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

Bản án số: 32/2019/DS-PT
Ngày: 14-3-2019
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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 Hoàng Thành

Các Thẩm phán: 1. Ông Phạm Hùng Nuôi

2. Ông Nguyễn Văn Toàn

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Nghiệp – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà A, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số 113 ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn A: Luật sư L – Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà B (tên gọi khác: Léo), sinh năm 1925 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông B (theo giấy ủy quyền ngày 29/10/2015) (có mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà NLQ 1, sinh năm 1954 (có mặt).

2. Bà NLQ 2, sinh năm 1957 (có mặt).

3. Ông NLQ 3, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà NLQ 4, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà NLQ 5, sinh năm 1974 (có mặt).

6. Ông NLQ 6, sinh năm 1957 (vắng mặt).

7. Bà NLQ 7, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ông B, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Số 97, ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

9. Ông NLQ 9, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Khu 4, xã Thạnh Phú, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

10. Bà NLQ 10, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà A trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích thực tế 29,12m^2 trước nhà bà B là của ông K (cha ruột nguyên đơn) sử dụng vào năm 1964 với diện tích khoảng 40m^2, thời điểm này bà B cất nhà quay mặt về phía sông nên phần đất này ở phía sau nhà bà B. Vào năm 1975 ông P sang nhượng đất cho ông L (đã chết) và đến khoảng năm 1977 - 1978 ông L chuyển nhượng nền đất đã mua của ông P lại cho ông K, khi ông L chuyển nhượng phần đất trên cho ông K không có làm giấy tờ, không có đo đạc, không biết diện tích bao nhiêu, sau này ông P xác nhận diện tích khoảng 84m^2, tại thửa 1018. Sau khi chuyển nhượng đất thì ông K chuyển qua phần đất chuyển nhượng tại thửa 1018 làm nhà ở. Còn phần đất sau nhà bà B thì bỏ trống (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chỉ sử dụng một phần cất nhà lá làm chuồng gà. Sau khi ông K chết thì nguyên đơn sử dụng nhà lá này làm nhà chứa củi cho đến nay. Đến năm 2005 gia đình bà B xây nhà quay mặt tiền nhà về phía phần đất trống của gia đình nguyên đơn, nên phần đất trống này hiện nay trước nhà bà B và bà B chiếm phần đất trống này của nguyên đơn với chiều ngang 4,4m, chiều dài 05m, tổng diện tích 22m^2 làm sân nhà, gia đình nguyên đơn có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Đến năm 2013 Nhà nước làm lộ nhựa phía trước phần đất này, lộ nhựa không lẹm vô đất, nên nguyên đơn tiếp tục yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Còn phần đất chuyển nhượng tại thửa 1018 thì ông K được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/7/1995, diện tích 100m^2, thửa 1018, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2014, nguyên đơn xây nhà trên thửa 1018 thì hộ bà B tiếp tục chiếm một phần cặp hông nhà nguyên đơn với chiều ngang 1,1m, chiều dài 8,5m với tổng diện tích là

12,26m^2 và chiếm phần đất phía sau nhà tại thửa 1018 chiều ngang 4,85m, chiều dài 0,6m.

Nên nguyên đơn đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại phần đất trống trước nhà bà B (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với chiều ngang 4,4m, chiều dài 05m, tổng diện tích 22m^2 và trả phần đất lấn chiếm tại thửa 1018, tờ bản đồ số 1 với chiều ngang 1,1m, chiều dài 8,5m, tổng diện tích 12,26m^2, hai phần đất cùng tọa lạc ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi Tòa án thẩm định đo đạc thực tế thì phần đất trống trước nhà bà B do bà B chiếm của bà chiều ngang 4,80m, chiều dài 6,40m, tổng diện tích là 29,12m^2; Phần đất tranh chấp lối đi (đường mương) chiều ngang 1,2m, dài 9,30m (đo từ phía sau nhà của bà A ra phía lộ nhựa giáp căn nhà lá) + phần tranh chấp phía sau nhà bà A chiều ngang 0,60m, dài 4,6m với tổng diện tích là 16,82m^2 tại thửa 1018 do hộ ông K đứng tên. Nguyên đơn thống nhất theo số đo thực tế tại sơ đồ vị trí đất tranh chấp lập ngày 23/11/2016 và thống nhất giá theo biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 28/11/2016. Nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà B trả cho bà phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế, cụ thể:

- Yêu cầu trả phần đất trống lấn chiếm phía trước nhà bà B diện tích thực tế là 29,12m^2 và trả phần đất chiếm lối đi (đường mương) cùng phần tranh chấp phía sau nhà của bà tại thửa 1018 với tổng diện tích là 16,82m^2.

- Đối với phần nhà lá chứa củi diện tích theo đo đạc thực tế chiều ngang giáp lộ nhựa 4,2m (giáp đến vách nhà tường nhà bà A), chiều dài 4,9m hiện nay bà A đang quản lý, sử dụng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà A không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà B về việc yêu cầu bà trả cho bà B phần đất bà A cất nhà lá chứa củi nêu trên, vì đây là đất của bà.

Tại đơn phản tố ngày 04/12/2017 của bà B, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B trình bày:

Phần đất tranh chấp trước nhà bị đơn có nguồn gốc là của O (chồng bị đơn) sang nhượng của người khác vào năm 1960 (do thời gian đã quá lâu và ông K đã chết nên không nhớ sang nhượng của ai). Khoảng năm 1962 – 1963 cha của bà A là ông K có đến mượn phần đất nêu trên của ông O để cất nhà ở tạm. Ông K ở đến khoảng năm 1975 - 1977 thì ông K sang nhượng được phần đất cập bên (là phần đất xây căn nhà hiện bà A đang ở), khi ông K dọn qua chỗ ở mới thì ông K trả phần đất trước sân cho gia đình bà B và ông K có nói mượn lại một phần đất cất nhà lá làm chuồng gà. Nên ông K, bà B đồng ý cho mượn vì thấy phần nhà lá nằm cập bên không che khuất trước nhà. Khi ông K chết, ông K cũng tiếp tục cho mượn mà chưa đòi lại nên nhà lá vẫn tồn tại đến bây giờ, là phần đất có căn nhà lá chứa củi hiện nay bà A đang sử dụng. Đến ngày 13/12/1996 Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1019, tờ bản đồ số 1 bao gồm cả phần đất trước sân cho hộ ông

O đứng tên.

Đối với việc bà A cho rằng bị đơn lấn chiếm phần đất lối đi (đường mương) chiều ngang 1,2m, dài 9,30m (đo từ phía sau nhà của bà A ra phía lộ nhựa giáp căn nhà lá) cùng với phần tranh chấp phía sau nhà bà A chiều ngang 0,60m, dài 4,6m với tổng diện tích là 16,82m^2 tại thửa 1018 do hộ ông K đứng tên là không đúng, bị đơn không có lấn chiếm đất của bà A. Vì đường mương này là đất của vợ chồng bị đơn, khi chồng bị đơn còn sống có chừa đường mương này để thoát nước ra phía sau, phần đất tranh chấp phía sau nhà bà A cũng là đường mương nối tiếp ra kênh. Khi bà A xây nhà tường thì có làm cột ngay trên phần đất lối đi đang tranh chấp, nhưng gia đình bị đơn không đồng ý mới yêu cầu bà A dời cột về ngay chân cột nhà cũ của bà A, sau đó bà A đập bỏ cây cột phía sau và xây cột nhà tường ở đúng vị trí căn nhà cũ trước đây do gia đình bà A sang nhượng.

Nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả phần đất phía trước nhà bị đơn diện tích thực tế là 29,12m^2; phần đất lối đi (đường mương) và phần đất phía sau nhà bà A tổng diện tích 16,82m^2. Vì các phần đất tranh chấp bao gồm cả phần đất bà A cất nhà lá đều nằm trong thửa 1019 do ông O đứng tên.

Bị đơn B có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A trả cho bị đơn phần đất bà A cất nhà lá chứa củi theo đo đạc thực tế chiều ngang giáp lộ nhựa 4,2m (giáp đến vách nhà tường bà A), chiều dài 4,9m.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 1 trình bày:* Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà A Hung và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 4 trình bày:* Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà A và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 2 trình bày:* Căn nhà hiện tại bà A đang ở trước đây của ông P, giáp ranh đất của bà B, sau này ông P chuyển nhượng cho ông K. Đến năm 2014, bà A xây lại nhà thì bên bà B tranh chấp không cho cất nhà, sau đó chính quyền địa phương động viên cho rằng phần đất này đang tranh chấp nên bà A xây nhà chừa ra 1m để giải quyết sau. Các phần đất tranh chấp là của ông K, có đăng ký quyền sử dụng đất. Nay bà NLQ 2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà A, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 3 trình bày:* Ông là con của ông K nên ông biết phần đất trước sân nhà bà B trước đây do ông O (chồng bà B) ở trước, ông K đến ở sau. Vào năm 1978 ông K sang nhượng được miếng đất (nguồn gốc của ông P) nên dời qua miếng đất này cất nhà ở, thời điểm này ông NLQ 3 đi nhập ngũ, không còn ở địa phương nên quá trình sử dụng của hai bên từ đó đến nay thì ông không biết rõ. Tại phiên tòa ông NLQ 3 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà A và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 5 trình bày:* Phần đất trước

nhà bà B trước đây là đê ngăn mặn, ông O sử dụng một phần làm sân nhà và ông K sử dụng một phần làm nhà lá nuôi gà (nay bà A làm nhà chứa củi) trong quá trình sử dụng của hai bên từ trước đến nay ổn định, không có ai tranh chấp. Đến năm 2005 không biết vì sao bà A tranh chấp. Phần đất trước nhà bà B hiện nay chưa có ai được cấp quyền sử dụng đất. Bà NLQ 5 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà A, thống nhất với yêu cầu phản tố của bà B.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng, thụ lý giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2018, đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3, khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 203 của Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A về việc yêu cầu bà B trả phần đất phía trước nhà bà B diện tích thực tế là 29,12m^2 (ký hiệu B1), trả phần đất lối đi (đường mương) và phần tranh chấp phía sau nhà của bà A tại thửa 1018 với tổng diện tích là 16,82m^2 (ký hiệu C).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà B về việc yêu cầu bà A trả cho bà B phần đất bà A cất nhà lá chứa củi theo đo đạc thực tế chiều ngang giáp lộ nhựa 4,2m (giáp đến vách nhà tường bà A), chiều dài 4,9m, tổng diện tích 20,58m^2 (ký hiệu B2) .

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

* Ngày 28/12/2018 nguyên đơn A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn B trả lại đất cho nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Phần đất đang tranh chấp trước nhà bị đơn qua đo đạc thực tế là 49,7 m^2, cả nguyên đơn và bị đơn đều công nhận là phần đất chân đê, nguyên đơn không chứng minh được là đất của nguyên đơn nhưng cha của nguyên đơn cất nhà ở từ năm 1964 đến năm 1980 dời nhà qua ở trên phần đất mua của ông L, hiện nay trên phần đất vẫn còn căn nhà lá chứa củi của nguyên đơn, lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của các người làm chứng như ông X và ông V tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần đất trước nhà là 49,7 m^2. Đối với phần tranh chấp lối đi và đường nước thì theo quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn và bị đơn đều không

đúng, nguyên đơn cho rằng có đặc đường ông nước nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh lại.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn A và áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên án sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn A là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định.

[2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ 7; NLQ 9; NLQ 10; NLQ 6; NLQ 3 và NLQ 4 vắng mặt và những người làm chứng: P; Ông U và bà S vắng mặt. Xét thấy, những người có tên nêu trên được Tòa án triệu tập hợp lệ, vụ án được đưa ra xét xử lần thứ hai nhưng vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296, điểm b Khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng có tên nêu trên.

Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa các bên đương sự đều thống nhất các phần đất đang tranh chấp có diện tích, qua đo đạc thực tế như sau: Phần đất tranh chấp trước nhà của bị đơn B ký hiệu (B) có tổng diện tích 49,70m^2. Trong đó, phần tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ký hiệu (B1) có diện tích là 29,12 m^2, phần tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn ký hiệu (B2) có diện tích là 20,58 m^2 và phần tranh chấp lối đi (đường mương) và phía sau nhà nguyên đơn có tổng diện tích là 16,82 m^2.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn A, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 29,12 m^2 (B1) là của cha ruột nguyên đơn là ông K sử dụng vào năm 1964, thời điểm này gia đình bà B cất nhà quay mặt về phía sông nên phần đất này ở phía sau nhà bà B. Đến năm 1977 - 1978 ông K chuyển nhượng nền đất từ ông L (trước đây ông L chuyển nhượng của ông P) tại thửa 1018 và ông K chuyển qua phần đất chuyển nhượng của ông P làm nhà ở từ năm 1980. Còn phần đất sau nhà bà B thì bỏ trống, gia đình nguyên đơn chỉ sử dụng một phần cất nhà lá làm chuồng gà làm nhà chứa củi. Đến năm 2005 gia đình bà B xây nhà quay mặt tiền nhà về phía phần đất trống của gia đình nguyên đơn nên phần đất trống này hiện nay trước nhà bà B và bà B chiếm phần đất trống này là sân nhà, nên

nguyên đơn yêu cầu bà B trả phần đất lấn chiếm nêu trên theo diện tích đo đạc thực tế là 29,12m^2.

