TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 147/2017/DS-PT
Ngày: 24/8/2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tòng**

Ông **Lâm Văn Be**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Võ Thanh Vy,** Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông **Phạm Văn Sự** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 08 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số: 99/2017/TLPT-DS ngày 28/6/2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2017/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1964, có mặt.

Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1964, có mặt

Địa chỉ: đường V, khu phố X, phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn*:* Ông **Ngô Văn Đ**, sinh năm 1960, có mặt.

Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1960, có mặt.

Địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị L - Công ty Luật T, có mặt.

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

3.1 **Ngân hàng N**

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông **Lại Văn P**, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh khu công nghiệp T, tỉnh Tây Ninh - là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 01/UQ-PT/2015 ngày 19/5/2015), có đơn từ chối tham gia tố tụng.

3.2 **Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh**

Địa chỉ: Đường H, khu phố Y, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện G: Ông **Võ Văn D**, chức vụ: Chủ tịch (có đơn từ chối tham gia tố tụng).

4. Người kháng cáo*:* Bị đơn ông **Ngô Văn Đ,** bà **Lê Thị N**.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị D và ông Nguyễn Văn K trình bày*:**

Năm 2000, mẹ ông là bà Đỗ Thị T cho vợ chồng ông phần đất diện tích 325,6m^2. Đến ngày 27/3/2009, vợ hồng ông được Ủy ban nhân dân huyện G (gọi tắt là UBND huyện G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trên. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính có đến đo đạc. Ngày 13/12/2010, UBND huyện G thực hiện công trình nâng cấp đường A, gia đình ông bị thu hồi 59,3m^2 và được bồi thường 62.625.000 đồng nên diện tích đất còn lại 266,3m^2. Đến năm 2014, ông Đ bà N xây dựng chuồng bò lấn sang đất của vợ chồng ông. Khoảng tháng 6/2016, vợ chồng ông về xây dựng nhà ở phát hiện vợ chồng ông Đ lấn đất nên yêu cầu tháo dỡ chuồng bò trả đất nhưng ông Đ, bà N không thực hiện.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị N trả cho ông phần đất diện tích 26,3m^2, thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đường nhựa A dài 0m; Tây giáp kênh thủy lợi dài 2,18m; Nam giáp thửa 226 dài 26,80m; Bắc giáp thửa 388 dài 27,84m. Phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận QSDĐ) số vào sổ H00057/200/2006/QĐ-UBND (HL) do UBND huyện G cấp ngày 27/3/2009 cho vợ chồng ông đứng tên. Hiện phần đất tranh chấp này vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng và xây dựng chuồng bò trên đất.

Tại bản tự khai ngày 29/6/2016, biên bản lấy lời khai, ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị N trình bày:

Vợ chồng bà được cha mẹ là ông Lê Văn N (chết năm 1996) và bà Đỗ Thị T (chết năm 2010), cho một phần đất và ông bà có chuyển nhượng thêm của người khác nên đến ngày 08/11/1993, vợ chồng bà được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 9630m^2, khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì cán bộ địa chính không đo đạc hiện trạng.

Ngày 17/5/2002, ông bà chuyển nhượng cho Nguyễn Thanh H diện tích 3.260m^2, còn lại 6.370m^2. Ngày 13/12/2010, UBND huyện G thực hiện công trình nâng cấp đường A đoạn xã Đ, gia đình bà bị thu hồi 140m^2 và được bồi thường trên 150.000.000 đồng, diện tích còn lại bao nhiêu bà không rõ. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng bà trực tiếp quản lý và xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay. Năm 2012, bà xây dựng chuồng bò, khi xây dựng không ai ngăn cản. Năm 2013, vợ chồng bà tiến hành tách thửa nên phần đất hiện vợ chồng bà đang ở giáp ranh đất ông K và bà D có giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH00329(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 20/9/2013.

Nay, bà không đồng ý trả cho ông K và bà D phần đất diện tích 26,3m^2, thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng bà xây dựng chuồng bò trên đất của vợ chồng bà không có lấn chiếm đất ông K, bà D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng N do ông Lại Văn P, giám đốc chi nhánh khu công nghiệp huyện T Tây Ninh đại diện theo ủy quyền của trình bày: Ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị N có ký hợp đồng tín dụng số 5701-LAV-201600859 ngày 08/7/2016 vay ngân hàng số tiền 340.000.000 đồng và ký phụ lục hợp đồng thế chấp số 116/2016/PLHĐTC ngày 08/7/2016 thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 483,5m^2, thuộc thửa số 226, tờ bản đồ số 34, tọa lạc ấp S, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh do ông Đ, bà N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số CH00329(CM) ngày 20/9/2013 và diện tích đất 5777,8m^2, thuộc thửa số 323, 340, 375, tờ bản đồ số 33, tọa lạc xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh do ông Đ, bà N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số CH00218(CĐ) cho Ngân hàng. Ông Đ và bà N trả nợ gốc và lãi đúng hạn theo quy định hợp đồng tín dụng, Ngân hàng không yêu cầu đối với hợp đồng tín dụng và đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án này. Trường hợp ông Đ bà N không trả được nợ, Ngân hàng sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

2/ Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh do ông Võ Văn D đại diện hợp pháp của UBND huyện G trình bày:

Khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K, bà D và ông Đ, bà N, cán bộ địa chính không kiểm tra đo đạc thực tế mà căn cứ vào bản đồ đo đạc lưới chính quy cấp giấy cho ông K và ông Đ, diện tích đất vợ chồng ông K và ông Đ sử dụng thực tế tăng giảm so với diện tích cấp giấy chứng nhận QSDĐ là do biến động ranh. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K và vợ chồng của ông Đ căn cứ vào hồ sơ địa chính và đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ đã được UBND xã Đ xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K và vợ chồng ông Đ, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự nên tại Công văn số 366/UBND-NC ngày 21/4/2017, UBND huyện G từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản án sơ thẩm số 17/2017/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và Lê Thị D đối với ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị N.

Buộc ông Đ và bà N có nghĩa vụ giao trả cho ông K và bà D phần đất có diện tích 26,3m^2, thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đường nhựa A dài 0m; Tây giáp kênh thủy lợi dài 2,18m; Nam giáp thửa 226 dài 26,80m; Bắc giáp thửa 388 dài 27,84m. Đất tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn K và Lê Thị D. Ông Đ và bà N phải di dời (tháo dỡ) một phần chuồng bò (diện tích 5,4m^2) trả 26,3m^2 đất thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34 cho ông K bà D.

Ghi nhận ông Đ và bà N được quyền sử dụng phần diện tích 13,3m^2 thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34, tứ cận: Đông giáp đường nhựa A dài 0,55m; Tây giáp kênh thủy lợi dài 0m; Nam giáp thửa 226 dài 26,72m; Bắc giáp thửa 388 dài 26,80m, do ông Nguyễn Văn K và Lê Thị D được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ số vào sổ H00057/200/2006/QĐ-UBND (HL) do UBND huyện G cấp ngày 27/3/2009.

Ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị D và ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị N có trách nhiệm điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phù hợp với quyết định này khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 22/5/2017, ông Ngô Văn Đ và bà Lê Thị N kháng cáo không đồng ý trả diện tích đất 26,3m^2 cho ông K, bà D.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương thỏa thuận về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật,

đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Ông Đ và bà N có nghĩa vụ giao cho ông K và bà D sử dụng phần đất diện tích 10.9m^2, thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đường nhựa A dài 0m; Tây giáp kênh thủy lợi dài 0,90m; Nam giáp phần đất diện tích 22.7m^2 giao cho ông Đ sử dụng dài 27,39m; Bắc giáp thửa 388 dài 27,84m. Đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K và Lê Thị D. Ông Đ và bà N phải di dời (tháo dỡ) một phần chuồng bò diện tích 3,4m^2 trên diện tích đất 10.9m^2 để giao đất cho ông K, bà D.

