

Bản án số: **56/2018/DS-PT**

Ngày 20 - 4 - 2018

V/v tranh chấp đòi lại tài sản và
hủy giấy chứng nhận 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 Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: 1/. Ông Huỳnh Đức Khải.

2/. Ông Mai Thiện Kế.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 04 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2018/ TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1/- *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị A, sinh năm 1932; Địa chỉ: Số 38 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Luật sư Trần Phước A1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số B65/4 đường H, thị trấn G, huyện I, tỉnh Sóc Trăng (Theo Giấy ủy quyền đề ngày 26/3/2018). (có mặt)

2/- *Bị đơn:*

2.1. Ông Lê Thành B, sinh năm 1956;

2.2. Bà Trang Thu C(tên gọi khác Trang Thị Thu C), sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện ủy quyền của các bị đơn:* Luật sư Trần Văn B1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 131 đường Huỳnh P, Phường Q, thành phố R, tỉnh Sóc Trăng (Theo Giấy ủy quyền đề ngày 11/10/2016). (có mặt)

3/- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Châu Minh A2, sinh năm 1968;

3.2. Ông Châu Văn Ngọc A3, sinh năm 1962;

3.3. Ông Châu Minh A3, sinh năm 1958;

3.4. Ông Châu Ngọc A4, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Số 38 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng. (tất cả vắng mặt)

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố X, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số 93 đường Phú Lợi, Khóm 3, Phường 2, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4/- Người kháng cáo: Bà Dương Thị A là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

1. Nguyên đơn bà Dương Thị A trình bày: Bà Dương Thị A và ông Châu AA (chết ngày 27-6-2000) sống chung có 05 người con là Châu Ngọc A4, Châu Minh A2, Châu Văn Ngọc A3, Châu Minh A3 và Châu Thị Kim A5 (sinh năm 1959, chết ngày 27-8-2014, không có chồng con). Ông AA và bà A tạo dựng 01 lô đất giáp đường Yết Kiêu diện tích 375m² (ngang 15m x dài 25m, chưa trừ lộ giới), đất tọa lạc tại phường X1, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng. Vào năm 1972, ông bà cất 03 căn nhà ở và sinh sống mang số 34, 36 và 38 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng. Trước năm 1975, sang cho ông Phan Thanh Bx căn nhà số 34 và năm 1984, sang cho ông Lê Thành B căn nhà số 36 (số cũ là 39).

Vào năm 2001, bà A phát hiện ông B làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nhà đất số 36 đường Yết Kiêu ngang 3,90m dài 17,10m (từ đường Yết Kiêu ra sau của bà). Bà không đồng ý và đứng ra tranh chấp nhưng Phường y và thị xã X ra văn bản trả lời bác khiếu nại tranh chấp đất của bà với ông B, đồng thời thị xã X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B số Đ 143105, diện tích 67m², số thửa 122, tờ bản đồ số 31 ngày 11-02-2004. Tiếp theo đó, ông B xây dựng nhà như hiện nay. Cũng từ năm 2004 đến nay bà không đồng ý với Văn bản số 124/UBTX.GQKT ngày 04-7-2003 về việc giải quyết khiếu nại tranh chấp với ông Lê Thành B. Đến năm 2016, bà được Tòa án nhân dân thành phố X thông báo thụ lý đơn khởi kiện của ông B yêu cầu bà trả lại diện tích

1,115m² đất bà lần của ông B, bà xin được tiếp tục giải quyết yêu cầu phản tố. Qua hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Lê Thành B năm 2004, bà nhận thấy:

- Việc chồng bà và ông B sang bán nhà số 36 đường Yết Kiêu bà không biết vì bà trị bệnh ở Thành phố Hồ Chí Minh.

- Việc đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 67m² tọa lạc tại số 36 đường Yết Kiêu do ông B tự làm vì chồng bà là ông Châu AA đã mất ngày 27-6-2000, bà có khiếu nại nhưng việc giải quyết không thỏa đáng và ông B vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy toàn bộ diện tích đất 67m² của gia đình bà đã bị ông B chiếm đoạt.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Lê Thành B và bà Trang Thu C trả lại cho bà diện tích đất 67m² tọa lạc số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng bằng giá trị 428.320.000đ (*Bốn trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*);

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143105 do Ủy ban nhân dân thị xã X(nay là thành phố X), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11-02-2004 cho hộ ông Lê Thành B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà A yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đã yêu cầu trả giá trị đất, nên không tiếp tục yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ông Trần Văn B1 là người đại diện hợp pháp của các bị đơn trình bày: Vào năm 1985, ông B có chuyển nhượng của ông Châu AA (là chồng của bà Dương Thị A) phần đất diện tích là 67m² để xây dựng nhà, phần đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã X(nay là Ủy ban nhân dân thành phố X) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143105 ngày 11-02-2004, tờ bản đồ số 31, thửa đất số 122, tọa lạc tại số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất của ông B hiện nay tiếp giáp với đất của bà A như sau:

+ Phía Nam giáp đất bà A có cạnh chiều dài khoảng 14,5m;

+ Phía Tây giáp đất bà A có cạnh chiều dài 3,9m.

Năm 2004, ông B tiến hành xây dựng nhà ở, hướng Nam ông có chừa lại chiều ngang khoảng 0,05m, chiều dài hết đất khoảng 14,5m, diện tích là 0,725m²; Hướng Tây ông chừa lại ngang khoảng 0,1m, chiều dài khoảng 3,9m, diện tích là 0,39m². Tổng diện tích ông chừa lại là 1,115m². Đến khoảng tháng 7-2015, bà Dương Thị A tiến hành xây dựng nhà 01 trệt và 01 lầu thì bà A lấn chiếm sang phần diện tích đất của ông B chừa lại cụ thể là:

- Phần đất của bà A tiếp giáp đất hướng Nam của ông B, tầng trệt không lấn chiếm, nhưng tầng lầu thì bà A lấn chiếm toàn bộ phần đất của ông B là 0,725m².

- Phần đất của bà A tiếp giáp đất hướng Tây của ông B, tầng trệt và tầng lầu thì bà A lấn chiếm toàn bộ phần đất của ông B là 0,39m².

Nay đối với yêu cầu của bà A thì các bị đơn không đồng ý.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm ông Trần Đăng Khoa là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Minh A2, Châu Văn Ngọc A3, Châu Minh A3 trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của nguyên đơn Dương Thị A.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Ngọc A4 trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của nguyên đơn Dương Thị A. Cha mẹ ông chỉ bán nhà cho ông B, chứ không bán đất.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố X thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 đã quyết định:

- Áp dụng Khoản 2 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 2 Điều 92; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 165; Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 1 Điều 50; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Khoản 2 Điều 122; Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Khoản 1, Khoản 3 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị A, về việc yêu cầu ông Lê Thành B và bà Trang Thu C (Trang Thị Thu C) trả diện tích đất 67m² tọa lạc số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng bằng giá trị 428.320.000đ (*Bốn trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*).

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

* Ngày 13-02-2018 bà Dương Thị A kháng cáo bản án sơ thẩm. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà Dương Thị A:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 25/12/1984 và hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất ngày 10/02/2000 giữa ông Châu AA và ông Lê Thành B, bà Trang Thu Hà.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143105 ngày 11/02/2004 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố X cấp cho ông Lê Thành B và bà Trang Thu Hà.

- Ông Lê Thành B, bà Trang Thu C và gia đình phải trả lại cho bà Dương Thị A giá trị quyền sử dụng đất diện tích 67m^2 ($4\text{m} \times 20,8\text{m}$), thửa số 122, tờ bản đồ số 31, tọa lạc số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng, với số tiền là 428.320.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện cho nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và thay đổi nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn Dương Thị A; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* 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 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, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Dương Thị A và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 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 tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 13/02/2018 của nguyên đơn Dương Thị A là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Trước khi bắt đầu phiên tòa phúc thẩm, ngày ngày 28/03/2018 nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung. Xét thấy, tại thời điểm kháng cáo bổ sung thì thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã hết và nội dung kháng cáo bổ sung vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho nguyên đơn thay đổi nội dung của kháng cáo, về nội dung kháng cáo bổ sung không yêu cầu, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất thửa là $31,9\text{m}^2$ (sau khi trừ hiện trạng 67m^2 – diện tích chuyển nhượng $35,1\text{m}^2$) bằng tiền, theo giá mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định, các nội dung kháng cáo khác giữ nguyên. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố X, tỉnh Sóc Trăng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Châu Ngọc A4, Châu Văn Ngọc A3, Châu Minh A3 và Châu Minh A2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng

vắng mặt không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử, đương sự khác vắng mặt có người đại diện. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[II] Về nội dung:

[1] Theo nội dung vụ án như nêu trên và theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thể hiện đất tranh chấp diện tích 67m², thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại nhà đất số 36 (số cũ 39) đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng, hộ ông Lê Thành B được UBND thị xã X (nay là thành phố X), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143105 ngày 11-02-2004. Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Châu AA (chồng bị đơn) và bị đơn Dương Thị A, năm 1984 Ông AA chuyển nhượng cho ông Lê Thành B căn nhà số 36 (số cũ là 39), năm 2004 bị đơn B và C xây dựng nhà ở kiên cố, tuy gia đình nguyên đơn Bé có ngăn cản nhưng hai bên thỏa thuận được, năm 2015 nguyên đơn Bé xây dựng nhà ở kiên cố liền kề nhà đất bị đơn và bị đơn cho rằng nguyên đơn xây dựng nhà lấn đất bị đơn nên phát sinh tranh chấp.

[2] Theo khởi kiện và khởi kiện bổ sung nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất nên yêu cầu bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp diện tích đất 67m², thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 31, tọa lạc số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng, bằng tiền là 428.320.000đồng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143105 ngày 11-02-2004 của UBND thị xã (nay thành phố) x, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Lê Thành B. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp và không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ xem xét và xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 25/12/1984 và hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất ngày 10/02/2000 giữa ông Châu AA và ông Lê Thành B, bà Trang Thu Hà; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143105 ngày 11/02/2004 của UBND thành phố X cấp cho hộ ông Lê Thành B diện tích 67m², thửa số 122, tờ bản đồ số 31; Ông Lê Thành B, bà Trang Thu C và gia đình phải trả lại cho bà Dương Thị A giá trị đất nhà tranh chấp với số tiền là 428.320.000đồng.

[4] Xét thấy, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm đã xét xử mà có kháng cáo, kháng nghị hoặc liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Tại bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 30/01/2018 Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, ngoài kháng cáo nội dung này thì nguyên đơn còn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 25/12/1984,

hủy hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất ngày 10/02/2000 giữa ông Châu AA và ông Lê Thành B, bà Trang Thu Cvà hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143105 ngày 11/02/2004 của UBND thành phố X cấp cho hộ ông Lê Thành B, những nội dung kháng cáo này tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu và chưa được cấp sơ thẩm xét xử, nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm. Do đó, cấp phúc thẩm chỉ xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và gia đình phải trả lại cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp diện tích đất 67m² (4m x 20,8m), thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 31, tọa lạc số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 428.320.000đồng (theo thay đổi).

[5] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trong quá trình giải quyết vụ án các bên đã thừa nhận thì vào năm 1984 Ông AA có chuyển nhượng nhà đất số 39 (nay số 36) đường Yết Kiêu, Khóm 2, Phường y, thị xã (nay thành phố) Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cho bị đơn B và Hà theo Tờ hợp đồng mua bán nhà ngày 25/12/1984 (chứng thực ngày 07/01/1985) và Báo cáo ngày 08/02/1985 của Phòng Quản lý nhà đất (được UBND thị xã X phê duyệt chấp thuận) là sự việc có thật và xảy ra trong thực tế, nên bị đơn không phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 và 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Các bên đã thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhận nhà đất sử dụng từ năm 1985, theo nguyên đơn cho rằng nhà đất cho bà Nguyễn Kim L mượn ở và bà L chuyển nhượng cho bị đơn là không có căn cứ.

[6] Mặt khác, sau khi chuyển nhượng bị đơn nhận nhà đất sử dụng ổn định, đến năm 2000 bị đơn kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng, mặc dù đến ngày 04/10/2002 Châu Ngọc A4 (con nguyên đơn) có đơn ngăn chặn việc kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, nhưng tại văn bản ngày 27/11/2002 (BL 306) UBND phường y bác đơn; cũng như sau đó gia đình nguyên đơn tranh chấp và khiếu nại phần đất phía sau nhà của bị đơn, tại Văn bản số 124/UBTX.GQKT ngày 04/07/2013 (BL 305) Chủ tịch UBND thị xã X xác định do gia đình nguyên đơn không có giấy tờ liên quan để chứng minh phần đất tranh chấp và khiếu nại thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn, nên đơn khiếu nại của nguyên đơn không đủ điều kiện để xem xét giải quyết, đến ngày 11/02/2004 UBND thị xã X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

[7] Đồng thời, vào năm 2004 gia đình bị đơn tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố (một trệt, một lầu) trên đất tranh chấp tại diện tích 67m², thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 31, tọa lạc số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy phép xây dựng số 93/GPXD ngày 20/02/2004 do Chủ tịch UBND thị xã X cấp. Lúc bấy giờ gia đình nguyên đơn (do Châu Ngọc A4 đại diện theo giấy ủy quyền ngày 10/12/2001 của nguyên đơn) có khiếu nại và tranh chấp phần ranh đất với bị đơn (không tranh chấp thửa đất), nhưng các bên thỏa thuận thống nhất (Tờ tự thỏa thuận ngày 22/3/2004 – BL 18) gia đình nguyên đơn đồng ý cho bị đơn xây dựng nhà theo giấy phép xây dựng và phía bị đơn đền bù cho nguyên đơn số tiền 17.500.000đồng (ông A4 nhận ngày 22/03/2004) nên ngày 25/03/2004 ông A4 rút khiếu nại và không tranh chấp (BL 23), bị đơn tiến hành xây dựng nhà ở thì

nguyên đơn tiếp tục tranh chấp ranh đất, tại Biên bản giải quyết ngày 20/04/2004 (BL 25) nguyên đơn yêu cầu bị đơn xây dựng phía giáp ranh đất của nguyên đơn chưa lại 10cm, nhưng bị đơn không chấp nhận và bị đơn được chính quyền chấp nhận cho xây dựng nhà đúng theo giấy phép xây dựng như hiện trạng nhà ở hiện nay. Nguyên đơn đã nhận tiền đền bù của bị đơn và chấp nhận cho bị đơn xây dựng nhà ở đúng theo diện tích giấy phép xây dựng là nguyên đơn mặc nhiên thừa nhận diện tích đất mà bị đơn xây dựng nhà ở như hiện trạng là của bị đơn.

[8] Tại Văn bản số 1771/UBND-HC ngày 04/12/2017 của UBND thành phố X xác nhận: Năm 1984 ông Châu AA có làm hợp đồng mua bán nhà cho ông Lê Thành B căn nhà lá có diện tích $35,1m^2$ ($3,9m \times 9m$) được UBND phường y chứng thực ngày 07/1/1985. Đến năm 2000 ông Lê Thành B kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng là $81,2m^2$ trong đó đất nằm trong lộ giới đường Yết Kêu là $14,2m^2$, còn lại là $67,0m^2$ là đất của căn nhà, sân nhà và đất phía sau của căn nhà; Ngày 04/10/2002 ông Châu Ngọc A4 (con của ông Châu AA) làm đơn ngăn chặn việc kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Thành B và bà Trang Thu Cđã được UBND phường y trả lời tại Công văn ngày 27/11/2002; sau đó ông Châu Ngọc A4 tiếp tục làm đơn tranh chấp đất phía sau căn nhà của ông Lê Thành B được UBND thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng trả lời tại Công văn số 124/UBTX.GQKT ngày 04/7/2003, nội dung đơn tranh chấp của ông Châu Ngọc A4 không đủ điều kiện xem xét giải quyết. Đến ngày 11/2/2004 UBND thị xã X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Thành B diện tích $67,0m^2$ (đã trừ diện tích $14,2m^2$ lộ giới đường Yết Kêu) thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại đường Yết Kêu, khóm 2, phường y, thị xã Sóc Trăng; Qua xác minh về hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Lê Thành B và giải quyết tranh chấp đất nêu trên cho thấy về trình tự thủ tục, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Thành B số Đ143105 ngày 11/2/2004 là đúng theo quy định (đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp giấy).

[9] Như đã nhận định trên thì toàn bộ diện tích đất $67m^2$ và diện tích tranh chấp $31,9m^2$, thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 31, tọa lạc số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của gia đình nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng và đền bù từ nguyên đơn, nên tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho nguyên đơn xuất trình Giấy chứng nhận ngày 09/02/1974 và yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu cơ quan chuyên môn xác định diện tích đất tranh chấp có nằm trong diện tích đất theo Giấy chứng nhận ngày 09/02/1974 là không cần thiết, nên theo người đại diện cho nguyên đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, nhận thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[11] Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[12] Do kháng cáo không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại khoản 1, Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 296 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng khoản 1, Điều 29 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.

1/. Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn Dương Thị A.

2/. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

- Áp dụng Khoản 2 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 2 Điều 92; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 165; Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 1 Điều 50; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng Khoản 2 Điều 122; Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Khoản 1, Khoản 3 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị A, về việc yêu cầu ông Lê Thành B và bà Trang Thu C (Trang Thị Thu C) trả diện tích đất 67m² tọa lạc số 36 đường Y, thành phố X, tỉnh Sóc Trăng bằng giá trị 428.320.000đ (Bốn trăm hai mươi tám triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

2.2. Về án phí: Bà Dương Thị A phải nộp 21.132.800đ (hai mươi một triệu một trăm ba mươi hai nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001617 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X. Nên bà A còn phải nộp số tiền 17.382.800đ (mười bảy triệu ba trăm tám mươi hai nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Dương Thị A phải chịu số tiền 1.200.000đ (một triệu hai trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị A phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0000236 ngày 28/03/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà Dương Thị A còn phải nộp thêm 100.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải Thi hành án có quyền thỏa 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố X;
- Chi cục THADS Tp.Sóc Trăng
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Hùng Nuôi