

Bản án số: 223/2019/DS-PT
Ngày: 26-9-2019
V/v tranh chấp đòi lại tài sản
là 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 Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;
Bà Nguyễn Thị An Tiên.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 235/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn Ch, sinh năm 1954 và bà Lê Thị Đ, sinh năm 1961; Cùng địa chỉ cư trú: Số 3/161 Khu phố 2, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; ông Ch có mặt; bà Đ vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn C, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Ông Cao Văn H, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 363/3 đường T, khu phố NL, phường NS, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Tuyết Tr, Văn phòng Luật sư Nguyễn Tuyết Tr thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 43 ấp TH, xã TB, thành phố T tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1954; địa chỉ: Số 363/3 đường T khu phố NL, phường NS, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3. Anh Cao Văn C, sinh năm: 1979; địa chỉ: Số 363/3 đường T khu phố NL, phường NS, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

4. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Thành T, chức vụ: Giám đốc Agribank chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch khu vực HN; Tòa án không triệu tập.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Cao Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-8-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ trình bày:

Ông bà được cha mẹ cho phần đất diện tích 14.000 m² tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, sau đó ông bà chia cho các con và còn lại diện tích 3.447,0 m². Năm 1995 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông bà đã cầm cố một phần diện tích 1.516,0 m² (nằm trong phần diện tích 3.447,0 m²) cho ông Phạm Văn L với số vàng là 07 chỉ vàng 24K, việc cầm cố đất chỉ thỏa thuận miệng không có ghi lại bằng văn bản, có thống nhất khi nào ông có tiền thì chuộc lại đất. Năm 2008 ông bà kê khai đăng ký phần đất diện tích 3.447,0 m² gồm có 05 thửa đất 524, 508, 495, 539, 540 tờ bản đồ số 22 và được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 452647, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02025/TB trong đó bao gồm phần đất tranh chấp diện tích 1.516,0 m² thuộc 03 thửa 524 508, 495 tờ bản đồ số 22.

Ông bà không biết ông L chuyển nhượng lại đất cho ông H, chỉ nghĩ ông L cho ông H thuê lại để sử dụng, ông bà không sử dụng đất liên tục từ năm 1995 đến nay mà ông H là người trực tiếp sử dụng đất. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất diện tích 1.516,0 m² thuộc 03 thửa 524, 508, 495 tờ bản đồ số 22 đất tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn - ông Cao Văn H trình bày:

Năm 1992, ông nhận chuyển nhượng của ông L phần đất diện tích 1.800 m² tại ấp TP, xã TB, thành phố T với số vàng là 07 chỉ vàng 24K. Khi ông nhận chuyển nhượng, phần đất tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà nước đổ vật liệu xây dựng tuyến kênh, sau khi làm kênh xong thì ông và gia đình bỏ công sức san lấp đất bằng phẳng như hiện trạng hiện nay. Ông sử dụng đất từ năm 1992, đến năm 2012 ông xây nhà tạm chưa tô và xây chuồng bò tạm cho con ruột ông ở trên đất. Năm 2016 ông làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, khi hồ sơ nộp đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T thì được trả lời đất này ông Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008. Nhưng ông là người sử dụng đất từ năm 1992 đến nay ông Ch không sử dụng đất. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông Ch, ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp với ông Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn L trình bày:

Năm 1990, ông Ch có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 1.800 m² đất tại ấp TP, xã TB, thành phố T không có văn bản chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Ông sử dụng phần diện tích đất trên 01 năm thì chuyển nhượng lại cho ông H với giá là 07 chỉ vàng 24K, cũng không có làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng. Ông không đồng ý ông Ch trình bày đã cầm cố đất cho ông, ông đã sang nhượng đất cho ông H từ lâu nên ông không còn liên quan. Đề nghị Tòa xem xét vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Cao Văn C trình bày:

Anh là con ruột của ông H, anh biết cha anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sử dụng từ năm 1992 đến nay, năm 2012 thì anh được cha anh cho xây nhà tường chưa tô và xây chuồng nuôi bò không có ai ngăn cản, tiền là của cha mẹ anh bỏ ra xây nhà và chuồng bò cho anh ở, anh thống nhất theo ý kiến của ông H và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Bà là vợ của ông H, năm 1992 bà cùng ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L hiện nay là đất ông Ch đang tranh chấp, bà thống nhất như ý kiến của ông H. Ngoài ra, bà không có bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – ông Châu Thành T trình bày:

Hợp đồng tín dụng giữa ông Ch, bà Đ và Ngân hàng chưa đến kỳ hạn thanh toán nợ, đương sự không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019
Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ khởi kiện ông Cao Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Cao Văn H, bà Nguyễn Thị Ng và anh Cao Văn C có trách nhiệm trả lại cho ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.516,0 m² thuộc 03 thửa 524, 508, 495 tờ bản đồ số 22 đất tọa lạc tại ấp T H, xã TB, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận như sau:

Đông giáp đất ông Ngô Văn T dài 9,94 m; Tây giáp đường đất dài 11,93 m; Nam giáp mương nước dài 46,28 m; 35,54 m; 54,30 m; Bắc giáp kênh TN - 13 dài 45,33 m; 34,91 m; 56,23 m.

2. Ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ được quyền sở hữu: 01 giếng khoan trị giá 1.272.000 đồng; 02 cây ổi dưới 01 năm tuổi trị giá 40.000 đồng; 02 cây xoài dưới 01 năm tuổi trị giá 140.000 đồng; 02 bụi chuối trên 5 cây trị giá 120.000 đồng; cỏ voi diện tích 5 m² trị giá 20.000 đồng; 01 đồng hồ điện trị giá 410.000 đồng; 01 chuồng bò trị giá 13.281.000 đồng; 01 nhà cấp 4 C trị giá 16.080.000 đồng. Tổng trị giá tài sản là: 31.363.000 đồng do ông Cao Văn H, bà Nguyễn Thị Ng, anh Cao Văn C giao lại.

Buộc ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Cao Văn H, bà Nguyễn Thị Ng số tiền 31.363.000 (ba mươi một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn) đồng trị giá các tài sản trên đất.

Ghi nhận ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ tự nguyện trả cho ông Cao Văn H bà Nguyễn Thị Ng số vàng 07 (bảy) chỉ vàng 24K96.

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

Ngày 02 tháng 5 năm 2019 ông Cao Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng công nhận cho ông được quyền sử dụng đất 1.516 m² thửa đất số 524 508, 495 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc cầm cố đất giữa ông Ch và ông L, giữa ông L cho ông H thì trong hồ sơ không có chứng cứ nào chứng minh ông Ch đã chuyển nhượng đất cho ông L. Ông L không có giấy tờ về đất nên ông L tự ý chuyển nhượng cho ông H là không đúng ông Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp vay Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử làm rõ quan hệ giao dịch dân sự giữa ông L, ông Ch; vì nếu việc cầm cố có xảy ra thì không thể kéo dài gần 30 năm. Ông H sử dụng đất ổn định từ năm 1992 đến nay không có tranh chấp, ông Ch cũng không có ngăn cản. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch khi ông Ch không phải là người sử dụng đất là không đúng. Cấp sơ thẩm không áp dụng cụ thể pháp luật để giải quyết vụ án mà chỉ áp dụng pháp luật chung chung là chưa chuẩn xác. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ch trả lại quyền sử dụng đất cho ông H, nếu xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch là đúng thì đề nghị trả lại giá trị đất hiện tại cho ông H.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn H. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông L, bà Ng, anh C, bà Đ có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt

các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Phần đất diện tích đo đạc thực tế 1.516,0 m² thuộc 03 thửa 524, 508, 495, tờ bản đồ số 22 nằm trong diện tích 3.447,0 m² có 05 thửa 524, 508, 495, 539, 540 tờ bản đồ số 22 đất tọa lạc tại ấp TH, xã TB thành phố T, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Tây Ninh cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 452647, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 02025/TB ngày 31-12-2008 cho ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ. Ngày 29-8-2019, ông Ch, bà Đ khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần diện tích đất 1.516,0 m² trên. Do đó, đây là quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa chuẩn xác. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại là tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 1.516,0 m² thuộc 03 thửa 524, 508 495 tờ bản đồ số 22 đất tọa lạc tại ấp TH, xã T B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là của ông Võ Văn Ch. Ông Ch trình bày năm 1995 do hoàn cảnh gia đình ông Ch gặp khó khăn nên ông Ch cầm cố phần diện tích đất trên với giá 07 chỉ vàng 24k cho ông Phạm Văn L. Tuy nhiên, theo biên bản lấy lời khai ngày 24-9-2018 (BL 36), ông L trình bày ông là người nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ ông Ch, sau đó vào năm 1992 ông chuyển nhượng lại cho H với giá 07 chỉ vàng 24k. Căn cứ theo biên bản xác minh ngày 08-11-2018 (BL 111), ông Bùi Văn T là trưởng ấp TH cung cấp thông tin số vàng 7 chỉ vàng 24k là phù hợp với giá chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ những năm 1990 đến năm 1995. Ngoài ra, Theo văn bản số 55/TLTN-QLN-CT ngày 13-3-2019 của Công ty khai thác thủy lợi Tây Ninh (BL 132) thì từ năm 1990 đến năm 2007, tuyến kênh TN 13-5-2 do Tổ thủy nông số 02 thuộc xã TB quản lý phân công ông Trần Hoàng T phụ trách, qua làm việc và xác minh với ông T thì hộ ông Cao Văn H có sản xuất cây trồng trên tuyến kênh và đóng tiền nước đầy đủ.

Như vậy, ông Ch không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cầm cố đất cho ông L, ông L cũng không thừa nhận có việc cầm cố. Hơn nữa lời khai của ông H, ông L là phù hợp với nhau và phù hợp với các biên bản xác minh và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Có cơ sở xác định ông Ch chuyển nhượng đất cho ông L, ông L chuyển nhượng đất lại cho ông H là có thật. Ông H đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1992 cho đến nay. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ch buộc ông H, bà Ng, anh C trả lại cho ông Ch phần diện

tích đất tranh chấp là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 1.516,0 m² thuộc 03 thửa 524, 508, 495 tờ bản đồ số 22 cho ông nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông không thực hiện thủ tục phản tố đối với yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ch là không có căn cứ. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Ch.

[5] Về án phí: Ông Ch là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm; bà Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Văn H; sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ yêu cầu ông Cao Văn H, bà Nguyễn Thị Ng và anh Cao Văn C trả lại diện tích đất 1.516,0 m² thuộc 03 thửa 524, 508, 495 tờ bản đồ số 22 đất tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn Ch, bà Lê Thị Đ phải chịu 6.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản. Ghi nhận ông Ch, bà Đ đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn Ch được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.250.000 đồng theo biên lai thu số 0005978 ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông Ch, bà Đ số tiền chênh lệch là 2.950.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP Tây Ninh;
- THADS TP Tây Ninh ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lâm Văn Be