Ông K, bà D có nghĩa vụ giao cho ông Đ, Bà N sử dụng phần đất bao gồm: Diện tích đất 13,3m^2 có tứ cận Đông giáp đường nhựa A dài 0,55m; Tây giáp kênh thủy lợi dài 0m; Nam giáp thửa 226 dài 26,72m; Bắc giáp thửa 388 dài 26,80m, tuy nhiên do có sơ suất trong việc tính diện tích, diện tích chính xác được tính lại là 7,3m^2 và phần diện tích đất tranh chấp 26,3m^2 sau khi khấu trừ phần diện tích đất giao cho ông K, bà D là 15.4m^2.

Tổng cộng diện tích ông Đ, bà N sử dụng là 22.7m^2, tứ cận: Đông giáp đường nhựa A dài 0,55m; Tây giáp kênh thủy lợi dài 1.28m; Nam giáp thửa 226 dài 26,73m; Bắc giáp phần đất diện tích 10.9m^2 giao cho ông K dài 27,39m và phần đất diện tích đất thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34 do ông Nguyễn Văn K và Lê Thị D được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00057/200/2006/QĐ-UBND (HL) do UBND huyện G cấp ngày 27/3/2009.

Ông K và bà D tự nguyện chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) chi phí định giá tài sản. Ghi nhận đã nộp xong và Tòa án cấp sơ thẩm đã chi xong.

Qua đo đạc thực tế thể hiện diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, do đó sự thỏa thuận trên của các đương sự không ảnh hưởng đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông Đ, bà N và Ngân hàng N chi nhánh huyện T nên không đặt ra xem xét.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

[2] Tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thi D và ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị N là tranh chấp về quyền sử dụng đất mà không phải xem xét về giá trị đất. Do đó đương sự chỉ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012.

[3] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, do ông Đ, bà N là người kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/ Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị D và ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

2/ Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Ông Đ và bà N có nghĩa vụ giao cho ông K và bà D sử dụng phần đất diện tích 10.9m^2, thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đường nhựa A dài 0m; Tây giáp kênh thủy lợi dài 0,90m; Nam giáp phần đất diện tích 22.7m^2 giao cho ông Đ sử dụng dài 27,39m; Bắc giáp thửa 388 dài 27,84m. Đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K và Lê Thị D. Ông Đ và bà N phải di dời (tháo dỡ) một phần chuồng bò diện tích 3,4m^2 trên diện tích đất 10.9m^2 để giao đất cho ông K, bà D.

Ông K, bà D có nghĩa vụ giao cho ông Đ, Bà N sử dụng phần đất diện tích 22.7m^2, tứ cận: Đông giáp đường nhựa A dài 0,55m; Tây giáp kênh thủy lợi dài 1.28m; Nam giáp thửa 226 dài 26,73m; Bắc giáp phần đất diện tích 10.9m^2 giao cho ông K dài 27,39m và phần đất diện tích đất thuộc thửa 388, tờ bản đồ số 34 do ông Nguyễn Văn K và Lê Thị D được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00057/200/2006/QĐ-UBND (HL) do UBND huyện G cấp ngày 27/3/2009.

(Kèm theo sơ đồ trích lục tranh chấp do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G lập ngày 24/8/2017)

Ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị D và ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị N có trách nhiệm điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phù hợp với quyết định này khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí định giá: Ông K và bà D tự nguyện chịu 1.000.000 đồng. Ghi nhận đã nộp xong.

3/ Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông K, bà D 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 00011144 ngày 06/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Văn Đ, bà Lê Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Đ, bà N đã nộp theo biên lai thu số 0012175 ngày 29/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Ông Đ, bà N còn phải nộp thêm 100.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

"Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
-TANDCC;
- VKSND tỉnh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng KTNV;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thúy Phượng