TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 61/2019/DS-PT

Ngày 13/6/2019 *V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất cho ở nhờ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông TrươngVăn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân* tỉnh *Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 13 tháng 6 năm 2019 tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2019 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất cho ở nhờ"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm sự số: 06/2019/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện LĐbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2019/QĐPT- DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1956 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 01 tổ 8, ấp LV, xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp HL, xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2018(Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L1 - Luật sưthuộc Văn phòng Luật sư QL, Đoàn Luật sưtỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

Địa chỉ: E26/8, ấp PT, xã PT, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

2. Bị đơn: Ông Lê Văn K, sinh năm 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: số nhà 45A tổ 9, ấp PT, xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: số nhà 45A tổ 9, ấp Phước Thọ, xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K và bà L:* Luật sư Nguyễn Chí D - Công ty L TNHH MTV CD, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

Địa chỉ: 15K1 Trung tâm thương mại phường X, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.Người làm chứng:

4.1 Ông Nguyễn Quý N, sinh năm 1957 (Vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 26/100 đường XVNT, phường TT, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.2 Ông Phạm Văn N, sinh năm 1954 (Vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà 20 tổ 8, ấp PT, xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông Đ, bà N là chủ sử dụng thửa đất số 725 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS770072 do UBND huyện LĐcấp ngày 06/3/2014. Thửa đất này được tách ra từ thửa đất cũ số 390, 391 theo Giấy CNQSD đất số V044096 ngày 14/11/2002.

Khoảng cuối năm 2008 - đầu năm 2009, thấy hoàn cảnh gia đình ông Lê Văn K khó khăn, không có nơi ở nên ông Đ, bà N đã cho mượn thửa đất trên để gia đình ông K xây dựng căn nhà tạm che nắng, che mưa. Việc cho mượn đất chỉ nói bằng miệng không có giấy tờ gì và thời gian mượn thì đến khi nào có nhu cầu sử dụng thì trả. Đến nay do có nhu cầu sử dụng nên nguyên đơn đã yêu cầu gia đình ông K trả lại đất. Tuy nhiên ông K đưa ra điều kiện phải trả lại toàn bộ chi phí xây dựng trên đất với số tiền 600 triệu đồng thì ông K mới trả đất. Đây là đòi hỏi hết sức phi lý vì căn nhà ông K xây dựng và sử dụng đã hơn 10 năm.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K, bà L phải di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại quyền sử dụng diện tích đất đã mượn tại thửa đất số 725 thuộc tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Đ, bà N.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc cho rằng ông Đ, bà N đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông K và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không đồng ý và đề nghị ông K phải có nghĩa vụ chứng minh việc hai bên có ký kết hợp đồng đó.

Bị đơn ông Lê Văn K trình bày:

Giữa ông K và ông Đ, bà N không có quan hệ gì với nhau, gia đình ông K chỉ mướn nhà gần đất của ông Đ, bà N. Tháng 5/2009 ông K có mua miếng đất của ông Đ, bà N thuộc thửa đất số 390, 391 cũ (nay là thửa số 725) tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với chiều ngang 06m, dài 51m, giá là 240 triệu đồng, quy ra vàng là 11 cây 05 chỉ vàng 24K (lúc này vàng 2.080.000đ/chỉ). Khi nhận chuyển nhượng thì hai bên có làm Giấy sang nhượng đất ngày 14/9/2009, ông K chưa giao tiền vì ông Đ, bà N đồng ý bán thiếu (có hai người làm chứng là ông Nguyễn Quý N, ông Nguyễn Văn H (đã chết)). Ông Đ, bà N chỉ giao cho ông K mượn sổ đỏ để phô tô và không giao bất cứ giấy tờ gì khác.

Năm 2012 ông K có trả được 01 cây 02 chỉ vàng 24K cho ông Đ, bà N, khi trả không làm giấy tờ biên nhận. Đến nay ông K chưa trả thêm được khoản tiền nào cho ông Đ, bà N. Ông Đ, bà N có hứa nhiều lần cho mượn sổ để sang tên đất nhưng ông bà chưa đưa.

Ông K đã đổ đất và làm nhà cấp 4 từ năm 2009. Khi làm nhà ông K có làm đơn xin xác nhận nhà đất ở ổn định gửi UBND xã PH và ban ấp PT, có sự xác nhận của ông Nhung là trưởng ấp PT để xây nhà.

Năm 2014 ông Đ có làm thủ tục lên đất thổ cư để tách thửa, thửa đất ông K mua mới có 75m^2 đất thổ cư phải lên thêm 40m^2 đất thổ cư nữa mới đủ diện tích tách thửa. Ông K nói không có tiền thì ông Đ, bà N có cho mượn 01 cây vàng 10 SJC (bán được 35 triệu đồng), ông K giao lại cho ông Đ, bà N 28 triệu đồng để làm thủ tục lên đất thổ cư. Sau đó cuối năm 2015 ông K đã trả lại toàn bộ 01 cây vàng này cho ông Đ, bà N. Việc mượn và trả vàng đều không làm biên nhận. Tại biên bản hòa giải ngày 20/8/2018, ông K lại cho rằng ông đưa tiền cho ông Đinh Xuân Kiểm để lên đất thổ cư.

Đến năm 2017 đất có lên giá thì ông Đ, bà N không lấy vàng mà yêu cầu ông K quy ra thành tiền để trả và tính với giá 120.000.000đồng/m ngang. Đến năm 2018 ông Đ, bà N lại nói giá là 160.000.000đồng/m ngang. Ông K không có tiền trả nên đồng ý để ông Đ kêu người đến mua và cho ông K thương lượng với người ta để sang lại nhà cửa và công trình trên đất. Bà N có nói ông K kê khai tài sản và họ có trách N thanh toán, ngày 06/5/2018 ông K có mang tờ kê khai tài sản sang giao cho ông Đ. Gia đình ông Đ không có ý kiến gì và kêu người lạ tới nhà ông K quậy phá.

Tại biên bản hòa giải ngày 01/6/2018 ông K, bà L đồng ý di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại đất cho ông Đ, bà N, đồng thời yêu cầu ông Đ, bà N phải trả cho ông K số tiền ông K đã trả là 01 cây vàng 24K, 28 triệu đồng tiền lên đất thổ cư, 67 triệu đồng tiền lãi (trên số tiền 28 triệu đồng) và 70 triệu đồng tiền công sức. Tổng cộng 200 triệu đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/8/2018 ông K, bà L đồng ý di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại đất cho ông Đ, bà N, đồng thời yêu cầu ông Đ, bà N phải trả cho ông K số tiền 613 triệu đồng.

Ngày 12/10/2018, ông Lê Văn K làm đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án

công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2009 đối với thửa đất số 725 thuộc tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa ông Đ, bà N với ông K theo "Giấy sang nhượng đất ngày 14/9/2009". Công nhận cho ông K được quyền sử dụng diện tích đất 306m^2 (trong đó có 115m^2 đất thổ cư) thuộc thửa đất số 725 thuộc tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Gia đình ông K đồng ý hoàn trả cho ông Đ, bà N số tiền còn thiếu nợ 10,5 cây vàng 24K tương đương số tiền là 342.800.000đồng.

Ông K xác nhận chữ ký tên Đ trong "Giấy sang nhượng đất ngày 14/9/2009" là do ông K ký và viết tên, do ông Đ không biết chữ và đồng ý để ông K ký thay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L là vợ ông Lê Văn K và sinh sống cùng với ông K tại thửa đất hai bên đang tranh chấp. Bà đồng ý với phần trình bày của K và không bổ sung thêm ý kiến gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Quý N trình bày:

Ông N và vợ chồng ông K là bạn bè quen biết ngoài xã hội. Vào năm 2009 vợ chồng ông K có mua thiếu của vợ chồng ông Đ 01 lô đất và nhờ ông N qua nói chuyện với vợ chồng ông Đ, cụ thể là thỏa thuận giá chuyển nhượng và hình thức trả tiền, vàng. Thửa đất có bề ngang 06m, dài 52m, trong đó có 75m^2 đất thổ cư thuộc ấp Phước Thọ, xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giá chuyển nhượng 240.000.000đ, do vợ chồng ông K không có tiền nên quy ra vàng là 11 cây 05 chỉ vàng 24K. Ông Đ cho vợ chồng ông K trả dần số vàng là 11 cây 05 chỉ vàng 24K, không quy định thời gian cụ thể, chỉ nói là trả dần. Còn việc trả tiền, vàng giữa vợ chồng ông K và vợ chồng bà N trên thực tế như thế nào thì ông N không biết và cũng không chứng kiến.

Việc giao dịch, trao đổi giữa ông N, vợ chồng K và vợ chồng bà N không lập bằng văn bản, chỉ nói bằng miệng và không còn ai khác chứng kiến.

Khi vợ chồng ông Đ giao đất cho vợ chồng ông K thì đất thấp hơn so với mặt đường như hiện nay khoảng từ 0,8 đến 1m.Vợ chồng ông K là người đổ đất, ông N thấy do ông N là người sang cúng để xin cho vợ chồng ông K làm móng và làm nhà. Ngày 14/9/2009, ông K là người trực tiếp viết giấy sang nhượng đất có mặt vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông K và ông N, sau khi viết xong ông K có đọc lại cho mọi người nghe và nói vợ chồng ông Đ ký tên thì ông Đ trả lời là ông Đ không biết chữ và nói ông K ký luôn đi, nên ông K ký tên ông Đ luôn. Khi viết giấy không có ông Năm tổ trưởng tổ 9 ở đó, vì sao có chữ ký của ông Năm trên giấy thì ông N không biết.

Người làm chứng ông Phạm Văn N2 trình bày:

Ông N2 không có quan hệ gì với vợ chồng ông K, bà L, ông N2 chỉ là hàng xóm sống cách nhà ông K khoảng 04 căn. Ông N2 không biết gì về việc mua, bán, hay cho mượn đất giữa vợ chồng ông K và vợ chồng ông Đ, ông N2 chỉ biết vợ

chồng ông K tới phần đất đang tranh chấp làm nhà ở vào năm 2009 đến nay, còn ai là người đổ đất cao như hiện nay thì ông N2 không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện LĐquyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N đối với ông Lê Văn K về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản".

- Buộc ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất đã mượn với diện tích 306,1m^2 thửa số 725 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng đất và sở hữu toàn bộ tài sản tọa lạc trên diện tích đất 306,1m^2 thửa số 725 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu gồm: 01 căn nhà, 01 mái che, 01 chuồng heo, 01 hầm tự hoại, 01 hàng rào, 01 cây mai, 01 cây lộc vừng, 01 cây kim tiền thảo.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N có trách N thanh toán cho ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí đầu tư trên đất là 221.095.245đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất ngày 14/9/2009" đối với thửa số 725 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữa ông K với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N. Không chấp nhận yêu cầu của ông K về việc hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N số tiền 342.800.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn K về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông K đối với thửa số 725 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Về chi phí đo vẽ, định giá: 2.850.207đồng ông Đ, bà N phải chịu toàn bộ.

4. Về án phí:

- Ông Lê Văn K phải nộp 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.570.000đồng theo biên lai thu tiền số 0005317 ngày 22/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền. Ông K được nhận lại số tiền 7.970.000đồng.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N phải nộp 11.054.700đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001594 ngày 18/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền. Ông Đ, bà N phải nộp tiếp số tiền 10.754.700đồng.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm xét xử trái pháp luật và đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông K bà L phải tự tháo gỡ toàn bộ vật kiến trúc trả lại đất, ông Đ bà N không phải bồi thường giá trị nhà và vật kiến trúc trên đất cho ông K, bà L. Ông K bà L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án theo hướng

bác toàn bộ yêu cầu của ông Đ bà N, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/9/2009 giữa ông Đ với gia đình ông K.

Tại Phiên tòa phúc thẩm.

Nguyên đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu bị đơn tự tháo dỡ công trình trên đất và trả lại đất đã mượn cho nguyên đơn, nguyên đơn chỉ hỗ trợ 70.000.000đ tiền dời chỗ ở. Ngoài ra nguyên đơn không trả bất ký khoản tiền nào khác.

Bị đơn kháng cáo vẫn cho rằng đất bị đơn đã mua, nay bị đơn đã ở ổn định, bị đơn không trả lại đất. Bị đơn đồng ý tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn tiền chênh lệch theo gía thị trường tại thời điểm hiện nay là 650.000.000đ. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Phát biểu của Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm tiến hành các thủ tục đầy đủ, đúng quy định pháp luật, tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tuân thủ các quy định của pháp luật. Kháng cáo trong thời hạn, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật, tuy nhiên phần chuồng heo và hầm ga ông Đ bà N không có nhu cầu sử dụng, cấp sơ thẩm buộc ông Đ, bà N bồi thường cả là không đúng.Vụ án lỗi của cả hai nên nhưng chi phí đo vẽ buộc ông Đ bà N phải chịu cả là không đúng. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa các nội dung này của bản án sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất cho ở nhờ", nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất cho mượn, bị đơn phản bác và cho rằng đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn. Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bị đơn là không đúng tố tụng, tuy nhiên sai sót này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Các đương sự đều thống nhất diện tích đất 306,1m^2 thửa số 725 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được UBND huyện LĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyên Văn Đ và bà Nguyễn Thị N thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ bà N. Nguyên đơn ông Đ bà N cho rằng, ông bà thấy vợ chồng ông K bà L nghèo khó phải ở trọ nên cho vợ chồng ông K, bà L mượn ở nhờ, các bên không làm giấy tờ gì mà chỉ nói miệng với nhau khi nào cần thì ông bà lấy lại. Nay ông bà có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu ông K bà L tự tháo dỡ toàn bộ công trình vật kiến trúc, trả lại đất cho ông bà. Bị đơn ông K cho rằng đất ông K đã mua của ông Đ, do thấy ông

K khó khăn nên vợ chồng ông Đ bán thiếu cho ông K với giá 240.000.000đ hình thức thanh toán trả dần, nên quy ra 11,5 cây vàng ông K đã trả 1,2 cây còn lại 10,3 cây. Khi làm giấy do ông Đ nói là không biết chữ nên ông K ký thay ông Đ luôn, có ông N làm chứng. Sau khi mua bán thì ông K đổ đất san lấp và làm nhà ở từ năm 2009 đến nay ông Đ không phản đối. Nay ông K yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông sẽ thanh toán nốt số tiền còn thiếu quy theo giá thị trường là 650.000.000đ.

Hội đồng xét xử thấy rằng ông K đưa ra Giấy chuyển nhượng đất do ông K tự viết, tự ký thay ông Đ, nay ông Đ không thừa nhận, nên không được coi là chứng cứ của vụ án, do vậy ông K yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Do ông K không có chứng cứ chứng minh việc mua bán đất, hiện tại đất đang thuộc quyền sử dụng của ông Đ, nhưng ông K sử dụng, nên cấp sơ thẩm xác định ông Đ cho vợ chồng ông K mượn đất ở nhờ và chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của ông Đ là đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông K là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Về bồi thường giá trị vật kiến trúc và tiền san lấp đất. Ông Đ cho vợ chồng ông K ở nhờ không có bất cứ điều kiện ràng buộc nào ngoài điều kiện khi nào cần sử dụng thì ông K phải trả lại. Tại thời điểm năm 2009 đang là đất ruộng, ông K phải san lấp và gia đình ông K xây nhà và công trình phụ trên đất, ông Đ biết và không phản đối. Do vậy nay ông Đ đòi lại đất cho ở nhờ, toàn bộ căn nhà và vật kiến trúc trên đất không thể di dời, cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải thanh toán 221. 095.000đ giá trị còn lại của vật kiến trúc và công sức san lấp, tôn tạo khu đất như hiện nay cho gia đình ông K là phù hợp. Kháng cáo của ông Đ là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy nhiên theo thỏa thuận cho mượn đất ở nhờ của ông Đ không có thời gian cụ thể, gia đình ông K đang sinh sống ổn định, nay theo yêu cầu của ông Đ gia đình ông K phải di dời đi nơi khác, nên ông Đ cần phải cho gia đình ông K một khoản tiền hỗ trợ di dời, theo ý kiến của đại diện ông Đ tại phiên tòa phúc thẩm khoản di dời là 70.000.000đ /hộ. Ngoài ra cần phải giành một thời gian cho gia đình ông K tìm nơi ở mới, cấp sơ thẩm không xem xét là chưa phù hợp, cấp phúc thẩm phải sửa nội dung này cho đúng quy định pháp luật. Chuồng heo và hầm ga, mặc dù ông Đ không có nhu cầu sử dụng, tuy nhiên đây là công trình ông K xây dựng trên đất, nay ông K phải trả lại đất thì ông Đ có trách N phải thanh toán cho ông K là đúng. Đề nghị của Viện kiểm sát không buộc ông Đ phải thanh toán khoản này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Về chi phí đo vẽ: Vụ án xảy ra do lỗi của hai bên, cấp sơ thẩm buộc ông Đ bà N phải chịu toàn bộ là không đúng quy đinh, đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp đòi tài sản cho ở nhờ nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, bị đơn ông K không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Cấp sơ thẩm buộc ông K phải chịu 600.000đ án phí dân sự là không đúng quy định, cấp phúc thẩm phải sửa phần án phí của bản án sơ thẩm cho đúng quy định.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 điều 308, Điều 309 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bị đơn ông Lê Văn K, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện LĐnhư sau:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N đối với ông Lê Văn K về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất cho ở nhờ".

- Buộc ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất đã mượn với diện tích 306,1m^2 thửa số 725 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N được quyền sở hữu toàn bộ tài sản tọa lạc trên diện tích đất 306,1m^2 thửa số 725 tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã PH, huyện LĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 69,3m^2, 01 mái che bằng ton nền ximăng diện tích 44,3m^2, 01 chuồng heo diện tích 52,6m^2, 01 hầm tự hoại, 01 hàng rào lưới B40 tất cả đã qua sử dụng, 01 cây mai, 01 cây lộc vừng, 01 cây kim tiền thảo.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N có trách N thanh toán cho ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị L số tiền là 221.095.000 đồng (hai trăm hai mốt triệu không trăm chín lăm đồng) chi phí đầu tư trên đất và 70.000.000đ (bảy mươi triệu đống) hỗ trợ di dời.

- Gia đình ông K được phép lưu cư 03(ba) tháng (đến ngày 13/9/2019) .

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ L dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về chi phí đo vẽ, định giá: ông Đ, bà N phải chịu 1.425.207 đồng, ông K phải chịu 1.425.000 đồng, ông K phải thanh toán cho ông Đ, bà N 1.425.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Lê Văn K phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.570.000đồng theo biên lai thu tiền số 0005317 ngày 22/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền. Ông K được nhận lại số tiền 8.270.000đồng.

Các đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại: 300.000đ cho ông Đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008262 ngày 09/4/2019; 300.000đ cho ông

K theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008265 ngày 09/4/2019; 300.000đ cho bà L theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008266 ngày 09/4/2019.

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, 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 (13/6/2019).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND huyện LĐ;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THA DS huyện LĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐẶNG VĂN SỬ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN CHỦ TỌA**

TRƯƠNG VĂN TÂM, NGUYỄN THỊ PHƯƠNG BẮC; **ĐẶNG VĂN SỬ**

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

ĐOÀN N THIỆN; TRƯƠNG VĂN TÂM **ĐẶNG VĂN SỬ**

<u>Hướng dẫn sử dụng mẫu số 75:</u>

(1) và (5) Ghi tên Toà án xét xử phúc thẩm. Nếu là Tòa án nhân dân cấp tỉnh, thì cần ghi rõ Tòa án nhân dân tỉnh (thành phố) nào (ví dụ: Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ); nếu là Toà án nhân dân cấp cao, thì cần ghi rõ Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố nào (ví dụ: Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng).

(2) Ô thứ N ghi số bản án, ô thứ hai ghi năm ra bản án (ví dụ: Nếu là bản án giải quyết tranh chấp về kinh doanh thương mại năm 2017 có số 10 thì ghi: Số 10/2017/KDTM-PT).

(3) Ghi ngày, tháng, năm tuyên án không phân biệt vụ án được xét xử phúc thẩm và kết thúc trong một ngày hay được xét xử phúc thẩm trong nhiều ngày.

(4) Ghi quan hệ tranh chấp mà Tòa án giải quyết: Cần xác định tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết được quy định tại Điều, khoản nào của Bộ L tố tụng dân sự, để ghi vào phần trích yếu của bản án (ví dụ: Tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết là tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân được quy định tại khoản 1 Điều 26 của Bộ L tố tụng dân sự thì ghi: "tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân").

(6) Cần chú ý là không ghi chức vụ của Thẩm phán.

(7) Ghi họ tên của Thư ký phiên tòa và ghi rõ là Thư ký Tòa án hoặc Thẩm tra viên của Tòa án nào như hướng dẫn tại điểm (1).

(8) Nếu có Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa thì ghi như hướng dẫn tại điểm (1) song đổi các chữ "Tòa án nhân dân" thành "Viện kiểm sát nhân dân".

(9) Trường hợp vụ án được xét xử và kết thúc trong một ngày thì bỏ hai chữ "Trong các" (ví dụ: Ngày 15 tháng 7 năm 2017). Trường hợp vụ án được xét xử trong hai ngày thì ghi "Trong các ngày" (ví dụ: Trong các ngày 02, 03 tháng 3 năm 2017); nếu từ B ngày trO lên mà liền nhau thì ghi: "Từ ngày đến ngày" (ví dụ: Từ ngày 06 đến ngày 10 tháng 3 năm 2017); nếu từ B ngày trO lên mà không liền nhau thì ghi trong các ngày (ví dụ: Trong các ngày 07, 08 và ngày 15 tháng 3 năm 2017); nếu khác tháng mà liền nhau thì ghi từ ngày... tháng... đến ngày... tháng... (ví dụ: Từ ngày 31 tháng 05 đến ngày 02 tháng 6 năm 2017); nếu không liền nhau thì ghi các ngày của từng tháng (Ví dụ: Trong các ngày 30, 31 tháng 3 và các ngày 04, 05 tháng 4 năm 2017).

(10) Nếu xét xử kín thì thay cụm từ "công khai" bằng từ "kín".

(11) Nguyên đơn là cá nhân thì ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa thành niên). Trường hợp nguyên đơn là cơ quan, tổ chức thì ghi tên cơ quan, tổ chức và địa chỉ của cơ quan, tổ chức đó.

(12) Chỉ ghi khi có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ghi họ tên, địa chỉ cư trú; ghi rõ là người đại diện theo pháp luật hay là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; nếu là người đại diện theo pháp luật thì cần ghi chú trong ngoặc đơn quan hệ giữa người đó với nguyên đơn; nếu là người đại diện theo ủy quyền thì cần ghi chú trong ngoặc đơn: "được uỷ quyền theo văn bản ủy quyền ngày... tháng... năm...". Trường hợp người đại diện theo pháp luật của cơ quan, tổ chức, thì ghi họ tên, chức vụ của người đó.

(13) Chỉ ghi khi có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là Luật sưthì ghi là Luật sưcủa Văn phòng Luật

sưnào và thuộc Đoàn Luật sưnào); nếu có nhiều nguyên đơn thì ghi cụ thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nào.

(14) và (17) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (11).

(15) và (18) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (12).

(16) và (19) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (13).

(20) Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa thành niên).

(21) Ghi họ tên, chức danh, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(22) Ghi họ tên, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(23) Ghi họ tên và tư cách tham gia tố tụng của người kháng cáo.

(24) Ghi người có thẩm quyền kháng nghị (ví dụ: Viện trưOng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam).

(25) Trong phần này ghi tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm; nội dung kháng cáo, kháng nghị.

(26) Trong phần này, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá nhận định về kháng cáo, kháng nghị, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm, những căn cứ pháp luật, án lệ (nếu có) mà Tòa án viện dẫn, áp dụng; nếu vụ án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 4 của Bộ L tố tụng dân sự thì tùy từng trường hợp mà Tòa án phân tích, lập luận về việc áp dụng tập quán, tương tự pháp luật, nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ hoặc lẽ công bằng để chấp nhận hoặc không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị và giải quyết các vấn đề khác có liên quan.

Trong phần này, các đoạn văn được đánh số thứ tự trong dấu [ ].

(27) Tùy từng trường hợp mà ghi rõ các căn cứ pháp luật để ra quyết định.

(28) Ghi các quyết định của Hội đồng xét xử phúc thẩm về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí sơ thẩm, phúc thẩm, Chi phítố tụng (nếu có). Trường hợp xét xử lại vụ án mà bản án, quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì Tòa án phải giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành (nếu có) theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy và ghi rõ trong bản án. Ghi rõ bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

(29) Phần cuối cùng của bản án, đối với bản án được thông qua tại phòng nghị án thì phải có đầy đủ chữ ký, ghi rõ họ tên của các thành viên Hội đồng xét xử và đóng dấu (bản án này phải lưu vào hồ sơ vụ án); đối với bản án để gửi cho các đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khOi kiện và Viện kiểm sát thì ghi như sau:

Nơi nhận:
- Ghi theo quy định tại Điều 315 của Bộ L tố tụng dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)