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

Bản án số: 01/2019/DS-PT
Ngày: 10/01/2019
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng
Các Thẩm phán: Ông Vũ Hoàng Linh
Bà Đinh Thị Quý Chi

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Lụa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04/01 và ngày 10/01/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2018/TLPT-DS ngày 21/8/2018 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DS-ST ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần M (Trần V), sinh năm 1943. (Có mặt).
Bà Ngô Thục L, sinh năm 1951. (Có mặt).
Địa chỉ: Số 70, đường H, phường 5, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên hệ: Số 262/14 đường L, phường 10, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần M, bà Ngô Thục L là ông B Ngọc Q, sinh năm: 1965 (Tại hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2016).

Địa chỉ liên hệ: Văn phòng luật sư Hồ Trung H, số 80, B, phường 05, quận 05, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Bị đơn: Ông Tạ T, sinh năm: 1954. (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Châu Ngọc A, sinh năm 1958. (Vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ông T, bà A, anh Th, anh Kh ủy quyền cho ông Bùi Gia N – sinh năm 1976 (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2018). (Có mặt).
Địa chỉ: Số 455, Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tấn N – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P (Theo Văn bản ủy quyền số 103/GUQ-UBND ngày 18/10/2017). (Vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 15, số 9 – 11 T, phường B, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nhật Q - Giám đốc xử lý nợ khối quản trị rủi ro.

Ông Q ủy quyền lại cho ông Phạm Bá S – Chuyên viên xử lý nợ (Theo Văn bản ủy quyền số 0801/2018/UQ-TCB ngày 04/01/2019). (Có mặt).

4. Cháu Tạ Thanh Th, sinh năm 2005.

Người giám hộ là ông Tạ T, sinh năm: 1954. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn xác định anh Trần Ninh Đ, sinh năm 1976; Anh Trần Ninh D, sinh năm 1978; chị Đỗ Thị Thanh B, sinh năm 1985; anh Tạ Thanh Kh, sinh năm: 1983; anh Tạ Thanh Th, sinh năm: 1985; Doanh Nghiệp tư nhân S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định anh Kh, anh Th, Doanh Nghiệp tư nhân S, anh Đ, anh D, chị B không liên quan đến nội dung kháng cáo nên không triệu tập.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần M (Trần V), bà Ngô Thục L; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tạ T, bà Châu Ngọc A là ông Bùi Gia N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần M, bà Ngô Thục L và người đại diện theo ủy quyền ông B Ngọc Q trình bày:

Năm 1974, ông Trần M về nhận công tác tại huyện P cũ, tại đây ông có quen biết ông Tạ B (cha ông Tạ T). Do ông M và ông B cùng là đồng hương người Hoa nên chơi thân với nhau và kết nghĩa anh em.

Khoảng năm 1983, năm 1984 ông B có cho vợ chồng ông M thửa đất có diện tích khoảng 1,2ha nay thuộc thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước, thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường xuống bưng, phía Tây giáp đất ông Trương Kim Ph, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp đê do ông Tạ T đắp.

Năm 1997, vợ chồng ông M, bà L nhận chuyển nhượng của ông Trương Kim Ph thửa đất có diện tích khoảng 2,4ha và nhận chuyển nhượng của ông Trần C, bà Hoàng Thị L thửa đất có diện tích 31.919m^2, thửa đất này nằm giáp thửa đất của ông Ph. Phần đất nhận chuyển nhượng của ông Ph có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Ng, phía Nam giáp nông trường cao su, phía Tây giáp đất ông

Tám L và đất bà Hoàng Thị L, ông C; phía Đông giáp phần đất ông Tạ B cho vợ chồng ông M. Đất do ông Ph tự khai phá, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có đăng ký biến động đất đai tại Ủy ban nhân dân xã B (nay là xã B). Phần đất nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị L và ông Trần C có phía Đông giáp phần đất ông B cho vợ chồng ông M. Đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị L (vợ ông Trần C).

Sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên, vợ chồng ông M có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B (nay là xã B) làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gộp chung với đất của ông Tạ B cho. Cán bộ địa chính xã tên là K (đã chết) đến đo cụ thể diện tích 03 thửa đất trên. Việc ông K đo đất có sự chứng kiến của ông Tạ T, ông Châu C (em bà Châu Ngọc A) và ông M. Ông K kéo dây đo, ông T và ông M phụ kéo dây đo với ông K. Sau khi cán bộ địa chính xã đo đất, vợ chồng ông M mới biết tổng diện tích chính xác của 03 thửa đất là 67.064 m^2. Trên cơ sở đó, ngày 17/6/1997, Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông M.

Sau khi được cấp sổ, vợ chồng ông M trồng toàn bộ cây ăn trái và nhờ vợ chồng ông T trông coi giùm, toàn bộ hoa lợi thu được trên đất vợ chồng ông M cho hết vợ chồng ông T. Đến năm 2003, vợ chồng ông M mới thu hoạch hoa lợi trên đất.

Năm 2000, vợ chồng ông M cho vợ chồng ông T mượn phần đất có diện tích khoảng 1.000m^2 để gia đình ông T trồng tiêu. Phần đất này nằm trên phần đất ông Tạ B cho vợ chồng ông M. Việc cho mượn đất giữa hai bên không lập thành giấy tờ. Đến năm 2002, vợ chồng ông T lại hỏi mượn vợ chồng ông M 200m^2 đất để xây dựng xưởng điều. Vợ chồng ông M đồng ý cho mượn 200m^2 đất nhưng ông T tự ý ủi bỏ cây ăn trái của vợ chồng ông để xây dựng xưởng điều, nhà trọ, kho, sân phơi, văn phòng với diện tích là hơn 5.000m^2 đất. Phần đất này nằm trên phần đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Trương Kim Ph và bà Hoàng Thị L, ở phía Nam giáp nông trường cao su. Việc cho mượn đất giữa hai bên cũng không làm giấy tờ.

Năm 2010, vợ chồng ông M yêu cầu vợ chồng ông T trả lại hơn 1.000m^2 đất gia đình ông T đang trồng tiêu nhưng ông T không đồng ý trả. Do vợ chồng ông M cưa bỏ 13 cây điều do ông T trồng xen trong vườn tiêu trên đất mượn của vợ chồng ông M nên ông T có đơn kiện vợ chồng ông M ra Ủy ban nhân dân xã, lúc đó vợ chồng ông M mới biết toàn bộ diện tích đất của gia đình ông đã bị Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông T. Do đó, vợ chồng ông M gửi đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết vụ việc.

Ngày 30/12/2016, Ủy ban nhân dân huyện P đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 2077/QĐ-UBND, kết luận: Việc Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần M là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết khiếu nại, xác định diện tích đất hai bên tranh chấp là 6.621,60 m^2, trong đó: Thửa thứ nhất có diện tích 4.376,20 m^2, hiện trạng trên đất có nhà kho và nhà xưởng chế biến hạt điều do ông T xây dựng từ năm 2002; Thửa thứ hai có diện tích 2.245,40m^2, hiện trạng trên đất có nọc gỗ trồng

tiêu do ông T trồng. Ông T cho rằng diện tích đất trên là của gia đình ông T nên vợ chồng ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 6.626,60m^2 là thuộc quyền sử dụng của ông M và bà L; Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện P điều chỉnh giảm diện tích 6.621,60m^2 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 ngày 28/12/1998 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) đã cấp cho hộ ông Tạ T do cấp trùng lên phần đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trần M.

Bị đơn ông Tạ T trình bày:

Cha ông là ông Tạ B và mẹ ông là bà Nguyễn Thị có nhận vợ chồng ông Trần M và bà Ngô Thục L là em kết nghĩa từ nămO 1973, do đó vợ chồng ông gọi ông M là chú.

Khoảng những năm 1980, ông có giới thiệu cho ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần C khoảng 3,9 ha và ông Hồ Sinh Đ hơn 2ha tại thôn P, xã B, huyện P. Thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Trần C có phía Tây giáp nông trường 5, phía Bắc giáp đất ông S, phía Đông giáp đất ông Hồ Sinh Đ, phía Nam giáp đất ông Tám L. Thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Hồ Sinh Đ có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Tám L, phía Tây giáp đất ông Tạ B (cha ông T), phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông T. Thửa đất của ông C và ông Ph giáp nhau.

Trước thời điểm ông M nhận chuyển nhượng đất của ông C và ông Đ khoảng 01 năm, cha ông (Tạ B) có cho vợ chồng ông M khoảng 1,2ha đất tại thôn P, xã B, huyện P (nay là thôn P, xã B, huyện P) có tứ cận: Phía Đông giáp nông trường 5, phía Tây giáp đất ông C, phía Nam giáp đất ông Đ, phía Bắc giáp đất ông T. Phần đất ông B cho vợ chồng ông M liền thổ với 02 phần đất ông M nhận chuyển nhượng của ông C và ông Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên, ông M tự nhờ ông K là cán bộ địa chính xã B (đã chết) vào tự đo, tự làm thủ tục cấp sổ mà không có sơ đồ của Ủy ban nhân dân xã B. Vào thời điểm cán bộ địa chính xã đến đo đất để làm thủ tục cấp sổ cho vợ chồng ông M, ông T không có nhà nên không ký giáp ranh. Thời điểm vợ chồng ông M được cấp sổ (1997) ông có biết nhưng tại thời điểm đó đất của ông cũng chưa được cấp sổ và ông nghĩ ông M chỉ yêu cầu cấp sổ đối với 02 phần đất nhận chuyển nhượng của ông C và ông Đ. Sau khi được cấp sổ, vợ chồng ông M giao cho ông trông coi cả 2 thửa đất nhận chuyển nhượng trên.

Ông T thừa nhận trong số diện tích đất Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho vợ chồng ông có cấp chồng lên diện tích đất vợ chồng ông M nhận chuyển nhượng của ông C, ông Đ và phần đất cha ông cho vợ chồng ông M trước đây. Tuy nhiên, việc cấp trùng đất này không phải do vợ chồng ông tự khai mà do không có bản đồ đất của vợ chồng ông M tại Ủy ban nhân dân xã nên Ủy ban nhân dân xã B (nay là xã B) thấy ông quản lý, sử dụng cả phần đất của vợ chồng ông M (do vợ chồng ông M nhờ) nên xã đã tự đo đạc và tự cấp sổ cho vợ chồng ông. Ông xác định phần đất ông vợ chồng ông M đang tranh chấp với gia đình ông có diện tích hơn 6.000m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần C trước đây (ông M đã nhận chuyển nhượng của ông C), phía Tây giáp đất

nông trường 5, phía Bắc giáp đất ông Trần C trước đây, phía Nam giáp đất ông T. Phần đất tranh chấp có chiều ngang khoảng 40m, chiều dài khoảng 150m. Phần đất này gia đình ông đang sử dụng làm xưởng điều xây từ năm 2002, trên đất có khoảng 300 cây điều trồng năm 2017. Phần đất đang tranh chấp này chính là phần đất cha ông (Tạ B) cho vợ chồng ông M trước đây. Cha ông cho ông M đất không có giấy tờ tặng cho nên bây giờ ông không đồng ý cho nữa. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu đòi lại đất của vợ chồng ông M, bà L. Phần đất đang tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho hộ ông T ngày 28/12/1998.

Năm 2009, ông có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương vay số tiền khoảng 4 hay 5 tỷ (ông không nhớ rõ) cho DNTN Sơn Thủy do ông làm chủ để kinh doanh điều. Hiện nay ông vẫn chưa trả hết số tiền nợ trên cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Ngọc A (vợ ông Tạ T) thống nhất với phần trình bày của ông Tạ T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ninh Đ và anh Trần Ninh D (là con của ông Trần M và bà Ngô Thục L) cùng trình bày:

Tháng 6/1997, gia đình anh được Ủy ban nhân dân huyện P (nay là huyện P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 67.064 m^2 trại thôn P, xã B, huyện P (nay là thôn P, xã B, huyện P). Ngay sau đó gia đình anh đã đầu tư trồng cây ăn trái và cây điều trên đất.

Năm 2003, cha mẹ anh xây ngôi nhà trên đất để sau này nghỉ hưu sẽ về sinh sống lúc tuổi già. Anh có nghe cha mẹ anh nói lại cha mẹ anh cho ông Tạ T mượn một ít đất sát với đường đi xuống bưng để trồng ít cây tiêu và 200m^2 đất sát với vườn cao su của Nông trường để làm xưởng điều. Anh không có ý kiến gì vì toàn bộ tiền nhận sang nhượng đất và tiền đầu tư trồng trọt, xây nhà là của cha mẹ anh.

Đến năm 2010, gia đình anh mới phát hiện toàn bộ diện tích đất của gia đình đã bị ông Tạ T và bà Châu Ngọc A kê khai thành đất tự khai phá và được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng lên toàn bộ diện tích đất của gia đình anh vào tháng 12/1998 do ông Tạ T và bà Châu Ngọc A đứng tên. Do đó, anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Tạ T và bà Châu Ngọc A trả lại toàn bộ diện tích đất đã được cấp trùng cho gia đình anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Thanh Th trình bày :

Anh là con trai của ông Tạ T và bà Châu Ngọc A. Anh không biết nguồn gốc diện tích đất 67.064m^2 của ông Trần M và bà Ngô Thục L do lúc đó anh còn nhỏ. Anh chỉ nghe cha anh (Tạ T) kể lại là trước đây cha anh có giới thiệu cho ông M mua 02 miếng đất của ông C và ông Đ, diện tích 02 miếng đất là bao nhiêu anh không biết, vị trí ở chỗ nào anh cũng không biết. Anh không nghe ai nói về việc ông nội anh (Tạ B) cho vợ chồng ông M đất. Anh chỉ biết ông nội anh để lại hơn 12 ha đất do ông nội anh tự khai phá từ trước năm 1975. Từ khi khai phá đến nay, gia đình anh sử dụng ổn định, không nhận chuyển nhượng thêm và cũng không chuyển nhượng cho ai, không tặng cho ai.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ anh có bị cấp trùng lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M hay không, diện tích cấp trùng bao nhiêu anh không biết. Anh chỉ biết đất gia đình anh sử dụng từ thời ông nội anh khai phá đến nay không có tranh chấp với ai nên ông M tranh chấp với gia đình anh là không đúng vì không phải đất của gia đình ông M. Phần đất của gia đình ông M nhận chuyển nhượng của gia đình ông C và ông Đ hiện vợ chồng ông M đang quản lý và sử dụng, đất giáp ranh với đất gia đình anh nhưng anh không biết hướng nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Thanh Kh trình bày:

Anh là con trai ông Tạ T và bà Châu Ngọc A. Nguồn gốc đất của ông Trần M, bà Ngô Thục L là do nhận chuyển nhượng của ông Trần C và ông Hồ Sinh Đ, diện tích bao nhiêu anh không biết. Ông nội anh (Tạ B) có cho vợ chồng ông M đất hay không anh không biết, nếu có cho thì cho diện tích bao nhiêu anh cũng không biết. Diện tích đất tranh chấp giữa vợ chồng ông M và cha mẹ anh là bao nhiêu anh không biết, trên đất tranh chấp có xưởng điều và khoảng 300 cây điều nằm trên phần đất ông nội anh và cha anh khai phá. Anh không có ý kiến gì đối với diện tích đất trên, mọi quyết định là do cha mẹ anh, anh không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan DNTN S, người đại diện theo pháp luật ông Tạ T trình bày:

Năm 2009, ông có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 cho Ngân hàng Techcombank chi nhánh Bình Dương vay số tiền khoảng 4 hay 5 tỷ (ông không nhớ rõ) cho DNTN S do ông làm chủ để kinh doanh điều. Hiện nay ông vẫn chưa trả hết số tiền nợ trên cho Ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam trình bày:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 11026/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 24/9/2009 và Khế ước nhận nợ số 636 ngày 20/11/2010, 648 ngày 04/02/2010, 679 ngày 26/3/2010, Techcombank đã giải ngân cho DNTN S (chủ DNTN ông Tạ T) số tiền 2.240.000.000đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng). Tính đến ngày xét xử, DNTN S còn nợ Techcombank tổng số tiền: Nợ gốc 2.240.000.000 đồng, nợ lãi 3.157.900.091 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi là 5.397.900.091 đồng.

Để đảm bảo một phần cho khoản vay của DNTN S, ông Tạ T và bà Châu Ngọc A đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11026A/HĐTC-BĐS/TCB ngày 29/9/2009 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 90.099 m^2 (vào sổ số 01139, chỉnh lý phần diện tích ngày 15/8/2001, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 28/12/1998) thuộc xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước nay thuộc xã B, huyện P. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P.

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam không biết việc tranh chấp đất giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 253 QSDĐ ngày 19/6/1997 cho ông Trần M (Trần V) là đúng quy định của pháp luật, vì: Toàn bộ diện tích đất 67.064m^2 có nguồn gốc do ông M nhận sang nhượng của bà Hoàng Thị L diện tích 31.919m^2, ông Trương Kim Ph (Hồ Sinh Đ) diện tích 24.102m^2, ông Tạ B (cha ông Tạ T) cho ông Trần M khoảng 12.000m^2. Việc nhận sang nhượng thửa đất của bà L có Hợp đồng công chứng và đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996; việc nhận sang nhượng đất của ông Trương Kim Ph tuy không C lưu hợp đồng sang nhượng nhưng có theo dõi trong sổ biến động đất lưu giữ tại UBND xã B, đồng thời con gái ông Ph có xác nhận việc các bên mua bán là đúng. Việc ông Tạ B (cha ông Tạ T) cho ông Trần M khoảng 12.000m^2 cũng được ông Tạ T thừa nhận trong biên bản làm việc và khẳng định không tranh chấp, đồng thời sau khi ông Tạ B cho đất, ông M đã làm nhà xây sử dụng liên tục cho đến nay. Mặt khác, năm 1997, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, ông T là người sử dụng đất giáp ranh đã đồng ý ký xác nhận vào Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 27/5/1997 của Hội đồng đăng ký đất đai xã B (cũ).

Việc Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 ngày 28/12/1998 cho ông Tạ T có trùng lên một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 253 ngày 19/6/1997 cấp cho ông Trần M trong đó diện tích đất cấp trùng 2 bên chưa thống nhất ranh mốc và còn tranh chấp là 6.621,6m^2. Tại Biên bản làm việc ngày 13/8/2010, ông T cũng đã thừa nhận trước đây cha ông (Tạ B) có cho đất ông Trần M làm nhà ở và sau đó ông Tạ T có mượn đất ông M làm xưởng điều và trồng tiêu.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tạ T là không đúng thực tế sử dụng đất nên dẫn đến tranh chấp giữa các bên. Trong trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định, Ủy ban nhân dân huyện P sẽ thực hiện theo bản án của Tòa án nhân dân huyện P.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2017, người làm chứng ông Châu C trình bày:

Ông là anh trai của bà Châu Ngọc A. Nguồn gốc diện tích đất 67.064m^2 của ông Trần M, bà Ngô Thục L là do hình thành bởi 03 thửa đất: Thửa đất do ông Tạ B (cha ông Tạ T) cho khoảng 02 sào giáp đường xuống bưng và nhận chuyển nhượng của hộ ông Trương Kim Ph và hộ bà Hoàng Thị L, ông Trần C. Diện tích đất nhận chuyển nhượng của hộ ông Ph và bà L bao nhiêu ông không biết, trên đất nhận chuyển nhượng trồng điều. Ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên. Sau khi được cấp sổ, vợ chồng ông M nhờ ông Tạ Thanh Q (em ông T) thanh lý cây điều, sau đó vợ chồng ông M trồng cây ăn trái và nhờ vợ chồng ông T trông coi. Ông không biết diện tích đất tranh chấp giữa hai bên là bao nhiêu, ông chỉ biết trên đất có xưởng điều (không biết ai xây dựng) nhưng nằm trên đất của ông Trần C trước

đây do ông M nhận chuyển nhượng. Ông không biết ông M có cho ông T mượn đất làm xưởng điều hay không.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đều có công văn trả lời không lưu giữ hồ sơ hộ ông Tạ T và hộ ông Trần M nên không xác định được thành viên hộ gia đình ông Tạ T và ông Trần M tại thời điểm được cấp sổ gồm những ai. Do đó, Tòa án căn cứ vào lời khai của các đương sự để xác định thành viên hộ gia đình ông Trần M và ông Tạ T tại thời điểm cấp sổ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện P đã tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L. Công nhận 02 phần đất tranh chấp có tổng diện tích 6.621,6m^2 tọa lạc tại thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình thuộc quyền sử dụng của ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L.

2. Buộc ông Tạ T và bà Châu Ngọc A phải có nghĩa vụ trả lại 02 phần đất có diện tích 6.621,6 m^2 tọa lạc tại thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước cho ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L, đất có vị trí như sau:

+ Phần đất thứ nhất có diện tích 4.376,2 m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần M, phía Tây giáp đất ông Trần M, phía Nam giáp đất của nông trường cao su số 5, phía Bắc giáp đất ông Trần M;

+ Phần đất thứ hai có diện tích 2.245,4 m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần M, phía Tây giáp đất ông Tạ T, phía Nam giáp đường đất, phía Bắc giáp đất ông Trần M.

(Chiều dài và hiện trạng các cạnh của tứ cận 02 phần đất trên được thể hiện tại sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 08/02/2018 kèm theo).

3. Ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4 xây năm 2002 có diện tích sử dụng nhà 8m x 10m, tường chịu lực, móng đá chẻ, trần thạch cao đổ sino, mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic 40 x 40, cửa khung sắt bọc kiếng, xung quanh hàng rào xây gạch cao 1,7m (diện tích 10m x 8m) trị giá 69.600.000 đồng; 01 nhà xưởng xây dựng năm 2002 có diện tích 8m x 38m hiện tại bỏ không, đã xuống cấp nối liền với nhà cấp 4, tường xây gạch cao 2,5 m phía trên bao lưới B40, mái lợp tôn, vỉ kèo sắt, khung sắt, cột bê tông, nền bê tông trị giá 121.600.000 đồng. Những tài sản này nằm trên phần đất tranh chấp thứ nhất có diện tích 4.376,2 m^2. Ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L có trách nhiệm thanh toán cho ông Tạ T và bà Châu Ngọc A giá trị các tài sản trên là 191.200.000 (Một trăm chín mươi mốt triệu hai trăm nghìn) đồng.

4. Ông Tạ T và bà Châu Ngọc A có nghĩa vụ di dời các tài sản trên 02 phần đất tranh chấp gồm: 288 cây điều trồng năm 2017, 278 cây chuối, 08 cây đu đủ (04 cây mới trồng, 04 cây trồng năm 2015), 16 nọc tiêu trồng năm 2012 và 08 cây điều trồng năm 2002 để trả lại mặt bằng đất cho ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước điều chỉnh giảm 6.621,6m^2 đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp cho hộ ông Tạ T ngày 28/12/1998.

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

Ngày 11/6/2018, nguyên đơn ông Trần M, bà Ngô Thục L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự theo hướng không buộc ông M, bà L phải thanh toán số tiền 121.600.000 đồng giá 01 căn nhà cấp 4 xây năm 2002 có diện tích sử dụng nhà 8m x 10m, tường chịu lực, móng đá chẻ, trần thạch cao đổ sino, mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic 40 x 40, cửa khung sắt bọc kiếng, xung quanh hàng rào xây gạch cao 1,7m (diện tích 10m x 8m) trị giá 69.600.000 đồng; 01 nhà xưởng xây dựng năm 2002 có diện tích 8m x 38m hiện tại bỏ không, đã xuống cấp nối liền với nhà cấp 4, tường xây gạch cao 2,5mm phía trên bao lưới B40, mái lợp tôn, vì kèo sắt, khung sắt, cột bê tông, nền bê tông vì ông M, bà L không có nhu cầu sử dụng các tài sản trên.

Ngày 06/6/2018, ông Bùi Gia N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tạ T, bà Châu Ngọc A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn giao cho ông Tạ T, bà Châu Ngọc A quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất.

Ngày 12/02/2018, Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam kháng cáo đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không công nhận 02 phần đất tranh chấp có diện tích 6.621,60 m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước cho ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông M, bà L và người đại diện theo ủy quyền ông Q rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với rút yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của đại diện ủy quyền của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tuyên giao tài sản là cây trồng trên đất cho ông M, bà L và buộc ông M, bà L thanh toán tiền giá trị cây trồng cho ông T, bà A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông M, bà L và người đại diện theo ủy quyền ông Q Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông M, bà L và người đại diện ủy quyền là ông Q rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Xét thấy, việc rút toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện không trái với quy định của pháp luật và được bị đơn, người đại diện ủy quyền bị đơn, người đại diện Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam chấp nhận nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Gia N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tạ T, bà Châu Ngọc A và kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[2.1] Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là 6.621,6 m^2 tọa lạc tại (thôn P, xã B) nay xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước giữa nguyên đơn ông Trần M, bà Ngô Thục L và bị đơn ông Tạ T như sau:

Diện tích 67.064 m^2 đất tọa lạc tại (thôn P, xã B) nay xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 253 ngày 17/6/1997 do hộ ông Trần V (Trần M) có nguồn gốc: Khoảng năm 1980, ông Tạ B (cha ông Tạ T) cho vợ chồng ông M, bà L khoảng 1,2 ha đất. Năm 1997, ông M, bà L nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị L, ông Trần C thửa đất có diện tích 31.919m^2 (bút lục số 191) và nhận sang nhượng của hộ ông Trương Kim Ph tiệm thuốc Hồ Sinh Đ (bút lục số 12) thửa đất có diện tích khoảng 2,4ha. Sau khi nhận sang nhượng 02 thửa đất trên, vợ chồng ông M được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gộp chung 02 thửa đất nhận chuyển nhượng của hộ bà L, hộ ông Đ với thửa đất ông B cho được tổng diện tích là 67.064m^2. Bị đơn ông Tạ T (Bút lục 59, 74) cũng thừa nhận diện tích đất 67.064m^2 của hộ ông M có nguồn gốc như trên và ông T cũng thừa nhận sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông M, bà L đã nhờ vợ chồng ông T chăm sóc và quản lý toàn bộ phần đất có diện tích trên.

Đối với diện tích 91.242 m^2 đất tọa lạc tại thôn P, xã B, huyện P (nay là xã B, huyện P) được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 ngày 28/12/1998 cho hộ ông Tạ T và diện tích 33.098m^2 tọa lạc tại thôn P, xã B, huyện P (nay là xã B, huyện P) được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01165 ngày 28/12/1998 cho bà Châu Ngọc A. Trong quá trình, Ủy ban nhân dân huyện P giải quyết khiếu nại ông T và bà A chỉ thừa nhận diện tích đất cấp trùng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 đứng tên hộ ông Tạ T là 44.983m^2, diện tích đất 6.621,6m^2 còn lại thuộc quyền sử dụng của ông T và bà A. Do đó, ông T, bà A không đồng ý trả lại diện tích đất 6.621,6m^2 cho ông Trần M là không có căn cứ, bởi lẽ:

[2.2] Về nguồn gốc đất ông T, bà A trình bày có sự mâu thuẫn, cụ thể: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2017 (Bút lục số 58, 59) ông T và bà A

trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp chính là phần đất cha ông T (ông Tạ B) cho vợ chồng ông M trước đây, cho không làm giấy tờ tặng cho nên ông không đồng ý cho nữa. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2017 (Bút lục 60) ông T khai: Phần diện tích hơn 6.000m^2 nằm trên diện tích đất do vợ chồng ông khai phá vào năm 1976. Cũng tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2017 (Bút lục 61) ông T khai: Vợ chồng ông đồng ý đổi phần đất cha ông cho với phần đất vợ chồng ông M mua của vợ chồng ông C, diện tích đổi khoảng 500m^2, chỉ thỏa thuận miệng không lập giấy tờ và không ai chứng kiến. Trên phần diện tích đổi với ông M, vợ chồng ông xây dãy nhà trọ năm 2002, phần đất này nằm trong diện tích đất tranh chấp. Mặt khác, tại Biên bản giải quyết tranh chấp đất đai ngày 13/8/2010 tại Ủy ban nhân dân huyện P (Bút lục 172b) ông T thừa nhận có mượn đất của ông M để làm nhà xưởng làm điều. Như vậy, ông T đã thừa nhận phần đất tranh chấp nằm trên phần đất do ông M, bà L nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị L và ông Trần C, thuộc phần đất tranh chấp thứ nhất có diện tích 4.376,2m^2.

[2.3] Nguyên đơn ông M và bà L khai ngày 09/10/2017 (Bút lục 55): Năm 2000, vợ chồng ông M cho vợ chồng ông T mượn phần đất có diện tích 1.000 m^2 để gia đình ông T trồng tiêu. Phần đất này nằm trên phần đất ông Tạ B (cha ông Tạ T) cho vợ chồng ông M, nằm ở đầu đường phía Nam sát bên ngôi nhà của vợ chồng ông M. Người làm chứng ông Châu C (Bút lục 203) cũng có lời khai xác nhận phần đất ông Tạ B (cha ông Tạ T) cho vợ chồng ông M khoảng 02 sào có vị trí giáp đường xuống bưng. Như vậy, lời khai của vợ chồng ông M, bà L và ông C phù hợp với sơ đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 08/02/2018 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện P thể hiện phần đất tranh chấp thứ hai có phía Nam giáp đường đất. Như vậy, phần đất tranh chấp này nằm trong một phần đất ông Tạ B cho vợ chồng ông M, bà L.

[2.4] Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện P (Bút lục 218): Xác định việc Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tạ T là không đúng thực tế sử dụng đất nên dẫn đến tranh chấp giữa các bên. Trong trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định, Ủy ban nhân dân huyện P sẽ thực hiện theo bản án của Tòa án.

Như vậy, từ những nhận tích trên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định phần đất tranh chấp có diện tích 6.621,6m^2 nằm trong phần đất trước đây vợ chồng ông M, bà L nhận chuyển nhượng của hộ ông Trương Kim Ph (tiệm thuốc Hồ Sinh Đ), hộ bà Hoàng Thị L, ông Trần C và đất ông Tạ B cho vợ chồng ông M, bà L. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất tranh chấp trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông M, bà L và buộc vợ chồng ông T, bà A phải trả lại cho ông M, bà L là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Gia N người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà A và kháng cáo của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Một số thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm cần phải nêu ra để nghiêm khắc rút kinh nghiệm: Nguyên đơn ông Trần M, bà Châu Thục L khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Tạ T trả lại diện tích 6.621,6 m^2 đất tọa lạc tại (thôn P, xã B) nay xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 253 ngày 17/6/1997 do hộ ông Trần V (Trần M). Diện tích đất này đang được DNTN S do ông Tạ T làm chủ doanh nghiệp thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11026A/HĐTC-BĐS/TCB ngày 29/9/2009 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 90.099m^2 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương để vay số tiền 2.240.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 11026/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 24/9/2009 và Khế ước nhận nợ số 636 ngày 20/11/2010, số 648 ngày 04/02/2010, số 679 ngày 26/3/2010. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng lại không giải thích cho Ngân hàng, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả diện tích 6.621,6 m^2 thì Ngân hàng có yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11026A/HĐTC-BĐS/TCB ngày 29/9/2009 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu hay không là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, ngày 18/6/2018 Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2018 của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu Tòa án buộc DNTN S trả toàn bộ số tiền gốc và lãi suất 3.267.179.704 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 11026/HĐHMTD/TCB Bình Dương ngày 24/9/2009. Như vậy, quyền lợi của Ngân hàng vẫn được đảm bảo do đó, Tòa án cấp phúc thẩm nêu ra để Tòa sơ thẩm rút kinh nghiệm mà không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

[4] Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Tạ T và bà Châu Ngọc A có nghĩa vụ di dời các tài sản trên 02 phần đất tranh chấp gồm: 288 cây điều trồng năm 2017, 278 cây chuối, 08 cây đu đủ (04 cây mới trồng, 04 cây trồng năm 2015), 16 nọc tiêu trồng năm 2012 và 08 cây điều trồng năm 2002 để trả lại mặt bằng đất cho ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L là không đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, cây trồng là tài sản trên đất không di dời được. Vì vậy, cần sửa án sơ thẩm về phần này cho phù hợp giao cho ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L đất và tài sản là cây trồng trên đất và buộc ông M, bà L thanh toán tiền giá trị tài sản là cây trồng trên đất cho ông T, bà A. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/12/2017 thì 288 cây điều trồng năm 2017 trị giá 16.128.000 đồng; 278 cây chuối trị giá 2.224.000 đồng; 04 cây đu đủ mới trồng trị giá 28.000 đồng; 04 cây đu đủ trồng năm 2015 trị giá 112.000 đồng, 16 nọc tiêu trồng năm 2012 trị giá 2.960.000 đồng; 08 cây điều trồng năm 2002 trị giá 1.800.000 đồng, tổng cộng là 23.268.000 đồng. Do đó, cần sửa án sơ thẩm về phần này tuyên buộc ông M, bà L thanh toán lại cho ông T, bà A số tiền 23.268.000 đồng giá trị cây trồng trên đất nên kháng cáo của ông Bùi Gia N người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà A được chấp nhận một phần.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông Tạ T, bà Châu Ngọc A chỉ phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng Tòa sơ thẩm lại buộc ông Tạ T, bà Châu Ngọc A chịu án phí 9.860.000 đồng là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Do đó, sửa án sơ thẩm về phần này cho phù hợp, cụ thể: Ông Tạ T và Châu Ngọc A phải liên đới chịu 300.000 đồng,

Hoàn trả lại ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L số tiền tạm ứng án phí 8.277.000 đồng đã nộp.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Bùi Gia N người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tạ T, bà Châu Ngọc A không phải nộp.

Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam và nguyên đơn ông Trần M, bà Ngô Thục L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

- Chấp nhận rút kháng cáo của nguyên đơn ông Trần M, bà Ngô Thục L và người đại diện theo ủy quyền ông B Ngọc Q. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Gia N người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tạ T, bà Châu Ngọc A. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 165, 169, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 203; khoản 3, khoản 11, khoản 20 Điều 4; Điều 26 Luật Đất đai năm 2003; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L. Công nhận 02 phần đất tranh chấp có tổng diện tích 6.621,6m^2 tọa lạc tại thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L.

2. Buộc ông Tạ T và bà Châu Ngọc A phải có nghĩa vụ trả lại 02 phần đất có diện tích 6.621,6m^2 tọa lạc tại thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước cho ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L, đất có vị trí như sau:

- Phần đất thứ nhất có diện tích 4.376,2m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần M, phía Tây giáp đất ông Trần M, phía Nam giáp đất của nông trường cao su số 5, phía Bắc giáp đất ông Trần M;

- Phần đất thứ hai có diện tích 2.245,4m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Trần M, phía Tây giáp đất ông Tạ T, phía Nam giáp đường đất, phía Bắc giáp đất ông Trần M.

(Chiều dài và hiện trạng các cạnh của tứ cận 02 phần đất trên được thể hiện tại sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 08/02/2018 kèm theo).

3. Ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4 xây năm 2002 có diện tích sử dụng nhà 8m x 10m, tường chịu lực, móng đá chẻ, trần thạch cao đổ sino, mái lợp tôn, nền lát gạch ceramic 40 x 40, cửa khung sắt bọc kiếng, xung quanh hàng rào xây gạch cao 1,7m (diện tích 10m x 8m) trị giá 69.600.000 đồng; 01 nhà xưởng xây dựng năm 2002 có diện tích 8m x 38m hiện tại bỏ không, đã xuống cấp nối liền với nhà cấp 4, tường xây gạch cao 2,5m phía trên bao lưới B40, mái lợp tôn, vì kèo sắt, khung sắt, cột bê tông, nền bê tông trị giá 121.600.000 đồng, 148 cây điều mới trồng năm 2017 trị giá 8.288.000 đồng; 278 cây chuối chưa cho quả trị giá 2.224.000 đồng; 04 cây đu đủ mới trồng trị giá 28.000 đồng; 04 cây đu đủ trồng năm 2015 trị giá 112.000 đồng. Những tài sản này nằm trên phần đất tranh chấp thứ nhất có diện tích 4.376,2m^2.

Ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L được quyền sở hữu 140 cây điều trồng năm 2017 trị giá 7.840.000 đồng; 16 nọc tiêu trồng năm 2012 trị giá 2.960.000 đồng; 08 cây điều trồng năm 2002 trị giá 1.800.000 đồng. Những tài sản này nằm trên phần đất tranh chấp thứ hai có diện tích 2.245,4m^2.

Ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L có trách nhiệm thanh toán cho ông Tạ T và bà Châu Ngọc A giá trị các tài sản trên là 214.452.000 (Hai trăm mười bốn triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn đồng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc là 12.557.016 (Mười hai triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn không trăm mười sáu) đồng. Ông Tạ T và bà Châu Ngọc A có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông Trần M và bà Ngô Thục L.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước điều chỉnh giảm 6.621,6m^2 đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 do Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp cho hộ ông Tạ T ngày 28/12/1998.

6. Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tạ T và Châu Ngọc A phải liên đới chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả lại ông Trần M (Trần V) và bà Ngô Thục L số tiền tạm ứng án phí 8.277.000 (Tám triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 025936 ngày 10/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần M, bà Châu Thục L phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 026508, quyển số 0531 ngày 06/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước hoàn trả người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Tạ T, bà Châu Ngọc A là ông Bùi Gia N số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 026497, quyển số 0530 ngày 27/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 026497, quyển số 0530 ngày 27/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- CCTHA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, THCTP, TDS).

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

(đã ký)

Nguyễn Viết Hùng