

Bản án số: 75/2023/DS-ST

Ngày: 07-3-2023.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Ngẫu.

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Thanh Giang;

2. Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phở - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Trong 02 ngày 01 và 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 485/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2022/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2023/QĐXX-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Thái H, sinh năm 1974.

Địa chỉ cư trú: số 196, đường T, khu phố 2, phường 1, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967.

Địa chỉ cư trú: tổ 7, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1952.

Địa chỉ cư trú: ấp D, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D: Bà Trần Thanh H, sinh năm 1965 (theo Văn bản uỷ quyền ngày 24-6-2022 được Văn phòng Công chứng Trần Tất D, công chứng).

Địa chỉ cư trú: số 63A, đường 30/4, khu phố 4, phường 3, thành N, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1960.

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Bà Nguyễn Thị Kim Đ, sinh năm 1975 (theo Văn bản uỷ quyền ngày 24-6-2022 được Văn phòng Công chứng Bùi Văn H, công chứng).

Địa chỉ cư trú: số 140, hẻm 5, đường P, khu phố B, phường N, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3. Ông Đoàn Đức L, sinh năm 1974 và bà Võ Thị C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: tổ 5, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông L có mặt; bà C vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Ngô Công D, sinh năm 1983 và bà Mai Thị Kim N, sinh năm 1987.

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông D có mặt, bà N vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1981.

Địa chỉ cư trú: khu phố T, phường N, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam (gọi tắt VIB).

Địa chỉ: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Thu H – chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ - VIB.

7. Bà Võ Ngọc D, sinh năm 1950 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1975.

Địa chỉ cư trú: tổ 6, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Bà Lâm Thị D, sinh năm 1978.

Địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, huyện B tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Bà Phạm Thanh T, sinh năm 1981.

Địa chỉ cư trú: số 196, đường T, khu phố 2, phường 1, thành phố N, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà T: Ông Đinh Thái H, sinh năm 1974 (theo Văn bản uỷ quyền ngày 24-12-2021 của Ủy ban Nhân dân phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh). Có mặt.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953.

Địa chỉ cư trú: hẻm số 5, nhà số 21, khu phố T, phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn – Ông Đinh Thái H trình bày:

Vào ngày 30-7-2019, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Phi L - là người được bà Nguyễn Thị Kiều L uỷ quyền) một phần đất diện tích 2.031,8m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS154330 và sổ vào sổ cấp GCN: CS03121 cấp ngày 10-7-2019, tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kiều L; đất có tứ cận như sau: hướng đông giáp thửa đất số 28, hướng tây giáp đường ĐT 793, hướng nam giáp thửa đất số 3, hướng bắc giáp thửa đất số 38. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 30-7-2019 tại Văn phòng Công chứng Trần Duy L (số công chứng 6012, quyền số 15.TP/CC-SCC/HĐGD). Đến ngày 05-8-2019, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi các bên thực hiện các thủ tục, nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện C đã điều chỉnh tên ông và vợ ông (là bà Phạm Thanh T) vào trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông đã được ông Nguyễn Phi L tiến hành lập biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất.

Hiện nay, phần diện tích đất nêu trên, vợ chồng ông đã thế chấp vay vốn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (viết tắt là VIB) số tiền là 1.150.000.000 đồng (thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 180369119 và Hợp đồng tín dụng số 978898619 ngày 21-10-2019).

Ngày 24-4-2021, ông đến phần đất nêu trên để dọn dẹp, gia cố hàng rào, thì ông Nguyễn Văn C đến tranh chấp, hăm dọa và khẳng định đây là phần đất của ông C đã chuyển nhượng hợp pháp và đồng thời ông C tự ý cho bà Võ Ngọc D, chị Nguyễn Thị T ở trên đất. Quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông C cùng với ông Đoàn Đức L và ông Ngô Công D cùng xác định rằng 03 ông là người mua chung phần đất này.

Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, ông L và ông D trả lại cho vợ chồng ông phần đất diện tích 2.031,8m² và tài sản trên phần đất nêu trên, đồng thời

buộc bà Võ Ngọc D và những người ở chung với bà D không được cư trú trên nhà và đất của ông.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Nguyễn Văn C trình bày:

Vào ngày 15-7-2018, ông cùng ông Đoàn Đức L và ông Ngô Công D, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D 02 phần đất, 01 phần diện tích 1.440m² và phần đất đang tranh chấp diện tích là 1.974m², chuyển nhượng bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực, do một mình ông L trực tiếp giao dịch với bà D. Phần đất 1.440m² các ông đã chuyển nhượng cho người khác, còn phần đất đang tranh chấp do bà Nguyễn Thị Kiều L (là em chồng bà D) đứng tên chủ sử dụng đất nên chưa chuyển nhượng được. Hiện tại các ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số H00155 cấp ngày 22-3-2005 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị Kiều L đứng tên chủ sử dụng. Khi chuyển nhượng phần đất tranh chấp, các ông đã có thông tin bà Nguyễn Thị D là người chủ hợp pháp và được hưởng theo các bản án đã có hiệu lực pháp luật cùng các văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trong gia đình của bà D. Việc ông H chuyển nhượng đất của bà L như thế nào, ông không biết. Trên phần đất tranh chấp, có 01 căn nhà xây tường, ông đã cho gia đình bà D ở nhờ. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay, ông và ông L, ông D giữ nguyên hiện trạng, không có xây dựng công trình mới hay trồng cây trái gì thêm trên đất.

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H khởi kiện sai đối tượng. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, thì ông và các ông D, L sẽ khởi kiện giải quyết việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị D ở vụ kiện khác.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án trình bày:

* Ông Nguyễn Phi L trình bày: bà Nguyễn Thị Kiều L ủy quyền cho ông thực hiện 02 phần việc, gồm:

- Thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L thửa 206, tờ bản đồ 6A, diện tích 1.974m², tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.
- Toàn quyền quyết định thửa đất trên.

Thực hiện theo ủy quyền của bà L, ông đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số diện tích đất trên cho bà L. Vào ngày 30-7-2019, ông đã thực hiện hoàn tất việc chuyển nhượng và bàn giao thửa đất trên cho ông Đinh Thái H, bà Phạm Thanh T. Việc các bên tranh chấp đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bà Nguyễn Thị Kiều L và người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Kim Đ trình bày:* bà L là em ruột ông Nguyễn Văn D (chết vào năm 2014), bà Nguyễn Thị D là vợ ông D. Sau khi ông D chết, bà L có đại diện cho các con ruột của ông D và bà D gồm: Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Thu M, Nguyễn Phương D để thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với bà D. Bà không xác định được có giao bản chính giấy chứng nhận thừa đất đang tranh chấp cho bà D hay không và giao thời điểm nào. Do bà L đứng tên thừa đất giùm cho T, M, Phương D nên bà L thực hiện việc ủy quyền cho ông L xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng đất cho ông H là theo ý kiến của các con ông D là T, M, Phương D. Việc bà D chuyển nhượng đất cho các ông L, C, D như thế nào bà L không biết. Việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H do ông L thực hiện và thỏa thuận mua bán giao nhận tiền do ông L, ông H, ông H, ông H, chị M, chị T cùng thỏa thuận nhận tiền, bà L không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Kim Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: bà L không có ý kiến đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà D và các ông C, L, D, đề nghị tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp mà bà ủy quyền cho ông L với vợ chồng ông H, bà T là đúng theo quy định pháp luật, bà L không có ý kiến.

** Bà Nguyễn Thị D và người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thanh H trình bày:* bà D là chị dâu của bà Nguyễn Thị Kiều L, bà L là em chồng bà D. Vào ngày 19-6-2017, bà L và bà D có lập Văn bản thỏa thuận giao tài sản là 14 giấy đất và 01 sổ hồng, trong đó có phần đất mang tên bà Nguyễn Thị Kiều L đứng tên chủ sử dụng đất thừa đất số 206 tờ bản đồ 6A (bản gốc) số H00155 cấp ngày 22-3-2005, đến ngày 26-6-2018 các bên lập Văn bản thỏa thuận tài sản.

Sau đó, vào ngày 15-7-2018 bà D có chuyển nhượng phần đất diện tích 1.440m² và 1.974m² cho ông Đoàn Đức L, trong đó có liên quan đến phần đất tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do ông Đinh Thái H hiện đang đứng tên giấy đất. Đối với thửa đất số 206 tờ bản đồ 6A là của bà D và bà D nhờ bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà L thừa nhận có đứng tên giùm phần đất tại Giấy đồng ý sang nhượng đất ngày 23-7-2019 do bà L ký tên. Trong quá trình giải quyết, ý kiến bà D là vì có đơn kiện bà L đòi lại quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.031,8m² tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh đã được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh thụ lý giải quyết. Do đó, đề nghị tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, việc chuyển nhượng giữa bà D và các ông C, L, D là hợp pháp.

** Ông Đoàn Đức L và ông Ngô Công D trình bày:* thống nhất ý kiến ông Nguyễn Văn C.

** Bà Lâm Thị D (vợ ông Ngô Công D), bà Võ Thị C (vợ ông Nguyễn Văn C), bà Mai Thị Kim N (vợ ông Đoàn Đức L) trình bày:* việc mua đất giữa ông D, ông C, ông L với bà D thì các bà không biết, nên không có ý kiến.

* Bà Võ Ngọc D và chị Nguyễn Thị T trình bày: bà D, chị T được ông Nguyễn Văn C cho ở nhờ trên đất và không có công sức gì trên đất tranh chấp. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà D, chị T sẽ chấp hành.

* Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam (VIB):

Trong quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh có Công văn số 151 ngày 22-7-2022, gửi đến Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam (VIB), thông qua Chi nhánh Tây Ninh yêu cầu về việc tham gia tố tụng, cung cấp thông tin. Tuy nhiên, Ngân hàng chỉ cung cấp hồ sơ về hợp đồng tín dụng nhưng không có ý kiến hoặc yêu cầu độc lập về việc giải quyết khoản vay của ông H, bà T trong quá trình giải quyết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2022/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử:

Căn cứ Điều 166 và Điều 223 của Bộ luật dân sự; các Điều 97, 167 và 203 của Luật đất đai; các Điều 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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 khởi kiện của ông Đinh Thái H đối với ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn C, ông Đoàn Đức L, ông Ngô Công D, bà Võ Thị D, chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao trả cho ông Đinh Thái H, bà Phạm Thanh T 01 (một) phần đất diện tích 2.031,8m² và tài sản trên đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 154330, số vào sổ cấp GCN: CS03121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10-7-2019.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 10 năm 2022, bị đơn Nguyễn Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Đức L, Ngô Công D và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D là bà Trần Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn Đinh Thái H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn C và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đoàn Đức L, Ngô Công D và Nguyễn Thị D (do Trần Thanh H đại diện kháng cáo). Bởi vì, phần diện tích đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị Kiều L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận cho bà

L là chủ sử dụng đất hợp pháp. Bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Phi L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp này; việc chuyển nhượng đối với diện tích đất này giữa ông L và vợ chồng ông đúng quy định của pháp luật. Ông L đã bàn giao đất cho ông, không ai tranh chấp và hiện tại giữa ông và bà L không có tranh chấp. Ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế cho Nhà nước và được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện C điều chỉnh tại trang 3 cho ông và vợ ông là Phạm Thanh T cùng đứng tên chủ sử dụng.

* Bị đơn Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Đức L, Ngô Công D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Thái H. Bởi vì, phần đất tranh chấp bà Nguyễn Thị D đã chuyển nhượng cho các ông vào ngày 15-7-2018, do ông L là người trực tiếp thực hiện giao dịch với bà D. Khi nhận chuyển nhượng có làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực, các ông đã trả tiền đầy đủ, bà D đã bàn giao đất cho các ông quản lý, sử dụng, kể cả giao giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất tranh chấp cho ông L giữ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị Kiều L (em ruột ông D) đứng tên chủ sử dụng, nhưng do bà D trình bày đất này là đất của vợ chồng bà D, nhờ bà L đứng tên giữ, đã được phân chia tài sản thuộc quyền sử dụng của bà D, các ông đang quản lý, sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay.

* Bà Trần Thanh H đại diện cho bà Nguyễn Thị D trình bày: Bản án số 03/2017/DS-ST ngày 07-6-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật; ngày 26-6-2019 bà L và bà D thỏa thuận bàn giao tài sản, trong đó có phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 hiện ai đang giữ, chỉ căn cứ vào việc bà L được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có tranh chấp giữa bà L (do ông Nguyễn Phi L là người được bà L ủy quyền) với vợ chồng ông Đinh Thái H và bà Phạm Thanh T là hợp pháp. Từ đó buộc ông Nguyễn Văn C, ông Đoàn Đức L, ông Ngô Công D, bà Võ Thị D, chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao trả cho ông Đinh Thái H, bà Phạm Thanh T 01 (một) phần đất diện tích 2.031,8m² và tài sản trên đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 154330, số vào sổ cấp GCN: CS03121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10-7-2019, là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thái H, sửa bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội qui phiên tòa.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn C, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Đức L, Lê Công D, của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án, tuyên án ngày 29 tháng 9 năm 2022; ngày 11 tháng 10 năm 2022, các đương sự Nguyễn Văn C, Đoàn Đức L, Ngô Công D và Trần Thanh H (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D) kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông C hợp lệ, phù hợp với quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với ông Ngô Công D, ông Đoàn Đức L, bà Trần Thanh H (là người đại diện cho bà Nguyễn Thị D) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, chỉ được quyền kháng cáo đến phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình, do đó việc các đương sự D, L, H kháng cáo toàn bộ bản án là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Thái H đối với ông Nguyễn Văn C về tranh chấp quyền sử dụng đất 2.031,8 m² thửa 39, tờ bản đồ số 55 (Bản đồ cũ, thửa 206, tờ bản đồ 6A), phần đất tranh chấp này có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông L, ông D và bà D, nên Hội đồng xét xử xem xét trong quá trình xét xử vụ án.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Kiều L và bà Phạm Thanh Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có bà Nguyễn Thị Kim Đ và ông Đinh Thái H là người đại diện theo ủy quyền có mặt; bà Võ Thị D, ông Nguyễn Phi L, bà Lâm Thị D, bà Võ Thị C, bà Mai Thị Kim N, chị Nguyễn Thị T vắng mặt, có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn C và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Công D, Đoàn Đức L, Trần Thanh H (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D), thấy rằng:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Kiều L được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00155, ngày 22-3-2005, diện tích 1.974m² thuộc thửa 206, tờ bản đồ 6A tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 29-3-2019, bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Phi L làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên. Ngày 10-7-2019, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03121, diện tích 2.031,8m² thuộc thửa 39, tờ bản đồ 55 tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ngày 23-7-2019, bà L lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Phi L được toàn quyền giao dịch đối với thửa đất này. Ngày 30-7-2019, ông L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đinh Thái H và bà Phạm Thanh T. Ngày 21-10-2019, ông H và bà T thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng VIB vay tiền, hiện tại Ngân hàng VIB đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Ông Nguyễn Văn C, ông Đoàn Đức L và ông Ngô Công D cùng trình bày, phần đất tranh chấp, các ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị D vào ngày 15-7-2018 và thống nhất để cho ông L trực tiếp giao dịch với bà D. Bà D và ông L lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không công chứng chứng thực theo quy định, vì thửa đất này bà Nguyễn Thị Kiều L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22-3-2005. Bà D giao bản chính giấy chứng nhận thửa đất cấp năm 2005 do bà Kiều L đứng tên cho ông L giữ. Ông L, bà L có hợp đồng ủy quyền về việc xác minh nguồn gốc đất và ông L được biết phần đất của bà L đã được chuyển nhượng cho ông Đinh Thái H. Tuy nhiên, do bà D không được pháp luật thừa nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, nên việc bà D chuyển nhượng thửa đất này cho các ông C, L, D do ông L là người trực tiếp giao dịch là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai.

[2.3] Mặt khác, bà D và người đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày nguồn gốc thửa đất 206 tờ bản đồ 6A, tại xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của vợ chồng bà D, do bà L đứng tên giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L trình bày bà đứng tên giữ thửa đất trên cho các con ông D đã chết (ông D là chồng bà D) là chị Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Thu M, Nguyễn Phương D, nhưng bà D, bà L đều không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, vào ngày 09-7-2021, bà D khởi kiện đối với bà L đòi lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất 206, tờ bản đồ số 6A nêu trên, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã thụ lý giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D đã tự nguyện rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Tân C đã đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 09-9-2022.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N (là người làm chứng) trình bày, bà là người được các con ông D, bà D ủy quyền đại diện giải quyết việc tranh chấp chia

di sản thừa kế với bà Nguyễn Thị D. Bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã thừa nhận số diện tích đất bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D(chồng bà D) có phần diện tích đất 1.794 m² thửa 206, tờ bản đồ 6A tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Bà L đã giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà giữ; sau khi bà Dân thống nhất phân chia di sản thừa kế cho các con bà D với ông D(do bà đại diện), bà đã giao lại các giấy tờ đất này cho bà D sau khi bà D đã thực hiện xong nghĩa vụ về tài sản đối với các con của bà D, nhưng bà N không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng do bà Liên giao cho bà, cũng như việc bà giao nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà D.

[2.5] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm như: các bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (Bản án số 03/2017/DS-ST ngày 07-6-2017 và Bản án số 584/2020/DS-PT, ngày 30-10-2020); bản cam kết giữa hai gia đình (bút lục 227-228); văn bản thỏa thuận ngày 19-6-2017 tại Văn phòng Luật sư Thanh H (bút lục 217-218); văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà D và 05 người con lập ngày 18-01-2018; văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 26-6-2018; tất cả các văn bản này đều không thể hiện phần diện tích 1.974 m² thửa đất 206, tờ bản đồ 6A tại xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-3-2005, nay là thửa 39, tờ bản đồ 55. Hiện tại bà D cũng không tranh chấp về thửa đất này với bà L, do bà D đã rút đơn khởi kiện ngày 09-9-2022 và Tòa án nhân dân huyện C đã đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, phần diện tích đất 2.031,8 m² thửa 39, tờ bản đồ số 55 (thửa cũ 206, tờ bản đồ 6A) bà Nguyễn Thị Kiều L được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị D không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất 2.031,8 m² này, nên việc bà D chuyển nhượng phần diện tích đất này cho các ông C, L và D là không hợp pháp. Ông Đinh Thái H và bà Phạm Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Kiều L (do ông Nguyễn Phi L là người đại diện theo ủy quyền của bà L thực hiện) được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Hiện nay, ông H, bà T đã được Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai chính lý Mục IV trang 3 giấy chứng nhận xác lập quyền sử dụng đất, nên ông H, bà T là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên theo quy định tại Điều 223 Bộ luật Dân sự.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thái H đối với ông Nguyễn Văn C về tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 2.031,8 m² và tài sản gắn liền với đất thửa 39, tờ bản đồ 55 tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Ông Nguyễn Văn C, ông Đoàn Đức L, ông Ngô C Dũng và bà Trần Thanh H(đại diện cho bà Nguyễn Thị D) kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới, nên không có căn cứ chấp nhận.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm có Công văn số 151 ngày 22-7-2022 gửi đến Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam thông qua Chi nhánh Tây Ninh yêu cầu về việc tham gia tố tụng, cung cấp thông tin. Tuy nhiên, Ngân hàng VIB chỉ cung cấp hồ sơ về hợp đồng tín dụng, nhưng không có ý kiến hoặc yêu cầu độc lập về việc giải quyết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông H, bà T, Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết trong vụ án này; sau này Ngân hàng có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03-10-2022, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu ông H, bà T trả tiền vay và xử lý tài sản thế chấp. Xét thấy, yêu cầu này chưa được cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết, nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[8] Đối với hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) phần diện tích đất 1.974 m² thửa 206, tờ bản đồ 6A, tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kiều L do bà Nguyễn Thị D và ông Đoàn Đức L thực hiện, hiện các bên không tranh chấp trong vụ án này, sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên đương sự có yêu cầu.

[9] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (hai triệu) đồng, ông Đinh Thái H tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

[10] Án phí: các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn C và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Công D, Đoàn Đức L, Trần Thanh H (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D);

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2022/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 166 và 223 Bộ luật Dân sự; các Điều 97, 167 và 203 Luật đất đai; các Điều 147, 157 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thái H đối với ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn C, ông Đoàn Đức L, ông Ngô Công D, bà Võ Thị D và chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đinh Thái H và bà Phạm Thanh T phần đất diện tích 2.031,8m² và tài sản trên đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp T xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 154330, số vào sổ cấp GCN: CS03121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10-7-2019, do ông Đinh Thái H và bà Phạm Thanh T đứng tên chủ sử dụng đất.

2. Chi phí thẩm định, định giá tài sản.

Ghi nhận ông Đinh Thái H tự nguyện chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng, đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí.

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn C, ông Đoàn Đức L, ông Ngô Công D, bà Võ Thị D, chị Nguyễn Thị T, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Ông Đinh Thái H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 23.100.000 (hai mươi ba triệu một trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006773 ngày 13-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn C, ông Đoàn Đức L và ông Ngô Công D mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu số 0007609, 0007610, 0007611 cùng ngày 13-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. 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 dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh TN;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

- TAND huyện C, tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện C, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu.

Võ Văn Ngẫu