

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 361/2019/DS-PT

Ngày: 26-11-2019

V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Bùi Ngọc H, sinh năm: 1958; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 81, đường N, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Hoàng Văn B, sinh năm: 1958; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/11/2019). *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 132C, Phường N, quận T, thành phố Hà Nội.

2. Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1960; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 81, đường N, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*: Ngân hàng S.

Trụ sở: Số 266 – 268, đường N, Phường A, Quận B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch Diễm – Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bà Diễm: Ông Nguyễn Hoàng Chương – Giám đốc Ngân hàng TMCP S– Chi nhánh Bến Tre là người đại diện theo ủy quyền.

Người đại diện hợp pháp của ông Chương: Ông Đặng Minh T, sinh năm: 1971 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/10/2019) *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 14C1, Đại lộ D, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm: 1959; *(có mặt)*

2. Ông Phạm Văn L, sinh năm: 1959; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 75, đường N, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Bùi Phạm Châu Minh T, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Số nhà 79, đường N, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông Tuấn: Bà Lê Thị Ngọc G, sinh năm: 1969; (văn bản ủy quyền ngày 18/3/2019). *(có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 29/10/2019)*

Địa chỉ: Số nhà 595B, Khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Bùi Phạm Tuấn N, sinh năm: 2001;

Cùng địa chỉ: Số nhà 79, đường N, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre. *(có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 29/10/2019)*

5. Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Số 7, đường Cách mạng tháng 8, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn T – Chủ tịch UBND tỉnh Bến Tre. *(có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 11/3/2019)*

- *Người kháng cáo*:

1. Nguyên đơn ông Bùi Ngọc H.
2. Nguyên đơn bà Phạm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2018; 13/9/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/3/2019, bản tự khai ngày 20/3/2019, ngày 08/9/2019 cùng những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Bùi Ngọc H, bà Phạm Thị T trình bày:

Ngày 12/8/1976 cha mẹ của ông H là ông Bùi Văn S và bà Huỳnh Thị N có mượn căn nhà số 35/2, đường N, Phường 1 của ông Thượng Công Đ để ở, đến ngày 30/11/1978 anh chị của ông Sĩ góp tiền mua căn nhà này cho bà N đứng tên để thờ cúng ông bà. Vào thời điểm này do Nhà nước không cho mua bán đất nên khi mua chỉ ghi diện tích trong lòng nhà, ông Thượng Công Đ là chủ nhà giao cho gia đình ông bà sử dụng bên hông giáp ngã tư gồm nhà xe sân trước, sân sau, khi mua không có cắm trụ ranh, bên hông phía về cầu cá lóc là hàng cây tới trụ cửa rào của ông Thượng Công T. Đến khi Công ty cấp 3 vào mua đất của ông T thì ông S cho công ty mượn đất bên hàng cây đốn cắt nhà tạm để làm việc, căn nhà tạm này xây dựng trên phần đất đang tranh chấp và tương ứng diện tích đang tranh chấp. Đến năm 1997 Nhà nước đo đất, khi ký tên biên bản liên kê, em ông có chỉ trụ ranh đến cửa rào nhà ông T nhưng khi kết quả sổ thì lại bị khép vào trụ hàng rào sát tường nhà, đất bị mất phần giáp đường N khoảng 30m².

Năm 2003 ông H được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 285,6m² thuộc thửa 24(10), lúc này phần đất của ông bà và công ty G cũng không có trụ ranh, khi cấp GCNQSDĐ Nhà nước cũng không tiến hành đo đạc đất của ông.

Năm 2006 Công ty G bán đất cho Ngân hàng S có kê ông H ra chỉ ranh, ông H đứng trên lam nóc nhà chỉ hết mái nhà tạm, nhưng kết quả lập năm 1997 đất ông bà bị khép hết phần sau, qua 2 lần đo đạc diện tích đất của ông bị mất thêm 36m² từ thời ông T, ông Đ đến nay phần đất này vẫn không có cọc ranh.

Khi đoàn đo đạc xuống đo đất điều chỉnh sửa sai vào năm 2006 thì vào ngày 18/10/2007 ông bà có làm đơn khiếu nại gửi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre, UBND thị xã Bến Tre, phòng tài nguyên và môi trường thành phố B để yêu cầu ngưng cấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng và khôi phục lại ranh đất nhưng không được các cơ quan này giải quyết bằng văn bản.

Ngày 28/5/2018 ông C đại diện cho Ngân hàng xuống đo đạc và cắm cọc sát tường nhà ông bà, ông bà khẳng định đất của ông bà bị mất ngang khoảng 1,5m dài 24m diện tích 36m² nên ông bà khởi kiện yêu cầu Ngân hàng trả cho ông bà phần đất có diện tích 36m² thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ngày 20/3/2019 ông H, bà T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Ngân hàng trả cho ông bà phần đất có diện tích 66,6m² thuộc thửa 160 (11) tọa lạc tại số 79, khu phố 1, phường P, thành phố B.

Đối với yêu cầu phản tố của Ngân hàng gia đình ông bà không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 30/11/2018, bản tự khai ngày 20/3/2019, ngày 26/8/2019, đơn phản tố ngày 28/02/2019 cùng những lời khai tiếp theo tại các biên bản hòa giải, biên bản phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng C, ông Đặng Minh T trình bày:

Nguồn gốc thửa 160 (11) là của công ty cấp 3 thuộc sở hữu của Nhà nước. Công ty Cấp 3 có xây dựng trụ sở làm việc tại phần đất này gồm 4 dãy nhà, trong đó dãy nhà số 2 có diện tích 61,8m², hiện nay vị trí xây dãy nhà số 2 là ngay tại vị trí phần đất mà bà T, ông H đang tranh chấp. Khi công ty cấp 3 không còn hoạt động thì UBND tỉnh Bến Tre cho công ty G thuê lại toàn bộ phần đất và các căn nhà trên phần đất này.

Ngày 27/11/2006 Sở Tài chính tỉnh Bến Tre đã ký hợp đồng bán chỉ định nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước số 01/HĐ-STC cho Ngân hàng thương mại cổ phần S

Ngày 14/8/2007 UBND tỉnh Bến Tre cấp GCNQSDĐ số T01278 cho Ngân hàng thửa đất số 160 (11) tổng diện tích 1.286,7m², ngày 04/01/2008 UBND tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên thửa đất 160 (11) cho Ngân hàng với diện tích trên giấy sở hữu công trình là 1.286m².

Ngày 26/6/2008 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre có điều chỉnh tăng diện tích QSDĐ của thửa 160 (11) từ 1.286,7m² lên 1.289,3m².

Từ khi được cấp giấy CNQSDĐ cho đến nay vị trí tiếp giáp với thửa đất số 24 (10) của ông H và bà T vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu, khi Ngân hàng mua nhà, đất thì ông H, bà T không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Ngày 26/6/2008 Ngân hàng chuyển nhượng diện tích đất 107,6m² cho bà Nguyễn Thị Ngọc Thu với số thửa đất mới là 403 (11), diện tích đất còn lại là 1.181,7m².

Năm 2009 Ngân hàng tiến hành đập bỏ các căn nhà trên phần đất này, đối với nhà làm việc số 2 Ngân hàng vẫn còn để lại 1 bức tường tiếp giáp với tường nhà của ông H, bà T để làm ranh giới giữa Ngân hàng và gia đình ông H, khi tiến hành đập bỏ gia đình ông H, bà T cũng không có ý kiến gì đối với phần đất tại nhà làm việc số 2.

Ngày 24/3/2010 thửa 160 (11) được tách thành 3 thửa đất: Thửa 405 (11) diện tích 286,6m²; Thửa 406 (11) diện tích 61,2m²; Thửa 160 (11) diện tích 834m².

Ngày 14/5/2010 Ngân hàng chuyển nhượng thửa đất số 405 (11) diện tích 286,6m² và thửa 406 (11) diện tích 61,2m² cho ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng L, diện tích đất còn lại là 834m². Ngày 25/8/2010 Ngân hàng tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 160m² thuộc 1 phần thửa 160 (11) cho ông L và bà L, diện tích còn lại là 673,9m².

Các phần đất đã chuyển nhượng không giáp với thửa 24 (10) của ông H và bà T, khi chuyển nhượng chỉ đo và tách diện tích đất cần chuyển nhượng mà không đo đạc diện tích đất còn lại.

Năm 2013 Ngân hàng tiến hành cho ông L, bà L thuê toàn bộ phần diện tích đất còn lại tại thửa 160 (11), ông L, bà L đã dựng nhà tiền chế để làm nhà xe nhưng ông H, bà T cũng không tranh chấp. Năm 2018 khi Ngân hàng tiến hành đo đạc phần đất này để chuyển nhượng cho ông L, bà L thì ông H, bà T tranh chấp dẫn đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa Ngân hàng và ông L, bà L bị tạm ngừng.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T, Ngân hàng không đồng ý trả đất vì lý do:

Tại biên bản “V/v điều chỉnh ranh và sửa sai diện tích” ngày 17/7/2006 đã được lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 26/9/2006 trong đó ông H có ký tên xác nhận đồng ý điều chỉnh giảm diện tích thửa 24 (10) từ 285,6m² còn lại 249,6m² (giảm 36m²).

Trên trang số 4 giấy CNQSDĐ của ông H thì ngày 17/01/2007 điều chỉnh giảm diện tích đúng của thửa 24 (10) là 249,6m² (giảm diện tích 36m²), việc điều chỉnh giảm diện tích này được thực hiện trước khi Ngân hàng thực hiện việc nhận chuyển nhượng QSDĐ của thửa 160 (11), cùng ngày 22/01/2007 ông H chuyển nhượng cho bà Huỳnh Mai Dung, sinh năm 1976 diện tích đất 56,3m², diện tích còn lại là 193,3m² đất ở, việc sang nhượng này cũng được thực hiện trước khi UBND tỉnh Bến Tre cấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng thửa 160 (11), diện tích 1.286,7m².

Ngày 31/8/2018 Ngân hàng có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông L và bà L để chuyển nhượng thửa 160 (11) diện tích 673,9m², hợp đồng đã được công chứng tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bến Tre. Theo hợp đồng đã ký kết giữa Ngân hàng và ông L, bà L ngày 31/8/2018 Ngân hàng chuyển nhượng thửa 160 (11) diện tích 673,9m² cho ông Loan, bà L với số tiền chuyển nhượng là 18.000.000.000đ (Mười tám tỷ đồng), ông L, bà L thanh toán cho Ngân hàng 80% giá trị của hợp đồng là 15.299.100.000đ, còn lại 20% giá trị của hợp đồng là 2.700.900.000đ được giao vào ngày 20/9/2018, do ông H, bà T có

tranh chấp nên dẫn đến hợp đồng giữa Ngân hàng và ông L, bà L không thực hiện được. Việc khởi kiện của ông H, bà T không có căn cứ pháp luật đã làm thiệt hại cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu ông H, bà T phải bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng, cụ thể là lãi suất của số tiền 2.700.900.000đ tính từ ngày 31/8/2018 (ngày ký kết hợp đồng) đến ngày 26/8/2019 với mức lãi suất là 10%/năm: $2.700.900.000đ \times 10\%/năm = 260.470.000đ$, đồng thời yêu cầu tiếp tục tính lãi suất từ ngày 26/8/2019 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Ông H, bà T phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh nếu có.

Tại biên bản phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Ngày 14/5/2010 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của Ngân hàng thửa đất số 405 (11) diện tích 286,6m² và thửa 406 (11) diện tích 61,2m², tiếp đó ngày 25/8/2010 vợ chồng ông bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của Ngân hàng một phần thửa 160 (11) diện tích đất 160m², tổng diện tích đất ông bà đã nhận chuyển nhượng là 507,8m² mục đích nhận chuyển nhượng là để kinh doanh, khi chuyển nhượng có tiến hành đo đạc đất.

Vào năm 2013 ông bà có thuê của Ngân hàng phần đất có diện tích 673,9m² (11) để mở rộng cửa hàng kinh doanh, 1 phần diện tích đất ông bà xây dựng cửa hàng, 1 phần diện tích giáp đất của ông H, bà T ông bà dựng nhà tiền chế để làm nhà xe.

Ngày 31/8/2018 ông bà có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với Ngân hàng để chuyển nhượng thửa 160 (11) diện tích 673,9m², hợp đồng đã được công chứng tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bến Tre. Vào ngày 14/9/2018 ông bà nhận được công văn số 1107/VPĐK-TĐCG ngày 14/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bến Tre có nội dung Văn phòng đăng ký đất đai chưa thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng QSDĐ của thửa đất 160 (11) cho ông bà vì ông H, bà T đang khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Ngân hàng trả 36m² đất tại thửa 160 (11) tại phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Theo nội dung hợp đồng đã ký thì ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất 160 (11) diện tích 673,9m² của Ngân hàng với giá 18.000.000.000đ, ông bà đã giao số tiền đợt 1 là 15.299.100.000đ, còn lại số tiền 2.700.900.000đ sẽ giao vào ngày 20/9/2018. Do ông H, bà T khởi kiện nên đến nay ông bà vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ, phần đất này vợ chồng ông đang quản lý sử dụng.

Hiện nay trên đất có mái che nhà tiền chế là do vợ chồng ông bà xây dựng, có 04 cây đu đủ tự mọc, ông bà không có yêu cầu gì đối với nhà tiền chế này. Nếu Tòa án có yêu cầu tháo dỡ vợ chồng ông bà cũng đồng ý và sẽ có thỏa thuận với phía Ngân hàng sau.

Nay ông H, bà T khởi kiện Ngân hàng vợ chồng ông bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, theo ông bà việc ông H, bà T khởi kiện Ngân hàng là không có căn cứ, nếu yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T được Tòa án chấp nhận thì hợp đồng giữa ông bà và Ngân hàng sẽ được giải quyết sau do đó không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại các biên bản công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa bà Lê Thị Ngọc G trình bày:

Bà đồng ý với ý kiến của ông H, bà T đã trình bày, không có ý kiến bổ sung.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không có lời khai tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định như sau:

Căn cứ vào điểm h khoản 1 Điều 99, khoản 2 Điều 102, Điều 104, khoản 1 Điều 105, Điều 166, Điều 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Điều khoản 1 Điều 584, 589 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các Điều 26, 35, 36, 39, 144, 146, 147, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 200, 202, 217, 218, 227, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Điểm d, khoản 1 Điều 12, Điều 15; khoản 1, 3, 5 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp “Quyền sử dụng đất” của ông Bùi Ngọc H, bà Phạm Thị T đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín về việc tranh chấp phần đất có diện tích 66,6m² tại thửa 160A (11) tại khu phố 1, phường 1, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín được tiếp tục sở hữu, quản lý và sử dụng phần đất có diện tích 66,6m² tại thửa đất 160A (11) tại phường 1, thành phố B, theo vị trí các điểm 1-2-3-4-5-7-8-1, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 160 (11) còn lại;

Tây giáp thửa số 24 (10); 36 (10);

Nam giáp thửa số 25 (10); 160 (11) còn lại;

Bắc giáp đường N.

Ghi nhận ông H, bà T không yêu cầu Ngân hàng bồi thường 04 cây đu đủ có trên phần đất này.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ngân hàng thương mại cổ phần S, buộc ông Bùi Ngọc H và bà Phạm Thị T phải liên đới bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng với số tiền là 251.590.685 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu năm trăm chín mươi ngàn sáu trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan

thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng về việc buộc ông H, bà T liên đới bồi thường số tiền là 8.879.315đ (Tám triệu tám trăm bảy mươi chín ngàn ba trăm mười lăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/9/2019 nguyên đơn ông Bùi Ngọc H, bà Phạm Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 43/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Ngân hàng trả lại cho ông bà phần đất diện tích 36m².

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố B xét xử lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 66,6m² thuộc một phần thửa 160 (11) tọa lạc tại Phường 1, thành phố B, hiện do Ngân hàng S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/8/2007. Nguồn gốc phần đất tranh chấp nguyên đơn ông Bùi Ngọc H, bà Phạm Thị T trình bày là của mẹ ông H là bà Huỳnh Thị Thị N nhận chuyển nhượng của ông Thượng Công Đ vào ngày 30/11/1978, do thời điểm đó nhà nước không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy bán nhà chiều ngang 08m, chiều dài 18m nhưng thực chất là chuyển nhượng cả nhà và đất. Bên phải và bên trái căn nhà còn dư mỗi bên 3m ngang đất trống. Hiện nay căn nhà vẫn còn là nhà cũ của ông Đ, gia đình

ông không có coi nói, xây dựng thêm, 3m đất phía bên trái hiện nay do bà Lan em gái ông H sử dụng phía trước, phía sau gia đình gia đình nguyên đơn sử dụng, 3m đất bên phải căn nhà hiện là phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, ngoài giấy mua bán nhà, tờ giao kèo cho mượn nhà, tờ ủy quyền được lập giữa ông Đức và bà Nhanh thì ông H, bà T không có giấy tờ gì chứng minh bà N có nhận chuyển nhượng của ông Đ phần đất có chiều ngang bên trái và bên phải nhà mỗi bên 3m.

[2] Về quá trình quản lý sử dụng đất các đương sự thống nhất trước đây công ty Cấp 3 có xây dựng dãy nhà làm việc tại vị trí đất tranh chấp. Năm 2003, công ty G thuê lại phần đất thửa 160(11) của UBND tỉnh Bến Tre và vẫn sử dụng nhà làm việc này. Phía nguyên đơn cho rằng cha ông cho Công ty Cấp 3 mượn đất để xây nhà làm việc tạm nhưng ông cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất 24(10) ngày 29/6/2006, biên bản về việc điều chỉnh ranh và sửa sai diện tích theo yêu cầu của Công ty G ngày 17/7/2006 đối với thửa 160(11), biên bản này có ghi các thửa sai diện tích 22, 23, 24, 25 (10) và thửa 160 (11), nguyên nhân sai là do trước đây đo đạc sai ranh với nhau. Các chủ đất đồng ý đo đạc lại đúng ranh theo thực tế sử dụng. Theo đó, thửa 24(10) có diện tích $285,6m^2$ được sửa lại là $249,6m^2$ (giảm $36m^2$); thửa 160(11) có diện tích $1240,4m^2$ được sửa lại $1286,7m^2$ (tăng $46,3m^2$); các thửa 22, 23, 24(10) diện tích đều giảm. Các chủ đất đồng ý điều chỉnh lại diện tích, hủy bỏ hồ sơ kỹ thuật đã lập ngày 17/7/1997 và đồng ý lấy hồ sơ kỹ thuật mới ngày 17/7/2006 để làm cơ sở về sau. Hồ sơ thể hiện ông H có làm đơn khiếu nại tại UBND thành phố B, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bến Tre yêu cầu ngăn chặn việc cấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng và yêu cầu đo phục hồi ranh đất nhưng chưa có văn bản giải quyết. Tòa cấp sơ thẩm cần làm rõ kết quả giải quyết khiếu nại của cơ quan có thẩm quyền; làm rõ quy trình Công ty G yêu cầu điều chỉnh ranh và sửa sai diện tích. Vì sao cơ quan có thẩm quyền chấp nhận yêu cầu của Công ty G.

[3] Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa 160A diện tích $66,6m^2$ có vướng vào phần tường nhà, lam nhà và ban công của nguyên đơn. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên Tòa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2019 các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/3/2019 diện tích $66,6m^2$ phía trước đường N, vị trí số 01 nằm bên phần nhà của ông H khoảng 20cm, kéo dài ra đến vị trí phía sau cũng là phần nhà của ông H khoảng 20cm (theo dấu sơn đỏ); ở giữa là khoảng trống có ô quăng, cửa sổ của ông H. Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong quá trình xem xét thẩm định

tại chỗ gây ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Mặt khác, theo đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2018, ông H, bà T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 36m². Ngày 20/3/2019, ông bà có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Ngân hàng trả cho ông bà phần đất diện tích 66,6m² thuộc thửa 160A(11) tọa lạc tại Phường 1, thành phố B. Sau khi bản án sơ thẩm tuyên ông bà có đơn kháng cáo chỉ yêu cầu Ngân hàng trả lại phần đất diện tích 36m². Tuy nhiên, hồ sơ chưa thể hiện phần diện tích 36m² nằm ở vị trí nào nên Tòa cấp phúc thẩm không thể xem xét kháng cáo của nguyên đơn.

Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, hủy bản án sơ thẩm số: 43/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Bùi Ngọc H, bà Phạm Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Hủy bản án sơ thẩm số: 43/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Hận và bị đơn Ngân hàng S; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Ngọc H không phải chịu.

- Bà Phạm Thị T không phải chịu. Hoàn lại cho bà T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005240 ngày 20/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng

