

Bản án số: 151/2018/DS-PT
Ngày: 14-9-2018
V/v tranh chấp dân sự 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 Lê Hữu Chiến.

Các Thẩm phán: Ông Lâm Văn Be;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- 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:
Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2018/TLDS-PT ngày 01 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp dân sự đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Lê Thị Đ, sinh năm: 1945; địa chỉ: Tổ 2, Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Lê Thị Đ: Bà NT, sinh năm: 1969; địa chỉ: Tổ 2, Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 17-10-2017); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Lê Thị Đ: Ông Nguyễn Văn Nho, Luật sư – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Nho thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Thái Sanh VT, sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 2, Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Bà TN, sinh năm: 1974; địa chỉ: Tổ 2, Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Cụ Thái Sanh NTh, sinh năm: 1947; địa chỉ: Tổ 2, Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Thái Sanh NTh: Ông Thái Sanh VT, sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 2, Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 28-3-2018).

3.3. Ông N, sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 2, Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

3.4. Cháu GT, sinh ngày 09-11-2003. Người giám hộ cho GT: Ông N, sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 2, Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn cụ Lê Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Lê Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà NT trình bày:

Năm 1978, cụ Đoàn Văn T1 là cậu ruột của cụ Lê Thị Đ thấy hoàn cảnh gia đình khó khăn nên cho cụ Đ 01 phần đất có diện tích 2.370m² tọa lạc tại Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Việc cho chỉ nói miệng mà không làm giấy. Thời điểm này, cụ T1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi Nhà nước thực hiện chủ trương kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thì cụ Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 900m², còn lại 1.470m² cụ T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Cụ Đ vẫn canh tác, trồng mì, đậu trên phần đất diện tích 1.470m² trong thời gian dài. Sau đó, cụ T1 chia đất cho 2 con gái thì cụ Đ có mua lại của con gái cụ T1 là bà Đoàn Thị L 01 phần đất có diện tích 1.825m² với giá 1,2 cây vàng 24K, hai bên chỉ mua bán bằng miệng, chưa làm giấy, đất này cụ T1 vẫn còn đứng tên.

Vào năm 1999, cụ T1 chết, bà L làm thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất 1.825m² và đồng thời làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 1.470m² sang cho cụ Đ. Thời điểm này, cụ Đ đang sống cùng con trai là ông Thái Sanh VT do đó cụ Đ để cho ông VT trực tiếp làm thủ tục nhận chuyển nhượng các diện tích đất trên từ bà L, với điều kiện ông VT phải phụng dưỡng cụ Đ cho đến khi cụ Đ qua đời. Sau đó, ông VT đã được Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.470m² thuộc thửa số 2301, tờ bản đồ số 6 vào ngày 07-11-2000. Do ông VT không phụng dưỡng cụ Đ, đuổi cụ Đ ra khỏi nhà và không cho vào nhà, nên cụ Đ muốn lấy lại đất để cất nhà ở.

Tại đơn khởi kiện ngày 17-10-2017, cụ Đ khởi kiện yêu cầu ông VT trả lại cho cụ Đ 03 phần đất như sau: Phần đất có diện tích 1.470m² thuộc thửa số 2301, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02343QSĐĐ/32/2000/HĐ-CN(H) do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp cho ông Thái Sanh VT vào ngày 07-11-2000. Phần có diện tích 4.675m² thuộc các thửa số 2788, 2789, 2790, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01638QSĐĐ/28/HĐ-UB(H) do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp cho cụ Lê Thị Đ vào ngày 10-01-1998. Và phần đất có diện tích 6.230m² thuộc các thửa số 409, 410, 411, 412, 413, 415, 4778, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00294QSĐĐ/H2 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp cho cụ Lê Thị Đ vào ngày 28-02-1996.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với 02 phần đất có diện tích 4.675m² và 6.230m², chỉ yêu cầu ông VT trả lại phần đất có diện tích 1.470m² thuộc thửa số 2301, tờ bản

đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02343QSĐĐ/32/2000/HĐ-CN(H) do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp cho ông Thái Sanh VT vào ngày 07-11-2000. Cụ Đ đồng ý kết quả định giá, đồng ý bồi thường giá trị các cây cao su ông VT đang trồng trên đất, không đồng ý bồi thường giá trị hàng rào và chuồng gà nằm trên phần đất tranh chấp.

- Bị đơn ông Thái Sanh VT trình bày:

Vào khoảng năm 1978, cụ Đoàn Văn T1 là cha của bà L cho ba mẹ ông phần đất tranh chấp 1.470m² nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Vào năm 1999, cụ T1 chết, bà L được hưởng thừa kế phần diện tích đất trên từ cụ T1, sau đó bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất 1.470m² từ cụ Thái Sanh NTh và cụ Lê Thị Đ với giá 2.000.000 đồng tương đương 06 chỉ vàng 24K nhưng không làm giấy, đã trả tiền xong. Đến năm 2000, ông và bà L trực tiếp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều này cha mẹ ông và NT biết nhưng không có ý kiến gì.

