TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 154/2020/DS-PT
Ngày 27 tháng 11 năm 2020
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Đặng Văn Sử

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2019/TLPT-DS ngày 26-02-2019 về việc "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 26-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2019/QĐPT-DS ngày 26-4-2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang D, sinh năm 1958 (có mặt) và bà Đặng Thị H, sinh năm 1963 (vắng mặt); cùng địa chỉ: tổ 4, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đặng Thị H: Ông Lê Quang D, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ 4, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền ngày 10-8-2013).

2. Bị đơn: Ông Bùi Trung H (tên gọi khác Bùi Văn H), sinh năm 1954; địa chỉ: ấp 2, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: luật sư Nguyễn Phi L thuộc Công ty luật TNHH P- Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp 2, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.2. Anh Bùi Trung H1, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp 2, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

3.3. Anh Bùi Trung H2, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp 2, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đặng Văn A, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ 4, ấp 2, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt).

4.2. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1947; địa chỉ: tổ 17, ấp 1, xã H huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt).

4.3. Ông Lê Văn D, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ 17, ấp 1, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt).

5. Người kháng cáo: bị đơn ông Bùi Trung H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N và các ông Bùi Trung H1, Bùi Trung H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 11/12/2006 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Quang D và bà Đặng Thị H trình bày:*

Ông Lê Quang D và bà Đặng Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Trung H phải thanh lý hợp đồng, trả lại nhà, cây cối trên mảnh đất diện tích khoảng 26.719m^2 tọa lạc tại xã B, huyện X, Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H để canh tác sản xuất. Nhà đất có nguồn gốc như sau: Vào năm 1992, ông D, bà H nhận sang nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Đình Á (cư ngụ tại ấp 2, xã B) diện tích đất là 26.719m^2 tọa lạc tại khu vực G, xã B, huyện X, Bà Rịa-Vũng Tàu thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14 với giá là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ông D, bà H đã san ủi mặt bằng và trồng cây ăn trái (Nhãn và một số loại cây khác), xây dựng một căn nhà có gác xép, diện tích 30m^2, lắp đặt hệ thống ống tưới ngầm, giếng nước và máy móc. Trong thời gian đang chăm sóc thì vào cuối tháng 11/1999, vợ chồng ông Bùi Trung H từ Bà Rịa xuống nhờ vợ chồng ông D, bà H mướn đất để sản xuất. Lúc đó, hoàn cảnh gia đình ông H rất khó khăn như nhà cửa không có, đất đai cũng không, cuộc sống làm mướn. Vợ chồng ông D, bà H đã đầu tư xây dựng nhà, lắp đặt hệ thống tưới, trang bị máy móc và trồng cây với tổng chi phí 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và cho vợ chồng ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N mướn. Khi cho mướn thì hai bên chỉ hợp đồng bằng miệng thỏa thuận khi nào ông D, bà H cần lấy lại vườn để sản xuất thì báo trước 03 tháng để gia đình ông H di dời. Ông D, bà H đã giao toàn bộ diện tích vườn cây ăn trái và toàn bộ công trình trên đất cho gia đình ông H, bà N mướn để sản xuất với ý định là giúp đỡ giải quyết khó khăn cho gia đình ông H có nơi ăn, chốn ở và có đất sản xuất, chứ không phải có ý định cho mướn lâu dài nên không làm hợp đồng bằng văn bản. Hai bên thỏa thuận, gia đình ông H, bà N phải trả tiền mướn vườn cây ăn trái cho ông bà bằng lãi suất vay ngân hàng theo từng thời điểm trên tổng số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), vì khoản tiền này, ông D, bà H đã vay ngân hàng để đầu tư lập vườn, phải trả lãi hàng tháng. Ngoài số tiền lãi phải trả trên, gia đình ông H được hưởng trọn toàn bộ sản lượng, sản phẩm thu hoạch từ mảnh vườn theo thời gian mướn và không phải trả bất cứ khoản tiền nào khác (ngoài tiền lãi nói trên). Đến cuối tháng 11/2004, ông D, bà H yêu cầu gia đình ông H trả lại vườn để vợ

chồng ông D, bà H sản xuất nhưng gia đình ông H không đồng ý trả, đồng thời vợ chồng ông H nại lý do cho rằng ông D, bà H đã bán đất theo phương thức trả góp nên không chịu thanh lý hợp đồng như đã thỏa thuận.

Tại đơn khởi kiện bổ sung, sửa đổi ngày 10/3/2016, ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H đã yêu cầu như sau:

- Buộc ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N, anh Bùi Trung H1, anh Bùi Trung H2 giao lại cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H mảnh đất diện tích 26.638m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14; tọa lạc tại xã B, huyện X, Bà Rịa-Vũng Tàu cùng toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc và cây trồng trên đất này.

- Buộc ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N phải thanh toán cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H số tiền thuê quyền sử dụng đất của mảnh đất diện tích 26.638m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14 nói trên, trong thời hạn 11 năm (từ tháng 11/2004 đến tháng 11/2015) với số tiền là 594.000.000đ (năm trăm chín mươi bốn triệu đồng) theo thỏa thuận bằng miệng ngày 20/11/1999.

- Buộc ông Bùi Trung H và vợ là bà Phạm Thị N giao lại cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H những tài sản sau đây: Căn nhà cấp 4 có gác xép, diện tích 30m^2; 1.300 (một ngàn ba trăm) cây nhãn da bò loại 17 năm tuổi; toàn bộ máy móc, hệ thống ống tưới cây, cùng toàn bộ cây lâu năm được trồng trên mảnh đất diện tích 26.638m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14 nói trên.

- Trường hợp ông Bùi Trung H và vợ là bà Phạm Thị N giữ nguyên công trình, vật kiến trúc xây dựng mới và các cây lâu năm đã trồng mới trên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 14 mà giao lại cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H sở hữu, sử dụng thì ông D, bà H sẽ thanh toán cho ông H, bà N giá trị nhà, công trình, vật kiến trúc, cây lâu năm đó theo kết quả định giá.

- Trường hợp ông Bùi Trung H và vợ là bà Phạm Thị N không đồng ý giữ nguyên công trình, vật kiến trúc xây dựng mới và các cây lâu năm đã trồng mới trên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 14 mà cũng không đồng ý giao lại cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H sở hữu, sử dụng thì ông D, bà H sẽ không thanh toán cho ông H, bà N giá trị nhà, công trình, vật kiến trúc, cây lâu năm đó theo kết quả định giá. Trong trường hợp này, buộc ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N phải tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc xây dựng mới và các cây lâu năm đã trồng mới ra khỏi mảnh đất diện tích 26.638m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14; tọa lạc tại xã B, huyện X, Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Quang D rút một một phần yêu cầu, cụ thể như sau:

Ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H rút yêu cầu về việc buộc ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N thanh toán cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H số tiền thuê đất với số tiền là 594.000.000đ (năm trăm chín mươi bốn triệu đồng).

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/01/2018 thì ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N đã chặt một số cây nhãn và trồng cây các loại cây khác nên ông D chỉ yêu cầu ông H, bà N trả lại toàn bộ cây nhãn theo số cây thực tế; còn máy móc, hệ thống tưới đã sử dụng 20 năm nên hư hỏng, do đó không yêu cầu nhận lại toàn bộ máy móc, hệ thống tưới mà xin rút yêu cầu này.

**Tại Bản khai lập ngày 02-10-2007, ông Bùi Trung H trình bày:*

Cuối năm 1999, gia đình ông sống tại khu phố 5, phường P, thị xã B. Do vợ ông là Phạm Thị N và vợ ông Lê Quang D là bà Đặng Thị H có mối quan hệ là con cô bác họ. Ông D có hẹn và trực tiếp dẫn gia đình ông cùng một số người cùng quê (hiện đang sống tại tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu) đến xã B thăm xem xét, thỏa thuận mua bán mảnh đất rẫy tại khu đất G. Ông D cho biết diện tích 03ha đã trồng 1.115 cây nhãn 07 tháng tuổi, có một chòi canh diện tích 4m x 4m, xây chưa tô, lợp tôn Pro xi măng, một máy xới đã hỏng- loại nghĩa địa Nhật, máy 6 dùng để tưới nước; hệ thống đường ống gồm loại nhựa đen Fi 06cm dài 200m, hai cuộn ống tưới loại 3,5cm. Phương thức mua bán như sau: Giá cả là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền Việt Nam. Bán thiếu trả góp. Chịu lãi tiền gốc hàng tháng bằng 0,9%/ tháng. Khi bên mua trả hết tiền gốc, bên bán có trách nhiệm chuyển giao giấy tờ cho bên mua hợp lệ (sổ đỏ), không giấy viết tay. Lý do: Ông D cho biết, khu đất hiện chưa có chủ trương làm sổ đỏ của Nhà nước, là người dòng họ, cứ tin nhau, không ngại gì cả. Đầu tháng 12 âm lịch năm 1999, ông D bàn giao mảnh đất, cùng tải sản nêu trên cho gia đình ông H. Từ năm 1999 đến năm 2004, gia đình ông H đã trả cho gia đình ông D tổng số tiền xấp xỉ 85.000.000đ (tám mươi lăm triệu đồng). Trong đó: có 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm ngàn đồng) của ba tháng đầu năm 2000 và 5.000.000đ (năm triệu đồng) tháng 10/2002 không lấy biên nhận; còn lại đều có giấy biên nhận của bà H. Tháng 10/2004, gia đình ông H đến đặt vấn đề cùng gia đình ông D xin thanh toán dứt điểm số tiền gốc mua bán còn lại để được chuyển tên sổ, nhưng ông D bắt phải đóng thêm 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng), ngoài thỏa thuận với lý do mảnh đất làm sổ theo luật hết 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng), gia đình ông H phải chịu một nữa. Để cho êm thắm trong dòng họ, bản thân ông H đã đề xuất: Ông thanh toán hết tiền, ông D viết giấy sang nhượng thông qua chính quyền, gia đình ông H tự làm sổ đỏ, lệ phí hết bao nhiêu ông H chịu. Nhưng ông D đã không nghe, đe dọa, nếu không đồng ý sẽ trả tiền, đòi đất. Năm 2005, cả 4 lần gia đình ông mang tiền đến trả, nhưng ông D đều có ý không muốn gặp bằng cách tránh mặt, giả say và có dặn ông bố vợ truyền lại, không bán giá cũ mà bán giá mới bằng 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Tháng 3/2006, ông D cho vợ xuống xã B kê khai đứng tên mảnh đất đã bán nói trên. Đồng thời gọi gia đình ông lên với danh nghĩa là để thanh toán nhưng thực tế đã bố trí hơn chục người anh em nội ngoại lăng mạ gia đình ông, đe dọa bây giờ không bán giá cũ mà tính theo giá mới là 500 triệu hoặc thành thầu với giá 20 triệu/năm; chồng tiền ngay; nếu không nghe sẽ dùng chính quyền xã B đến đập phá nhà cửa, cây cối, đuổi khỏi địa phương, lấy đất trồng cao su.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị N, anh Bùi Trung H1, anh Bùi Trung H2 đều không viết bản tự khai*.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 26-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện X:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 256, 264, 265, 487, 705,707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 24, Điều 27 của Pháp Lệnh về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H đối với ông Bùi Văn H (Bùi Trung H).

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H về việc buộc ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N thanh toán tiền thuê đất, trả lại máy móc, hệ thống tưới.

3. Buộc ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N, anh Bùi Trung H1, anh Bùi Trung H2 giao lại cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H mảnh đất diện tích 26.638m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14; tọa lạc tại xã B, huyện X, Bà Rịa-Vũng Tàu (theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X- nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ký ngày 07/5/2007)

4. Buộc ông Bùi Trung H và vợ là bà Phạm Thị N giao lại cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H những tài sản sau đây: nhà kho, 02 giếng nước, 562 cây nhãn trên mảnh đất diện tích 26.638m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14 nói trên (kèm theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/01/2018).

5. Buộc ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N phải tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc xây dựng mới và các cây lâu năm đã trồng mới ra khỏi mảnh đất diện tích 26.638m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14; tọa lạc tại xã B, huyện X, Bà Rịa-Vũng Tàu được mô tả tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/01/2018.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H:

Trường hợp ông Bùi Trung H và vợ là bà Phạm Thị N giữ nguyên công trình, vật kiến trúc xây dựng mới và các cây lâu năm đã trồng mới trên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 14 mà giao lại cho ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H sở hữu, sử dụng thì ông D, bà H thanh toán cho ông H, bà N tổng giá trị nhà, công trình,vật kiến trúc là 87.626.789đ (tám mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi sáu ngàn, bảy trăm tám mươi chín đồng) và tổng giá cây lâu năm được trồng mới là 75.454.800đ (bảy mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi bốn ngàn, tám trăm đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ định giá, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21-01-2019 bị đơn ông Bùi Trung H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N và các ông Bùi Trung H1, Bùi Trung H2 có đơn kháng cáo: yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông H và gia đình đối với 26.638m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và quyền sở hữu những tài sản, vật kiến trúc cùng toàn bộ cây trồng trên diện tích đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Vợ chồng ông H, bà N mua đất của ông D, bà H vào năm 1999, do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ; vợ chồng ông H đã nhiều lần trả tiền gốc mua đất và tiền lãi của việc mua trả góp; ông H đã cải tạo vườn, trồng thêm cây cối, xây thêm nhà cửa và các vật kiến trúc trên đất phía ông D không ý kiến gì; Mặt khác tại biên bản hòa giải ngày 22-9-2006 của UBND xã B ông D đã trình bày ý kiến là ông D không bán cho gia đình ông H nữa và ông D muốn lấy đất lại để canh tác; chứng tỏ ông D đã công khai thừa nhận bán đất cho ông H đây là chứng cứ có giá trị pháp lý và thuộc trường hợp "tình tiết, sự việc không phải chứng minh" theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; do đó việc mua bán đất giữa vợ chồng ông H và ông D, bà H là có thật và hợp pháp. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 26-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà H; công nhận quyền sử dụng hợp pháp 26.638m^2 đất tại thửa 52 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã B, huyện X và quyền sở hữu tài sản vật kiến trúc có trên đất cho ông H.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền lợi cho các đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; hủy bản án sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 26-12-2018, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 26-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện X theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H khởi kiện yêu cầu ông Bùi Trung H trả lại quyền sử dụng đất tọa

lạc tại huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Căn cứ điều 26, điều 35 và điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện X giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông H và gia đình đối với 26.638m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và quyền sở hữu những tài sản, vật kiến trúc cùng toàn bộ cây trồng trên diện tích đất.

Căn cứ vào tài liệu, chứng từ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

[4.1] Nguồn gốc diện tích đất 26.638m^2, thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 14; tọa lạc tại xã B, huyện X, Bà Rịa-Vũng Tàu trước đây là của vợ chồng ông Nguyễn Đình Á, bà Nguyễn Thị H. Ngày 10-8-1992, ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Á toàn bộ thửa đất trên, sau đó D kê khai đăng ký được Ủy ban nhân nhân xã B, huyện X cấp sổ kê khai và thu nộp thuế nông nghiệp ngày 10-8-1992. Ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H đã san ủi mặt bằng và trồng một số cây ăn trái, xây dựng một căn nhà gác xếp diện tích 30m^2, lắp đặt hệ thống ống tưới ngầm, giếng nước và máy móc trên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 14; tháng 11-1999, ông D, bà H đã giao cho vợ chồng ông H, bà N thửa đất số 52, tờ bản đồ số 14 cùng căn nhà gác xép, diện tích 30m^2, đã lắp đặt hệ thống ống tưới ngầm, 2 giếng nước và một số máy móc, trên đất có cây nhãn và một số loại cây khác; ông H cũng thừa nhận thửa đất trên trước khi giao cho gia đình ông sử dụng là thuộc quyền sử dụng của ông D, bà H. Như vậy có căn cứ xác định diện tích đất 26.638m^2 đất cùng toàn bộ vật kiến trúc có trên đất tại thời điểm trước ngày 20-11-1999 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông D, bà H.

[4.2] Ông D, bà H yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử đất 26.638m^2 và vật kiến trúc có trên đất; lý do là ông D, bà H cho ông H, bà N thuê đất, nhưng không cung cấp được chứng từ tài liệu chứng minh cho việc thuê đất, việc này cũng không được ông H, bà N thừa nhận.

[4.3] Ông H yêu cầu công nhận 26.638m^2 đất và quyền sở hữu tài sản vật kiến trúc có trên đất cho ông, lý do là ông H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên từ ông D, bà H với hình thức cho thiếu trả góp, nhưng ông H không cung cấp được chứng từ tài liệu chứng minh cho việc chuyển nhượng đất, việc này cũng không được ông D, bà H thừa nhận.

[5] Ông D, bà H cho rằng thỏa thuận miệng cho thuê đất trả lãi trên số tiền ông bà đầu tư trên đất là 100.000.000đ theo lãi suất ngân hàng; còn ông H xác nhận là có thỏa thuận trả lãi trên số tiền 100.000.000đ mà ông nhận chuyển đất cho thiếu trả góp, theo lãi suất 0,9%/tháng. Như vậy có căn cứ xác định hai bên thống nhất trả tiền lãi.

[6] Ông H xác định đã trả tiền cho ông D, bà H tổng cộng là 85.700.000đ, trong đó trả cho 03 tháng đầu năm 2000 là 2.700.000đ, trả tháng 10/2002 là

5.000.000đ đều không làm giấy tờ giao nhận, còn các lần khác có làm giấy biên nhận do bà H viết hoặc đánh máy, hiện các chứng từ giao nhận do ông H giữ; còn ông D xác nhận có nhận của ông H, bà N tổng cộng là 77.016.000đ toàn bộ số tiền trên là tiền lãi. Xét thấy đối với số tiền 2.700.000đ và 5.000.000đ ông H trả không làm giấy tờ, ông D, bà H không thừa nhận số tiền trên nên không có căn cứ xác định đã trả số tiền trên (2.700.000đ + 5.000.000đ); đối với số tiền ông D, bà H thừa nhận đã nhận tổng cộng là 77.016.000đ, số tiền trên phù hợp với các chứng từ do ông H cung cấp. Như vậy có căn cứ xác định số tiền đã giao nhận là 77.016.000đ.

[7] Xét các chứng từ giao nhận tiền do ông H cung cấp; ông H cung cấp tổng cộng 04 giấy nhận tiền cụ thể như sau:

[7.1] Giấy nhận tiền số 01 thể hiện thu tiền lãi bằng phiếu thu đánh máy ngày 19/11/2001 với số tiền 17.000.000đ tính tiền lãi từ ngày 25/02/2000 đến ngày 25/7/2001 tổng cộng là 540 ngày lãi suất 1%/tháng, bên thu tiền là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện X tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; qua xác minh Ngân hàng nông nghiệp xác định ngày 19/11/2001 không có phát sinh giao dịch thu lãi số tiền 17.000.000đ giữa Agribank chi nhánh huyện X và bà N, phiếu thu trên không phải do Agribank chi nhánh huyện X phát hành; bà H cũng thừa nhận số tiền trên bà N trả tiền lãi cho bà tại Ngân hàng Agribank chi nhánh X, do bà H đang trong giờ làm việc (bà H là nhân viên ngân hàng) nên bà đã lấy phiếu thu in sẵn của Ngân hàng đưa vào máy tính để viết, số tiền trên là giao dịch cá nhân giữa bà H và bà N không liên quan đến Ngân hàng. Như vậy có căn cứ xác định số triền 17.000.000đ giao nhận trên không liên quan đến Ngân hàng. Đối với việc tính lãi 540 ngày lãi suất 1%/tháng trên số tiền 100.000.000đ là 18.000.000đ có sự chênh lệch với số tiền 17.000.000đ đã trả thì bà H cho rằng bà N chỉ mang theo 17.000.000đ nên lập phiếu nhận 17.000.000đ, còn số tiền chênh lệch coi như bà cho không tính. Như vậy số tiền giao nhận là 17.000.000đ.

[7.2] Giấy giao nhận tiền số 02 thể hiện cách tính tiền lãi "17tr x 1% x 90 ngày = 510.000đ; ngày 25/7/01 đến 17/11.01 là 100tr x 1,15% x 115 ngày = 4.485.000đ; ngày 17/11/01 đến 28/3/02 là 100tr x 1,15% x 131 ngày = 5.021.000đ". Như vậy số tiền giao nhận là 10.016.000đ.

[7.3] Giấy giao nhận tiền số 03 ngày 23/10/2003 thể hiện thu lãi từ ngày 28/3/02 đến 23/10/2003 là 100tr x 1,15% x 565 ngày = 21.658.000đ, đã trả 20.000.000đ. Như vậy số tiền giao nhận là 20.000.000đ.

[7.4] Giấy giao nhận tiền số 04 ngày 18/11/2004 thể hiện bà Đặng Thị H có nhận của bà N số tiền 30.000.000đ. Như vậy số tiền giao nhận là 30.000.000đ.

[8] Ông H cho rằng đã giao cho ông D, bà H tổng cộng là 85.700.000đ, trong đó có 43.400.000đ tiền gốc (thanh toán chuyển nhượng đất) và 42.300.000đ tiền lãi; còn ông D cho rằng chỉ nhận được tổng cộng là 77.016.000đ, toàn bộ số tiền trên là tiền lãi; việc mâu thuẫn trên Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền nào là tiền lãi, số tiền nào là tiền thanh toán chuyển nhượng đất.

[9] Ông H và luật sư của ông H cho rằng tại biên bản hòa giải ngày 22/9/2006 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện X ghi nhận ý kiến trình bày của ông D cụ thể là "*Các ban ngành đóng góp tôi nhất trí cám ơn và tôi không bán cho gia đình ông H nữa và tôi muốn lấy đất lại để canh tác, nếu ông H không đồng ý thì tôi chuyển tòa"* tức là trước đây ông D đã bán đất cho gia đình ông nên nay ông D không bán cho gia đình ông H nữa; ông D không thừa nhận ý kiến trên; Xét thấy việc mâu thuẫn trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh tất cả các thành viên đã tham gia buổi hòa giải ngày 22/9/2006 để làm rõ nội dung trên, thiếu sót này tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được.

[10] Ông H yêu cầu công nhận quyền sử dụng 26.638m^2 đất và sở hữu vật kiến trúc, theo sơ đồ vị trí ngày 07/5/2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X lập, do ông H chỉ ranh, ông H luôn xác định là ông nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 03ha của ông D bằng hình thức thiếu, trả góp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn, giải thích cho ông H làm thủ tục phản tố đối với ý kiến yêu cầu của ông H theo thủ tục chung là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án giữa ông D và ông H theo thông báo thụ lý vụ án số 01/TB-TLVA ngày 09/10/2007 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất"; xét thấy ngày 10/4/2007 Tòa án đã ban hành công văn số 30/CV-TAH về việc đo vẽ lập sơ đồ vị trí đất, ngày 07/5/2007 có sơ đồ vị trí của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X lập, như vậy vụ án chưa được Tòa án thụ lý, mà đã được Tòa án tiến hành đo vẽ đất tranh chấp trước đó gần 05 tháng và người chỉ ranh lại là ông H (người bị kiện) trong khi đó ông D là người khởi kiện không tham gia chỉ ranh cho yêu cầu của mình, lẽ ra ông D là người phải chỉ ranh xác định cho yêu cầu của mình, không có đương sự nào nộp tiền chi phí tố tụng cho việc đo vẽ, mặc dù Tòa án yêu cầu đo vẽ nhưng Tòa án không lập biên bản ghi nhận việc đo vẽ, tại phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều không đồng ý với sơ đồ bản vẽ ngày 07-5-2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X; Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[12] Một số thiếu sót tại bản án sơ thẩm như sau: tại mục 5 phần quyết định của bản án tuyên buộc ông Bùi Trung H, bà Phạm Thị N phải tháo dỡ, di dời công trình vật kiến trúc xây dựng mới và các cây lâu năm đã trồng mới ra khỏi 26.638m^2 đất và ghi nhận sự tự nguyện của ông D, bà H là trường hợp ông H, bà N giao cho ông D, bà H vật kiến trúc và cây trồng trên thì ông D, bà H thanh toán theo giá trị tổng cộng là 163.081.159đ (gồm 87.626.789đ vật kiến trúc và 75.454.800đ cây lâu năm); việc tuyên như trên rất khó cho việc thi hành án. Tại mục 6 của quyết định tuyên phần chi phí tố tụng do ông D, bà H tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản và đã nộp đủ, tuy nhiên tại phiếu thu tiền tạm ứng của ông D là 2.000.000đ phù hợp với bảng chiếc tính chi phí tố tụng ngày 05-01-2018 thì chi cho định giá tài sản là 2.000.000đ, còn tại hóa đơn giá trị gia tăng của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X thể hiện số tiền thu cho việc đo vẽ đất (sơ đồ vị trí ngày 07/5/2007) là 1.555.873đ do Tòa án nhân dân huyện X thanh toán, số tiền trên chưa thể hiện ai nộp tạm ứng ông D hay ông H,

trong khi đó ông H là người chỉ ranh, ông D là người khởi kiện; trường hợp số tiền trên là của Tòa án thì phải trả lại cho Tòa án.

Từ những nhận định nêu trên có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó chấp nhận đề nghị của đại diện viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện X giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông H, bà N, ông H1, ông H2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DS-ST ngày 26-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" giữa nguyên đơn là ông Lê Quang D, bà Đặng Thị H và bị đơn là ông Bùi Trung H (Bùi Văn H) cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị N, ông Bùi Trung H1, ông Bùi Trung H2.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Bùi Trung H (Bùi Văn H), bà Phạm Thị N, ông Bùi Trung H1, ông Bùi Trung H2 không phải nộp. Hoàn lại cho ông H, bà N, ông H1, ông H2 mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền số TU/2017/0006575, TU/2017/0006576, TU/2017/0006577, TU/2017/0006578 cùng ngày 21 tháng 01 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện X;
- VKSND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu