

Bản án số: 54/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 9 - 2023.

V/v: Tranh chấp đòi lại

quyền sử dụng đất bị lấn chiếm;

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Công nhận hiệu lực của HĐTC quyền sử dụng đất.

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Anh Trang.

Bà Trần Thị Diệu.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2023/TLPT-DS ngày 10/8/2023 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2023/QĐXXPT-DS ngày 05/9/2023 giữa các đương sự;

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1979 (Có mặt).

1.2. Bà Bùi Thị Phương S, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Ngọc C**, sinh năm 1957 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông **Võ Văn H1**, sinh năm 1994 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện N tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Trần Thanh S**, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Số K đường L, khu phố E, phường P, Thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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

* Với bên bị đơn:

3.1. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1925 (Có mặt).

3.2 Ông **Võ Văn C**, sinh năm 1969 (Có mặt).

3.3. Bà **Bùi Thị Ngọc L**, sinh năm 1968 (Có mặt).

3.4. Ông **Võ Hồng X**, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

3.5. Ông **Võ Văn K**, sinh năm 2000 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện N tỉnh Ninh Thuận

*Với bên nguyên đơn:

3.6. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1963 (Có mặt).

3.7. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B, bà Trần Thị H: Ông **Trần Ngọc C**, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn H, xã P, huyện N tỉnh Ninh Thuận .

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D, bà Bùi Thị Ngọc L, Võ H Xiện, Võ Văn Kiệt: Ông **Võ Văn C**, sinh năm 1969 (có mặt);

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận;

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Xuân N** - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận;

Địa chỉ: Đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Ngọc H**, Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, Chi nhánh Ninh H (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.9. Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: H N, phường A, quận E, Tp. Hồ Chí Minh;

Đại diện theo pháp luật: Ông **Từ Tiến P**- Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Thanh H1** - Giám đốc phòng quản lý nợ (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người được ủy quyền lại: Ông **Hồ Nguyên L**- Nhân viên xử lý nợ;

Địa chỉ: Lầu 8, tòa nhà ACB, 444A-446 Cách Mạng tháng 8, phường 11, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh..

4. Người kháng cáo: Ông **Võ Văn H1** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Ngọc C trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: thửa đất 302, tờ bản đồ số 45-4, diện tích 84m², tại Phương Cựu, Phương H là một phần của thửa 265, tờ bản đồ số 45-4, diện tích 316m² của bà Nguyễn Thị D (mẹ ông C) tặng cho con là Trần Thị H vào năm 2008. Nhưng thực tế gia đình đã hợp thống nhất cho miệng bà H từ năm 1986, năm 2009 bà H mới đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và được UBND huyện Ninh H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 970823 ngày 08/10/2009. Ngày 07/8/2018 bà H cùng con gái út là Nguyễn Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai trưởng là Trần Thanh H (con dâu Bùi Thị Phương S) với giá 10.000.000 đồng. Ngày 02/11/2018 ông H, bà Sang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 572255.

Năm 2014 mẹ ông đi đăng ký quyền sử dụng đất số BU 274815, lại đăng ký luôn phần đất 84m² đã tặng cho bà H, trong khi phần đất này bà H đã được cấp giấy trước 5 năm. Sau đó mẹ ông lập hợp đồng tặng cho cháu là Võ Văn H1 thửa đất trên và ông H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 337268 ngày 07/6/2018 cũng cH luôn phần đất của ông H, bà Sang. Đầu năm 2021 khi phát hiện ông H1 xây dựng lán trên phần đất của mình thì ông H có khiếu nại lên UBND xã Phương H, nhưng hòa giải không thành. Trên khu vực đất tranh chấp 39m² có nhà vệ sinh do mẹ ông xây dựng.

Phía nguyên đơn thống nhất với diện tích theo đo đạc thực tế là 25,6m² tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2022. Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến tại biên bản ngày 24/3/2023 không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, hay yêu cầu định giá lại. Đề nghị Tòa án căn cứ kết quả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 23/3/2022 để giải quyết.

Về nội dung khởi kiện: Phía nguyên đơn giữ nguyên đơn xin rút lại yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 337268 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho ông Võ Văn H1 đối với phần diện tích đất 84m² cấp chồng lên thửa đất số 302, tờ bản đồ số 45-4 tại Phương Cựu 2, Phương H, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 572255 ngày 02/11/2018 cho ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S. Tòa án tuyên đất đó thuộc quyền sử dụng của ai thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào đó để điều chỉnh.

Tại phiên tòa ông Trần Ngọc C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Võ Văn H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất phải trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 25,6m², thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 45-4 xã Phương H, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 572255 ngày 02/11/2018.

Phía nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất tranh chấp gồm nhà vệ sinh, hồ chứa nước, nền xi măng, tường rào xây gạch theo kết quả định giá ngày 23/3/2022 với số tiền là 6.910.332 đồng, nguyên đơn đồng ý trả số tiền 7.000.000 đồng cho bị đơn. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản phía nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và về án phí đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị B thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa phía bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý vì phần đất này thuộc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 45-4, diện tích 316m², tọa lạc tại thôn Phương Cựu 2, xã Phương H, huyện Ninh H được Sở Tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 337268 ngày 07/6/2018, được bà nội là Nguyễn Thị D cho ông H1 vào năm 2018. Diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế 25,6m² trên đất có nhà vệ sinh do bà nội là Nguyễn Thị D xây dựng trước khi cho bà H đất. Vào năm 2008 ông H1 có nghe bà D và ông Võ Văn C có cho cô là Trần Thị H (mẹ của ông Trần Thanh H) 01 phần đất phía sau nhà để ở có chiều ngang 6m, diện tích 45m², nhưng bà H đi kê khai và được UBND huyện Ninh H cấp giấy chứng nhận số AO 970823, thửa đất số 302, tờ bản đồ 45-4, diện tích 84m², bao gồm luôn cả khu vực nhà vệ sinh 25,6m² của gia đình ông. Năm 2018 bà H sang nhượng lại cho ông Trần Thanh H và bà Bùi Thị Phương S, được Sở Tài nguyên môi trường cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ số CO 572255 ngày 02/11/2018.

Phía bị đơn xác định phần đất bà D cho bà Trần Thị H chỉ có 45m²; theo đo đạc thực tế là 58m² thì bị đơn thống nhất, phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận của ông H1, ông H1 sẽ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại, còn phần diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế 25,6m² là thuộc sở hữu của ông H1. Thửa đất 265 ông H1 có thể chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh huyện Ninh H, nhưng đến thời điểm hôm nay thì hai bên đã tắt toán xong, nên phía Ngân hàng đã rút yêu cầu độc lập và giữa hai bên không tranh chấp. Việc đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1 thì phía bị đơn đồng ý, khi án có hiệu lực pháp

luật hai bên có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh theo quyết định bản án.

Bị đơn không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, hay định giá lại; đề nghị Tòa án căn cứ kết quả theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 23/3/2022 để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, yêu cầu Tòa án bổ sung UBND huyện Ninh H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vì cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị H năm 2009 không đúng pháp luật, không có hợp đồng tặng cho thể hiện diện tích bà D cho bà H 84m². Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 265, tờ bản đồ số 45-4, diện tích 316m² tại Phường Cự 2, xã Phương H là của mẹ ông là bà Nguyễn Thị D tạo lập từ trước năm 1975. Ông C xác định vào năm 2008 bà D chỉ cho bà Trần Thị H 45m² (theo đo đạc thực tế 58m²) là một phần thửa đất số 265, khi cho chỉ nói miệng cho bề ngang 6m. Năm 2009 bà H tự đi đăng ký lên 84m², được UBND huyện Ninh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 970823 ngày 08/10/2009 bao gồm luôn cả nhà vệ sinh gia đình ông đang sử dụng là không đúng. Thửa đất trên bà H đã sang nhượng lại cho con là Trần Thanh H (con dâu Bùi Thị Phương Sang) và ông H, bà Sang đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 572255 ngày 02/11/2018. Thửa đất 265 mẹ ông là bà Nguyễn Thị D đã được UBND huyện Ninh H cấp giấy chứng nhận số BU 274815 cấp ngày 24/6/2014. Vào năm 2018 mẹ ông đã làm hợp đồng tặng cho con ông là Võ Văn H1 (nhưng thực tế là cho ông) toàn bộ thửa đất số 265 và ông H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 337268 ngày 07/6/2018. Nhưng giữa ông và con là Võ Văn H1 cũng không tranh chấp.

