

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: **20/2022/DSPT**

Ngày: 13-4-2022

V/v: “*Tranh chấp đòi đất cho mượn*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Hương Giang.

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thúy Hằng

Và ông Bùi Đức Thanh

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hoa Lê- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Trần Thị Hương Huyền- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 tháng 3 và ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ dân sự thụ lý số: 75/2021/TLPT-DS ngày 10/12/2021 về việc “*Tranh chấp đòi đất cho mượn*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2022/QĐ-PT ngày 15/02/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2022/QĐPT_DS ngày 24/3/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: + Anh **Trần Văn C**- sinh năm 1973. Có mặt.

Địa chỉ: Khu QC, thị trấn QH, huyện HH, tỉnh Quảng Ninh.

+ Chị **Trần Thị P**- sinh năm 1971. Có mặt.

Địa chỉ: phường HT, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh.

2. Bị đơn: anh **Trần Văn T**- sinh năm 1976. Có mặt.

Địa chỉ: Khu QC, thị trấn QH, huyện HH, tỉnh Quảng Ninh.

3. Người kháng cáo: bị đơn anh Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 06/12/2010, Ủy ban nhân dân huyện Hải Hà cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC913755 cho anh Trần Văn C và chị Trần Thị P với diện tích đất là 150m² mục đích đất ở nông thôn, tại ô số 01, tờ bản đồ số 08 có địa chỉ tại khu Xen cư thôn 2, xã QT (nay là khu QT, thị trấn QH), huyện HH, tỉnh Quảng Ninh. Sau khi được Nhà nước cấp đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên năm 2013, anh C, chị P cho em trai anh C là Trần Văn T mượn để sử dụng. Anh T đã xây dựng một số công trình trên đất là 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 35m², 01 chuồng nuôi lợn diện tích khoảng 10m². Khi mượn đất, anh T có hẹn với vợ chồng anh C là khi nào vợ chồng anh có nhu cầu sử dụng đất thì anh T sẽ trả lại đất. Tháng 9 năm 2019, khi vợ chồng anh C thông báo cho anh T di dời nhà và các công trình trên đất để trả lại diện tích đất đã mượn cho vợ chồng anh để xây nhà thì anh T không đồng ý và không chịu trả đất cho vợ chồng anh. Sau đó, vợ chồng anh C đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn QH, huyện HH giải quyết, buộc anh T trả lại diện tích đất đã mượn cho vợ chồng anh. Tuy nhiên, tại các buổi làm việc do UBND thị trấn QH tổ chức thì anh T đều không thiện chí giải quyết và không đồng ý trả lại đất cho vợ chồng anh. Nay anh C và chị P có yêu cầu buộc anh T phải trả lại cho vợ chồng anh 150m² đất ô số 1, tờ bản đồ số 08 có địa chỉ tại khu Xen cư thôn 2, xã QT (nay là khu QT, thị trấn QH), huyện HH, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 913755 do UBND huyện Hải Hà cấp ngày 06/12/2010, mang tên Trần Văn C, Trần Thị P; Buộc anh T phải tháo dỡ toàn bộ các công trình trên diện tích 150m² đất mà T đã mượn của vợ chồng anh; anh C, chị P không đồng ý bồi thường, hỗ trợ chi phí xây dựng, tháo dỡ các công trình trên đất cho anh T.

Bị đơn Trần Văn T có quan điểm như sau: tháng 11 năm 2013 anh có mượn diện tích đất nêu trên của vợ chồng C, P để xây dựng nhà tạm và chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm. Khi mượn đất các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có văn bản, giấy tờ gì, không xác định thời gian mượn đất. Năm 2013 anh đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 hai gian, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh có tổng diện tích khoảng 35m². Đến năm 2018, anh xây dựng thêm 01 chuồng nuôi lợn, chuồng gà, 01 nhà xưởng có diện tích khoảng 20m² và lắp máy móc, thiết bị trên một phần đất mượn của vợ chồng C, P và một phần diện tích đất liền kề do anh khai hoang. Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh C và chị P vì anh T cho rằng năm 2018 anh đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để

nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của vợ chồng C, P. Số tiền này anh đã giao cho bà Cao Thị C1 và cô Trần Thị H là mẹ và em gái anh. Nhưng đến năm 2019 do giá đất có biến động nên anh C, chị P lại không đồng ý chuyển nhượng cho anh thừa đất trên với giá 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là bà Cao Thị C1 và chị Trần Thị H đều xác nhận việc vợ chồng anh chị C, P cho anh T mượn đất diện tích đất 150m² để sử dụng. Khi mượn các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau và không nói rõ mượn trong bao lâu, chỉ nói khi nào vợ chồng C, P đòi thì anh T sẽ trả. Đến năm 2018, khi anh T xây dựng thêm công trình trên đất thì bị cả nhà phản đối vì lúc này anh chị C P đã có ý định lấy lại đất nhưng T vẫn cứ làm. Giữa vợ chồng C, P và anh T chưa bao giờ thỏa thuận mua bán thửa đất trên còn số tiền 50.000.000 đồng là do T đưa cho H, H đưa cho bà C1. Do vợ chồng C, P không bán nên bà đã trả lại cho T nhưng T không nhận, hiện bà vẫn giữ khoản tiền trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hà đã tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn C và Trần Thị P: Buộc anh T trả lại cho anh C, chị P 150m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 913755 do UBND huyện HH cấp ngày 06/12/2010 mang tên anh C, chị P; Buộc anh T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích 150m² đất đã mượn của Trần Văn C và Trần Thị P, bao gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 39,68m², 01 nhà kho diện tích 21,08m², 01 chuồng lợn rộng 59,16m². Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/11/2021, anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 21/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét nội dung kháng cáo của Bị đơn thấy:

Cả anh chị C, P và anh T đều thừa nhận năm 2013 anh chị C, P đã cho anh T mượn thửa đất số 01, tờ bản đồ số 08 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 913755 do Ủy ban nhân dân huyện HH cấp ngày 06/12/2010 mang tên anh chị C, P để anh T xây dựng nhà tạm và chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm. Khi mượn đất các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không có văn bản, giấy tờ gì, không xác định thời gian mượn đất. Đến thời điểm cần lấy lại thửa đất để xây nhà, anh chị C P đã nhiều lần đòi, Ủy ban thị trấn HH cũng đã nhiều lần hòa giải nhưng anh T không trả. Lý do anh T không đồng ý trả đất và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất vì anh cho rằng năm 2018, giữa anh và anh chị C, P đã có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất trên với giá 200.000.000 đồng, anh T đã đưa số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng cho bà Cao Thị C1 là mẹ và chị Trần Thị H là em gái để nhờ đưa cho anh chị C P. Đến tháng 12/2019, khi anh T chuẩn bị đủ 150.000.000 đồng còn lại để thanh toán cho anh chị C, P thì anh chị lại đổi ý không bán nữa. Tuy nhiên anh T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận này. Anh chị C P, khẳng định không bán đất cho anh T. Bà Cao Thị C1 và chị Trần Thị H có lời khai khẳng định anh T có đưa 50.000.000 đồng nhờ thanh toán tiền mua đất cho anh C, chị P nhưng anh C chị P không đồng ý bán đất. Số tiền này bà C1 đã trả lại cho anh T nhưng anh T không nhận. Do đó yêu cầu khởi kiện của anh C chị P về việc buộc anh T phải trả lại 150m² đất là có căn cứ. Bác kháng cáo của anh T về việc không đồng ý trả lại thửa đất đã mượn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh, chị C P về việc buộc anh T phải tháo dỡ các công trình trên đất đã mượn thấy: theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hà thể hiện trên diện tích 150m² đất tranh chấp có 07 tài sản gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 39,68m²; 01 nhà kho diện tích 59,16m²; 01 chuồng lợn diện tích 13,86m²; 01 bể bioga bằng nhựa 15m²; 01 bể nước thải diện tích 1,75m²; 01 chuồng gà diện tích 13,92m²; 01 cây chay. Tại Sơ đồ khảo sát hiện trạng kèm theo Biên bản thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp chỉ có một nhà kí hiệu g diện tích là 39,68m² và một phần của nhà kho có tổng diện tích là 59,16m². Trong khi đó, bản án sơ thẩm

tuyên “Buộc anh Trần Văn T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích 150m² đất đã mượn của anh Trần Văn C và chị Trần Thị P, bao gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 39,68m², 01 nhà kho diện tích 21,08m², 01 chuồng lợn rộng 59,16m²”. Như vậy có sự mâu thuẫn giữa các tài liệu Tòa án đã thu thập và bản án sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã đi xem xét thẩm định và định giá lại hiện trạng tài sản tranh chấp cho đúng với thực tế. Kết quả thẩm định, định giá lại thể hiện trên diện tích đất tranh chấp có 01 nhà lợp ngói đỏ kí hiệu g có diện tích 20,4m² có trị giá là 33.855.000 đồng; 01 nhà bếp và vệ sinh lợp ngói đỏ diện tích 22,6m² có trị giá là 37.507.000 đồng; 01 phần chuồng lợn lợp Proximang có diện tích 34,48m² có giá trị là 9.524.000 đồng; 01 phần nhà kho lợp Proximang có diện tích 6,3m² có giá trị là 300.000 đồng. Các đương sự đều thừa nhận tài sản là nhà lợp ngói đỏ, nhà bếp và vệ sinh lợp ngói đỏ, 01 phần chuồng lợn lợp Proximang được xây dựng tại thời điểm năm 2015, khi xây dựng anh chị C, P đều biết và không có ý kiến phản đối gì. Các đương sự không đưa ra được tài liệu chứng minh là chỉ cho mượn đất, sau này phải tháo dỡ tài sản trả lại nguyên trạng thửa đất. Hiện nay các tài sản này vẫn còn giá trị sử dụng nên không chấp nhận yêu cầu của anh chị C P là buộc anh T phải tháo dỡ các tài sản này mà giao cho anh chị C P tiếp tục quản lý, sử dụng. Anh T có quan điểm không yêu cầu anh chị C, P phải thanh toán giá trị tài sản trên đất trong vụ án này mà sẽ khởi kiện trong vụ án khác nên không xem xét trong vụ án này. Đối với tài sản là phần nhà kho lợp Proximang có diện tích 6,3m², các đương sự thừa nhận xây dựng nhà kho này vào năm 2018, khi đó anh chị C P đã nhiều lần đòi đất và không đồng ý cho xây dựng nhưng anh T vẫn xây, nên phần tài sản trên đất này phải buộc anh T tháo dỡ. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của anh chị C P đối với việc tháo dỡ phần tài sản trên đất này.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của anh T về phần tài sản trên đất, sửa án sơ thẩm đối với nội dung tuyên án này.

Ngoài ra, việc chiếm hữu tài sản của anh T là căn cứ từ hợp đồng miệng về việc cho mượn tài sản vì vậy bản án cần áp dụng các quy định về hợp đồng để giải quyết vụ án. Sửa phần áp dụng điều luật của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Anh T phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của anh chị C, P được Tòa án chấp nhận. Anh chị C, P phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu

cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Kháng cáo của anh T được chấp nhận một phần nên anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Khoản 2 Điều 309, Điều 313 ; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Trần Văn T. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Khoản 2 Điều 164, Điều 221, Điều 494, Điều 499 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh Trần Văn C và chị Trần Thị P.

- Buộc anh Trần Văn T phải trả lại cho anh Trần Văn C và chị Trần Thị P thửa đất số 01, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ: Xen cư thôn 2, xã Quảng Trung, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh, có diện tích 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 913755 do UBND huyện Hải Hà cấp ngày 06/12/2010 cho anh Trần Văn C và chị Trần Thị P.

- Giao cho anh Trần Văn C và chị Trần Thị P quyền quản lý, sử dụng 01 nhà lợp ngói đỏ kí hiệu g có diện tích 20,4m²; 01 nhà bếp và vệ sinh lợp ngói đỏ diện tích 22,6m²; 01 phần chuồng lợn lợp Proximang có diện tích 34,48m² nằm trên diện tích đất 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 913755 do UBND huyện Hải Hà cấp ngày 06/12/2010.

- Buộc anh Trần Văn T phải tháo dỡ, di dời 01 phần nhà kho lợp Proximang có diện tích 6,3m² nằm trên diện tích đất 150m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 913755 do UBND huyện Hải Hà cấp ngày 06/12/2010.

(Có sơ đồ kèm theo là bộ phận không tách rời của bản án).

2. Về chi phí tố tụng: anh Trần Văn C và chị Trần Thị P phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh C, chị P đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Anh Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm anh T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013555 ngày 17/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh. Anh T đã nộp đủ án phí.

- Anh Trần Văn C và chị Trần Thị P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006969 ngày 05/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh. Anh chị C P đã nộp đủ án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND huyện Hải Hà;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thúy Hằng – Bùi Đức Thanh

Phạm Thị Hương Giang

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND huyện Hải Hà;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang

