

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn

10. Bà Võ Thị H – Sinh năm 19XX;

Địa chỉ: Ấp Y, xã P, huyện N, tỉnh Đ;

11. Bà Huỳnh Thị L - Sinh năm 19XX;

Địa chỉ: Nhà nghỉ TL, ấp B, xã A, huyện T, tỉnh Đ. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** ông Võ Quang H (*người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*).

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (*người kháng cáo*) có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn cho rằng bị đơn mượn diện tích đất 199m² (*thuộc thửa đất 531 và thửa đất 540, tờ bản đồ số 46, tại Thôn X, xã C, huyện P, tỉnh Q; đất được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn V1 vào năm 1995*) để ở từ năm 2000. Năm 2009, bị đơn xây dựng nhà kiên cố thì nguyên đơn cản trở, do đó bị đơn viết giấy cam đoan mượn đất để xây nhà ở đến năm 2014 thì trả (*trong thời hạn 5 năm*). Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản, trả lại diện tích đất đã mượn là 199m² (*theo kết quả đo đạc, thẩm định, xem xét tại chỗ của Tòa án*).

Phía bị đơn và ông Võ Quang H xác nhận có mượn đất của nguyên đơn như quan điểm của nguyên đơn trình bày, nhưng không thống nhất trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ ruột ông Võ Văn V1 và ông Võ Văn V2 để lại; trong trường hợp trả lại đất thì phía bị đơn và ông H đề nghị nguyên đơn bồi trả cho bị đơn giá trị căn nhà là 120.000.000 đồng.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Phan Thị L, Võ Quang T1, Võ Quang T2, Võ Quang T3, Võ Quang T4, Võ Thị Thúy N, Võ Thị Thúy V thống nhất ý kiến của nguyên đơn;

Bà Võ Thị H không có yêu cầu gì. Bà Huỳnh Thị L xác định ngôi nhà trên đất là tài sản của vợ chồng bà (ông V2, bà L) và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS - ST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 512, 514, 517 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản cho mượn*” đối với bị đơn ông Võ Văn V2. Buộc ông Võ Văn V2 phải trả lại cho ông Võ Văn V1 199m² đất, trong đó có 50m² đất nằm trên thửa 531 và 141m² đất nằm trên thửa 540, tờ bản đồ số 46, tại Thôn X, xã C, huyện P, tỉnh Q; đất có vị trí tứ cận như sau: phía đông giáp đất ông Võ Văn H2, phía Tây và phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp đất ông Võ Văn V1.

Buộc ông Võ Văn V2 phải di dời toàn bộ tài sản có trên diện tích đất 199m² để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn V1 gồm: 01 căn nhà cấp 4, diện tích 50m², móng bằng bê tông, nền lát gạch men, tường xây gạch, ống

tường đáy 100, sườn nhà bằng gỗ, mái lợp ngói, ô tơ cao 4m; 01 trang thờ bằng xi măng; 01 cây Sừa đường kính 15 – 30cm; 01 cây Chuối có quả; 10 tấm tôn kẽm đã bị rỉ sét tại khu vực nhà dưới không còn giá trị sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 4 năm 2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam, theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất đã mượn ngoài khu vực nhà ở, giao cho bị đơn sử dụng 125m² đất có nhà ở và công trình khác, bị đơn phải bồi trả tiền sử dụng đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rút đơn kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng:

[2.1.1]. Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam thụ lý, xét xử vụ án “*Tranh chấp đòi lại tài sản cho mượn*” theo đơn khởi kiện của ông Võ Văn V1 là đúng thẩm quyền. Về quan hệ tranh chấp, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn*” cho phù hợp với bản chất tranh chấp, đối tượng tài sản cho mượn và làm cơ sở bổ sung căn cứ pháp luật chuyên ngành để giải quyết vụ án.

[2.1.2]. Ngôi nhà và công trình khác tọa lạc trên diện tích đất tranh chấp được xây dựng từ năm 2009, là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Võ Văn V2 và bà Huỳnh Thị L; không có chứng cứ nào chứng minh tài sản này là tài sản riêng của ông V2 để xác định các tài sản trên không phải là tài sản chung của ông V2 và bà L theo Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định “*không có cơ sở để xem xét quyền lợi liên quan của bà L*”;

Ngoài ra, tại giấy ủy quyền lập ngày 09 tháng 01 năm 2019 (BL số 24), thể hiện việc ông Võ Văn V2 lập thủ tục ủy quyền tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện T, tỉnh Đ. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời trình bày của ông Võ Quang H tại phiên tòa, ủy thác tư pháp xác minh tại địa chỉ cư trú của ông V2, bà L thuộc xã P, huyện T, tỉnh Đ và từ kết quả này phán quyết rằng “*không xác định được địa chỉ cư trú của ông V2, bà L*” và không đưa bà Huỳnh Thị L vào tham gia tố tụng;

Việc làm trên của Tòa án cấp sơ thẩm thuộc trường hợp thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Huỳnh Thị L. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, bà Huỳnh Thị L cung cấp địa chỉ cư trú, phản hồi ý kiến và xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết. Hội đồng xét xử thấy: mặc dù cấp sơ thẩm không đưa bà L vào tham gia tố tụng nhưng quyền lợi và quan điểm của bà L thuộc phạm vi quyền lợi, quan điểm của bị đơn (ông Võ Văn V2) đồng thời là người kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo đó, Hội đồng xét xử xác định bà Huỳnh Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem xét, giải quyết quyền lợi của bà L tại phiên tòa phúc thẩm cùng với việc kháng cáo của ông V2 theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy các sai sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm là vi phạm thủ tục tố tụng, nhưng không nghiêm trọng và có thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về các sai sót này.

[2.2] Về nội dung

[2.2.1]. Việc cho mượn quyền sử dụng đất được các bên xác lập từ năm 2000 và thỏa thuận đến năm 2014 chấm dứt giao dịch. Theo đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, các quy định liên quan đến quyền sở hữu, quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho mượn tài sản thuộc Bộ luật Dân sự năm 2005 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2.2]. Các đương sự thừa nhận diện tích đất tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn V1 và đến năm 2014 thì bị đơn phải trả đất đã mượn lại cho nguyên đơn theo văn bản cam kết lập năm 2009. Hội đồng xét xử thấy sự thừa nhận của các đương sự phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của các bên trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm nên bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tài sản đã mượn là quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ số 46, tại Thôn X, xã C, huyện P, tỉnh Q là có cơ sở.

[2.2.3]. Ngôi nhà cấp 4 và công trình khác gắn liền với đất tranh chấp được xây dựng kiên cố, có giá trị lớn (*trên 70.000.000 đồng*) và bị đơn không có nhà ở nào khác, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bị đơn di dời nhà và công trình khác trên đất để trả đất cho nguyên đơn là gây lãng phí, thiệt hại lớn về tài sản của các đương sự, không đảm bảo nguyên tắc “*việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác*” được quy định tại Điều 10 Bộ luật Dân sự năm 2005 (*khoản 4 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015*).

Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng mục đích yêu cầu bị đơn trả lại đất là để cho các con làm nhà nhưng nguyên đơn khẳng định chỉ lấy đất mà không lấy

nhà và không có khả năng thôi trả lại tiền nhà cho bị đơn; đại diện theo ủy quyền của bị đơn có nguyện vọng tiếp tục sử dụng nhà, nhưng do điều kiện khó khăn nên chỉ có khả năng thôi trả một phần giá trị đất có nhà và công trình trên đất cho nguyên đơn.

[2.2.4]. Khoản 2 Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*Khi bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ giao vật cùng loại thì phải thanh toán giá trị của vật*”.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả lại tài sản là quyền sử dụng đất trong điều kiện “*không thực hiện được nghĩa vụ giao vật cùng loại*” theo quy định tại khoản 2 Điều 303 Bộ luật Dân sự 2005; nguyện vọng, quan điểm của phía bị đơn là phù hợp với điều kiện kinh tế, nhu cầu sử dụng đất và tài sản trên đất của các đương sự, không ảnh hưởng lớn đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bảo toàn được giá trị tài sản xây dựng kiên cố trên đất tranh chấp, đáp ứng quy định tại Điều 10 Bộ luật Dân sự năm 2005 (*khoản 4 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015*), nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất đã mượn từ năm 2000 ngoài phạm vi nhà ở và công trình khác là 74m² và giao nguyên đơn sở hữu 01 cây Sầu rôm trên vị trí đất này; giao cho bị đơn và bà Huỳnh Thị L sở hữu quyền sử dụng diện tích đất có nhà và công trình khác trên đất là 125m² (*thuộc thửa số 531 là 37m² và thửa số 540 là 88m²*). Nguyên đơn phải thôi trả lại cho bị đơn giá trị cây Sầu rôm là 26.000 đồng, bị đơn và bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ thôi trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất là 4.109.000 đồng (*gồm: 37m² đất ở, giá 73.000 đồng/m² là 2.701.000 đồng và 88m² đất trồng cây hằng năm, giá 16.000 đồng/m² là 1.408.000 đồng*). Tương ứng với nội dung bản án sơ thẩm bị sửa, Hội đồng xét xử sửa lại phần án phí, chi phí tố tụng cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Xung quanh diện tích đất tranh chấp nguyên đơn có trồng trụ bê tông và rào lưới B40, trong đó có 4,2m lưới B40 rào ngang lối ra vào ngôi nhà của bị đơn. Tại phiên thẩm định, xem xét tại chỗ và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khẳng định sẽ tự nguyện tháo dỡ hàng rào B40 nếu Tòa án giao nhà cho bị đơn. Theo đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tháo dỡ hàng rào B40 (*dài 4,2 m*) tại vị trí lối ra vào của ngôi nhà bị đơn sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4]. Trước sân nhà của bị đơn có con đường mòn là lối đi chung cho các hộ dân hình thành từ năm 2000 (*từ khi bị đơn mượn đất*) nhưng diện tích đất của lối đi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn V1. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp về lối đi này nên Hội đồng không xem xét.

[5] Án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

- Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn Võ Văn V2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được xét miễn do là người

già và có đơn xin miễn; bị đơn phải chịu 300.000 đồng đối với phần khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.685.808 đồng. Do một phần nội dung khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu một phần chi phí là 385.808 (*ba trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm lẻ tám*) đồng, bị đơn phải chịu 3.300.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong chi phí này nên ông Võ Văn V2 phải trả lại cho ông Võ Văn V1 3.300.000 (*ba triệu ba trăm nghìn*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 10, 169, 255, 256, 303, 514, 517 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số 10/2020/DS - ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Buộc ông Võ Văn V2 phải trả cho ông Võ Văn V1 74m² (*bảy mươi tư mét vuông*) đất tại Thôn X, xã C, huyện P, tỉnh Q, thuộc hai vị trí:

+ Vị trí thứ nhất có diện tích 35m², ở bên trái ngôi nhà của ông V2, bà L (*theo hướng nhìn từ bên ngoài vào nhà*), thuộc thửa đất số 540, tờ bản đồ số 46 (*có từ cận theo sơ đồ bản vẽ kèm bản án*). Giao cho ông Võ Văn V1 sở hữu 01 cây Sầu của ông V2 bà L trồng trên diện tích đất này có đường kính 15cm – 30cm.

+ Vị trí thứ hai có diện tích 39m², ở bên phải ngôi nhà của ông V2, bà L (*theo hướng nhìn từ bên ngoài vào nhà*), thuộc thửa đất số 540 là 16,5m², thửa đất 531 là 22,5m², tờ bản đồ số 46 (*có từ cận theo sơ đồ bản vẽ kèm bản án*).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn V1 về việc tháo dỡ hàng rào B40 (*dài 4,2 m*) tại vị trí lối ra vào ngôi nhà của ông V2, bà L khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Giao cho ông Võ Văn V2 và bà Huỳnh Thị L sở hữu quyền sử dụng 125 m² (*một trăm hai mươi lăm mét vuông*) đất, thuộc thửa 531 là 37m², loại đất ở và thửa 540 là 88m², loại đất BHK, tờ bản đồ số 46, tại Thôn X, xã C, huyện P, tỉnh Q; trên đất có nhà ở, sân, trang thờ, 10 tấm tôn hết giá trị sử dụng và 01 cây Chuối có quả (*từ cận thửa đất theo sơ đồ bản vẽ kèm bản án*).

- Ông Võ Văn V2 và bà Huỳnh Thị L phải trả cho ông Võ Văn V1 giá trị quyền sử dụng đất 4.109.000 (*bốn triệu một trăm lẻ chín nghìn*) đồng.

- Ông Võ Văn V1 phải trả cho ông Võ Văn V2 và bà Huỳnh Thị L giá trị cây Sừa là 26.000 (*hai mươi sáu nghìn*) đồng.

- Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được lập thủ tục đăng ký biến động, xác lập quyền sử dụng đất được giao theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

- Ông Võ Văn V2 không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Võ Văn V2 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0004597 ngày 05 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Phước.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn V1.

- Ông Võ Văn V2 phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự thẩm.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.685.808 đồng. Ông Võ Văn V1 phải chịu 385.808 (*ba trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm lẻ tám*) đồng, ông Võ Văn V2 phải chịu 3.300.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp xong chi phí này nên ông Võ Văn V2 phải trả lại cho ông Võ Văn V1 3.300.000 (*ba triệu ba trăm nghìn*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (*ngày 31/8/2020*).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Tiên Phước;
- Chi cục THADS huyện Tiên Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Dũng