TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH C

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

Bản án số: 45/2018/DS-PT
Ngày: 15-3-2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH C

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tư

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường

Bà Trần Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Ni – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh C: Ông Nguyễn Văn Bé Tư - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh C xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2017 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Vĩnh C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Đào Sa A, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Tổ A, khóm B, phường C, thị xã D, tỉnh Vĩnh C.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có bà Thạch Thị C, sinh năm 1966. Nơi cư trú: Tổ A, khóm B, phường C, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/02/2018).

2. *Bị đơn:* Ông Thạch B, sinh năm 1935. Nơi cư trú: Tổ A, khóm B, phường C, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn có bà Thạch Thị D, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Tổ A, khóm B, phường C, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long. Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2018).

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

3.1 Bà Thạch Thị C, sinh năm 1966.

3.2 Bà Sơn Thị E, sinh năm 1941.

Cùng cư trú: Tổ A, khóm B, phường C, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà E có bà D, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Tổ A, khóm B, phường C, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long. Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/02/2018).

3.3 Bà Thạch Thị D, sinh năm 1987.

3.4 Ông Kim Anh F, sinh năm 1976.

Cùng cư trú: Tổ A, khóm B, phường C, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long.

3.5 Cháu Kim Thị Bảo G, sinh năm 2011.

3.6 Cháu Kim Thái Hồng H, sinh năm 2017.

Người đại diện theo pháp luật của cháu G, cháu H có chị Thạch THị D, sinh năm 1987 và anh Kim Anh F, sinh năm 1976. Cùng cư trú: Tổ A, khóm B, phường C, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long.

3.7 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: Số 2 Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc L – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M – Giám đóc Chi nhánh thị xã D(Theo quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M có ông Ngô Liêm N – Giám đốc Phòng giao dịch C (Theo giấy ủy quyền số 04/NHNo.BM ngày 06/02/2017. (Vắng mặt)

3.8 Ủy ban nhân dân thị xã D.

Địa chỉ: Số A1, khóm B1, phường C1, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu X – Chủ tịch (Vắng mặt)

4. Người phiên dịch: Ông Sơn Chanh Hoa Z – Phó Trưởng phòng Chính sách Ban Dân tộc tỉnh Vĩnh Long.

Do có kháng cáo của:

1. Ông Đào Sa A – Là nguyên đơn.

2. BàThạch Thị C – Là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/11/2016 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Đào Sa A có bà Thạch Thị C làm đại diện trình bày:* Ông A đứng tên thửa 392, diện tích 750m^2 loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long. Giáp ranh đất thửa 392 là thửa 391, diện tích 650m^2 loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm do ông B đứng tên. Trước đây khi chỉ ranh kê khai đăng ký QSDĐ ông B đã chỉ ranh lấn qua thửa 392, sau đó ông B có xây dựng chuồng heo và nhà tường trên phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 319,2m^2. Nay ông A yêu cầu ông B và bà E phải tháo dỡ chuồng heo và một phần căn nhà trả lại diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391) loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm tọa lạc tại khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A578326 ngày 03/4/1991 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông B tại thửa 325 (nay là thửa 391).

- *Tại bảng tường trình ngày 30/5/2016 và các lời khai tiếp theo trong qúa trình giải quyết vụ án, bị đơn Thạch B trình bày:* Thửa 391, diện tích 650m^2 loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm hiện do ông B đứng tên. Thửa đất này ông B mua từ ông Kim A1 và bà Kim Thị A2 và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/1991. Đến năm 2014 ông B có xây dựng thêm nhà sau và chuồng heo trên thửa 391. Hiện thửa 391 và thửa 392 có ranh là cây dừa do ông B trồng trước năm 1975. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông A không đồng ý trả diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391) loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm tọa lạc tại khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thạch Thị C trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông A.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thạch Thi D, Sơn Thị E, Kim anh F trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông B.

- *Tại văn bản ngày 27/02/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có ông Ngô Liêm N – Giám đốc Phòng giao dịch B làm đại diện trình bày:* Theo hợp đồng tín dụng số 7307LAV201700285 ngày 17/01/2017, ông B có vay số tiền 35.000.000đồng, thời hạn trả nợ cuối cùng ngày 10/01/2018. Ông B có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 325, 327, 495. Xét thấy diện tích đất tranh chấp giữa ông

A và ông B là 319,2m^2 thuộc thửa 325 có giá trị nhỏ so với tổng diện tích mà ông B đang thế chấp. Đồng thời trong quá trình vay vốn, ông B luôn thực hiện đúng các điều khoản được ký kết trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng không yêu cầu ông B hoàn trả ngay vốn vay.

- *Tại Công văn số 1369/UBND-NC ngày 27/12/2016, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Vĩnh Long trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 325 cho ông B có đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai hay không đề nghị Tòa án xác định khi xem xét vụ việc giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng. Thời điểm lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B không có phát sinh tranh chấp.

Tại bản án số 41/2017/DS-ST ngày 09/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định: Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 179 của Luật đất đai năm 2013; Điều 165 của Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015; khoản đ, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A về việc yêu cầu ông B và bà E tháo dỡ chuồng heo và một phần căn nhà trả lại diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391) loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm tọa lạc tại khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long (Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 25/8/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A578326 ngày 03/4/1991 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông B tại thửa 325 (nay là thửa 391).

Không đặt ra giải quyết phần hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với ông B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm; về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 23 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan C kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Ông A và bà C không đồng ý theo quyết định trong bản án sơ thẩm đã tuyên. Buộc ông B và bà E tháo dỡ chuồng heo và một phần căn nhà để trả lại diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391), loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long cho ông A. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là

thửa 391) do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho ông B tại thửa 325 (nay là thửa 391).

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông B và bà E tháo dỡ chuồng heo và một phần căn nhà để trả lại diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391), loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long cho ông A. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391) do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông B tại thửa 325 (nay là thửa 391).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn có chị D không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 23/10/2017 ông A và bà C kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định. Nên đơn kháng cáo của ông được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan C yêu cầu ông B và bà E tháo dỡ chuồng heo và một phần căn nhà để trả lại diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391), loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm, tọa lạc khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long cho ông A. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391) do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông B tại thửa 325 (nay là thửa 391) là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì: Tại trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 25/8/2016 thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 391 do ông B đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và theo chứng thực lưu trữ địa chính số 255/CTLT-TTCNTT ngày 01/3/2016 của Trung tâm Công nghệ thông tin – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (Bút lục 32) thể hiện theo tư liệu đo đạc bản đồ giải thửa năm 1991 (chương trình đất) ghi nhận phần đất thửa số 391, tờ bản đồ số 4, diện tích 650m^2 loại đất thổ vườn, do B đăng ký trong sổ bộ địa chính. Trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13/12/1990 (Bút lục số 108) thể hiện ông B đăng ký thửa 325 (nay là thửa 391), loại đất thổ quả được Hội đồng đăng lý đất của xã xét cấp, đến ngày 03/4/1991 ông B được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông A không có tranh chấp. Đồng thời, cùng thời điểm đó ông A được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 326 (nay là thửa 392) giáp với thửa 391 do ông B đứng tên. Ngoài ra, trên phần đất diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 391 ông A và ông B đều thừa nhận có cây trồng lâu năm từ 15 đến 20 năm do ông B trồng, ngoài ra có nhà và vật kiến trúc do gia đình ông B xây dựng, khi trồng cây và xây dựng công trình ông A không có ngăn cản hoặc tranh chấp. Mặc khác, phần đất thuộc thửa 392 ông A đang quản lý và sử dụng nếu cộng thêm phần đất tranh chấp diện tích 319,2m^2 thì diện tích tăng 178,5m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông A được cấp. Trong khi đó, phần đất thuộc thửa 391 ông B đang quản lý và sử dụng nếu cộng thêm phần đất tranh chấp diện tích 319,2m^2 thì diện tích tăng 51,1m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B được cấp là do phương pháp đo vẽ và cách tính khác nhau. Do đó, không có căn cứ cho rằng ông B lấn ranh hoặc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất của ông A nên không buộc ông B trả lại đất và tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc 391 do ông B đứng tên.

Từ đó, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của ông A và bà C. Giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông A và bà C thuộc hộ cận nghèo nên miễn toàn bộ án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản đ, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm về việc không đặt ra giải quyết phần hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn với ông B; về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản; về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đào Sa A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Thạch Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 26, khoản 1 Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 179 của Luật đất đai năm 2013; Điều 81, Điều 165 của Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015; khoản đ, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Sa A về việc yêu cầu ông Thạch B và bà Sơn Thị E tháo dỡ chuồng heo và một phần căn nhà trả lại diện tích 319,2m^2 thuộc thửa 325 (nay là thửa 391) loại đất ở nông thôn – trồng cây lâu năm tọa lạc tại khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A578326 ngày 03/4/1991 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp cho ông B tại thửa 325 (nay là thửa 391).

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn nộp toàn bộ án phí phúc thẩm ông A và bà C.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm về việc không đặt ra giải quyết phần hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn với ông B; về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản; về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành.

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

Nơi nhận:
- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND TX.BM: 01;
- Chi Cục THADS TX.BM: 01;
- Đương sự: 09;
- Lưu: 06.

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

Nguyễn Thị Tư