

Bản án số: 108/2018/DS-PT

Ngày: 25-5-2018

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với 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: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Sơn**

Ông **Nguyễn Văn Tòng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2018/TLPT-DS ngày 30-01-2018 về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2018/QĐPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trương Minh Đ**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Tổ 37, ấp T, xã T2, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư **Nguyễn Sơn L** – Công ty Luật hợp danh N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh, Phòng Giao dịch T;

Địa chỉ: Đường 30/4, Phường M, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng:

Ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Ông Lê Nguyên K – Cán bộ Tổng hợp Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của ông T (Văn bản ủy quyền số 636/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 27-5-2014) (có mặt).

1. Bà **Dương Thị P**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Tổ 20A, ấp C, xã G, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Chị **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1972;

3. Anh **Huỳnh Văn B**, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp H, xã T4, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Anh **Trần Văn B**, sinh năm 1977;

5. Chị **Nguyễn Thúy P**, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T5, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

6. Ông **Lê Phước H**, sinh năm 1955;

7. Bà **Lê Thị Kim N**, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Tổ 5, Khu phố M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

8. Ông **Lê Phước T**, sinh năm 1962;

9. Bà **Nguyễn Thị Thùy N**, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

10. Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1965;

11. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

12. Anh **Trương Văn S**, sinh năm 1977;

13. Chị **Phan Thị Thu H**, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T2, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

14. Anh **Trương Văn P**, sinh năm 1980;

15. Chị **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T, Ngân hàng Thương mại cổ phần C.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19-8-2014, đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện vào ngày 19-5-2017 và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn ông Trương Minh Đ trình bày:

Vào tháng 3 năm 2008, ông có nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị T phần đất có diện tích 44.483m², thuộc các thửa 268 và 262, tờ bản đồ số 6A, đất tọa lạc tại ấp T, xã T3, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 220.000.000 đồng/ha, tổng cộng là 978.626.000 đồng. Do ông đang sống chung với bà T như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn nên ông nhờ bà T đặt cọc giúp cho bà T, ông D số tiền 40.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ khi hai bên làm thủ tục tách sổ sang tên. Khi sang nhượng đất có trồng cây cao su khoảng 01 năm tuổi.

Vào năm 2009 ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị M diện tích đất thực tế khoảng 32.000 m², thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 23A, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Giá thỏa thuận 170.000.000 đồng/ha, tổng cộng là 544.000.000 đồng. Khi sang nhượng do có cây mì trên đất nên ông phụ thêm cho bà M 10.000.000 đồng/ha. Khi giao tiền cho bà M thì có khi ông giao tiền, có khi bà T giao tiền, cũng có khi cả ông và bà T cùng giao tiền. Sau khi nhận các phần đất chuyển nhượng thì ông và bà T có thỏa thuận để bà T làm thủ tục đứng tên thay ông trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đang công tác trong quân đội và lúc này giữa ông và vợ là bà Dương Thị P đang ly thân, ông sợ đứng tên vợ tranh chấp. Việc các bên thỏa thuận để bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng các phần đất ông sang nhượng được lập thành văn bản (giấy viết tay) vào ngày 26-3-2009 và bà T có ký tên xác nhận, việc thỏa thuận chỉ do các bên tự lập văn bản, không có người khác chứng kiến cũng như không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ông trực tiếp sử dụng các phần đất nêu trên đến ngày 03-12-2013 thì phát sinh tranh chấp với bà T cho đến nay.

Sau khi hoàn tất thủ tục sang nhượng, căn cứ vào nội dung thỏa thuận của ông và bà T thì Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02007 và số H02006 ngày 07-04-2008 với diện tích đất 36.921m² thuộc thửa số 268 và diện tích đất 7.562m² thuộc thửa số 262, cùng tờ bản đồ số 6A đối với thửa đất sang nhượng từ bà Châu Thị T, ông Nguyễn Thành D và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02375 ngày 18-05-2009 với diện tích đất 28.451m² thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 23A đối với phần đất sang nhượng từ bà Dương Thị M cho bà Trần Thị T đứng tên.

Qua đo đạc thực tế thể hiện phần đất sang nhượng của bà Châu Thị T có diện tích thực tế sử dụng 42.264,7 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, phần đất sang nhượng của bà Dương Thị M có diện tích 32.052.2 m², thuộc thửa số 7 tờ bản đồ 12, thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án ông tiếp tục yêu cầu bà T hoàn trả cho ông tài sản là toàn bộ cây cao su có trên phần đất sang nhượng của bà T và không yêu cầu bà T hoàn trả các tài sản trên đất gồm chén, kiềng, muống phục vụ khai thác mỏ cao su.

Do bà Trần Thị T không thực hiện như thỏa thuận mà các bên lập ngày 26-3-2009 nên ông yêu cầu bà Trần Thị T hoàn trả cho ông các phần đất và tài sản trên đất có đặc điểm như sau:

Phần đất có diện tích 42.264,7 m², thuộc thửa đất số 262 và 268 tờ bản đồ số 6A, đất thuộc ấp T, xã T4, huyện T, tỉnh Tây Ninh nay thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất do bà Trần Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có 2.469 cây cao su.

Phần đất có diện tích 32.052,2 m², thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị T đứng tên với diện tích được cấp giấy là 28.451 m², phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án bị đơn - Bà Trần Thị T trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Trương Minh Đ về diện tích, đặc điểm các phần đất bà và ông Đ đang tranh chấp, cũng như kết quả đo đạc diện tích đất thực tế sử dụng do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B lập vào ngày 24-8-2017, thống nhất với số lượng 2.469 cây cao su có trên đất sang nhượng từ bà T. Tuy nhiên bà không thống nhất với trình bày của ông Đ về nguồn gốc của các phần đất nêu trên, bà cho rằng các phần đất này do bà trực tiếp sang nhượng từ bà Dương Thị M và vợ chồng bà Châu Thị T, ông Huỳnh Thanh D vào năm 2008 – 2009 thông qua việc giới thiệu của ông Đ. Sau khi nhận sang nhượng đất, bà được Ủy ban nhân dân huyện T, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà quản lý sử dụng cả phần đất sang nhượng cho đến năm 2013 thì bà và ông Đ phát sinh tranh chấp.

Đối với phần đất thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp H, xã T4, huyện T, tỉnh Tây Ninh bà cho vợ chồng anh Trần Văn B, sinh năm 1977 và chị Nguyễn Thúy P, sinh năm 1983, cùng cư trú tại ấp B, xã T5, huyện T, tỉnh Tây Ninh thuê để trồng mì. Thời gian thuê từ tháng 10/2016 đến tháng 10/2017. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất với anh B, ngày 10-11-2017, bà đã trồng mì trên diện tích đất này.

Đối với phần đất thuộc các thửa số 262 và 268 tờ bản đồ số 6A, tọa lạc tại ấp T, xã T4, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do thay đổi địa giới hành chính và thời hạn sử dụng đất đã hết nên bà đã làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 ngày 28-3-2017 với diện tích 44.584,5 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Do nhu cầu vay vốn nên bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch T thời gian vay từ ngày 04-4-2017 đến ngày 04-4-2018.

Bà không đồng ý đối với tất cả yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ đối với bà, do các phần đất ông Trương Minh Đ yêu cầu bà hoàn trả là của bà, có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Trương Minh Đ cho rằng bà ký xác nhận vào giấy thỏa thuận lập ngày 26-3-2009 là không có cơ sở do trong khoảng thời gian kể từ lúc 04 giờ sáng ngày 26-3-2009 đến 07 giờ ngày 27-3-2009 bà đang điều trị bệnh tại Bệnh viện, có giấy xác nhận của Bệnh viện đa khoa tỉnh Đ.

Do khẳng định bà là chủ sở hữu hợp pháp đối với hai phần đất ông Trương Minh Đ yêu cầu hoàn trả nên bà xác định không yêu cầu Tòa án xem xét công sức đóng góp của bà đối với các phần đất trên. Nếu phán quyết cuối cùng của Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ buộc bà trả cho ông Đ các phần đất trên thì bà sẽ khởi kiện yêu cầu ông Đ hoàn trả cho bà số tiền bà bỏ ra sang nhượng đất và công sức đóng góp, tôn tạo, quản lý các phần đất bà phải hoàn trả cho ông Đ khi có yêu cầu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Bà Dương Thị P trình bày:

Bà và ông Đ đã ly hôn theo bản án số 36/2014/HNGĐ-ST ngày 28-5-2014 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh. Việc ông Đ tranh chấp đất với bà Trần Thị T thì bà không biết do bà và ông Đ đã ly thân trên 10 năm. Nay bà không có yêu cầu gì đối với diện tích đất mà ông Đ đang tranh chấp với bà T.

Những Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị C và anh Huỳnh Văn B; ông Lê Phước H; bà Lê Thị Kim N; ông Lê Phước T; bà Nguyễn Thị Thùy N; anh Trương Văn S; chị Phan Thị Thu H; anh Trương Văn P; chị Nguyễn Thị Thu H thống nhất trình bày:

Các đương sự không có ý kiến đối với tranh chấp giữa ông Trương Minh Đ và bà Trần Thị T và thống nhất với vị trí, ranh giới đất giữa phần đất các đương sự đang sử dụng và phần đất ông Đ, bà T đang tranh chấp theo sơ đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Anh Trần Văn B và chị Nguyễn Thúy P trình bày:

Anh, chị có thuê của bà Trần Thị T phần đất có diện tích khoảng 32.000 m², đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, thời gian thuê từ tháng 10/2016 đến tháng 10/2017. Anh, chị đã thanh toán tiền thuê đất cho bà T. Cây mì trên đất anh chị đã thu hoạch xong. Đối với tranh chấp giữa ông Đ và bà T anh, chị không có ý kiến và chỉ yêu cầu được tiếp tục canh tác trên đất theo thời gian thuê đất anh, chị và bà T đã ký kết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Lê Văn B và bà Trần Thị L trình bày:

Ông, bà không có quan hệ bà con, họ hàng thân thích hay có mâu thuẫn gì với ông Đ và bà T. Ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01839/QSDĐ/180/QĐ-UB ngày 27-7-1999 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23A với diện tích 16.235 m². Qua kiểm

tra thực tế cùng các cơ quan chức năng ông, bà xác định vị trí phần đất các đương sự đang tranh chấp là phần đất ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên theo ông, bà vị trí phần đất ông, bà đang sử dụng so với vị trí thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai vị trí. Đối với tranh chấp giữa ông Đ, bà T liên quan đến phần đất ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông, bà không có tranh chấp. Riêng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí, ông, bà sẽ yêu cầu cơ quan chức năng giải quyết sau.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan –Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh, ông Lê Nguyên K trình bày:

Vào ngày 04-4-2017 bà Trần Thị T có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh Tây Ninh - Phòng giao dịch T vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thời gian vay 12 tháng kể từ ngày 04-4-2017, khi vay bà T có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 44.584,5 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 ngày 28-3-2017 cho bà Trần Thị T. Đối với tranh chấp giữa ông Trương Minh Đ và bà Trần Thị T tại Tòa án thì Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh, Phòng giao dịch T không có ý kiến, riêng khoảng vay của bà Trần Thị T tại Ngân hàng do chưa đến hạn nên Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh, Phòng giao dịch T không có yêu cầu bà Trần Thị T hoàn trả số tiền vay trên khi Tòa án giải quyết vụ án chấp giữa ông Đ, bà T. Đối với tài sản các bên tranh chấp là phần đất có diện tích 44.584,5 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 ngày 28-3-2017 cho bà Trần Thị T do bà T đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng thì Ngân hàng khẳng định hợp đồng thế chấp tài sản trên được các bên thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2016/DSST ngày 28-9-2016 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai; Điều 256, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 144, 147, điểm c, khoản 1 Điều 217, điểm đ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-2-2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội khóa XII về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị T.

Buộc bà Trần Thị T trả cho ông Trương Minh Đ các diện tích đất như sau:

- Diện tích đất 36.921m² thuộc thửa số 268, tờ bản đồ 6A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02007, do UBND huyện T cấp ngày 07/04/2008 cho bà Trần Thị T đứng tên đăng ký; diện tích đất 7.562m² thuộc thửa số 262, tờ

bản đồ 6A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02006, do UBND huyện T cấp ngày 07/04/2008 cho bà Trần Thị T đứng tên đăng ký. Đất tọa lạc ấp T, xã T3, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp thửa đất số 269;
- + Hướng Tây giáp đường đất;
- + Hướng Nam giáp thửa số 291, 292, 287 và 288;
- + Hướng Bắc giáp thửa số 261.

(Diện tích đo đạc thực tế là 49.017,6m²).

Trên đất có 2.469 cây cao su trị giá 987.600.000 đồng.

- Diện tích đất 28.451m² thuộc thửa số 07, tờ bản đồ 23A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02375 do UBND huyện T cấp ngày 18/5/2009 cho bà Trần Thị T đứng tên đăng ký, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp bờ kênh dài 398m;
- + Hướng Tây giáp thửa số 4, số 5;
- + Hướng Nam giáp thửa số 18;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Hồ Văn D.

(Diện tích đo đạc thực tế là 38.318,8m²).

Bà Trần Thị T có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho ông Trương Minh Đ theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đình chỉ một phần đơn yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ yêu cầu bà Trần Thị T trả 235.926.000 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

Ông Đ được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu trên, thời hiệu khởi kiện được quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10-10-2016, bị đơn bà Trần Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 38/2017/DS-PT ngày 22 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Hủy bản án sơ thẩm số: 86/2016/DSST ngày 28-9-2016 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2017/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai; Điều 256, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 144; 147; Điều 228 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị T.

Buộc bà Trần Thị T hoàn trả cho ông Trương Minh Đ các tài sản như sau:

- Phần đất có diện tích 42.264,7 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất do bà Trần Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 ngày 28/3/2017. Trên đất có 2.469 cây cao su. Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông C (thửa 15); Hướng Tây giáp đường đất; Hướng Nam giáp đất ông T, ông P (thửa 17,18); Hướng Bắc giáp đất ông C (thửa 3).

- Phần đất có diện tích 32.052.2 m², thuộc thửa số 7 tờ bản đồ 12, thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02375 ngày 18-05-2009 do bà Trần Thị T đứng tên với diện tích được cấp giấy là 28.451 m², phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ cận; Hướng Đông giáp đường đất; Hướng Tây giáp đất bà G (thửa 2, 4); Hướng Nam giáp đất Trương Văn P (thửa 27); Hướng Bắc giáp đất ông D (thửa 29). (Có sơ đồ kèm theo).

Bà Trần Thị T có nghĩa vụ di dời toàn bộ số cây mì trồng trên phần đất có diện tích 32.052.2 m², thuộc thửa đất số 7 tờ bản đồ 12, đất thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh để đảm bảo quyền sở hữu của ông Trương Minh Đ đối với phần đất ông Đ được nhận.

Ông Trương Minh Đ có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần diện tích đất ông Trương Minh Đ được nhận theo nội dung quyết định của bản án này theo quy định của Luật đất đai.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17010122 ngày 04-4-2017 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh - Phòng giao dịch T và bà Trần Thị T là vô hiệu. Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh- Phòng giao dịch T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị T tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 ngày 28-3-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị T đối với phần đất có diện tích 44.584,5 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01839/QSĐĐ/180/QĐ-UB ngày 27-7-1999 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 23A, đất thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh được cấp cho ông Lê Văn B.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02375 ngày 18-05-2009 với diện tích 28.451m² thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 23A, đất thuộc ấp H, xã T1, huyện T tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị T.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 cấp ngày 28-3-2017 với diện tích 44.584,5 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị T.

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

Ngày 04 tháng 01 năm 2018, bà Trần Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, với lý do nội dung bản án sơ thẩm tuyên là trái quy định của pháp luật không đánh giá đầy đủ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Ngày 08 tháng 01 năm 2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và bà T, buộc bà T giao toàn bộ tài sản thế chấp của bà T cho Ngân hàng để xử lý, thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T – Luật sư Nguyễn Sơn L trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau: Thứ nhất, ông Đ không khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thứ hai, không có đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì liên quan đến hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T và Ngân hàng C nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật. Thứ ba, bà T và ông Đ không yêu cầu giải quyết công sức đóng góp của bà T đối với các phần đất tranh chấp trong cùng vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xem xét luôn công sức đóng góp của bà T và nhận định phần công sức đóng góp của bà T tương xứng với hoa lợi, lợi tức thu được nên Hội đồng xét xử không xem xét thêm là không đúng, tước đi quyền khởi kiện của bà T.

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nội dung như sau: Phía ông Đ không có bất kỳ giấy tờ gì chứng minh việc mua đất, trả tiền mua đất, sử dụng đất; ông Đ cũng không chứng minh được nguồn gốc số tiền mua đất có từ đâu. Giấy biên nhận ngày 26-3-2009 thể hiện nội dung không đúng pháp luật, không phù hợp, không đảm bảo tính khách quan, tờ giấy ghi khó hiểu, ngoài ra ông Đ không có chứng cứ thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà T và bà M. Nội dung trong giấy biên nhận này là do ông Đ viết trên tờ giấy bà T ký sẵn ở góc dưới bên phải

cho con bà T viết giấy xin phép nghỉ học. Cách trình bày chữ viết trên giấy biên nhận không bình thường, ông Đ cố tình ghi chữ nhỏ, khít chữ, sát hàng, sát dòng với nhau để đầy đủ nội dung; giấy biên nhận cũng không có tính liên quan với các chứng cứ khác là giấy tờ mua đất và giấy biên nhận trả tiền cho người chuyển nhượng đất. Ngoài ra, ông Đ không có chứng cứ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và bà M. Về đánh giá chứng cứ phía bà T thể hiện bà T là người ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, bà M, bà T là người trực tiếp giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và bà M, có biên bản giao nhận tiền kèm theo. Ngoài ra, còn có những người làm chứng bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng 02 phần đất nhận chuyển nhượng từ bà M và bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T bổ sung thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày 19-5-2017 của ông Đ (bút lục số 546), biên bản lấy lời khai ngày 13-9-2017 (bút lục số 653) thể hiện ông Đ yêu cầu bà T trả cho ông quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 42.264,7 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh và quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế bản đồ địa chính là 32.052,2 m², thuộc thửa số 7 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, ông Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà T trả cho ông tài sản trên đất là cây cao su và căn nhà tạm trên phần đất diện tích 42.264,7 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Tại biên bản hòa giải ngày 21-9-2017 (bút lục từ số 665 đến 669), ông Đ trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà T trả cho ông quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cây cao su, riêng căn nhà tạm trên đất ông không yêu cầu.

Ông Đ có yêu cầu bà T trả cho ông 2.469 cây cao su trồng trên diện tích 42.264,7 m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” là không đầy đủ. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Xét kháng cáo và kháng cáo bổ sung của bà Trần Thị T thì thấy rằng:

[2] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp:

Ông Đ cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp và cây cao su trên đất do ông nhận chuyển nhượng từ bà Châu Thị T và bà Dương Thị M, do tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng ông và vợ ông là bà Dương Thị P xảy ra mâu thuẫn, đồng thời ông đang sống chung như vợ chồng với bà T nên ông nhờ bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm. Bà T cho rằng bà là người trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có 2.469 cây cao su dưới 01 năm tuổi của bà T và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M và bà là người trực tiếp trả tiền chuyển nhượng cho bà T và bà M.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản lấy lời khai ngày 22-10-2014 (bút lục số 47), bà Châu Thị T khai vào năm 2008, bà có chuyển nhượng cho ông Đ phần đất diện tích 44.483 m², tọa lạc tại ấp T, xã T3, huyện T, với giá 220.000.000 đồng/ha, khi chuyển nhượng đất, bà T có trồng 2.469 cây cao su khoảng 01 năm tuổi trên đất. Bà T xác nhận ông Đ là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với bà, bà T là người giao tiền cọc, số tiền còn lại do ông Đ trực tiếp giao cho bà. Khi thực hiện thủ tục sang tên đều có mặt bà T, ông Đ và bà T là người ký tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 2.469 cây cao su khoảng 01 năm tuổi trên đất, bà có nghe bà T nói đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22-10-2014 (bút lục số 46), bà Dương Thị M khai vào năm 2009, bà có chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 28.451 m², diện tích đo đạc thực tế là 32.052,2 m², đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T với giá 170.000.000 đồng/ha. Bà M xác định ông Đ là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà, khi giao tiền cọc cho bà thì ông Đ và bà T cùng giao, bà T là người ký tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà nghe bà T nói là bà T đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Do đó, cả bà Châu Thị T và bà Dương Thị M đều xác định là ông Trương Minh Đ là người trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và hai bà có nghe bà T nói là bà T đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ.

[3] Về giấy biên nhận ngày 26-3-2009:

Ông Đ trình bày giữa ông và bà T có ký giấy biên nhận ngày 26-3-2009 thể hiện bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các phần đất tranh chấp giùm ông Đ.

[3.1] Xét giấy biên nhận ngày 26-3-2009 (bút lục số 121) thì thấy rằng: Nội dung giấy biên nhận thể hiện bà Trần Thị T xác nhận “có đứng ra giao dịch và đứng sổ đỏ cho anh Trương Minh Đ... số đất như sau:

1/ Tại xã T3- T- Tây Ninh, bao gồm 02 sổ đỏ có diện tích như sau:

- 36.921m² (Ba sáu chín hai một) tại thửa đất số 268, tờ bản đồ 6A.

- 7.562m² (Bảy năm sáu hai) tại thửa đất số 262, tờ bản đồ 6A

Tổng diện tích trong hai sổ đỏ là 44.483m² (Bốn bốn bốn tám ba)

2/ Tại xã T1 - T - Tây Ninh.

Đất mua của bà: Dương Thị M ngụ ấp B – T5 - T –Tây Ninh.

Diện tích đất trong sổ đỏ khoảng 28.500m² (Hai tám năm không không), diện tích đất thực tế khoảng 32.000m² (Ba hai không không không). Đất có tứ cận như sau: Đông giáp bờ kênh; Tây giáp bà G; Nam giáp anh Đ; Bắc giáp ông G”

Các phần đất trong giấy biên nhận ông Đ và T thỏa thuận đứng tên giùm là các phần đất đang tranh chấp. Ngoài ra, giấy biên nhận cũng thể hiện bà T cam kết “Nếu sau này anh Đ muốn sang tên lại. tôi sẽ ký sang tên sổ đỏ cho anh Đ”. Góc dưới bên phải của giấy biên nhận có chữ ký của bà T và ghi rõ họ tên “Trần Thị T”.

[3.2] Bà T cho rằng đây không phải là chữ ký chữ viết tên của bà và cung cấp giấy chứng nhận trong khoảng thời gian từ 04 giờ sáng ngày 26-3-2009 đến ngày 27-3-2009 bà T đang nhập viện tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Đ, không có mặt tại địa phương. Tuy nhiên, tại bút lục số 619, người ký giấy chứng nhận bà T nhập viện điều trị tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Đ đã thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận nằm viện không cho bà T. Ngoài ra, tại bút lục số 617, 618, Ban Lãnh đạo Bệnh viện đa khoa tỉnh Đ xác nhận vào thời điểm từ 04 giờ sáng ngày 26-3-2009 đến ngày 27-3-2009 không có bệnh nhân nào nhập viện điều trị có tên là Trần Thị T. Như vậy bà T cho rằng trong khoảng thời gian từ 04 giờ sáng ngày 26-3-2009 đến ngày 27-3-2009 bà nhập viện tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Đ, không có mặt tại địa phương là không có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, bà T rút lại chứng cứ này là không phù hợp.

[3.3] Hơn nữa, Kết luận giám định số 143/C54B ngày 23-12-2014 của Phân viện khoa học hình sự tại TPHCM (bút lục số 189,190): “Toàn bộ nội dung chữ viết và chữ ký trên “Giấy biên nhận ngày 26-3-2009” được viết và ký trực tiếp. Chữ ký mang tên Trần Thị T, chữ viết họ tên “Trần Thị T” cần giám định dưới mục “Người biên nhận” trên tài liệu (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh mang tên Trần Thị T trên 11 tài liệu (ký hiệu M1-M11) do cùng một người ký và viết ra. Không đủ cơ sở xác định tuổi giấy, tuổi mực (ký hiệu A1) được tạo lập thời gian nào”.

Không đồng ý kết quả giám định nêu trên, bà Trần Thị T yêu cầu giám định lại. Tại Kết luận giám định số 163/C54-P5 ngày 13-8-2015 của Viện khoa

học hình sự thuộc Tổng cục cảnh sát ngày 13-8-2015 (bút lục số 143, 144): *“Chữ ký và các chữ “Trần Thị T” dưới mục “người biên nhận” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 do cùng một người ký, viết ra. Tài liệu cần giám định ký hiệu A được viết và ký trực tiếp. Không có đủ cơ sở để kết luận chữ viết, chữ ký trên tài liệu cần giám định ký hiệu A được tạo lập vào thời điểm nào”*.

Không đồng ý với kết quả giám định lại, bà T có đơn yêu cầu giám định tập thể. Tuy nhiên, Viện Khoa học hình sự phúc đáp bằng Công văn số 1904/C54-P5 ngày 20-11-2015 (bút lục số 185) rằng: *“Nội dung đương sự yêu cầu giám định lại đã được trưng cầu giám định lần đầu tại Phân viện Khoa học hình sự và giám định lại lần 1 tại Viện khoa học hình sự. Kết luận cả hai lần về cùng một nội dung không mâu thuẫn vì vậy không có căn cứ để tiến hành giám định lại lần 2 bằng giám định tập thể. Yêu cầu giám định về thời gian tạo lập đã được trả lời tại KL giám định. Xác định được thời gian tạo lập ra tài liệu khi tài liệu đó có đủ cơ sở khoa học để truy nguyên ra thời gian”*.

Như vậy, qua các lần giám định đều thể hiện chữ ký, chữ viết dưới góc phải trên giấy biên nhận ngày 26-3-2009 (bút lục số 121) là chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị T.

[3.4] Tại phiên tòa ngày 26-9-2016 (bút lục số 326) và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà T cho rằng thời điểm năm 2013, ông Đ có lui tới nhà bà thì bà có ký sẵn trong một tờ giấy trắng để tại nhà cho con bà đi học viết đơn xin phép vì trong thời gian này bà thường xuyên về quê nên ông Đ đã lấy và viết nội dung vào. Tuy nhiên, lập luận này của bà T là không có cơ sở pháp lý và bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà nên không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, có đủ căn cứ xác định giữa ông Đ và bà T có sự thỏa thuận việc bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho ông Đ 02 phần đất đang tranh chấp nêu trên. Ông Đ khởi kiện yêu cầu bà T trả lại cho ông quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 42.264,7 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh (trên đất có 2.469 cây cao su) và quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế bản đồ địa chính là 32.052,2 m², thuộc thửa số 7 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc bà T trả lại cho ông Đ các phần đất tranh chấp và tài sản là 2.469 cây cao su trên đất là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà T là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng:

Trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ngày 04-4-2017 bà T thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 44.584,5 m², tọa lạc tại xã T3, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh, Phòng giao dịch T để bảo đảm cho khoản vay số tiền 1.000.000.000 đồng.

Theo Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định một trong những điều kiện thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế,... thế chấp quyền sử dụng đất là đất không có tranh chấp. Tuy nhiên, tại thời điểm bà T và Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh, Phòng giao dịch T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1701.0122 lập ngày 04-4-2017 đối với phần đất diện tích 44.584,5 m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T thì Tòa án nhân dân huyện T đang thụ lý giải quyết vụ án “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Trương Minh Đ và bị đơn bà Trần Thị T đối với quyền sử dụng đất diện tích 44.584,5 m² nêu trên tức đất đang có tranh chấp. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1701.0122 lập ngày 04-4-2017 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Bà T kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì nếu giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật thì vô hiệu, không phụ thuộc vào yêu cầu của các đương sự. Cho nên mặc dù các bên đương sự không yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1701.0122 lập ngày 04-4-2017 giữa bà Trần Thị T và Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh, Phòng giao dịch T vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1701.0122 lập ngày 04-4-2017 là đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh và bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1701.0122 lập ngày 04-4-2017 nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án, ngày 26-3-2018, bà T đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi là 1.082.549.601 đồng theo hợp đồng tín dụng ngày 04-4-2017 nên bà T đã tất toán nợ đối với hợp đồng tín dụng này. Ngày 27-3-2018, bà T vay số tiền 200.000.000 đồng và tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1701.0122 lập ngày 04-4-2017 đối với phần đất diện tích 44.584,5 m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T bảo đảm khoản vay 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Do hợp đồng thế chấp số 1701.0122 lập ngày 04-4-2017 vi phạm điều cấm của pháp luật nên việc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để bảo đảm khoản vay 200.000.000 đồng là không phù hợp pháp luật. Do hợp đồng thế chấp số 1701.0122 lập ngày 04-4-2017 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh T, Phòng giao dịch T và bà Trần Thị T thỏa thuận có hiệu lực 05 năm nên cần tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17010122 ngày 04-4-2017 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh, Phòng giao dịch T và bà Trần Thị T.

[5] Về công sức đóng góp của bà T:

Phần đất nhận chuyển nhượng của bà T vào năm 2008 và phần đất nhận chuyển nhượng của bà M vào năm 2009. Năm 2013, ông Đ và bà T xảy ra tranh chấp. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, chăm sóc cây cao su và thu hoạch nủ cao su.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho bà T về việc yêu cầu xem xét công sức đóng góp của bà trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 21-9-2017 (bút lục số 669) ông Đ và bà T đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết công sức đóng góp của bà T đối với các phần đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất là cây cao su. Đồng thời, tại bản cam kết ngày 21-9-2017 (bút lục số 655), bà T cam kết không yêu cầu Tòa án xem xét phần công sức đóng góp của bà đối với diện tích đất tranh chấp trong cùng vụ án này, sau khi có quyết định cuối cùng xác định quyền sử dụng đất là của ai bà sẽ khởi kiện sau.

Xét thấy, mặc dù Tòa án đã giải thích việc xem xét công sức đóng góp đối với các phần đất tranh chấp và tài sản là cây cao su gắn liền với đất tranh chấp trong cùng vụ án nhưng các bên đương sự không yêu cầu giải quyết trong cùng một vụ án và đợi có kết quả cuối cùng mới quyết định có yêu cầu khởi kiện vụ án khác hay không. Đây là quyền tự định đoạt của đương sự. Việc Tòa án xem xét công sức đóng góp cho đương sự trong cùng vụ án nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và giải quyết triệt để vụ án. Tuy nhiên, trong vụ án này, bà T khẳng định không yêu cầu và sẽ khởi kiện yêu cầu này bằng vụ án khác thì Tòa án không xem xét công sức đóng góp của đương sự trong cùng vụ án mà tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu của đương sự. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định với nội dung *“xét thấy phần công sức đóng góp của bà T trên các phần đất phải hoàn trả cho ông Đ cũng tương xứng với nguồn thu từ việc thu hoạch mủ cao su và mủ có trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét thêm phần công sức đóng góp của bà T”*. Việc nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đúng với tinh thần của Án lệ số 02/2016/AL ngày 06-4-2016 của Tòa án nhân dân tối cao, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Đồng thời trong phần quyết định của bản án không tuyên đối với phần này nên cần tách phần xem xét công sức đóng góp của bà T đối với các phần đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất là cây cao su trên đất để giải quyết bằng vụ án khác khi bà T có yêu cầu khởi kiện là phù hợp.

[6] Về tài sản trên đất:

Ông Đ khởi kiện yêu cầu bà T trả lại đất và tài sản gắn liền với đất là cây cao su, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cây cao su là tài sản gắn liền với đất diện tích 42.264,7 m² và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc bà T trả cho ông Đ phần đất diện tích 42.264,7 m², thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 8, đất thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, trên đất có 2.469 cây cao su là chưa rõ. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp.

Đối với tài sản gắn liền với diện tích đất 42.264,7 m² là căn nhà tạm, tại biên bản hòa giải ngày 21-9-2017 (bút lục số 669) ông Đ và bà T xác định

không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ có quyền sử dụng diện tích đất 42.264,7 m² nhưng không xem xét tài sản gắn liền với đất là căn nhà tạm là chưa giải quyết triệt để vụ án. Do buộc bà T giao trả cho ông Đ diện tích đất 42.264,7 m² nên giao cho ông Đ có quyền quản lý, sử dụng căn nhà tạm gắn liền với đất. Căn nhà tạm trên đất do bà T xây dựng để khai thác mỏ cao su nên cần buộc ông Đ thanh toán lại cho bà T giá trị căn nhà theo biên bản định giá ngày 28-9-2017 (bút lục số 692-694) là 9.260.160 đồng là phù hợp.

Đối với cây mì trồng trên phần đất diện tích 32.052,2 m², thuộc thửa số 7 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh do bà T trồng từ ngày 10-11-2017 đến nay (ngày xét xử phúc thẩm 25-5-2018) là hơn 06 tháng tuổi thì bà T có nghĩa vụ thu hoạch khi cây mì đến tuổi thu hoạch để giao trả đất trồng lại cho ông Đ là phù hợp.

[7] Về cách tuyên án:

Do xác định quan hệ tranh chấp không đúng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị T” là chưa đúng và chưa đầy đủ. Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên cho chính xác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 13-9-2017 (bút lục số 653), đối với phần đất thửa số 7 tờ bản đồ 12, thuộc ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, ông Đ thống nhất sử dụng ranh hướng Nam của phần đất (giáp với phần đất của anh Trương Văn P) theo bản đồ địa chính chính quy thể hiện diện tích qua đo đạc thực tế là 32.052,2 m². Tại biên bản lấy lời khai ngày 15-9-2017 (bút lục số 670), bà T cũng thống nhất sử dụng ranh hướng Nam của phần đất theo bản đồ địa chính chính quy thể hiện diện tích qua đo đạc thực tế đối với phần đất này là 32.052,2 m². Ngoài ra, theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thì ranh đất do bà T chỉ có một phần đất không nằm trong thửa số 7 tờ bản đồ số 12 mà nằm trong thửa số 27, tờ bản đồ số 12. Tại biên bản lấy lời khai ngày 30-5-2017 (bút lục số 543), anh Trương Văn P và chị Nguyễn Thị Thu H xác định phần đất anh chị sử dụng thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 12, giáp với đất ông Đ, bà T đang tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T trả cho ông Đ diện tích thực tế đối với phần đất này là 32.052,2 m², có sơ đồ kèm theo là phù hợp. Tuy nhiên, sơ đồ kèm theo thể hiện tổng diện tích khu đất là 33.823,1 m² (bao gồm một phần đất thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 12 theo ranh do bà T chỉ khi đo đạc) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên phần đất diện tích 32.052,2 m² bà T phải giao trả cho ông Đ có ranh đất hướng Nam giáp với đất anh Trương Văn P theo ranh bản đồ địa chính nằm từ vị trí nào đến vị trí nào trên sơ đồ hiện trạng dẫn đến khó khăn cho việc thi hành án. Qua kiểm tra đối chiếu thì ranh đất hướng Nam (giáp đất anh Phúc) theo ranh bản đồ địa chính nằm từ vị trí số 1 đến vị trí số 15 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất số 91/SĐ-HT ngày 08-9-2017 của Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ B. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại ranh đất hướng Nam giáp với đất anh Trương Văn P theo bản đồ địa chính, có vị trí từ số 01 đến số 15 cho rõ.

Tại đơn khởi kiện ngày 19-5-2017, ông Đ khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T trả cho ông các tài sản là kiềng, muồng, chén phục vụ việc khai thác mỏ cao su, ông Đ đã thực hiện đóng tiền tạm ứng án phí, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung này. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 21-9-2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà T trả cho ông các tài sản là kiềng, muồng, chén phục vụ việc khai thác mỏ cao su nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện ông Đ đã rút là thiếu sót.

Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm còn tuyên kiến nghị Ủy ban thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tuyên kiến nghị này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự. Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nên việc tuyên kiến nghị Ủy ban thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không cần thiết.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Tòa án thụ lý vụ án đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Hơn nữa, bản chất đây là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là của ai, Tòa án không xác định quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất theo phần nên tiền án phí dân sự sơ thẩm bà T phải chịu là án phí không có giá ngạch theo Khoản 1 và điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 112.171.500 đồng là chưa đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án phí dân sự sơ thẩm bà T phải chịu là 300.000 đồng là phù hợp pháp luật.

Do ông Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà T giá trị căn nhà tạm trị giá 9.260.160 đồng nên ông Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: $9.260.160 \text{ đồng} \times 5\% = 463.000 \text{ đồng}$.

Đối với kháng cáo bổ sung của bà T yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần C, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị T, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tách phần giải quyết công sức đóng góp của bà T đối với các phần đất tranh chấp và cây cao su trên đất thành vụ kiện khác khi bà T có yêu cầu khởi kiện, sửa phần giải quyết tài sản gắn liền với đất, sửa phần án phí dân sự sơ thẩm và điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm nên bà T và Ngân hàng Thương mại cổ phần C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc

thẩm theo Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai; Điều 256, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 144, 147, 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Tây Ninh.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị T.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ đối với bà Trần Thị T về *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*.

- Buộc bà Trần Thị T phải giao trả cho ông Trương Minh Đ 2.469 cây cao su trồng trên phần đất diện tích 42.264,7 m² và giao trả toàn bộ phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 42.264,7 m² nói trên cho ông Đ, đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, do bà Trần Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28-3-2017 (trên đất có 2.469 cây cao su). Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông C (thửa số 15); Hướng Tây giáp đường đất; Hướng Nam giáp đất ông T, ông P (thửa số 17,18); Hướng Bắc giáp đất ông C (thửa số 3). Có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

Ông Trương Minh Đ được quyền sở hữu căn nhà tạm tường xây, mái lợp tole, cửa sắt cất trên phần đất diện tích 42.264,7 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất do bà Trần Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 ngày 28-3-2017.

Buộc ông Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà T giá trị căn nhà tạm trên đất nêu trên với số tiền là 9.260.160 đồng (Chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn một trăm sáu mươi đồng).

- Buộc bà Trần Thị T giao trả cho ông Trương Minh Đ phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 32.052,2 m² thuộc thửa số 7 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02375 ngày 18-5-2009 do bà Trần Thị T đứng tên với diện tích được cấp giấy là 28.451 m², phần đất còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có tứ cận; Hướng Đông giáp đường đất; Hướng Tây giáp đất bà G (thửa

số 2, 4); Hướng Nam giáp đất Trương Văn P (thửa số 27, vị trí ranh theo ranh bản đồ địa chính trên sơ đồ hiện trạng kèm theo từ số 01 đến số 15); Hướng Bắc giáp đất ông D (thửa số 29). Có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

Bà Trần Thị T có nghĩa vụ thu hoạch toàn bộ cây mì trồng trên phần đất có diện tích 32.052,2 m², thuộc thửa đất số 7 tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh khi cây mì đến tuổi thu hoạch để giao trả diện tích đất trên cho ông Đ.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17010122 ngày 04-4-2017 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh - Phòng giao dịch T và bà Trần Thị T là vô hiệu. Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh- Phòng giao dịch T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị T tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH067472 ngày 28-3-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị Tám đối với phần đất có diện tích 44.584,5 m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp H, xã T1, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ông Trương Minh Đ có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất ông Trương Minh Đ được nhận theo nội dung quyết định của bản án này theo quy định của Luật đất đai.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ đối với yêu cầu bà T trả tài sản là kiềng, muồng, chén phục vụ khai thác mỏ cao su.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí giám định:

Buộc bà Trần Thị T hoàn trả cho ông Trương Minh Đ 39.000.000 đồng (Ba mươi chín triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản mà ông Đ đã bỏ ra chi phí (Ghi nhận ông Đ đã chi phí xong).

Bà Trần Thị T phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền chi phí định giá lần 2 (Ghi nhận bà T đã nộp và đã chi phí xong).

Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 8.342.000 đồng (Tám triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng) tiền chi phí giám định. Ghi nhận bà T đã nộp và đã chi phí xong.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Minh Đ phải chịu 463.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 35.177.500 đồng (Ba mươi lăm triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Đ đã nộp tại các biên lai thu số 0006753 ngày 29-9-2014, biên lai thu số 0007804 ngày 03-7-2015 và biên lai thu số 0024251 ngày 19-5-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T hoàn trả cho ông Đ

số tiền tạm ứng án phí còn lại là 34.714.500 đồng (Ba mươi bốn triệu bảy trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0025093 ngày 09-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Bà Trần Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025070 ngày 04-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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 huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt