

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 63/2020/DS-PT

Ngày 16 - 6 - 2020

V/v tranh chấp đòi nhà, đất cho ở nhờ

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Trương Thanh Dũng

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Thân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp đòi nhà, đất cho ở nhờ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Chiêm Kiều V, sinh năm 1982

Cư trú tại: Số X, cư xá P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chiêm Ích Đ, sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: Số X, cư xá P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019), (có mặt).

- Đồng bị đơn: Ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H, sinh năm 1967

Bà Trần Ngọc A, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Khóm Y, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Trần Ngọc A, ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H: Bà Huỳnh Kim M, là Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Huỳnh Kim M; Địa chỉ: Số E, đường Đ, Khóm 1, Phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Chiêm Ích Đ, sinh năm 1947 và bà Trần Ngọc M, sinh năm 1949; cùng cư trú tại: Số X, cư xá P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M là ông Chiêm Ích Đ, sinh năm 1947. Cùng địa chỉ: Số X, cư xá P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2019), (có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955 và bà Tiêu Xuân Đ, sinh năm 1955. Cùng địa chỉ: Khóm S, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khóm S, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

5. Ông Vũ Văn H, sinh năm 1949 và bà Trần Thị Thu C, sinh năm 1954. Cùng địa chỉ: Khóm S, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

6. Bà Trần Thị G, sinh năm 1961 và anh Vương Hoài B, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Khóm S, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt).

7. Ông Thạch S và bà Trần Kim B. Cùng địa chỉ: Khóm S, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

8. Chị Đỗ Kim N, sinh ngày 14 tháng 3 năm 2000. Địa chỉ: Khóm S, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

9. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (theo văn bản ủy quyền số 549/UBND ngày 09/8/2019). (Có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H, sinh năm 1967 và bà Trần Ngọc A, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Khóm Y, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Chiêm Ích Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc M trình bày:

Năm 2010 bà Chiêm Kiều V có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K căn nhà số 124 trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 41,4m² thuộc thửa số 299, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại ấp 2, thị trấn H, huyện G, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm S, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu) với giá 1.100.000.000 đồng và hiện bà V đã được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích nhận chuyển nhượng từ ông K vào ngày 12/4/2010.

Số tiền nhận chuyển nhượng đất là do ông Chiêm Ích Đ và bà Trần Ngọc M cho bà V, sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất trên do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà V cho bà A và ông H (dì, dượng) mượn ở. Năm 2018, bà V có yêu cầu bà A và ông H trả nhà, đất lại nhưng vợ chồng ông H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp đến nay.

Nay bà Chiêm Kiều V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H trả lại nhà đất với tổng diện tích 139,6m². Đối với yêu cầu của ông H buộc bà trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền sửa chữa căn nhà thì bà không đồng ý. Ông và bà M thống nhất với yêu cầu của bà Chiêm Kiều V.

Đồng bị đơn ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A trình bày: Năm 1997, ông bà có thuê nhà đất hiện đang tranh chấp từ ông Nguyễn Văn T và bà Tiêu Xuân Đ với giá 1.500.000 đồng/tháng. Đến năm 2008, ông T (sinh sống ở Canada) có chuyển tiền 1.000.000.000 đồng và vợ chồng ông đặt cọc trước đó cho ông T và bà Đ 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên. Khi giao dịch đưa tiền chỉ có vợ chồng ông với vợ chồng ông T, ngoài ra không ai chứng kiến và cũng không làm biên nhận.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà M có xin cho bà V (con gái bà M) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp để thế chấp vay vốn đi du học nên bà đồng ý.

Trong thời gian sử dụng vợ chồng bà có sửa chữa lại căn nhà với giá khoảng 250.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng. Nay vợ chồng ông bà không đồng ý trả lại căn nhà trên cho bà V. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V thì vợ chồng bà yêu cầu bà V trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền sửa chữa nhà khoảng từ 250.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Tiêu Xuân Đ trình bày: Năm 2009, ông bà có chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên cho ông H, bà A với giá 1.100.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà nhận tiền cọc từ bà A, ông H 100.000.000 đồng và lần sau nhận 1.000.000.000 đồng, khi nhận tiền thì ông bà có nghe vợ chồng ông H nói là tiền do ông T chuyển về. Căn nhà tranh chấp có khác so với trước đó nhưng số tiền cụ thể do vợ chồng ông H sửa chữa bao nhiêu thì vợ chồng bà không rõ. Vợ chồng ông bà không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày: Giao dịch chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp là ông Nguyễn Văn T và bà Tiêu Xuân Đ trực tiếp giao dịch, ông chỉ đứng tên quyền sử dụng đất nên ông không có ý kiến gì đối với vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn H và bà Trần Thị Thu C trình bày: Qua kiểm tra đo đạc thực tế thì phần đất của ông bà đã được cấp không đúng hiện trạng sử dụng đất, phần diện tích 8,7m² mà ông bà đã được cấp giấy chứng nhận là phần đất đang tranh chấp. Phần đất thiếu của ông bà thì được cấp cho ông K, do đó vợ chồng ông bà yêu cầu điều chỉnh lại phần đất của ông K để cấp lại cho ông bà (do phần đất của ông K thừa so với hiện trạng ông K đang sử dụng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G trình bày: Phần đất của vợ chồng bà đúng như hiện trạng căn nhà đang sử dụng trong trường hợp thừa thì bà yêu cầu điều chỉnh lại cho đúng thực tế căn nhà bà đã sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vương Hoàng B (con bà G, ông K); Ông Thạch S và bà Trần Kim B; Chị Đỗ Kim N (con ông H, bà Ngọc A) đã

được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có lời khai trong vụ án này.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã G trình bày:

+ Diện tích 41,4m²: Thuộc thửa số 299, tờ bản đồ số 52 đã được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chiêm Kiều V ngày 12/4/2010 theo đúng trình tự, thủ tục Luật đất đai tại thời điểm cấp.

+ Diện tích 2,3m²: Thuộc một phần thửa 315, tờ bản đồ số 52 do ông Thạch S kê khai đăng ký sổ mục kê nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Diện tích 87,2m²: Thuộc phần bảo lưu lộ giới Quốc lộ 1A vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay đã cho cấp đối với phần đất này. Ủy ban nhân dân thị xã G sẽ cấp theo quyết định của Tòa án khi án có hiệu lực pháp luật và đương sự đến thực hiện đúng các thủ tục theo quy định.

+ Tại Công văn số 252 ngày 24/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G xác định ông Dương Bửu K đứng tên hồ sơ địa chính thửa số 297 tờ bản đồ số 52 (theo bản đồ chính quy) và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Theo biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2019 thì phần đất gắn liền với căn nhà có diện tích 139,6m² (trong đó: diện tích 41,4m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 52 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chiêm Kiều V ngày 12/4/2010; Diện tích 2,3m² thuộc một phần thửa số 3158 tờ bản đồ số 52 do ông Thạch S kê khai đăng ký sổ mục kê; Diện tích 87,2m² thuộc phần bảo lưu lộ giới Quốc Lộ 1A; diện tích 8,7m² thuộc một phần thửa số 298 tờ bản đồ số 52 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu C (có kèm vị trí và số đo phần đất tranh chấp).

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chiêm Kiều V.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A cùng với Đỗ Kim N (con ông H, bà A) có nghĩa vụ giao trả căn nhà số 124 trên phần đất diện tích 139,6m² (trong đó: diện tích 41,4m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 52 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chiêm Kiều V ngày 12/4/2010; Diện tích 2,3m² thuộc một phần thửa số 3158 tờ bản đồ số 52 do ông Thạch S kê khai đăng ký sổ mục kê; Diện tích 87,2m² thuộc phần bảo lưu lộ giới Quốc Lộ 1A; diện tích 8,7m² thuộc một phần thửa số 298 tờ bản đồ số 52 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu C) tọa lạc tại Khóm S, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (kèm vị trí và số đo).

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã G thu hồi, điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng khi đương sự có yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A yêu cầu trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi, tiền giá trị căn nhà theo định giá.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, Luật thi hành án trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 01 năm 2020, ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn ông H và bà A là Luật sư Huỳnh Kim M trình bày:

Nguồn tiền mua căn nhà tranh chấp là của ông Trần T gửi tiền cho bà Trần Ngọc M để mua phần đất ở Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, ông T kêu bà M bán phần đất ở Thành phố Hồ Chí Minh để mua căn nhà cho ông H và bà A. Điều này được bà Trần Ngọc M thừa nhận trong đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Trần C và bà Trần Ngọc M. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng nhà ông H và bà A có sửa chữa nhà. Ông H và bà A có cung cấp đơn xin xác nhận của chủ vật liệu xây dựng và thợ sửa chữa nhà. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H và bà A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 30/01/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai về điều chỉnh cách tuyên theo đó buộc Trần Ngọc A, ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và chị Đỗ Kim N giao trả căn nhà tại số 214 gắn liền với phần đất diện tích 139,6m² (tuyên kết cấu cụ thể về số đo), đồng thời buộc di dời các vật dụng có trong nhà để trả lại căn nhà và đất cho phía nguyên đơn. Ông H, bà A và chị N được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo ngày 31/01/2020 của ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A nộp trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 10/6/2020 ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A nộp đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chi phí sửa chữa nhà, tiền đặc cộc 100.000.000đ và được lưu cư 12 tháng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc bổ sung kháng cáo này của ông H và bà A đã hết thời hạn kháng cáo và vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không được HĐXX chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[3.1] Bà V khởi kiện yêu cầu ông H, bà A trả lại căn nhà gắn liền với phần diện tích đất 139,6m², đất tại thửa 299, tờ bản đồ số 52; Trong đó: diện tích 41,4m² thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 52 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chiêm Kiều V ngày 12/4/2010; Diện tích 2,3m² thuộc một phần thửa số 3158 tờ bản đồ số 52 do ông Thạch S kê khai đăng ký sổ mục kê; Diện tích 87,2m² thuộc phần bảo lưu lộ giới Quốc Lộ 1A; diện tích 8,7m² thuộc một phần thửa số 298 tờ bản đồ số 52 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thu C.

[3.2] Về nguồn gốc nhà và đất: Các bên đều thống nhất là của ông Nguyễn Văn T và bà Tiêu Xuân Đ, vợ chồng ông T cho lại con là ông Nguyễn Văn K (ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Về phía nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông K có làm hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với ông K, số tiền nhận chuyển nhượng là do cha mẹ bà V cho (ông Đ, bà M) đồng thời bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ phần đất đang tranh chấp vào năm 2010. Về phía bị đơn xác định ông T chuyển tiền về cho vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp trực tiếp từ vợ chồng ông T, trong đó ông bà có bỏ ra số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[3.3] Xét lời trình bày của các bên thấy rằng: Vợ chồng ông H, bà A cho rằng nguồn tiền mua căn nhà là do ông Trần T chuyển tiền về. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà A cho rằng ông T chuyển tiền mua đất tại Thành phố Hồ Chí Minh, bà M bán diện tích đất để mua căn nhà này. Lời trình bày của vợ chồng ông H, bà A không thống nhất. Ngoài ra, bà A cũng xác định phần đất bà M bán ở thành phố Hồ Chí Minh là do bà M đứng tên và ông H, bà A cho rằng bà M bán nhà dùm ông T ở thành phố nhưng vợ chồng ông H, bà A không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh tiền bà M chuyển từ thành phố Hồ Chí Minh về để mua nhà là do bán nhà của ông T. Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông H không cung cấp được địa chỉ của ông T cũng như không có văn bản gì thể hiện ý kiến của ông T liên quan đến vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp là do bà M chuyển về theo như trình bày của các bên đương sự trong đó có ông H, bà A tại phiên tòa sơ thẩm. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.4] Đối với yêu cầu của ông H, bà A về việc đòi bà V trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà A, ông H cho rằng có đưa cho bà Đ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp (lần 1) và tiền là do ông T chuyển cho vợ chồng ông H. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, bà Đ, ông T đều xác định số tiền trên là do bà M chuyển về. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận việc đòi lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của vợ chồng ông H.

[3.5] Về yêu cầu đòi lại tiền sửa chữa căn nhà, thấy rằng: Ông H và bà A cho rằng có xây dựng, sửa chữa nhà nhưng không có chứng từ cụ thể mà chỉ cung cấp đơn xin xác nhận của người làm chứng. Quá trình xác minh, anh Dương Văn M và anh Võ Văn T là người trực tiếp sửa chữa nhà ông H và bà A xác định không xây dựng mới mà chỉ sửa chữa, nâng cấp lại căn nhà, bà Huỳnh Thị Huệ T là người bán vật tư, những người làm chứng này đều xác định số tiền ghi trong đơn xác nhận là ông H và bà A tự ghi do lâu quá nên anh M, ông T, bà H không nhớ rõ số tiền bao nhiêu; cả ông H bà A và những người làm chứng không còn lưu giữ chứng từ. Hơn nữa, bà A và ông H được chị V cho mượn nhà để ở từ năm 2010 đến nay, trong thời gian này đã sử dụng căn nhà làm địa điểm kinh doanh buôn bán có phát sinh lợi nhuận, không phải trả tiền thuê nhà, việc sửa chữa nâng cấp nhà là để phục vụ cho việc buôn bán của ông bà. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 497 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về quyền của bên mượn tài sản thì: *«yêu cầu bên cho mượn thanh toán chi phí hợp lý về việc sửa chữa hoặc làm tăng giá trị tài sản mượn nếu có thỏa thuận»*. Việc ông H và bà A sửa chữa nhà không có sự thỏa thuận với nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa căn nhà trên của vợ chồng ông H, bà A.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án ông H có yêu cầu bà V trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và chi phí sửa chữa căn nhà (từ 250.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng). Đây là yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục phản tố về tạm ứng án phí mà vẫn giải quyết yêu cầu này của đương sự là vi phạm Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố là có căn cứ và vi phạm này không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án đối với yêu cầu của nguyên đơn nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại mà chỉ cần rút kinh nghiệm chung. Ngoài ra, khi cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao trả nhà và đất cho nguyên đơn nhưng không giải quyết quyền lưu cư cho bị đơn là chưa phù hợp, để tạo điều kiện cho ông H và bà A có thời gian chuẩn bị để giao trả nhà và đất thì Hội đồng xét xử cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi lại nhà và đất là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H, bà A; Có căn cứ chấp nhận phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 20/01/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Giá R, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Giá R, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chiêm Kiều V.
2. Buộc vợ chồng ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H, bà Trần Ngọc A và chị Đỗ Kim N có nghĩa vụ di dời các tài sản để giao trả đất gắn liền căn nhà số 124 có kết cấu như sau :

Nhà chính: Chiều dài 15,3m; chiều ngang 4,6m, diện tích 70,38m². Kết cấu: nền lót gạch ceramic 400x400, ciment; Móng: Gia cố cừ tràm, đế móng bê tông cốt thép; Cột: Bê tông cốt thép; Cầu thang gỗ; Sàn gỗ ván; Tường: gạch xây D100; Trần: Đáy sàn đóng tấm xốp b= 300; Mái: Lợp tole tráng kẽm; Khung kèo sắt hộp. Loại nhà IV.IC.

Nhà phụ: Chiều dài 3,5m; chiều ngang 4,8m, diện tích: 16,80m². Kết cấu: Nền láng Cement; Móng gia cố cừ tràm, đế móng bê tông cốt thép; cột bê tông cốt thép; Tường: xây gạch D100; Mái: Lợp tole tráng kẽm; Khung kèo: sắt hộp. Loại nhà IV.IC.

Mái che trước: Diện tích 4,5m x 4,3m = 19,35m²; Mái lợp tole mạ màu khung sườn sắt hộp; nền láng ciment.

Mái che sau: Diện tích 2,9m x 3,6m = 10,44 m²; Mái lợp tole lạnh khung sườn sắt hộp; nền láng ciment.

Phần đất gắn liền với căn nhà trên với tổng diện tích 139,6m² (Trong đó : Diện tích 41,4m² thuộc thửa số 299, tờ bản đồ số 52 do bà Chiêm Kiều V đứng tên; Diện tích 2,3m² thuộc thửa số 315, tờ bản đồ số 52 do ông Thạch S kê khai đăng ký và có tên trong sổ mục kê; Diện tích 87,2m² thuộc phần bảo lưu lộ giới Quốc Lộ 1A; Diện tích 8,7m² thuộc một phần thửa 298, tờ bản đồ số 52 do bà Trần Thị Thu C đứng tên) đất tọa lạc tại Khóm S, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp Trần Thị Thu C, Thạch S cạnh dài: 29,83m;
- Hướng Tây giáp Lâm Văn Q cạnh dài: 31,15m;

- Hướng Nam giáp Trần Văn D cạnh dài: 5m;
- Hướng Bắc giáp Quốc lộ 1A cạnh dài: 4,53m;

3. Ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H, bà Trần Ngọc A và chị Đỗ Kim N được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án (ngày 12/6/2020).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã G thu hồi, điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng khi đương sự có yêu cầu.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A yêu cầu bà V trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi, tiền giá trị căn nhà theo định giá.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A phải chịu 830.000 đồng (tám trăm ba mươi nghìn đồng), do bà V đã tạm ứng nên buộc ông H, bà A phải hoàn trả bà V số tiền 830.000 đồng (tám trăm ba mươi nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Bà Chiêm Kiều V không phải chịu, bà V đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013032 ngày 05 tháng 7 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G được hoàn lại.

7.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Thanh Xuân Quốc H và bà Trần Ngọc A không phải chịu. Ông H và bà A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001453 ngày 03/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

8. 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 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Gi;
- CCTHADS thị xã G;
- Đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã Ký)**

Lê Thanh Hùng