Kể từ năm 2000, sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông trực tiếp quản lý, canh tác trên đất cho đến nay. Hiện phần đất tranh chấp ông đang trồng cây cao su 7 năm tuổi, đối với hàng rào và chuồng gà mà vợ chồng ông N xây dựng trên đất của ông thì ông không yêu cầu giải quyết vì ông N không tranh chấp cũng như không yêu cầu bồi thường. Đối với 02 phần đất cụ Đ đã rút yêu cầu khởi kiện, ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì. Ông không đồng ý trả phần đất có diện tích 1.470m² thuộc thửa số 2301, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02343QSĐĐ/32/2000/HĐ-CN(H) do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp cho ông vào ngày 07-11-2000. Tuy nhiên, ông tự nguyện hỗ trợ tiền công cải tạo đất cho cụ Đ 30.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Thái Sanh NTh trình bày: Cụ thống nhất lời trình bày của ông VT về nguồn gốc phần đất tranh chấp, ông VT đã nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp từ vợ chồng cụ, đã trả tiền và hiện cụ Đ đang giữ tiền. Do đó, phần diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền

sử dụng của ông VT. Đối với 02 phần đất nguyên đơn đã rút yêu cầu, cụ không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà TN trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Thái Sanh VT, không bổ sung ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N trình bày:

Ông không có ý kiến gì về phần đất tranh chấp. Đối với hàng rào và chuồng gà vợ chồng ông xây dựng trên đất tranh chấp, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu GT trình bày:

Cháu thống nhất với lời trình bày của ba cháu là ông N, không bổ sung ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 20-6-2018 Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227, các điều 156, 157, 164, 165 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các điều 463, 466 và 691 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 2 Điều 2, Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993; Áp dụng Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê Thị Đ đối với bị đơn ông Thái Sanh Việt Thanh về việc “Tranh chấp dân sự về đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc định giá 2.000.000 đồng, ghi nhận nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Ngày 04 tháng 7 năm 2018 cụ Lê Thị Đ 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thạch cùng vợ là bà TN xin tự nguyện trả tiền công cải tạo đất cho cụ Đ là 30.000.000 đồng, NT đại diện theo ủy quyền của cụ Đ đồng ý nhận số tiền trên.

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

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ Lê Thị Đ, ghi nhận ông VT cùng vợ là bà TN xin tự nguyện trả tiền công cải tạo đất cho cụ Đ là 30.000.000 đồng; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét yêu cầu kháng cáo của cụ Lê Thị Đ thì thấy rằng,

[1] Cụ Đ cho rằng phần diện tích đất 1.470m² các bên đang tranh chấp là của cụ T1 tặng cho cụ vào năm 1978, nhưng đến năm 2000 thì cụ và con của cụ T1 là bà L mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất trên theo quy định của pháp luật. Thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng thì cụ Đ đang sống cùng với ông Thái Sanh VT nên đồng ý để ông VT đứng tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện ông VT phải phụng dưỡng, nuôi dưỡng cụ suốt đời. Nay do ông VT có hành vi ngược đãi cụ nên cụ yêu cầu ông VT trả lại phần diện tích đất trên.

Xét thấy, mặc dù lời khai của cụ Đ, cụ Thịnh, bà L và ông VT là không thống nhất với nhau về nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, ngày 11-10-2000, ông Thái Sanh VT, bà TN và bà L, ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 3.295m² cho ông VT- bà TN đứng tên (trong đó bao gồm phần diện tích 1.470m² ông VT đang tranh chấp với cụ Đ) là có thật. Việc chuyển nhượng giữa các bên được Phòng địa chính Gò Dầu xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. Đến ngày 07-11-2000 ông VT được Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi ông VT được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ Đ không có ý kiến gì.

Cụ Đ khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc tặng cho đất của cụ cho ông VT là hợp đồng tặng cho có điều kiện theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự 1995. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đ là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Thạch cùng vợ là bà TN tự nguyện xin trả tiền công cải tạo đất cho cụ Đ là 30.000.000 đồng, NT đại diện theo ủy quyền của cụ Đ đồng ý nhận số tiền trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của cụ Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện do đó Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Đ theo điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, phần quyết định trong bản án sơ thẩm lại không tuyên về vấn đề này là có thiếu sót, chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Từ những nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ Lê Thị Đ; sửa bản án sơ thẩm về phần quyết định.

[4] Về án phí: Cụ Đ được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 466 của Bộ luật dân sự 1995; Điều 2 của Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ Lê Thị Đ; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 20-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị Đ đối với ông Thái Sanh VT về việc “Tranh chấp dân sự về đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với phần đất diện tích 1.470m² thuộc thửa số 2301, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

2. Ghi nhận vợ chồng ông Thái Sanh VT - bà TN tự nguyện xin trả tiền công cải tạo đất cho cụ Lê Thị Đ là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị Đ đối với ông Thái Sanh Việt Thanh về việc “Tranh chấp dân sự về đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với phần đất diện tích 4.675m² thuộc các thửa số 2788, 2789, 2790, tờ bản đồ số 6 và phần đất có diện tích 6.230m² thuộc các thửa số 409, 410, 411, 412, 413, 415, 4778, tờ bản đồ số 3; cùng tọa lạc tại Ấp C, xã H, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí tố tụng: Cụ Lê Thị Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc định giá là 2.000.000 đồng, ghi nhận cụ Đ đã nộp xong.

5. Về án phí: Cụ Lê Thị Đ được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TN;
- TAND huyện GD;
- Chi cục THADS huyện GD;
- Các đương sự;
- Tòa DS;
- Lưu HS;
- Lưu tập án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Hữu Chiến