[4.1] Bị đơn B cho rằng toàn bộ phần đất trước sân nhà là của bị đơn bao gồm cả phần đất nguyên đơn cất nhà chứa củi có nguồn gốc là do chồng bị đơn tên O sang nhượng của người khác vào năm 1960. Khoảng năm 1960 – 1962 cha của bà A là ông K có đến mượn phần đất trên của ông O để cất nhà ở tạm. Ông K ở đến khoảng năm 1975 - 1977 thì ông K sang nhượng được phần đất cập bên và ông K dọn qua phần đất sang nhượng cất nhà ở, ông K trả phần đất trước sân cho gia đình bị đơn và ông K mượn lại một phần đất cất nhà lá làm chuồng gà nên ông K và bị đơn đồng ý cho mượn vì thấy phần nhà lá nằm cập bên không che khuất trước nhà. Khi ông K chết, ông K cũng tiếp tục cho mượn mà chưa đòi lại nên nhà lá vẫn tồn tại đến bây giờ, hiện nay bà A đang sử dụng. Đến ngày 13/12/1996 Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1019, tờ bản đồ số 01 bao gồm cả phần đất trước sân cho hộ ông O đứng tên. Nên bị đơn không đồng ý trả phần đất phía trước nhà của của bị đơn diện tích thực tế là 29,12m^2 (B1) theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh những người sinh sống ở địa phương biết về nguồn gốc phần đất tranh chấp trước nhà bà B, gồm có ông P trình bày: Trước năm 1975 phần đất tranh chấp trước nhà bà B là đất trống, do chạy giặc ai khai phá được thì ở, ông K chồng bà B khai phá ở đầu tiên, quay mặt nhà về hướng sông, phía sau nhà vợ chồng ông K, bà B còn đất trống không có ai ở. Sau đó ông K khai phá đất trống phía sau nhà bà B cất quán hớt tóc và sinh sống ở đó. Sau năm 1975, ông P có bán cho ông L một miếng đất chạy dài cặp bên quán hớt tóc của ông K và cặp bên nhà vợ chồng bà B, sau đó ông L bán lại miếng đất đó cho ông K nên ông K dỡ quán hớt tóc, dời qua phần đất đã mua để cất nhà ở từ năm 1980, phần đất làm quán hớt tóc trước đây thì bỏ trống, trên đất ông K có trồng cây me và cây dừa. Khi Công ty lương thực kéo điện đi qua phần đất này thì có bồi hoàn tiền cây me và cây dừa cho ông K. Sau này, khi vợ chồng bà B cất nhà quay mặt tiền về phía phần đất trống, bà B sử dụng phần đất trống làm sân nhà nên xảy ra tranh chấp; Ông U trình bày: Vào thời điểm năm 1990 ông là cán bộ địa chính xã T, theo ông biết thì phần đất tranh chấp trước nhà bà B chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ai, vì phần đất này thuộc phạm vi đê điều.

[4.3] Tại công văn số 213/UBND-VP ngày 30/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện M cung cấp thông tin đối với phần đất tranh chấp (B) trước nhà bà B có tổng diện tích 49,70m^2 do bà B đang sử dụng không nằm trong quy hoạch và không bị thu hồi, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành; Tại công văn số 685/CN.VPĐK ngày 29/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp thông tin: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính đang quản lý, do giấy chứng nhận QSD đất của ông O và ông K được cấp đại trà, nền bản đồ tỷ lệ 1/5000, diện tích cấp và phần tranh chấp quá nhỏ so với tỷ lệ bản đồ nên không thể xác định phần diện tích tranh chấp 49,70m^2 (B) thuộc thửa nào và

qua kiểm tra hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông O và ông K thì phần tranh chấp không thuộc 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông O và ông K. Dó đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả phần đất tranh chấp lối đi (đường mương) và phần tranh chấp phía sau nhà của nguyên đơn tại thửa 1018 với tổng diện tích 16,82m^2. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0810483 (số vào sổ 00393) ngày 28/7/1995 cấp cho ông K đứng tên thửa đất số 1018, diện tích được cấp là 100m^2. Diện tích đất theo đo đạc thực tế bà A đang sử dụng 65,10m^2 là thiếu 34,9m^2.

[5.2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 163113, số vào sổ 00418 ngày 13/12/1996 cấp cho ông O đứng tên diện tích được cấp là 153m^2. Diện tích đất đo đạc thực tế bà B đang sử dụng 158,30m^2 là thừa 5,3m^2.

[5.3] Xét thấy, nguyên đơn trình bày vào năm 1977, cha ruột của nguyên đơn là ông K sang nhượng của ông P một phần đất với diện tích khoảng 84m^2, nhưng không có giấy tờ sang nhượng, không có chứng cứ chứng minh diện tích đất khi sang nhượng là 84m^2, chỉ có giấy xác nhận của ông P ký xác nhận vào ngày 03/01/2015 diện tích chuyển nhượng là 84m^2, nhưng ông P không phải là người trực tiếp chuyển nhượng phần đất này cho ông K, vì tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2017 ông P khai nhận: Sau năm 1975, ông P có bán cho ông L một miếng đất chạy dài cặp bên quán hớt tóc của ông K và cặp bên nhà vợ chồng bà B, sau đó ông L bán lại miếng đất đó cho ông K nên ông K dỡ quán hớt tóc dời qua phần đất đã mua để cất nhà ở. Như vậy, không cơ sở chứng minh phần đất ông K chuyển nhượng đất tại thửa 1018 có diện tích là 84m^2. Hơn nữa, tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24/02/1994 của ông K thể hiện ông K đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 1018, tờ bản đồ số 1 với diện tích là 50m^2; Trích lục sổ địa chính cũng thể hiện thửa đất số 1018 do ông K đứng tên sử dụng đất với diện tích 50m^2 loại đất T; Tại công văn số 364/UBND-VP ngày 03/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện M xác định: *Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0810483 (số vào sổ 00393) ngày 28/7/1995 cấp cho ông K đứng tên thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m^2, loại đất T, tọa lạc tại ấp K, xã P, huyện M, đối chiếu với đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24/02/1994, phiếu trích lục hồ sơ địa chính (do Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng trích lục) và sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 1018, tờ bản đồ số 01 chỉ có diện tích 50m^2, loại đất T. Có sự chênh lệch diện tích trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sơ suất của bộ phận chuyên môn trong quá trình thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận và quá trình in ấn giấy chứng nhận.*

[5.4] Qua phân tích trên thấy rằng: Mặc dù thửa đất 1019 bị đơn bà B đang sử dụng diện tích thực tế 158,30m^2 so với diện tích 153m^2 được cấp theo quyền sử dụng

đất lớn hơn 5,3m^2, nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông O tại thửa 1019 vào ngày 13/12/1996 thể hiện cạnh giáp với phần đất tranh chấp lối đi (đường mương) là 8,5 m nhưng qua đo đạc thực tế hiện nay chỉ có 7,86 m là thiếu 0,64 m. Thửa đất liền kề 1018 của bà A sử dụng thực tế diện tích 65,10m^2 so với 100m^2 được cấp theo quyền sử dụng đất là thiếu 34,9m^2. Nhưng diện tích thực tế của thửa 1018 do ông K đăng ký quyền sử dụng đất và diện tích được ghi nhận trong sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50m^2, còn diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0810483 (số vào sổ 00393) ngày 28/7/1995 ghi diện tích được cấp 100m^2 là do sơ suất của bộ phận chuyên môn trong quá trình thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận và quá trình in ấn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, khi bà A xây nhà và dựng cột trên phần đất đường mương thì phía bị đơn không đồng ý, sau đó nguyên đơn đã chừa lại phần đất chiều ngang khoảng 01 mét và phần phía sau nhà ngang 0,6 m, dài 4,6 m (là phần tranh chấp (C)) và xây nhà ngay vị trí căn nhà cũ với số đo theo thực tế sử dụng hiện nay ngang 4,60m, dài 14,20m, tổng diện tích là 65,10m^2. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tại thửa 1018 có diện tích thực tế ban đầu là 50m^2, trong khi hiện tại nguyên đơn sử dụng diện tích thực tế 65,10m^2 là thừa so với diện tích thực tế đăng ký quyền sử dụng đất.

[5.5] Ngoài ra tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận khi nguyên đơn dựng cột xây dưng lại nhà vào năm 2014 thì bị đơn ngăn cản nên xảy ra tranh chấp, nguyên đơn đã nhờ chính quyền địa phương can thiệp, sau khi có ý kiến của chính quyền địa phương nguyên đơn đã cất nhà chừa lại phần đường mương 1,2 m và phần phía sau nhà ngang 0,6 m, dài 4,6 m đang tranh chấp hiện nay. Điều này đã thể hiện là nguyên đơn mặc nhiên thừa nhận đường mương 1,2 m và phần phía sau nhà ngang 0,6 m, dài 4,6 m đang tranh chấp hiện nay không phải của nguyên đơn. Nên không có căn cứ cho rằng bị đơn đã lấn chiếm thửa đất liền kề 1018 của nguyên đơn A đang sử dụng. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả phần đất chiếm lối đi (đường mương) và phần tranh chấp phía sau nhà của bà tại thửa 1018 với tổng diện tích là 16,82m^2 là không có cơ sở.

[6] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh đường ống nước của nguyên đơn. Xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn trình bày là đường ống nước bằng nhựa, lắp đặt vào thời gian nào nguyên đơn không nhớ, chỉ nhớ là gần đây khi nhà máy nước Thạnh Phú đi vào hoạt động. Do đó, việc xác minh đường ống nước là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của Luật sư.

[7] Từ những nhận định và phân tích như trên, nhận thấy Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A là có căn cứ đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên án sơ

thẩm là phù hợp với qui định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[8] Không chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[9] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của các đương sự nhưng không tuyên về tứ cận là thiếu sót, nên cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Khoản 1 Điều 148, Khoản 6 Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn A

Giữ nguyên bản án sơ thẩm sơ thẩm số: 56/2018/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 296, điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Khoản 2 Điều 229 Điều 271; Khoản 1, 3 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A về việc yêu cầu bị đơn B trả phần đất phía trước nhà bị đơn Liếu diện tích 29,12m^2 (chưa được cấp giấy, ký hiệu B1), phần tranh chấp lối đi (đường mương) và phần tranh chấp phía sau nhà của nguyên đơn với tổng diện tích là 16,82m^2 (ký hiệu C) tại thửa 1018, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Có tứ cận như sau:

** Phần trước nhà bị đơn diện tích 29,12m^2 (chưa được cấp giấy ký hiệu B1):*

- Hướng đông giáp đường mương (C) và phần đất nguyên đơn đang sử dụng có số đo 1,4 m + 4,9 m
- Hướng tây giáp lối đi của bà R có số đo 6,4 m
- Hướng nam giáp đất bị đơn B có số đo 7,86 m
- Hướng bắc giáp lộ nhựa Khu 2 có số đo 4,8 m

** Phần lối đi (đường mương):*

- Hướng Đông giáp với đất nguyên đơn A có số đo 9,3 m

- Hướng Tây giáp với phần đất tranh chấp (B1) và đất bị đơn B, có số đo 1,4 m + 7,9 m

- Hướng Nam giáp với phần đất tranh chấp phía sau nhà nguyên đơn A, có số đo 1,2m

- Hướng Bắc giáp với phần đất nguyên đơn A sử dụng (B2), có số đo 1,2m

** Phần phía sau nhà nguyên đơn A:*

- Hướng Đông giáp với đất ông J có số đo 0,6 m

- Hướng Tây giáp với đất bị đơn B có số đo 0,6 m

- Hướng Nam giáp với đất bị đơn B có số đo 1,2 m + 4,6 m

- Hướng Bắc giáp với phần đất nguyên đơn A (D) và phần đất tranh chấp đường mương có số đo 4,6 m + 1,2 m.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn B về việc yêu cầu nguyên đơn A trả cho bị đơn B phần đất nguyên đơn cất nhà lá chứa củi diện tích 20,58m^2 (chưa được cấp giấy, ký hiệu B2). Có tứ cận như sau:

- Hướng đông đất nguyên đơn A có số đo 4,9 m

- Hướng tây giáp phần đất đang tranh chấp (B1) có số đo 4,9 m

- Hướng nam giáp phần đất đang tranh chấp (B1 và C) có số đo 3 m + 1,2 m

- Hướng bắc giáp lộ nhựa khu 2 có số đo 4,2 m

Có sơ đồ kèm theo.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005367 ngày 28/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, nguyên đơn đã nộp xong.

4. Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Hùng Nuôi **Nguyễn Văn Toàn** **Nguyễn Hoàng Thành**