

Bản án số: **189/2022/DS-PT**
Ngày: 05/8/2022
*V/v tranh chấp: "Đòi lại quyền
sử dụng đất và đòi lại tài sản"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Võ Bảo Anh.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2022/TLPT-DS ngày 01/3/2022 về "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST ngày 01/7/2021 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2022/QĐ-PT ngày 23/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Văn S.** sinh năm: 1923 (chết năm 2018); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm có:

- Ông **Võ Văn N.** sinh năm: 1964.

- Bà **Võ Thị K.** sinh năm: 1953.

- Bà **Võ Thị Nh.** sinh năm: 1962.

- Bà **Võ Thị Đ.** sinh năm: 1972.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà **Võ Thị Ng.** sinh năm: 1961. Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hồng Th. sinh năm: 1965. Địa chỉ: X, khu vực Y, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ. (*văn bản ủy quyền ngày 19/6/2019*).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Q.** sinh năm: 1962. Địa chỉ: khu vực S, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Ngọc T. sinh năm: 1977. Địa chỉ: khu vực Th, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020*).

Ông **Huỳnh Văn X.** sinh năm: 1950.

Bà **Nguyễn Thị B.** sinh năm: 1955.

Địa chỉ: khu vực Th, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

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

- Ông **Huỳnh Văn Th**. sinh năm: 1964; Ngụ cùng địa chỉ bà Q; Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Ngọc T (*văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020*).

4. Người làm chứng:

- Ông **Trần Văn Hc**. sinh năm: 1966. Địa chỉ: khu vực Đ, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Trần Văn N**. sinh năm: 1961.

- Ông **Nguyễn Văn C**. sinh năm: 1958.

Địa chỉ: khu vực S, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Văn X và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hồng Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Võ Văn S và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S là Võ Văn N, Võ Thị K, Võ Thị Nh, Võ Thị Đ, Võ Thị Ng thông qua người đại diện là ông Phạm Hồng Th trình bày:*

Phần đất tranh chấp có diện tích 7.565,2m² (thửa 253¹ + 965¹ theo bản trích đo địa chính ngày 29/8/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ) có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị K là mẹ của bà Nguyễn Thị Q. Năm 1993 cụ K bán cho ông Huỳnh Văn X (bằng giấy tay có nhiều người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền địa phương). Cũng trong năm 1993, ông X bán lại phần đất này cho ông Võ Văn S (cũng bằng giấy tay, có nhiều người làm chứng, không có xác nhận của địa phương) với giá 39 chỉ vàng 24k, ông S đã trả đủ vàng cho ông X, bà B và sử dụng đất đến năm 1998 thì gia đình bà K dùng vũ lực để chiếm đất lại. Từ đó, bên ông S khiếu nại đến cơ quan chức năng nhưng không được giải quyết. Trong quá trình sử dụng đất, ông S có nộp thuế cho nhà nước đầy đủ, bên bà Q cũng biết.

Hiện nay bà Q hiện là người thừa kế hưởng toàn bộ phần đất của cụ K và cũng là người đang sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu bà Q giao trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, nếu không trả đất thì phải trả lại giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Đồng thời yêu cầu ông X, bà B trả lại cho nguyên đơn 39 chỉ vàng 24k đã nhận của ông S.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Th thông qua người đại diện ông Lê Ngọc T trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp nói trên có nguồn gốc: Một phần thửa 253 là của cụ K đã sử dụng từ xưa đến nay; một phần thửa 965, trước năm 1990 do ông Lê Quang Th sử dụng, khoảng năm 1990 (thời kỳ trang trải đất đai), bên ông Th mới giao trả lại cho cụ K toàn bộ thửa 965 (lúc này ông Th vẫn còn đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất). Đến năm 1993 cụ K bán toàn bộ thửa 253 và 965 (tổng cộng 12 công) cho ông X bằng 73 chỉ vàng, ông X trả trước 36 chỉ, còn nợ 37 chỉ. Ông X đã nhận đất sử dụng, hẹn đến tháng 4/1994 (âl) trả đủ phần còn lại. Sau đó, ông X có trả cho cụ K thêm nhiều lần được 04 chỉ, số còn lại hẹn cuối năm 1998 trả dứt. Đến hạn, ông X chưa trả đủ nên hai bên thỏa thuận ông X trả lại toàn bộ đất cho cụ K, cụ K trả vàng lại cho ông X có lập thành văn bản

và có người làm chứng. Từ đó, việc mua bán đất giữa bên cụ K và ông X kể như xong.

Trong thời gian ông S sử dụng đất, bên cụ K biết nhưng chỉ biết là ông X cho ông S thuê lại, chứ không biết đôi bên mua bán đất với nhau, nếu biết mua bán thì bên cụ K sẽ ngăn cản, vì ông X chưa trả hết vàng. Còn việc bên ông S trong quá trình sử dụng đất có đóng thuế cho nhà nước là vì tại thời điểm đó ai sử dụng đất cũng phải có nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước, không có liên quan đến việc mua bán đất với nhau.

Giữa bà Q và bên ông S không có giao dịch chuyển nhượng đất cho nhau, nên bà Q không có trách nhiệm, đề nghị Tòa bác yêu cầu của nguyên đơn phần khởi kiện đối với bà.

** Bị đơn ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thị B:*

Trong quá trình giải quyết, ông Huỳnh Văn X vắng mặt có nhiều văn bản gửi cho Tòa án có nội dung: Ông thừa nhận có việc mua bán đất với cụ K và đã bán lại cho ông S như nội dung trình bày của các bên đương sự. Tuy nhiên, sau khi bên cụ K trả vàng để lấy đất lại, ông đã nhận và ông cũng đã giao trả 39 chỉ vàng lại cho ông S, ông S có viết giấy cho ông nhưng do lâu quá bị thất lạc. Ông có yêu cầu Tòa án triệu tập ông S đến Tòa để đối chất làm rõ vấn đề trên nhưng không được Tòa chấp nhận, nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

** Những người làm chứng trình bày:*

+ Ông Trần Văn Học: xác nhận vào năm 1998, gia đình cụ K có dùng vũ lực bao chiếm lại phần đất ông S mua của ông X nêu trên (BL52)

+ Ông Trần Văn Nở và Trần Văn Chắc xác nhận có chứng kiến việc bên gia đình bà Q đã trả vàng lại cho bên ông ông X

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ô Môn đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST ngày 01/7/2021 đã tuyên:

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Q phải giao trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 7565,2m², TĐĐ số 02, thửa 253¹ + 965¹ theo bản trích đo địa chính ngày 29/8/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ hoặc phải trả lại giá trị đất cho nguyên đơn.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn X và ông Võ Văn S đối với phần đất tranh chấp là vô hiệu. Buộc ông Huỳnh Văn X và bà Nguyễn Thị B phải giao trả lại 39 chỉ vàng 24k cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S gồm: Võ Văn N, Võ Thị K, Võ Thị Nh, Võ Thị Đ để tạm quản lý. Việc định đoạt tài sản của ông S chết để lại được thực hiện theo quy định chung của pháp luật về thừa kế, nếu các đương sự không có thỏa thuận khác. Trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

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

Ngày 12/7/2021 bị đơn ông Huỳnh Văn X kháng cáo cho rằng ông đã trả 39 chỉ vàng cho ông S rồi nên không đồng ý với án sơ thẩm buộc ông trả nữa.

Ngày 15/7/2021 người đại diện của nguyên đơn ông Phạm Hồng Th kháng cáo, yêu cầu phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/8/2022 trước khi khai mạc phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng là người có kháng cáo đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn X vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; đại diện cho bà Q vẫn giữ nguyên ý kiến.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, đương sự và Tòa án các cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung giải quyết vụ án: kháng cáo của ông X không có căn cứ nên đề nghị bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm. Nguyên đơn rút kháng cáo trước khi mở phiên tòa nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Q phải trả lại diện tích đất 7.565,2m² hoặc trả giá trị tương đương; yêu cầu vợ chồng ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thị B trả lại 39 chỉ vàng 24k do việc mua bán đất không thành. Mặc dù quan hệ tranh chấp đều là đòi lại tài sản, nhưng tài sản trong vụ án có hai đối tượng khác nhau, nên phải xác định: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*” theo khoản 2, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm xác định chỉ “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” là chưa chuẩn xác.

Nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo và không tham gia phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

*** Về nội dung:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên trước khi mở phiên tòa thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm là có căn cứ.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn X cho rằng ông đã trả 39 chỉ vàng 24k cho ông Võ Văn S rồi nên không đồng ý trả nữa; Xét rằng:

[2] Đánh giá về giao dịch chuyển nhượng giữa phía nguyên đơn với vợ chồng ông X, bà B thấy rằng: năm 1993 ông X nhận chuyển nhượng của cụ K 12 công đất (tầm 3m) với giá 73 chỉ vàng 24k, đã trả cho cụ K 40 chỉ, còn thiếu lại 33 chỉ, hẹn đến tháng 04/1994 (âl) sẽ trả đủ. Đến năm 1998 do không có khả năng trả tiếp nên ông X trả lại đất cho cụ K và nhận lại số vàng đã trả, xem như việc mua bán đất giữa cụ K và ông X không thành. Do đó việc vợ chồng ông X ký giấy tay bán cho vợ chồng ông S, bà Lê 06 công đất (tầm 3m) với giá 39 chỉ vàng vào ngày 16/10/1993 trong khoảng thời gian ông X chưa trả hết số vàng

còn thiếu cụ K và ông cũng chưa được pháp luật xác lập, công nhận là người sử dụng hợp pháp phần đất này nên không có quyền giao dịch, chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm kết luận giao dịch, chuyển nhượng đất giữa ông X với ông S thời điểm này vi phạm Điều 6 và Điều 30 Luật đất đai năm 1993 là có căn cứ; nhưng cho rằng vô hiệu theo Điều 15 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 là không chính xác. Bởi lẽ, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 hay kể cả trước đó cũng vẫn áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 về hợp đồng để giải quyết. Do đó, trong trường hợp này hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu do vi phạm Điều 131, 133, 136, 137, 139, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

[3] Về việc ông X cho rằng ông đã trả 39 chỉ vàng 24k cho ông S rồi, không đồng ý trả nữa. Xét rằng: ông X thừa nhận vợ chồng ông có nhận của ông S 39 chỉ vàng 24k tiền bán 06 công đất (tầm 3m), nhưng sau đó ông đã trả lại cho ông S xong. Tuy nhiên, việc ông trả lại vàng phía nguyên đơn không thừa nhận và trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh là đã trả lại số vàng cho ông S, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phân này của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông X, bà B có nghĩa vụ trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S là có căn cứ. Ông X kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì khác, nên không có căn cứ chấp nhận như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm là phù hợp.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại nhận định “*Việc định đoạt tài sản do ông S chết để lại được thực hiện theo quy định chung của pháp luật về thừa kế, nếu các đương sự không có thỏa thuận khác. Trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu*” là không đúng và không cần thiết. Việc định đoạt tài sản chung của những người thừa kế của ông S hoặc việc họ thỏa thuận phân chia hay tranh chấp là quyền của họ, Hội đồng xét xử không định hướng và cũng không ghi nhận vào quyết định của bản án vấn đề này.

Đồng thời, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phần đòi lại đất nhưng không quyết định về án phí; cũng như buộc ông X phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định, định giá tài sản là không đúng cần điều chỉnh lại.

[5] Về án phí phúc thẩm: ông X là người cao tuổi nên được miễn. Nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo trước khi mở phiên tòa nên chỉ phải chịu 50% án phí. Bà Khuya, bà Nghiệm, bà Nhiên là người cao tuổi nên được miễn án phí; còn lại ông Nam, bà Đào phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2, 9 Điều 26, Điều 91, khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 133, 136, 137, 139, 705, 707 Bộ luật dân sự 1995; Điều 3, 6, 30 Luật đất đai 1993; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân

tối cao; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, 29, 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận việc rút kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn X; Giữ y bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thị B với ông Võ Văn S theo “*Tờ mua đất bán đất ngày 16/10/1993*” vô hiệu. Buộc ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S gồm: bà Võ Thị K, Võ Thị Ng, Võ Thị Nh, ông Võ Văn N và bà Võ Thị Đ 39 (Ba mươi chín) chỉ vàng 24k.

2/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Q giao trả lại đất hoặc giá trị diện tích đất 7.565,2m² thuộc thửa 253¹ + 965¹ theo Bản trích đo địa chính số 73/TTKTTNMT ngày 29/8/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

3/- Về án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Về án phí: ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thị B, Võ Thị K, Võ Thị Ng, Võ Thị Nh được miễn án phí sơ và phúc thẩm; ông Võ Văn N, bà Võ Thị Đ phải chịu 200.000đ án phí sơ thẩm và 150.000đ án phí phúc thẩm; khấu trừ án phí sơ thẩm vào số tiền 1.638.000đ đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 009617 ngày 18/5/2016; khấu trừ án phí phúc thẩm vào số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 011725 ngày 27/9/2021; các đồng nguyên đơn được nhận lại 1.438.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và 150.000đ tiền tạm ứng phúc thẩm.

+ Về chi phí tố tụng khác: 8.076.946đ nguyên đơn chịu, đã thực hiện xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q.Ô Môn.
- Chi cục THADS.Ô Môn.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc