

Bản án số: 68/2020/DSPT

Ngày: 04/8/2020

V/v “Đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Tuấn Anh.

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn

Bà Đỗ Thị Thắm.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng M; cư trú tại: Thôn G, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Anh Võ Châu Th; cư trú tại: Khu phố G1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2020). (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Công L; cư trú tại: Thôn G, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thế V – Công ty Luật TNHH MTV N.

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

1. Bà Bùi Thị T (có mặt).

2. Bà Đỗ Thị Th1 (có mặt).

3. Anh Nguyễn Hoàng S.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Hoàng S: Chị Nguyễn Hoàng Nh (văn bản ủy quyền ngày...).

4. Chị Nguyễn Hoàng Nh.

Điều cư trú tại: Thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

5. Ủy ban nhân dân huyện H; Trụ sở: 299 Nguyễn Tất T, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Văn V – Phó Chánh văn phòng UBND và HĐND huyện H (Văn bản ủy quyền ngày...).

6. Ủy ban nhân dân xã A.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Nh1 – Phó chủ tịch UBND xã A (văn bản ủy quyền ngày...)

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hoàng M – Nguyên đơn*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M, trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1066, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m² (đất màu) tại thôn G, xã A, huyện H là của vợ chồng ông được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 25/9/1993. Năm 2000, ông đã cho ông Huỳnh Công L thuê với giá 1,5 chỉ vàng, thời hạn thuê đến hết thời gian giao quyền (tháng 6/2008). Hai bên có viết “giấy sang nhượng đất” trong đó có nội dung: “đến khi nào nhà nước thu hồi thì ông L trả lại cho ông M để ông M trả cho nhà nước”. Đến nay đã hết thời hạn nên ông yêu cầu ông L phải trả lại thửa đất nêu trên cho gia đình ông.

Bị đơn ông Huỳnh Công L, trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trong “giấy sang nhượng đất” vào năm 2000 giữa ông M và ông ghi: “đến khi nào nhà nước thu hồi thì ông L trả lại cho ông M để ông M trả cho nhà nước” nhưng đến nay nhà nước không thu hồi vì vậy ông yêu cầu Tòa công nhận thửa đất số 1066, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m² (đất màu) tại thôn G, xã A, huyện H là thuộc quyền sử dụng của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Bùi Thị T trình bày:* Bà là vợ ông Nguyễn Hoàng M. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông M.

- *Anh Nguyễn Hoàng S, chị Nguyễn Hoàng Nh trình bày:* Các anh, chị là con của ông Nguyễn Hoàng M, bà Bùi Thị T. Các anh, chị không có ý kiến gì về việc tranh chấp mà do các bên tự giải quyết.

- *Bà Đỗ Thị Th1 trình bày:* Bà là vợ ông Huỳnh Công L. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông L.

Bản án số 70/2019/DS-ST ngày 12/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng M đòi ông Huỳnh Công L trả lại thửa đất màu số 1066, tờ bản đồ số 02, diện tích thực tế 557m² tại thôn G, xã Á, huyện H.

Chấp nhận yêu cầu của ông L được quyền sử dụng đối với thửa đất màu số 1066, tờ bản đồ số 02, diện tích 557m² tại thôn G, xã Á, huyện H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1543/QSDĐ ngày 25/9/1993 (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Công nhận sự tự nguyện của ông L hỗ trợ ông M, bà T số tiền 20.000.000 đồng.

Ông L có trách nhiệm đến cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1066, tờ bản đồ số 02, diện tích 557m² tại thôn G, xã Á, huyện H theo bản án của Tòa án.

Kiến nghị UBND huyện H cấp điều chỉnh diện tích của thửa đất màu số 1066, tờ bản đồ số 02 theo diện tích thực tế 557m².

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 25/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M kháng cáo yêu cầu ông Huỳnh Công L phải trả lại thửa đất màu số 1066, tờ bản đồ số 02 tại thôn G, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định.

Ngày 25/11/2019, bị đơn ông Huỳnh Công L kháng cáo yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2000 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Hoàng M, bác yêu cầu khởi kiện của ông M.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng M; Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Công L; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 1066, tờ bản đồ số 02, diện tích 528m² (đất màu) tại thôn G, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định là của gia đình ông Nguyễn Hoàng M đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ vào ngày 25/9/1993. Ngày 28/02/2000, ông M đã viết “Giấy sang nhượng đất” cho ông Huỳnh Công L thửa đất nêu trên với giá 1,5 chỉ vàng. Ông L đã giao cho ông M 1,5 chỉ vàng, ông M đã giao đất cho ông L theo đúng thỏa thuận.

Ông M cho rằng ông cho ông L thuê đất chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nội dung “Giấy sang nhượng đất” ghi: “đến khi nào nhà nước thu hồi thì ông L trả lại cho ông M để ông M trả cho nhà nước”. Đến nay đã hết thời hạn nên ông yêu cầu ông L phải trả lại toàn bộ thửa đất nêu trên cho gia đình ông. Ông L không đồng ý trả lại thửa đất số 1066, tờ bản đồ số 02, thôn G, xã Á, huyện H cho gia đình ông M vì ông cho rằng ông M đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho gia đình ông.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đòi gia đình ông L phải trả lại thửa đất số 1066 tờ bản đồ số 2 thôn G, xã Á, huyện H và yêu cầu kháng cáo của bị đơn yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2000 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Hoàng M, bác yêu cầu khởi kiện của ông M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nội dung “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 28/02/2000 giữa ông Nguyễn Hoàng M với ông Huỳnh Công L đã ghi: “Tôi tên Nguyễn Hoàng M ở đội 7 có làm một miếng đất có số hiệu 1066 diện tích 528m². Hiện nay tôi đang canh tác nay vợ chồng tôi đồng ý sang lại cho ông Huỳnh Công L ở đội 7 G với giá 1,5 chỉ vàng y”. Như vậy, ý chí của ông M là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L không phải là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông L đề ngày 28/02/2000 chỉ là giấy viết tay, không tuân thủ quy định về hình thức vì theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực nên đã vi phạm về hình thức nhưng xét thấy sau khi giao kết hợp đồng bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ vàng cho bên chuyển nhượng nên theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông L không bị vô hiệu. Tuy nhiên, đối tượng mà các bên chuyển nhượng là thửa đất số 1066 tờ bản đồ số 2, thôn G, xã Á, huyện H là loại đất màu, thời hạn sử dụng đến tháng 6/2008 nên theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2003 cũng như quy định tại khoản 1 Điều 128 Luật Đất đai năm 2013 thì: Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện trong đó thời hạn chuyển quyền sử dụng đất đến tháng 6/2008 nên trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 28/02/2000 hai bên đã thỏa thuận rằng: “về phần sang nhượng đất, vợ chồng tôi thống nhất sang nhượng lại cho vợ chồng ông L làm đến khi nhà nước thu hồi đất, vợ chồng ông L trả lại đất cho ông M để ông M trả lại cho nhà nước. Còn phần vàng vợ chồng ông M không phải trả lại”. Theo ông M, từ năm 2008 gia đình ông đã nhiều lần gặp ông L để yêu cầu lấy lại đất nhưng ông L xin cho làm thêm một thời gian sau đó ông L không chịu trả. Ngày 28/4/2015, ông M khởi kiện ông L để đòi lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1066 là có căn cứ vì tại thời điểm này hợp đồng đã được thực hiện xong và trước đó các bên đều không có tranh chấp hợp đồng. Việc ông L cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã thỏa thuận đến khi nhà nước thu hồi nhưng nay nhà nước không thu hồi nên đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông là không đúng vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng M, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Công L, buộc gia đình ông Huỳnh Công L phải trả lại cho gia đình ông M thửa đất số 1066 tờ bản đồ số 2, thôn G, xã Á, huyện H.

Theo GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 25/9/1993 cho hộ ông Nguyễn Hoàng M, thửa đất số 1066 có diện tích 528m² nhưng theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 15/5/2020, thửa đất số 1066 có diện tích 766,8m² chênh lệch hơn 280,8m². Quá trình sử dụng đất của ông M sau đó đến ông L, các ông đều công nhận ranh giới thửa đất không thay đổi, không nhận chuyển nhượng thêm của ai và không có ai tranh chấp do đó diện tích đất chênh lệch là do có sự khác nhau về phương pháp đo đạc đất qua các thời kỳ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M chỉ yêu cầu ông L trả lại cho gia đình ông diện tích đất 574,5m² mà trên diện tích đất này có mả xây, mả đất của gia đình ông, diện tích còn lại 192,3m² trên đất có chuồng heo và cây dừa của gia đình ông Ldo gia đình ông L sử dụng, ông không yêu cầu. Như vậy, gia đình ông L phải trả lại cho gia đình ông Minh 574,5m² đất (loại đất màu) thửa đất số 1066, tờ bản đồ số 2, thôn G, xã Á, huyện H. Hiện tại, trên phần đất mà gia đình ông L phải trả lại cho gia đình ông M có 01 phần hồ ga diện tích 11,6m² do gia đình ông L xây dựng nên gia đình ông Lượng phải tháo lắp hồ ga này để trả lại đất cho gia đình ông M.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (Nghị quyết số 326), ông Nguyễn Hoàng M không phải chịu; ông Huỳnh Công L phải chịu 300.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326, ông M không phải chịu; ông L phải chịu 300.000 đồng.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm 8.000.000 đồng, ông M và ông L mỗi người phải chịu 4.000.000 đồng.

[5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 28/02/2000 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Công L và ông Nguyễn Hoàng M; Bác yêu cầu khởi kiện của ông M là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ Điều 69 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 128 Luật Đất đai năm 2013, Điều 166 Bộ luật Dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng M, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Công L; Sửa bản án sơ thẩm.

1. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Công L, bà Đỗ Thị Th1 phải tháo lắp hồ ga có diện tích 11,8m² để trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Bùi Thị T 574,5m² đất (loại đất màu) thửa đất số 1066, tờ bản đồ số 2, thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định (có sơ đồ kèm theo).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hoàng M không phải chịu. Hoàn lại cho ông M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 00100 ngày 20/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Ông Huỳnh Công L phải chịu 300.000 đồng được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0007486 ngày 03/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Hoàng M không phải chịu. Hoàn lại cho ông M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0005950 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Ông Huỳnh Công L phải chịu 300.000 đồng được trừ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005951 ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng M và ông Huỳnh Công L mỗi người phải chịu 4.000.000 đồng (đã nộp xong).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hồ Tuấn Anh