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

Bản án số: 364/2023/DS-PT
Ngày: 28/8/2023
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*"

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 toà: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Phan Thanh Tòng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Nhật Hạ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 210/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 06 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2066/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đan K, sinh năm 1978;

Nơi cư trú: D, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1961;

Nơi cư trú: D, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đan K và bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đan K trình bày:

Bà được cấp quyền sử dụng phần đất có diện tích 524,9m^2 thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vào năm 2019. Nguồn gốc đất là do bà mua của bà U hai thửa đất vào năm 2013 diện tích 63,8m^2 thửa số 76 và 86,9m^2 thửa số 75, cùng tờ bản đồ 47, hai thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên. Năm 2014, cha mẹ bà cho bà phần đất có diện tích 374,1m^2 thửa số 245, tờ bản đồ 47 nằm sát với hai thửa đất nêu trên. Năm 2019, bà làm thủ tục nhập 03 thửa đất trên thành thửa 269. Quá trình sử dụng, do phần đất của bà dư ra nên tạm thời để cho bà M dùng làm lối đi. Năm 2019, bà M cất nhà lấn qua đất của bà, bà có đến gặp bà M nói khi bà chưa sử dụng thì thôi nhưng khi bà cần sử dụng thì phải trả lại cho bà, lúc này, con bà M (Đ và Đông Nghi) có qua gặp bà kêu bà chuyển nhượng đất, bà nói là từ chỗ dư ra lấn qua đất của bà khoảng 20cm kéo dài đến đầu hẻm. Bà cũng trả lời là không chuyển nhượng vì giấy tờ đất của bà đang ở ngân hàng. Năm 2022, do nhu cầu cất nhà nên bà có qua nói với bà M trả lại phần đất lấn chiếm của bà nhưng bà M không nói gì, bà có yêu cầu cơ quan chức năng đo đạc khôi phục ranh nhưng bà M không đồng ý nên không đo đạc được. Bà có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường giải quyết nhưng không được. Bà M đang sử dụng đất của bà diện tích 06m^2. Bà yêu cầu bà M phải trả phần đất diện tích 06m^2 cho bà. Nếu bên bà ép cọc gây ra thiệt hại cho nhà của bà M thì bà đồng ý bồi thường theo kết luận giám định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Cách đây hơn 10 năm, bà K cất nhà thì hai vợ chồng bà K qua nhà bà nhờ bà đến để chứng kiến địa chính đo, lúc này có nhà thầu của bà K chứng kiến và xịt sơn đỏ nên bà an tâm cho hai vợ chồng bà K xây dựng tiếp. Sau khi xây xong, chồng bà K qua cảm ơn bà nên đã khẳng định chủ quyền từ năm đó rồi. Sau đó, bà K mời địa chính đến và nhờ bà qua xác định ranh nhưng bà không qua thì bà K nhờ địa chính đo và nói mất 07m^2 đất và yêu cầu bà trả 07m^2 đất. Cách nay khoảng 01 tháng thì

kết quả đo theo yêu cầu của Tòa án là 06m^2, vậy bà không sai vì 03 lần đo 03 kết quả khác nhau, trước đây đo bằng tay, sau này đo bằng máy nên kết quả không giống nhau. Tường bà đã xây xong sau khi hiệp thương với bà K, nhà bà xây nay đã trên 02 năm nhưng khi bà xây, bà K không có ý kiến. Bà không chấp nhận kết quả đo. Bà khẳng định là bà không có xây lấn đất của bà K nên bà không đồng ý trả lại theo yêu cầu của bà K. Kết quả đo đạc giữa bà và Nguyễn Hữu K1 (em ruột bà) thì bà thống nhất. Đất bà mất bà không đòi bà K. Phần nhà bà bị thiệt hại là do bên bà K ép cọc nên bà yêu cầu bà K phải bồi thường thiệt hại cho bà. Căn nhà này bà xây dựng năm 2020 với tổng số tiền là 301.382.714 đồng. Nay căn nhà bị hư hại nên bà yêu cầu bà K phải bồi thường chi phí cho bà với số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Việc trưng cầu giám định thiệt hại bà vẫn yêu cầu nhưng do bà chưa đủ tiền nên khi nào có tiền thì bà đóng. Bà không đồng ý lời trình bày của bà K. Khi bà U bán đất cho bà K thì bà U có xây 04 cục gạch để xác định ranh giới giữa bà và bà U. Việc bà K cho rằng sửa từng nhà trọ là không có, cũng như không có việc bà mượn đất của bà K. Hai đứa con của bà (Đ và Đ) có qua thương lượng với bà K, lúc này bà K báo là 02 tấc vuông nên con bà nói nếu bà K không bỏ qua được thì chuyển nhượng cho bà. Bà K nói để tính lại nên hai người con của bà về. Bà không đồng ý trả 06m^2 đất theo yêu cầu của bà K.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 166, 168, 175, 176, 584, 585, 589 của Bộ U1 Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 160 ; điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 12, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 48 Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Đan K, cụ thể tuyên:

Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải trả cho bà Nguyễn Thị Đan K số tiền là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

Bà M được quyền sử dụng phần đất có diện tích 06m^2 thuộc thửa 269A và 269B, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ vị trí các thửa đất kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Tuyết M có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa đất có diện tích 06m^2 thuộc thửa 269A và 269B tờ bản đồ 47, tọa lạc tại phường P, thành phố B đã cấp cho bà Nguyễn Thị Đan K sang chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Tuyết M.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc buộc chị K phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải trả cho bà Nguyễn Thị Đan K chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 3.615.000đồng (ba triệu sáu trăm mười lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi thành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Đan K và bà Nguyễn Thị Tuyết M có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn trả đất, không đồng ý việc bị đơn trả giá trị đất.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bán án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS - ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đan K và bà Nguyễn Thị Tuyết M kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo hướng buộc bị đơn trả giá trị đất với lý do phần đất này nguyên đơn đã thế chấp cho Ngân hàng. Bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn nộp kèm hồ sơ khởi kiện đối với thửa đất số 269, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre có phần xác nhận của Ngân hàng N "Bản chính giấy chứng nhận/đăng ký này đang được lưu giữ tại Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B từ ngày 10/12/2019 đến ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn do Ngân hàng giữ để đảm bảo cho khoản vay của nguyên đơn.

[4] Tại công văn số 215/TB-BTR-KH ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B có nội dung trình bày ngày 05 tháng 12 năm 2019, bà K và ông V có đề nghị vay và ký kết hợp đồng cho vay từng lần với ngân hàng số tiền 6.000.000.000đ (sáu tỷ đồng), thời hạn vay 15 năm, ngày đến hạn cuối cùng là ngày 11 tháng 12 năm 2034 theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 517/VCB/19CD, mục đích vay là để xây nhà ở, tổng dư nợ còn lại đến ngày 09 tháng 8 năm 2023 là 4.533.480.000đ (bốn tỷ, năm trăm ba mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng). Để đảm bảo cho nghĩa vụ các khoản vay trên, bà K và ông V đã đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 524,9m² theo thửa đất số 269, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 833578, số vào sổ cấp giấy CN: CS08195 để thế chấp cho Ngân hàng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 473/NHNT/TC19 ngày 09 tháng 12 năm 2019, tài sản này đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B… Ngân hàng yêu cầu bà K và ông V tiếp tục thực hiện đầy đủ

các nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên…Trong trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định chấp nhận yêu cầu của bị đơn tuyên buộc bà K và ông V giao phần đất có diện tích 6m^2 thuộc một phần thửa số 269, tờ bản đồ 47 (thửa đất đang thế chấp Ngân hàng), Ngân hàng kiến nghị Tòa án đồng thời tuyên buộc bà K và ông V trả tất toán khoản nợ vay (bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt, các loại phí phát sinh) theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 517/VCB/19CD; Ngân hàng chỉ thực hiện giải chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 47 khi bà K và ông V hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đan K cho rằng thửa đất số 269, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là tài sản chung của bà và chồng bà là ông Phan Hoài V1, đến nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang còn thế chấp tại Ngân hàng. Như vậy, trong giai đoạn giải quyết sơ thẩm, cấp sơ thẩm chưa đưa Ngân hàng và ông V1 tham gia tố tụng là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và ông V1. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Do hủy bản án sơ thẩm về tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung vụ án.

[7] Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Đan K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002980 ngày 02 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Đan K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002980 ngày 02 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang