TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2019/DS-PT
Ngày: 09-4-2019
V/v "Tranh chấp quyền đòi lại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt

Ông Trịnh Văn Hùng

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Tỏ – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Trọng – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2019/TLPT- DS ngày 30 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp: "Quyền đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 08/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện B L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2019/QĐ-PT ngày 28/02/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 52/2019/QĐ-PT ngày 25/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông P V C, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn 4, xã Đ B, thành phố B L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông V T N, sinh năm: 1971, cư trú tại số 18, đường H H T, Phường 3, thành phố A, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 1881, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T A chứng nhận ngày 08/3/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông H T, sinh năm: 1958; cư trú tại số 36, đường H V T, Phường 5, thành phố A, tỉnh Lâm Đồng – Luật sư của Văn phòng luật sư N T1, Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông T T Đ, sinh năm: 1974, bà T T U, sinh năm: 1976; cư trú tại thôn 7, xã L N, huyện B L, tỉnh Lâm Đồng, ông Đ có mặt, bà U vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông P Đ T2, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị).

- Ông N V D, là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 906/QĐ-BIDV ngày 26/11/2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam).

- Ông T V L, sinh năm: 1975; cư trú tại tổ 4, Phường 1, thành phố B L, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền lại tham gia tố tụng số 62/QĐ-BIDV ngày 08/3/2019 của Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh B L), có mặt.

Người kháng cáo: Ông T T Đ, sinh năm: 1974 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2017 của ông P V C, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm thì:

Vào ngày 25/11/2015 ông P V C có mua được 01 khối tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 3, xã L N, huyện B L, tỉnh Lâm Đồng; có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Đ, bà U; thông qua hình thức bán đấu giá tài sản do Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng đứng ra tổ chức bán đấu giá. Sau khi hoàn tất thủ tục, ông đã được bàn giao tài sản và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên P V C.

Do vợ chồng ông Đ, bà U khó khăn và có xin ở nhờ tại căn nhà này để thuận tiện việc cho con đi học nên ông đã đồng ý cho ở tạm một thời gian đến hết năm 2016. Đến hạn ông yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà U trả lại nhà nhưng bị đơn không chịu trả mà còn khóa cửa không cho ông vào nhà.

Trong thời gian ở nhờ, vợ chồng ông Đ, bà U tự ý xây thêm nhà cấp 4C và làm thêm phần mái hiên phía trước mà không được sự đồng ý của ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà U phải trả lại nhà, quyền sử dụng đất cho ông và ông đồng ý thanh toán lại cho vợ chồng ông Đ, bà U giá trị căn nhà cấp 4C và mái hiên theo giá trị thẩm định giá.

- Vợ chồng ông T T Đ, bà T T U đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến làm việc vì vậy không có lời khai của bị đơn tại Tòa án.

- Theo lời trình bày của ông T V L, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam thì vào ngày 25/8/2011 vợ chồng ông Đ, bà U có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích là 64m^2 và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 3, xã L N, huyện B L, tỉnh Lâm Đồng (đã được Ủy ban nhân dân huyện B L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 389902 ngày 14/4/2006) tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà đ b s C L – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch B L (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh B L) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay cho Doanh nghiệp tư nhân T Đ1 do ông T T Đ là Chủ doanh nghiệp vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0059.11/HĐTC, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Do Doanh nghiệp tư nhân T Đ1 không thực hiện đúng cam kết và thiếu thiện chí trả nợ, ngày 02/11/2015 vợ chồng ông Đ, bà U đã ký biên bản thỏa thuận bàn giao và xử lý tài sản bảo đảm cho Ngân hàng bán đấu giá để thu hồi nợ.

Ngày 25/11/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh B L đã phối hợp cùng Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng bán đấu giá thành công tài sản bảo đảm nêu trên cho người trúng đấu giá là ông P V C theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 54/HĐMB/TD. Sau khi ông C thanh toán đủ tiền, cùng ngày Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh B L đã cùng Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng bàn giao tài sản nêu trên cho ông C theo hiện trạng trong đó tài sản trên đất gồm 01 căn nhà 04 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng là 64m^2. Sau khi bàn giao xong, ông C có cho gia đình ông Đ ở tạm một thời gian nhưng đến hạn vợ chồng ông Đ không trả lại nên hai bên phát sinh tranh chấp, ngoài ra vợ chồng ông Đ, bà U chiếm dụng phần mái hiên trước nhà xây dựng trái phép, vi phạm lộ giới và khóa cửa không cho ông C vào nhà, việc bị đơn không đồng ý giao tài sản cho ông C là vi phạm quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền lợi của người trúng đấu giá vì vậy Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh B L đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T T Đ, bà T T U phải bàn giao tài sản nói trên cho ông C theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 46/2018/DS-ST ngày 08/11/2018 Tòa án nhân dân huyện B L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P V C đối với vợ chồng ông T T Đ, bà T T U về việc "Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản".

Buộc vợ chồng ông T T Đ, bà T T U phải trả lại cho ông P V C diện tích 64m^2 đất ở nông thôn và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà 04 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 64m^2; 01 nhà cấp 4C diện tích 61,6m^2, tường gạch, mái lợp tôn, xà gồ sắt, cửa sắt, nền xi măng và phần mái hiên phía trước lợp tôn, xà gồ sắt diện tích 41,87m^2 thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 3, xã L N, huyện B L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 638845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/6/2016 mang tên ông P V C. (Có trích đo địa chính thửa đất theo hiện trạng sử dụng lập ngày 20/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B L kèm theo).

Buộc ông P V C phải thanh toán cho vợ chồng ông T T Đ, bà T T U giá trị nhà cấp 4C và phần mái hiên là 55.296.105đ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông T T Đ, bà T T U phải trả lại cho ông P V C số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 11.185.200đ.

3. Về án phí:

Vợ chồng ông T T Đ, bà T T U phải chịu 32.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông P V C phải chịu 2.765.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 16.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0005033 ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B L, tỉnh Lâm Đồng. Ông P V C được nhận lại 13.235.000đ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về lãi suất, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/11/2018 ông T T Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông T T Đ vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông V T N, người đại diện theo ủy quyền của ông P V C, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông P V C mua được tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 3, xã L N, huyện B L, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi trúng đấu giá, ông C đã cho vợ chồng ông

Đ, bà U (chủ sở hữu cũ) mượn sử dụng một thời gian, do khi đến hạn bên mượn không trả khối tài sản vừa nêu nên ông C yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà U phải trả lại nhà và quyền sử dụng đất đã mua trúng đấu giá còn bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp Quyền đòi lại tài sản" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Do khi Doanh nghiệp tư nhân T Đ1 ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà Đ b s C L– Chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch B L (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh B L) vay số tiền 3.500.000.000đ; vợ chồng ông Đ, bà U đã thế chấp tài sản là lô đất có diện tích 64m^2 và tài sản gắn liền đất thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 3, xã L N, huyện B L, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Do Doanh nghiệp tư nhân T Đ1 không thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng tín dụng về việc trả nợ vay nên giữa Ngân hàng và vợ chồng ông Đ, bà U đã ký biên bản thỏa thuận bàn giao tài sản đảm bảo cho Ngân hàng bán đấu giá để thu hồi nợ.

[3] Trong thực tế thì Ngân hàng đã phối hợp cùng Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng bán đấu giá thành công tài sản bảo đảm nêu trên cho người trúng đấu giá là ông P V C theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 54/HĐMB/TD, ông C thanh toán đủ tiền nên Ngân hàng đã cùng Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng bàn giao tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 28 và thửa 257, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại xã L N, huyện B L, tỉnh Lâm Đồng cho ông C và ông C xác nhận đã nhận tài sản đúng như theo hiện trạng. Nguyên đơn cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 638845 ngày 29/6/2016 mang tên P V C.

[4] Như vậy, việc mua bán tài sản đấu giá đã hoàn tất, các bên không tranh chấp viêc bán đấu giá tài sản nói trên. Hiện nay ông C được quyền sở hữu, sử dụng tài sản đã mua trúng đấu giá, sau khi cho bị đơn mượn một thời gian để sử dụng, khi đến hạn phải trả thì vợ chồng ông Đ, bà U (chủ sở hữu cũ của tài sản được đưa ra đấu giá) không đồng ý giao tài sản vừa nêu, việc này làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông C là người mua trúng tài sản đấu giá. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất đang chiếm giữ thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 08 thôn 3, xã L N, huyện B L tỉnh Lâm Đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Theo lời trình bày của đương sự thì quá trình sử dụng tài sản sau khi đấu giá, vợ chồng ông Đ, bà U có làm thêm 01 căn nhà cấp 4C diện tích 61,6m^2 và mái hiên diện tích 41,87m^2 chiếm dụng phần đất lộ giới phía trước. Mặc dù các tài sản này nằm trên phần đất lộ giới nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông C tự nguyện nhận các tài sản này và đồng ý thanh toán cho vợ

chồng ông Đ, bà U giá trị đã được thẩm định giá là 55.296.105đ; trong trường hợp sau này nếu Nhà nước giải tỏa thì ông C sẽ tự tháo dỡ và chịu trách nhiệm mà không liên quan gì tới vợ chồng ông Đ, bà U, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên cần ghi nhận.

[6] Với những phân tích trên cần bác kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả lại nhà cho ông C.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản đã được ông C tạm ứng tại giai đoạn sơ thẩm là 11.185.200đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận toàn bộ nên vợ chồng ông Đ, bà U có trách nhiệm phải trả lại cho ông C số tiền nói trên.

[8] Về án phí: đây là vụ án kiện đòi tài sản là nhà ở, thuộc trường hợp phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Khoản 2 Điều 24, Khoản 1 Điều 27 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, tuy nhiên cấp sơ thẩm lại buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị căn nhà phải trả lại là không chính xác nên cần sửa lại phần này.

Do sửa án nên đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 328, 404 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 24, Khoản 2 Điều 26, Khoản 1 Điều 27, Khoản 2 Điều 29 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông T T Đ, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P V C về việc "Tranh chấp quyền đòi lại tài sản" đối với vợ chồng ông T T Đ, bà T T U.

1.1. Buộc vợ chồng ông T T Đ, bà T T U phải trả lại cho ông P V C lô đất có diện tích 64m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn và tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà 04 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 64m^2; 01 nhà cấp 4C diện tích 61,6m^2, tường gạch, mái lợp tôn, xà gồ sắt, cửa sắt, nền xi măng và phần mái hiên phía trước lợp tôn, xà gồ sắt diện tích 41,87m^2 thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 3, xã L N, huyện B L, tỉnh Lâm

Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 638845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/6/2016 mang tên ông P V C (có họa đồ kèm theo).

1.2. Ông P V C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp quyền sở hữu đối với tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc ông P V C phải thanh toán cho vợ chồng ông T T Đ, bà T T U số tiền 55.296.105đ (năm mươi lăm triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn một trăm lẻ năm đồng).

2. Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông T T Đ, bà T T U phải trả lại cho ông P V C số tiền 11.185.200đ (mười một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông T T Đ, bà T T U phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013237 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Đ, bà U đã nộp đủ án phí.

+ Ông P V C phải chịu 2.765.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 16.000.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0005033 ngày 12/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B L, tỉnh Lâm Đồng. Ông C được nhận lại 13.235.000đ.

- Án phí phúc thẩm:

Đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các 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:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện B L, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện B L, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch