

Bản án số: 243/2018/DS-PT

Ngày: 29 -11 - 2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 230/2018/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G (G), sinh năm 1950

Bà Lê Thị H1, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của ông G: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông G:

Ông Nguyễn Thanh H – Trợ giúp viên pháp lý trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Số A, đường H, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Mai Thị H2, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 04/02/2012 âm lịch anh nhận chuyển nhượng của cha mẹ là ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị H1 05 công đất ruộng (tầm 03 mét) theo đo đạc thực tế là 6.480 m² với giá 50 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng có làm giấy tay. Anh thanh toán được 41 chỉ vàng 24k và nhận đất sản xuất, phần còn lại là 09 chỉ vàng 24k quy ra bằng tiền bằng 35.000.000 đồng, thời điểm này do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng bằng 35.000.000 đồng nên anh đồng ý trả nợ Ngân hàng thay cho ông G và bà H1.

Đến năm 2015 xảy ra tranh chấp ông G cho rằng không có chuyển nhượng mà là cố đất. Theo đơn kiện ngày 23/6/2016 anh yêu cầu ông G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 13/11/2017 anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu ông G và bà H1 trả lại cho anh 41 chỉ vàng 24k, anh trả lại 6.480 m² đất nhận chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị H1 trình bày: Cách đây khoảng 20 năm ông, bà có cho vợ chồng con trai là Nguyễn Văn T 02 công đất trồng lúa.

Năm 2009 ông, bà cố cho ông Nguyễn Văn C 6 công đất (tầm 03m) bằng 36 chỉ vàng 24k. Năm 2012 ông, bà chuộc lại đất nhưng chỉ có 20 chỉ vàng 24k, nên có kêu vợ chồng anh T, chị H2 cố lại 03 công đất bằng 16 chỉ vàng 24k. Cộng chung vàng của ông bà với vàng của anh T, chị H2 bằng 36 chỉ vàng 24k đủ chuộc lại 6 công đất cố cho ông C, sau đó ông bà giao cho vợ chồng anh T quản lý 03 công, 3 công còn lại ông bà sản xuất.

Cộng chung 03 công đất cố và 02 công đất cho trước đây, vợ chồng anh T quản lý sử dụng là 05 công. Ông, bà xác định không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T, chị H2.

Năm 2014 anh T, chị H2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh huyện T, tỉnh Cà Mau vay 150.000.000 đồng (trong đó vợ chồng ông G và bà H1 thiếu Ngân hàng trước là 35.000.000 đồng, phần còn lại 115.000.000 đồng là vay dùm cho vợ chồng anh T). Số tiền vay Ngân hàng hiện nay ông, bà đã trả xong.

Nay yêu cầu anh T, chị H2 trả lại tiền vay 115.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 17/9/2014 theo mức lãi Ngân hàng qui định là 48 tháng, lãi suất mỗi tháng là 0,7 % bằng 38.640.000 đồng. Tổng số tiền vốn gốc và lãi là 153.640.000 đồng. Ông bà đồng ý đối trừ đi 16 chỉ vàng 24k, phần còn lại yêu cầu trả tiếp và yêu cầu vợ chồng anh T, chị H2 trả lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 6.480 m² – đất tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chị Mai Thị H2 trình bày: Chị thông nội dung và yêu cầu của anh T.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Tuyên xử:

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu của anh Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 trả cho anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị H2 16 chỉ vàng 24k.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị H2 đòi ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 25 chỉ vàng 24k.

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “tờ sang đất ngày 04/02/2012 âm lịch” giữa anh Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị H1.

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị H2 giao trả cho ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 diện tích đất là 6.480 m² – đất tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. *(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 52-2017 ngày 27/6/2017 (bút lục số 158-159) có tại hồ sơ).*

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1.

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị H2 trả cho ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 126.250.000 đồng *(trong đó: tiền gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 26.250.000 đồng).*

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 đòi anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị H2 trả số tiền 27.390.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn xử lý trách nhiệm án phí, lệ phí, thông báo cho những người tham gia tố tụng biết quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2018 anh Nguyễn Văn T, chị Mai Thị H2 kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm đã tuyên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại vụ kiện theo hướng xác định anh, chị không nợ tiền ông G, bà H1 và buộc ông G, bà H1 trả lại cho anh, chị 41 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm anh T, chị H2 vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Căn cứ kháng cáo: anh T, chị H2 xác định anh chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông G, bà H1 là có thật, anh chị đã thanh toán cho ông G, bà H1 41 chỉ vàng 24k, nếu Tòa hủy hoặc không công nhận hợp đồng thì ông G, bà H1 phải trả cho anh, chị 41 chỉ vàng 24k nêu trên.

Phần tiền 115.000.000 đồng anh chị không nhờ ông G, bà H1 vay dùm, không có nhận khoảng tiền này nên không có trách nhiệm thanh toán như án sơ thẩm đã buộc.

[2] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:

Án sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng:

Anh T xác định đã tiến hành nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1, ông G và chứng minh bằng văn bản “tờ sang đất ngày 04/02/2012 âm lịch”. Văn bản trên ông G, bà H1 không thừa nhận, nhân chứng của anh T gồm bà T, ông T1, ông S, bà D cũng xác định không chứng kiến ông G, bà H1 tham gia thoả thuận, ký kết; Anh T cũng không chứng minh được văn bản trên được xác lập có sự tham gia, thống nhất của ông G, bà H1.

Từ căn cứ trên án sơ thẩm không công nhận có giao dịch chuyển nhượng đất thể hiện theo “tờ sang đất ngày 04/02/2012 âm lịch” giữa anh T với ông G, bà H1 là có căn cứ. Đối với các quan hệ này, chấp nhận tự nguyện của ông G, bà H1 thanh toán cho anh T, chị H2 16 chỉ vàng 24k – vàng cổ đất là có cơ sở.

Trong quan hệ liên quan đến quyền sử dụng đất đang tranh chấp giữa anh T với ông G, bà H1 còn có nội dung xử lý 02 công đất nông nghiệp mà ông G, bà H1 xác định là đã cho vợ chồng anh T, chị H2 cách nay trên 20 năm, tại phiên Tòa anh T, chị H2 xác nhận là đã bán lại cho bà H1, ông G với giá 20 chỉ vàng 24k, từ chối nhận lại diện tích đất trên. Bà H1, ông G không công nhận có việc mua bán này nhưng cho rằng anh T và chị H2 có thái độ không tốt với cha mẹ nên huỷ bỏ việc tặng cho, lấy lại đất. Án sơ thẩm không thừa nhận có việc mua bán nhưng cũng không giải thích việc tặng cho thực tế đã hình thành trên 20 năm qua nên cần xác định tư cách chủ sử dụng đất của anh T, chị H2 đối với hai công đất trên là sai sót trong xử lý chưa hết các quan hệ tranh chấp tại vụ kiện. Tuy nhiên án sơ thẩm buộc anh T, chị H2 giao trả quyền sử dụng 6.480 m² đất nông nghiệp cho ông G, bà H1 trong đó có hai công đất ông G, bà H1 cho anh T, chị H2 nhưng hai đương sự không yêu cầu xem xét tại cấp phúc thẩm và từ chối nhận lại hai công đất này tại phiên tòa phúc thẩm. Nên cấp phúc thẩm xem đây là quyền tự do định đoạt của đương sự về tài sản nên không xử lý. Mặt khác, nguồn gốc hai công đất trên do ông G, bà H1 tặng cho mà có, anh T, chị H2 có hoàn lại cho cha mẹ thì cũng phù hợp với đạo lý ứng xử của con cái đối với cha, mẹ trong gia đình.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông G và bà H1 cho rằng vào năm 2014 vợ chồng anh T, chị H2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà để thế chấp cho Ngân hàng vay 150.000.000 đồng (trong đó vợ chồng ông G thiếu Ngân hàng trước là 35.000.000 đồng, phần còn lại 115.000.000 đồng là vay dùm cho vợ chồng anh T (chị H2 là người nhận tiền tại Ngân hàng). Số tiền trên vợ chồng ông G đã trả xong cho Ngân hàng, nay yêu cầu anh T, chị H2 trả lại vốn gốc bằng 115.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 17/9/2014 cho đến nay, lãi suất mỗi tháng là 0,7%, thời hạn là 48 tháng tổng cộng lãi bằng 38.640.000 đồng.

Anh T, chị H2 không nhận có vay số tiền trên, tại biên bản hòa giải của UBND xã Khánh Bình Đông vào ngày 04/9/2015 anh T đồng ý trả cho ông G 100.000.000 đồng – giải thích về việc này anh T cho rằng do là cha con nên anh tự nguyện thanh toán nợ cho cha, mẹ nhưng trong điều kiện anh quản lý, sử dụng đất chuyển nhượng. Hiện nay ông G, bà H1 đã lấy lại đất nên anh rút lại tự nguyện trên.

Ông G chứng minh việc nhờ vay dùm qua việc chị H2 là người cùng đi với ông G và trực tiếp trả lãi cho Ngân hàng. Chị H2 xác định ông G đi lại, giao tiếp khó khăn nên chị đi theo hỗ trợ cho cha chồng, không phải đi theo là vay tiền.

Án sơ thẩm dựa theo nhân chứng là ông C, ông K xác định vàng chuộc đất là do anh T vay tiền từ Ngân hàng, các nhân chứng này không trực tiếp chứng kiến mà dựa trên suy đoán từ phiên hoà giải cơ sở anh T có đồng ý trả cho ông G 100.000.000 đồng nhưng kèm theo điều kiện được nhận 05 công đất. Ngoài ra, án sơ thẩm còn nhận xét *“hoàn cảnh gia đình anh T cũng rất khó khăn về kinh tế vì anh T cho rằng khi chuộc đất từ ông C không đủ vàng mà phải bán đi 02 công đất để chuộc đất, như vậy anh T cũng không có khả năng để tiếp ông G trả khoản nợ trên một cách tự nguyện, mà thực sự anh T có nhờ ông G vay tiền dùm nên mới đồng ý trả”*.

[5] Hội đồng xét xử cho rằng: Các nhân chứng và đánh giá chứng cứ nêu trên của cấp sơ thẩm mang tính suy đoán, không phải là căn cứ để xác định sự kiện vay nợ có xảy ra dẫn đến buộc trách nhiệm anh T, chị H2 thanh toán nợ vay nêu trên cho ông G, bà H1 được. Do đó chấp nhận một phần kháng cáo của anh T, chị H2 sửa một phần bản án sơ thẩm không buộc anh T, chị H2 thanh toán cho ông Giàu, bà H1 khoản tiền bằng 115.000.000 đồng tiền vốn và lãi bằng 38.640.000 đồng là có căn cứ.

[6] *Chi phí tố tụng*: Anh T nộp chi phí đo đạc đất là 2.169.000 đồng, chi phí thẩm định đất là 1.000.000 đồng, tiền chi phí định giá đất là 500.000 đồng. Tổng

cộng bằng 3.669.000 đồng. Do yêu cầu của anh T về phần đất không được chấp nhận nên anh T phải chịu bằng 3.669.000 đồng.

[7] *Án phí*: Anh T, chị H2 phải chịu án phí phần không được chấp nhận là 25 chỉ vàng 24k.

Ông G, bà H1 là người cao tuổi, hộ nghèo nên được miễn toàn bộ tiền án phí, ông G và bà H1 có dự nộp trước dự phí 1.450.000 đồng theo biên lai số 0006391 ngày 18/11/2016 được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308, 309 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 án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, chị Mai Thị H2.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu của anh Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn G (G) và bà Lê Thị H1 trả cho anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị H2 16 chỉ vàng 24k.

Không chấp nhận yêu cầu chênh lệch của anh Nguyễn Văn T, chị Mai Thị H2 đòi ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 hoàn trả 25 chỉ vàng 24k.

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề “tờ sang đất ngày 04/02/2012 âm lịch” giữa anh Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn G, bà Lê Thị H1

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị H2 trả cho ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 6.480 m² đất nông nghiệp tọa lạc tại Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. *(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 52-2017 ngày 27/6/2017 - bút lục số 158-159).*

- Không chấp yêu cầu của ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 về việc buộc anh Nguyễn Văn T, chị Mai Thị H2 trả cho ông Nguyễn Văn G và bà Lê Thị H1 tiền vay bằng 115.000.000 đồng và tiền lãi bằng 38.640.000 đồng.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá bằng 3.669.000 đồng anh T, chị H2 phải chịu đã dự nộp xong.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người thực hiện nghĩa vụ còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch:

Anh T và chị H2 phải nộp là 4.275.000 đồng, anh T đã dự nộp trước 3.240.000 đồng theo biên lai số 0006139 ngày 17/8/2016 của chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ, anh T, chị H2 còn phải nộp tiếp 1.035.000 đồng.

Ông G và bà H1 được miễn án phí, ông G và bà H1 có dự nộp 1.450.000 đồng theo biên lai số 0006391 ngày 18/11/2016 của chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được hoàn lại.

Án phí phúc thẩm anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị H2 không phải chịu. Ngày 08/10/2018 anh Nguyễn Văn T đã dự nộp 300.000 đồng lai thu số 0008771, chị Mai Thị H2 đã dự nộp 300.000 đồng lai thu số 0008770 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Huỳnh Văn Yên