phần đất của ông trước đây không có phần đất ông C đang ở, đất của ông không có giáp lộ ở hướng đông mà ở vị trí này giáp đất của ông Ẩn (cha ông Công). Qua quá trình xác minh thực tế tại địa phương đã được xác nhận phần đất trên gia đình bị đơn ông C sử dụng từ năm 1973 đến nay.

[5] Cũng theo nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất vào tháng 6/2002 với diện tích là 1.940m^2; đến năm 2006 thì phát hiện bị đơn cất nhà trên một phần. Đến ngày 04/8/2012 mới lập hợp đồng chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 18/10/2012 với diện tích là 1.469,9m^2. Nhưng nguyên đơn đã không chứng minh được việc chuyển nhượng đất từ năm 2002 mà chỉ có cơ sở xác định nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ năm 2012. Như vậy, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thời điểm bị đơn đang cất nhà ở trên đất tranh chấp mà không có ý kiến gì của bị đơn, nên thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn là có thiếu sót.

[6] Sau khi khấu trừ diện tích đất nguyên đơn đã chuyển nhượng lại cho ông Lưu Quốc B 843,2m^2 thì diện tích đất còn lại mà nguyên đơn được cấp giấy là 626,7m^2, nhưng theo biên bản thẩm định tại chổ ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thể hiện phần đất nguyên đơn đang sử dụng không tính phần đất

tranh chấp thì vẫn có diện tích là 714,31m^2, so với diện tích đất được cấp sẽ thừa 87,61m^2.

[7] Theo sơ đồ thửa đất được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của nguyên đơn, sau khi tách phần chuyển nhượng cho ông B thì phần đất còn lại của nguyên đơn có cạnh hướng bắc giáp với đất của ông B có số đo là 27,45m và cạnh hướng nam giáp với đất của bà Trần Thị N có số đo là 24,51m. Nhưng qua đo đạt thực tế theo biên bản thẩm định tại chổ ngày 30/11/2017 thì phần đất còn lại của nguyên đơn có cạnh hướng bắc giáp với đất của ông B có số đo là 35,84m và cạnh hướng nam giáp với đất của bà Trần Thị N có số đo là 32,19m. Như vậy, khi tính từ cạnh hướng tây cũng giáp với đất của bà Nguyệt (không có tranh chấp) trở vào Đường Bạch Đằng ở hướng đông so với sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thì đất của nguyên đơn còn một đoạn ở cạnh hướng nam là 7,68m và đoạn ở cạnh hướng bắc là 8,39m thì mới giáp với Đường Bạch Đằng. Trong khi đó phần đất tranh chấp nằm tiếp giáp Đường Bạch Đằng và từ Đường Bạch Đằng trở vào trong chỉ có 4m. Từ đó cho thấy phần đất tranh chấp không thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng do nguyên đơn đứng tên, việc sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của nguyên đơn thể hiện đất của nguyên đơn có cạnh hướng đông tiếp giáp toàn bộ với Đường Bạch Đằng là không chính xác. Do đó, đã có đủ cơ sở đề nhận định phần đất tranh chấp có diện tích 74,4 m^2 là một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm n, Phường t, thành phố Sóc Trăng không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

[8] Khi Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp, thì các bên vẫn xác định diện tích tranh chấp là 74,4m^2 nhưng bị đơn đã tự ý thay đổi vị trí đất. Cụ thể phần đất tranh chấp theo án sơ thẩm xác định có cạnh tiếp giáp đường Bạch Đằng và cạnh đối diện có số đo 16m, nhưng bị đơn tự ý xác định lại là 18m, việc thay đổi này là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận và giữ nguyên vị trí phần đất tranh chấp như án sơ thẩm đã tuyên.

[9] Từ những nhận định như đã phân tích, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Do đó kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M và bị đơn bà Lê Thị L là không có cơ sở. Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Do kháng cáo không được chấp nhận, các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

[11] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và đã có hiệu lực pháp luật.

***Vì các lẽ trên*;**

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 256 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 29 Luật Tố tụng hành chính; Các điều 26, 166 , 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thanh M và Lê Thị L về việc đòi bị đơn Đặng Thành C và Nguyễn Tú C phải tháo dỡ căn nhà để giao trả lại cho ông, bà phần đất có diện tích thực tế 74,4 m^2 (ODT: 50m^2, LNK: 24,4m^2). Là một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trong tổng diện tích 626,7m^2 (ODT: 50m^2, LNK: 576,7m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 316942 ngày 18/10/2012 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp đường Bạch Đằng có số đo 16m;
- Hướng Tây: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo 16m;
- Hướng Nam: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo 5,3m, cách vị trí ranh hướng Nam là 7,43m;
- Hướng Bắc: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo: 04m, cách vị trí ranh hướng Bắc là 2,0m;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đặng Thành C và Nguyễn Tú C. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 316942 ngày 18/10/2012 do UBND thành phố S cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L, có diện tích thực tế 74,4 m^2 (ODT: 50m^2, LNK: 24,4m^2). Là một phần thửa số 112, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm n, Phường t, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trong tổng diện tích 626,7m^2 (ODT: 50m^2, LNK: 576,7m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BE 316942 ngày 18/10/2012 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp đường Bạch Đằng có số đo 16m;
- Hướng Tây: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo 16m;
- Hướng Nam: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo 5,3m, cách vị trí ranh hướng Nam là 7,43m;
- Hướng Bắc: giáp phần đất ông Nguyễn Thanh M có số đo: 04m, cách vị trí ranh hướng Bắc là 2,0m;

(Theo sơ đồ đã kèm theo bản án sơ thẩm).

* Ông M, bà L được quyền khởi kiện ông H, bà L, ông P và bà Kim A bằng vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng trên.

* Ông Đặng Thành C và Nguyễn Tú C được quyền đến cơ quan thẩm quyền để xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng trên theo quy định của Luật đất đai.

* Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm gồm án phí dân sự sơ thẩm, và các chi phí tố tụng khác không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh M và bà Lê Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các lai thu số 0007899 ngày 25/09/2017 và số 0008526 ngày

13/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; như vậy ông M, bà L đã nộp xong án phí phúc thẩm.

4. Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh M phải chịu là 550.000 đồng, ông M đã nộp tạm ứng xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Sóc Trăng;*
- *TAND thành phố S;*
- *Chi cục thành phố S;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS (TDS).*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Văn Ngọt