Đối với phần đất vợ chồng ông H, bà Sang đang sử dụng thực tế 58m² thì ông đồng ý là diện tích đất mẹ ông đã tặng cho bà H trước đây, gia đình ông đồng ý điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng theo quy định của pháp luật. Đối với phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 25,6m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của H1 trên đó có nhà vệ sinh ông cùng gia đình gồm vợ Bùi Thị Ngọc L, các con Võ Văn H1, Võ hồng X, Võ Văn K và mẹ ông là bà Nguyễn Thị D sử dụng từ trước đến nay nên gia đình ông không đồng ý trả cho ông H, bà S, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ông C xác nhận mẹ ông và vợ con ông cùng thống nhất với ý kiến của ông và bị đơn.

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A, do ông Hồ Nguyên L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/11/2018, ông H1 đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 265 tờ bản đồ số 45-4, diện tích 316m², địa chỉ tại thôn Phương Cự 2, xã Phương H, huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận cho Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông H1 đối với Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NHA.BĐCN.119.271118 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 - tỉnh Ninh Thuận, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Ninh H cùng ngày 27/11/2018.

Ngày 30/8/2022 Ngân hàng TMCP Á Châu có đơn yêu cầu độc lập số 891/KN-QLN.22, yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NHA.BĐCN.119.271118 ngày 27/11/2018 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Á Châu và ông Võ Văn H1. Không hủy/thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 337268 được cấp cho ông H1.

Ngày 26/12/2022 Ngân hàng TMCP A có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập số 891/KN-QLN.22 ngày 30/8/2022 đã được Tòa án thụ lý giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử như sau:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 73, Điều 91, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 12, Điều 106, Điều 166, Điều 170, Điều 195 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương Sang đối với ông Võ Văn H1 về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 337268 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho ông Võ Văn H1.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) về yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NHA.BĐCN.119.271118 ngày 27/11/2018 ký kết với ông Võ Văn H1 và yêu cầu không hủy/thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 337268

được cấp cho ông H1.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương Sang về đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đối với ông Võ Văn H1.

- Buộc ông Võ Văn H1 và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất pH trả lại cho ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S diện tích đất đã lấn chiếm là 25,6m², thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 45-4 tại Phường Cự 2, xã Phương H, huyện Ninh H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 572255, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 02/11/2018 đứng tên ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S.

* Diện tích 25,6m² thuộc thửa đất số 302 *(ký hiệu tại các điểm CDRSTU trên trích lục bản đồ địa chính)* có vị trí tứ cận như sau:

- + Cạnh hướng Đông: Giáp thửa đất số 266 và đường đi;
- + Cạnh hướng Tây: Giáp phần còn lại của thửa đất số 302 của ông H, bà Sang (phần không tranh chấp);
- + Cạnh hướng Nam: Giáp thửa đất số 265 của ông Võ Văn H1;
- + Cạnh hướng Bắc: Giáp phần đất chưa được cấp giấy 6,7m² (ABN) do ông H, bà Sang quản lý, sử dụng;

(Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính ngày 08/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Ninh H).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S về việc trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất tranh chấp gồm nhà vệ sinh, hồ chứa nước, nền xi măng, tường rào xây gạch cho ông Võ Văn H1 số tiền 7.000.000 đồng *(Bảy triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Võ Văn H1 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S không thanh toán đủ số tiền nêu trên thì pH trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận thu hồi giấy chứng nhận số CM 337268 cấp ngày 07/6/2018 cho ông Võ Văn H1, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 45-4, diện tích 316m², tọa lạc tại thôn Phương Cự 2, xã Phương Hải, huyện Ninh Hải để cấp lại cho đúng diện tích sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ông Võ Văn H1 có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận số CM 337268 cấp ngày 07/6/2018 để điều chỉnh theo quyết định bản án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 28/6/2023, bị đơn ông Võ Văn H1 làm đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận. Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng: bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận diện tích 25,6m² trên đất có nhà vệ sinh của bà Nguyễn Thị D là thuộc quyền sở hữu của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án như sau: Nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn 20.000.000 đồng; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn giao diện tích 25,6m² và các tài sản trên đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Cụ thể: Nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn 20.000.000 đồng; Bị đơn giao diện tích 25,6m² trên đất có nhà vệ sinh cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo ngày 28/6/2023 của bị đơn ông Võ Văn H1 làm trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết

[1.2] Các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[3] Về nội dung:

Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

Ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) cho ông Võ Văn H1.

Sau thời hạn 60 ngày kể từ ngày hai bên giao nhận tiền ông Võ Văn H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất pH trả lại cho ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S diện tích đất 25,6m² được ký hiệu là các điểm CDRSTU thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 45-4 tại Phường Cự 2, xã Phương H, huyện Ninh Hải theo trích lục bản đồ địa chính ngày 08/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Ninh H và tài sản trên đất gồm nhà vệ sinh, hồ chứa nước, nền xi măng, tường rào xây gạch.

Xét thấy: Việc các đương sự tự nguyện thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện VKSND tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa. Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện, đúng pháp luật của các đương sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

**Về chi phí đo đạc và định giá:*

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí là 2.944.000 đồng (*Hai triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*) và đã nộp đủ.

**Về án phí:*

-Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thanh H và bà Bùi Thị Phương Sang phải chịu 1.000.000 (*Một triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003191 ngày 07/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Ông H, bà Sa còn phải nộp 700.000 (*Bảy trăm ngàn*) đồng phí dân sự sơ thẩm.

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 300, khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự;
Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 165, 227, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 164, 166, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 106, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S đối với ông Võ Văn H1 về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 337268 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 07/6/2018 cho ông Võ Văn H1.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A về yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NHA.BĐCN.119.271118 ngày 27/11/2018 ký kết với ông Võ Văn H1 và yêu cầu không hủy/thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 337268 được cấp cho ông H1.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) cho ông Võ Văn H1.

Sau thời hạn 60 ngày kể từ ngày hai bên giao nhận tiền ông Võ Văn H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất phải trả lại cho ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương Sang diện tích đất 25,6m² được ký hiệu là các điểm CDRSTU thuộc thửa đất 302, tờ bản đồ số 45-4 tại Phường Cựu 2, xã Phương H, huyện Ninh Hải theo trích lục bản đồ địa chính ngày 08 tháng 6 năm 2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Ninh H và tài sản trên đất gồm nhà vệ sinh, hồ chứa nước, nền xi măng, tường rào xây gạch.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Võ Văn H1 có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Phương S không thanh toán đủ số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận thu hồi giấy chứng nhận số CM 337268 cấp ngày 07/6/2018 cho ông Võ Văn H1, thửa đất số 265, tờ bản đồ số 45-4, diện tích 316m², tọa lạc tại thôn Phương Cựu 2, xã Phương H, huyện Ninh H để cấp lại cho đúng diện tích sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ông Võ Văn H1 có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận số CM 337268 cấp ngày 07/6/2018 để điều chỉnh theo quyết định của bản án.

5. Về án phí:

** Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Võ Văn H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thanh H và bà Bùi Thị Phương Sang phải chịu 1.000.000 (*Một triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003191 ngày 07/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận. Ông H, bà S còn phải nộp 700.000 (*Bảy trăm ngàn*) đồng phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP A 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007003 ngày 12/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh H, tỉnh Ninh Thuận.

** Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Võ Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H1 số tiền 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007594 ngày 29 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh H do ông Võ Văn C nộp thay.

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, 7a, 7b 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

(*Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 08 tháng 6 năm 2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Ninh H*)

Nơi nhận:

- Đương sự (12);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);

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

- TAND huyện Ninh H (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh H (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

Ngô Thị Trang