

Bản án số: 317/2018/DS-PT

Ngày: 19 - 10 - 2018

V/v: “Tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Tô Chánh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 273/2016/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2016 về việc Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2016/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2017/QĐ - PT ngày 10 tháng 3 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị D, sinh năm 1956; Địa chỉ: Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Khắc C, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh

Địa chỉ liên lạc: Đường L, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/7/2015).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Minh T– Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phan Thành A, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh .

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Văn A1, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ:, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vương Sơn H – Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Lê Vĩnh A2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ ĐKKHTT: khu phố X, phường Y, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

Địa chỉ nơi cư trú: Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Vĩnh A2: Bà Phan Thị K, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ đường N, khu phố X1, Phường Y1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/8/2015).

2/ Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

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

3/ Bà Tô Thị S, sinh năm 1939

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh

- *Người kháng cáo:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Khắc C, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/7/2015 của bà Phan Thị D và lời trình bày ông Võ Khắc C – người đại diện theo ủy quyền của bà D thể hiện:

Ngày 20/02/2006, bà Phan Thị D và cháu rể là anh Lê Vĩnh A2 thỏa thuận việc sang nhượng diện tích đất 198,9m² tại khu phố 1, phường III, thành phố T, tỉnh Tây Ninh giá 165.000.000 đồng và phần đất 39.388m², phần đất 28.220m² nông nghiệp tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh tính giá 75.000.000đồng/01ha, 02 phần diện tích 67.608m² giá 510.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng các phần đất đều do bà D trực tiếp thỏa thuận với anh A2. Bà D trực tiếp trả cho anh A2 20.000.000 đồng tiền cọc nhận chuyển nhượng phần đất 198,9m². Do bận công việc bà không có mặt ở Việt Nam nên bà D nhờ bà C thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho anh A2. Cụ

thẻ ngày 20/7/2006, bà C trả cho anh A2 145.000.000 đồng tiền sang nhượng phần đất 198,9m² và 50.000.000 đồng tiền đặt cọc đối với phần đất 67.608m².

Bà Phan Thị D nhận chuyển nhượng các phần đất này để sử dụng khi bà không còn sức lao động sẽ trở về Việt Nam sinh sống nhưng do không còn quốc tịch Việt Nam nên bà D nhờ ông Phan Thành A là em ruột thực hiện thủ tục và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Do đó, sau khi đã thanh toán các khoản tiền, bà đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất 28.220m² và 198,9m² còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất 39.388m² bà cho ông A mượn để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Khi nhờ ông A đứng tên, bà D và ông A thỏa thuận khi nào bà D cần thì ông A sẽ trả lại đất, trong thời gian bà D chưa sử dụng thì ông A được sử dụng hoặc cho thuê. Đến nay bà D muốn lấy lại đất nhưng ông A không đồng ý trả. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu ông A trả cho bà các diện tích đất 28.220m² và 39.388m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và diện tích đất 198,9m² tại khu phố X1, phường Y1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D – ông Võ Khắc C yêu cầu ông Phan Thành A trả cho bà D giá trị 03 phần đất, ông Phan Thành A được sử dụng các phần đất ông A đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Không đồng ý thanh toán công sức gìn giữ, bảo quản tài sản cho ông A.

Tại bản tự khai ngày 18/11/2015, biên bản ghi lời khai ngày 18/11/2015 của ông Phan Thành A và lời trình bày của ông Huỳnh Văn A1 - người đại diện theo ủy quyền của ông A tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện:

Phần đất 28.220m² và 39.388m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và phần đất 198,9m² tại khu phố X1, phường Y1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là của ông trực tiếp nhận chuyển nhượng từ anh Lê Vĩnh A2 và chị Trần Thị Thu T3 từ tiền riêng của ông. Phần đất 28.220m² và 39.388m² anh A2, chị T3 chuyển nhượng với giá 75.000.000 đồng/ha; phần đất 198,9m² chuyển nhượng giá 150.000.000 đồng. Ông là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng và trả tiền cho anh A2 chị T3 và đã được Ủy ban nhân dân thị xã T nay là thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, ông thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các phần đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện G để vay 120.000.000 đồng. Năm 2010, bà D và vợ của ông là bà Võ Thị T2 đến Ngân hàng, bà D trả khoản nợ 120.000.000 đồng ông đã vay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữ cho đến nay. Do ông không có tiền trả lại cho bà D nên ông không yêu cầu bà D trả giấy đất cho ông. Do bà D nhiều lần giúp đỡ ông nên năm 2008, để tránh tranh chấp với vợ con ông, ông đã lập di chúc cho bà D 01 phần đất trong 03 phần ông mua của anh A2, chị T3 nhưng cụ thể là phần nào thì ông không nhớ.

Phần đất ở phường Y1 thị xã T vẫn để trống từ lúc sang nhượng cho đến nay, không ai quản lý sử dụng cũng như tu bổ cải tạo. Còn 02 phần đất ở T, T, C thì 02 năm sau khi mua đất ông đã bán cây trên đất như bạch đàn, trầm bông vàng và cây keo được 110.000.000 đồng và dùng số tiền này thuê người lấy gốc cây, còn dư 01 ít tiền ông sử dụng nhưng không nhớ cụ thể là bao nhiêu. Sau đó ông trồng mía, trồng mì nhưng bị lỗ nên không sử dụng đất nữa mà cho thuê. Cụ thể:

Năm 2010 đến 2011, cho ông N thuê một năm được 28.000.000 đồng. Từ năm 2012 đến năm 2014, cho ông L và ông T1 thuê được 126.000.000 đồng. Từ năm 2015 đến năm 2016, ông T1 thuê 02 phần đất giá 17.000.000 đồng/1ha và ông T1 đã trả cho ông 119.000.000 đồng. Từ khi cho thuê 02 phần đất ở Thành Tây cho đến nay ông nhận được 189.000.000 đồng.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D vì các phần đất bà D tranh chấp là của ông và ông yêu cầu bà D trả cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D đang giữ; nếu ông còn nợ tiền của bà D thì bà D có yêu cầu ông sẽ trả.

Tại bản tự khai ngày 08/01/2016 của anh Lê Vĩnh A2 và lời trình bày của bà Phan Thị K - người đại diện theo ủy quyền của anh A2 trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ngày 20/02/2006, anh Lê Vĩnh A2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phan Thị D 03 phần đất: phần đất 198,9m² tại khu phố 1, phường 3, thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh giá 165.000.000 đồng; phần đất 39.388m² và 28.220m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh giá 510.000.000 đồng. Việc sang nhượng các phần đất đều do bà D trực tiếp thỏa thuận với anh. Đối với phần đất 198,9m² bà D trực tiếp đặt cọc cho anh A2 20.000.000 đồng, số tiền 145.000.000 đồng còn lại, em bà D là bà Phan Kim C giao cho anh A2 thay cho bà D. Đối với phần đất 39.388m² và 28.220m² tại ấp T, bà D trả trước cho anh A2 50.000.000 đồng, bà C giao cho anh A2 số tiền 460.000.000 đồng thay cho bà D. Tất cả những lần nhận tiền anh A2 đều thực hiện tại nhà bà C và anh A2 có viết giấy nhận tiền. Do bà D không còn quốc tịch Việt Nam nên bà D có yêu cầu anh A2 thực hiện thủ tục sang tên cho ông A đứng tên. Phần đất 198,9m² mặc dù giấy đất vẫn còn đứng tên anh A2, nhưng thủ tục đăng ký sang tên đã hoàn tất nên phần đất này không còn thuộc quyền sử dụng của anh A2.

Tại biên bản ghi lời khai 24/11/2015 và lời trình bày của ông Phạm Văn T1 tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện:

Ngày 01/01/2015 ông có thuê phần đất diện tích khoảng 07ha tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Thời hạn thuê 02 năm từ ngày 01/01/2015 đến 20/12/2016; Giá thuê là 17.000.000 đồng/01ha/01năm, thuê 07ha trong 02

năm thành tiền tổng cộng là 119.000.000 đồng; Tiền thuê đất được trả 02 lần, lần 01 ngày 27/6/2015 ông trực tiếp trả cho ông A 60.000.000 đồng, đầu năm 2016 trả tiền thuê đất còn lại 59.000.000 đồng cho ông A. Tổng số tiền đã trả 119.000.000 đồng. Hiện ông đang trồng lúa ngắn ngày, đến cuối tháng 12/2016 sẽ thu hoạch.

Nay bà Phan Thị D khởi kiện yêu cầu ông Phan Thành A trả 02 phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh mà ông thuê của ông A sử dụng, ông yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất đến ngày 30/12/2016.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2016/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng Điều 137, Điều 235 Bộ luật dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08/7/2010 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D đối với ông Phan Thành A.

- Ông Phan Thành A được quyền sử dụng các phần đất cụ thể như sau:

+ Phần đất diện tích 198,9m² tại khu phố 5, phường 3 thị xã Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

+ Phần đất diện tích 39.799,6m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Phần đất diện tích 41.417,7m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Có sơ đồ các phần đất kèm theo.

- Ông Phan Thành A có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Thị D 2.592.850.000 đồng (Hai tỷ năm trăm chín mươi hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, án phí, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2016 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Khắc C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 30/9/2016 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn A1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị D là ông Võ Khắc C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả cho bị đơn công sức gìn giữ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thành A là ông Huỳnh Văn A1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm đã ra quyết định yêu cầu tòa án cấp sơ thẩm đo đạc thẩm định tại chỗ, sau khi đo lại thì phần đất cấp cho ông A giảm 3.041 m², theo biên bản định giá thì phần đất này 36.000 đồng/m², nên giá trị phần đất này giảm 110 triệu đồng, kéo theo tiền hoa lợi lợi tức cũng giảm đi, bà D được hưởng 2/3 giá trị hoa lợi lợi nhuận tăng thêm từ đất trên tổng số tiền hơn 3,7 tỷ đồng.

Theo biên bản lấy lời khai ông A không yêu cầu Tòa án tính công sức tôn tạo đất nhưng quyết định của bản án sơ thẩm là vượt quá phạm vi yêu cầu.

Bản án sơ thẩm phân chia hoa lợi lợi tức $\frac{1}{2}$ cho mỗi bên là chưa phù hợp, vì căn cứ vào hồ sơ vụ án xác định công sức đóng góp của ông A một cách cụ thể, trong lời khai ông A xác định đất để trồng nên không có công sức đóng góp. Đối với 2 thửa đất nông nghiệp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp, ông A không canh tác liên tục, không chứng minh được công sức tôn tạo 2 thửa đất này, việc tăng giá trị đất là do biến động thị trường. Ông A sử dụng đất canh tác, vay vốn ngân hàng, cho thuê đất. Trong quá trình giải quyết vụ án ông A không chứng minh việc có tôn tạo giữ đất. Ngày 05/9/2018 ông A đã lập 2 di chúc để lại cho bà D 03 phần đất mà ông A đứng tên dùm, giao bản chính di chúc cho bà D giữ. Bản tự khai của ông A2 xác định chuyển nhượng đất cho bà D, ông A là người đứng tên dùm. Lời trình bày của bị đơn và nhân chứng phía bị đơn có nhiều mâu thuẫn như ông A khai là người mua đất nhưng không nhớ giá trị mua đất, nguồn tiền mua đất, việc vay vốn chỉ cá nhân ông A vay vốn nên vợ ông A và bà D không thể trả nợ vay giải chấp nhưng ông A khai người trả nợ giải chấp ngân hàng do vợ ông A và bà D. Lời khai người làm chứng phía ông A cũng có nhiều mâu thuẫn, đương sự ở nước ngoài nhưng không có hợp pháp hóa lãnh sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm cho bà D được hưởng 2/3 hoa lợi từ đất như vậy tổng số tiền bà D yêu cầu được hưởng là hơn 2 tỷ đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn phát biểu:

+ Về tố tụng: Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phan Kim C, bà Võ Thị T2, bà Trần Thị Thu T3 tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm cũng vi phạm tố tụng về việc đo vẽ

+ Về nội dung: Chỉ căn cứ vào lời khai ông A2 ở Úc cho rằng việc bà D nhận chuyển nhượng đất từ ông A2 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì giữa ông A2 và bà D có mối quan hệ thân thiết.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm với những lý do:

Tại phiên tòa phúc thẩm có tình tiết mới là phần đất nguyên đơn và bị đơn tranh chấp khi xem xét thẩm định tại chỗ cấp sơ thẩm đã đo đạc chồng lấn lên phần đất của bà D trên 4000m². Đây là tình tiết mới mà cấp phúc thẩm không thể bỏ sung, khắc phục được khi giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu, về việc xét xử vắng mặt các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục theo quy định tại Điều 186; Điều 187; Điều 188; Điều 26; Khoản 2 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm qua thẩm vấn công khai thì phần đất các đương sự đang tranh chấp khi Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc diện tích đất có chồng lấn lên phần đất của bà Tô Thị S, bà D có đơn khiếu nại đến Tòa án cấp phúc thẩm. Theo hồ sơ Tòa án cấp phúc thẩm đã uỷ thác cho Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định, đo đạc lại ngày 31/8/2017 thì so với số liệu đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử sơ thẩm đã chồng lấn lên phần đất của bà D là 4981,4m². Xét thấy, đây là tình tiết mới, mặc dù nguyên đơn vẫn đồng ý trừ lại phần đất của bà D đã chồng lấn. Nhưng do số liệu trên sẽ ảnh hưởng đến số tiền giao trả cho nhau và không được bị đơn thống nhất, nếu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận sửa bản án sơ thẩm thì sẽ tước đi quyền kháng cáo của các đương sự. Do vậy, cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bà D, ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm,

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy bản án sơ thẩm số 11/2016/DSST ngày 22/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Chuyển hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị D, ông Phan Thành A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đương sự được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo 200.000 đồng theo các biên lai thu số 0000024 ngày 07/10/2016 (do ông Võ Khắc C nộp), biên lai thu số 0000016 ngày 03/10/2016 (do ông Huỳnh Văn A1 nộp) tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết lại sơ thẩm vụ án.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- ND (1);
- BD (1);
- NLQ (3);
- Lưu (3) 16b (Án39).

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

Huỳnh Thanh Duyên