

Bản án số: 115/2024/DS-PT
Ngày 16 - 9 - 2024
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Mạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa;

Ông Nguyễn Duy Sơn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vinh Phúc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc tham gia phiên tòa:**
Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 69/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 18-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2024/QĐXX-PT ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1975 (Có mặt);

2. Bà Đông Thị T1, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Đều địa chỉ: Tổ dân phố T, phường K, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc.

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1971 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

Đều địa chỉ: Ngách A, ngõ A, tổ dân phố T, phường K, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vinh Yên;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Duy T3 - Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mâu Thị P – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên (*Vắng mặt*);

2. Ngân hàng TMCP C1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang T4, Phó giám đốc Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh B1; Địa chỉ: Thị trấn H, huyện B, tỉnh Vĩnh Phúc (*Có mặt*).

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Nhật T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/10/2023, đơn sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện ngày 25/11/2023 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T và bà Đông Thị T1 trình bày: Gia đình ông T, bà T1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 568m², thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất tại: TDP T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, do UBND thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 18/01/2009 mang tên ông Nguyễn Nhật T và bà Đông Thị T1.

Năm 2019, vì lý do phong thủy, anh trai ruột ông là ông Nguyễn Ngọc N cùng vợ bà Nguyễn Thị T2 có mượn vợ chồng ông T, bà T1 một phần diện tích đất là 4,4 m² (có chiều rộng 0,3m; chiều dài 14,83m) để xây nhà cho vuông vắn - đo đạc thực tế ngày 26/3/2024 là 3,8m². Ông T, bà T1 có đồng ý bằng miệng, nhưng không lập thành văn bản, cũng chưa từng có ý định chuyên nhượng hay tặng cho vợ chồng ông N, bà T2 diện tích đất nói trên.

Đến ngày 23/5/2023, vợ chồng ông T, bà T1 nhận được Thông báo số 62/TB-THADS của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án với nội dung: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên thông báo cho: Người được thi hành án: Ngân hàng TMCP C1; địa chỉ: Số A T, quận H, thành phố Hà Nội. Người phải thi hành án: Ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2, anh Tạ Minh D và chị Nguyễn Thị Hà H; đều có địa chỉ: TDP T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Người có tranh chấp: ông Nguyễn Nhật T và bà Đông Thị T5, địa chỉ: TDP T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc có quyền khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản sau:

- Diện tích phần xây dựng ngôi nhà 03 tầng 01 tum của ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 chồng lấn 4,4 m² (có chiều rộng 0,3m; chiều dài 14,83m) sang phần đất của ông Nguyễn Nhật T và bà Đông Thị T1...”.

Theo đó, phần diện tích đất của ông T, bà T1 cho ông N, bà T2 mượn nằm trong phần diện tích phải thi hành án. Đối với việc thi hành án này, ông T, bà T1 không đồng ý bởi:

- Việc vợ chồng ông N, bà T2 mượn vợ chồng ông T, bà T1 một phần diện tích đất là 4,4 m² chỉ là thỏa thuận miệng, không có sự mua bán, chuyển nhượng hay tặng cho đối với phần diện tích đất này. Trong trường hợp ông N, bà T2 phải thi hành án thì phải tháo dỡ công trình trả lại phần đất như hiện trạng ban đầu cho ông T, bà T1.

- Việc vay mượn hay thế chấp tài sản của ông N, bà T2 với Ngân hàng TMCP C1 ông T, bà T1 hoàn toàn không biết.

Tại biên bản về việc kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tại phiên toà ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1 yêu cầu ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 phải trả diện tích 4,4 m² đất thuộc thửa số 516, tờ bản đồ số 24 tại TDP T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Năm 2019 gia đình ông N, bà T2 thế chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 516, tờ bản đồ số 24, diện tích 224,3m² cho Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1, tỉnh Vĩnh Phúc. Cuối năm 2019, ông N, bà T2 có khởi công xây dựng nhà ở trên thửa đất đó. Vì là lô đất liền kề với thửa đất của gia đình em trai là ông T, bà T1 nên gia đình ông N, bà T2 đã gặp vợ chồng em trai là ông T, bà T1 để mượn một phần đất xây nhà cho hợp phong thủy. Hai gia đình có đồng thuận bằng miệng là cho mượn phần đất (khoảng 4,4 m²) chỉ được sử dụng chứ không được quyền mua bán trao tặng dưới mọi hình thức. Phần đất đó vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T1. Sau đó ông N, bà T2 tiến hành xây dựng căn nhà 03 tầng diện tích hơn 500m². Sau khi xây dựng xong phần thô thì dịch Covid-19 đến, phải tạm dừng thi công. Trong thời gian đó ông N, bà T2 không có thu nhập nên không có tiền trả lãi cũng như gốc cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện ông N, bà T2. Sau đó Chi cục thi hành án dân sự đã cưỡng chế kê biên toàn bộ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và tổ chức bán đấu giá.

Gia đình ông N, bà T2 đã khiếu nại về việc đo đạc định giá tài sản bán đấu giá không đúng với thực tế là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất. Sau đó Chi C thi hành án đã xác minh và ra thông báo số 62/TB-THADS về việc xác định quyền sở hữu sử dụng đối với tài sản thi hành án có nội dung sau: Người được thi hành án: Ngân hàng TMCP C1; địa chỉ: Số A T, quận H, thành phố Hà Nội. Người phải thi hành án: Ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2, anh Tạ Minh D và chị Nguyễn Thị Hà H. Người có tranh chấp: Ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1”.

Phần diện tích xây dựng ngôi nhà 03 tầng 01 tum của ông N, bà T2 chồng lấn 4,4 m² (có chiều rộng 0,3m; chiều dài 14,83m) sang phần đất của ông T, bà T1. Sau đó ông T, bà T1 có làm đơn hòa giải tranh chấp đất đai ra UBND phường K. Tại buổi hòa giải ông N, bà T2 không đồng ý trả lại phần đất xây chồng lấn vì tất cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong đó có cả phần diện tích đất mượn ông T, bà T1 đã bị thi hành án cưỡng chế kê biên theo Quyết định số 45/QĐ-CCTHADS ngày 14/4/2022. Nay ông

Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng C1 do ông Trần Quang T4 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Vào tháng 7/2019, Ngân hàng có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19.35.0149/2019/HĐTC ngày 24/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh B1 - Phòng G và ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 tài sản thế chấp như sau: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 có địa chỉ thửa đất: TDP T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; tại thửa đất số 516, tờ bản đồ số 24, diện tích 224,3m². Vào tháng 11/2019, vẫn tài sản trên Ngân hàng ký tiếp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ thứ hai: tài sản quyền sử dụng đất thửa 516 như trên cả tài sản xây dựng trên đất là nhà 04 tầng đang hoàn thiện phần trát. Tài sản thế chấp trên để đảm bảo khoản vay của chính ông N, bà T2 và con gái con rể anh D chị H. Trong quá trình vay vốn, ông N, bà T2 và con gái con rể là anh chị Dũng H1 đã vi phạm thỏa thuận thanh toán nợ gốc và lãi tại các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên và các bên đã hòa giải thành theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thì ông N, bà T2 và anh D, chị H1 không thực hiện trả nợ nên Ngân hàng đã gửi đơn đề nghị Thi hành án đến Chi cục Thi hành án thành phố Vĩnh Yên để giải quyết. Trong quá trình thực hiện kê biên, bán đấu giá tài sản thi hành án gia đình ông N, bà T2 có thông tin là đã xây dựng lấn sang phần đất của em trai là Nguyễn Nhật T và bà Đồng Thị T1 diện tích 4,4 m² (đo đạc thực tế ngày 26/3/2024 là 3,8m²). Chính vì vậy mà việc thi hành án bản án cho Ngân hàng TMCP C1 dừng lại bị mất thời gian, nguy cơ thiệt hại về tài chính thất thoát vốn nhà nước. Quan điểm của Ngân hàng:

- Đề nghị xác định lại phần diện tích đất gia đình ông T bà T1 đang sử dụng có bị thiếu hụt so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền cấp hay không. Nếu đủ hoặc thừa đất thì phần diện tích xây dựng nhà ông N, bà T2 là xây dựng trên phần đất lưu không, đất khai hoang hóa không phải đất tranh chấp.

- Việc thỏa thuận về cho mượn đất xây dựng nhà hai gia đình Ngân hàng TMCP C1 không được biết. Khi Ngân hàng thẩm định nhận thế chấp đó là miếng đất trống đang được xây dựng phần móng nên không kiểm tra được sau này tự xây nên. Vậy hai bên ông T, bà T1 và ông N, bà T2 hoàn toàn chịu trách nhiệm và các thiệt hại đã gây ra cho Ngân hàng trong vụ việc này.

- Việc khiếu kiện giữa các bên đang làm chậm tiến độ Thi hành bản án cho Ngân hàng gây thất thoát tiền vốn và tăng lãi tiền vay nên đề nghị Tòa án cho phép được tiếp tục bán đấu giá tài sản. Trong thời gian các bên khiếu kiện và bán đấu giá tài sản bên vay vốn là gia đình ông N bà T2 và anh chị Dũng H1

vẫn phải trả lãi và lãi phạt, phí cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án do bà Mâu Thị P là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2021/QĐST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên và đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng thương mại cổ phần C1. Ngày 14/4/2022, Chi cục trưởng Thi hành án dân sự thành phố V đã ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu với nội dung bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Ngọc N phải trả nợ Ngân hàng thương mại cổ phần C1. Tài sản đảm bảo thi hành án xử lý để thu hồi nợ là: 01 nhà ở đang được xây dựng trên thửa đất số 516, tờ bản đồ số 24, diện tích 224,3m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Ngọc N, tại TDP T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Quá trình giải quyết việc thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành nên Chấp hành viên đã ra quyết định cưỡng chế về việc kê biên tài sản nhà đất thế chấp của ông N, bà T2. Ngày 08/9/2022, Chấp hành viên đã tổ chức kê biên tài sản thế chấp của ông bà N T2. Sau khi kê biên, Chấp hành viên đã thực hiện thủ tục lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản kê biên theo quy định và thông báo kết quả thẩm định, trong đó giá đất 224,3m² là 5.158.900.000 đồng và giá ngôi nhà với diện tích xây dựng là 533,7m² là 2.119.250.000 đồng. Sau đó Chấp hành viên thực hiện thủ tục bán đấu giá. Trong quá trình thực hiện các thủ tục để giao tài sản cho người trúng đấu giá thì ông N có đơn trình bày về việc có mượn đất của em trai để xây một phần ngôi nhà. Tháng 5/2023, tại buổi cưỡng chế giao tài sản, Chấp hành viên đã yêu cầu công ty Đ để đo đạc lại, kết quả đo đạc có sự thay đổi so với sơ đồ tại buổi kê biên. Kết quả đo đạc phần diện tích xây dựng của tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 ngôi nhà 03 tầng 01 tum đang xây dựng có sự biến động (tăng tổng diện tích xây dựng lên 3,5m²) và thay đổi hiện trạng do có sự chồng lấn sang quyền sử dụng đất của hộ liền kề. Sau khi thống nhất, Chấp hành viên đã tạm dừng việc cưỡng chế giao tài sản, sau đó hủy kết quả đấu giá tài sản.

Nay ông T, bà T1 khởi kiện, quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 18 - 6 - 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 36 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129; Điều 458; Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 167; Điều 168; Điều 188 Luật Đất đai năm 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 lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Nhật T, bà Đông Thị T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 phải trả 4,4m² đất, thuộc thửa số 516, tờ bản đồ số 24 tại TDP T, phường K, T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Nhật T và bà Đông Thị T1 phải chịu 5.500.000đ (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được trừ số tiền tạm ứng án đã nộp là 682.000đ tại biên lai thu số: 0005686 ngày 07/12/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố V, ông T, bà T1 còn phải nộp là 4.818.000đ (Bốn triệu tám mươi tám nghìn đồng).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Nhật T và bà Đông Thị T1 phải chịu số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) (đã nộp đủ).

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 7 năm 2024, ông Nguyễn Nhật T kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo ông T giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày trên, đề nghị Tòa án buộc ông N, bà T2 phải trả lại diện tích đất 3,8m² cho nguyên đơn; đề nghị xem xét giải quyết chi phí tố tụng, án phí theo quy định.

Bị đơn ông N có ý kiến: Việc ông và bà T2 có mượn một phần đất để xây nhà như ông T trình bày là đúng. Xuất phát từ việc gia đình ông có vay vốn Ngân hàng và thế chấp thửa đất và tài sản trên đất và phải xử lý tài sản thế chấp để trả tiền cho Ngân hàng nên mới có việc anh em khởi kiện nhau; ông đồng ý việc trả lại đất đã mượn cho ông T.

Đại diện Ngân hàng có ý kiến: Việc gia đình ông N vay vốn Ngân hàng được thừa nhận, gia đình ông N đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay là hợp pháp, được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật (bao gồm cả đất và tài sản là căn nhà gắn với quyền sử dụng đất thửa 516, tờ bản đồ 04), đã được Tòa án ra Quyết định công nhận thỏa thuận. Việc gia đình ông N xây dựng nhà không đúng là do lỗi của đương sự; gia đình ông N đã chậm thanh toán tiền, gây khó khăn trong xử lý tài sản bảo đảm và đã gây ảnh hưởng xấu đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng, tài sản của Nhà nước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, từ khi khai mạc đến nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự ông T, ông N, người liên quan là Ngân hàng, Chi cục Thi hành án Vĩnh Yên thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà T1, bà T2 không đến phiên tòa mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ.

Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 18-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên theo

hướng chấp nhận yêu cầu của ông T. Buộc ông N, bà T2 phải thanh toán cho ông T, bà T1 số tiền là 95.000.000đ. Ông N, bà T2 được sử dụng diện tích đất 3,8m². Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2 trả lại đất cho nguyên đơn diện tích 4,4m² do cho mượn (đo đạc thực tế 3,8m²). Do đó đây là vụ án dân sự tại thành phố V; bị đơn cư trú tại thành phố V nên Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 02/7/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T làm đơn kháng cáo bản án đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông. Đơn kháng cáo làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa có mặt ông T, ông N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang T4 là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP C1; Chi cục Thi hành án Vĩnh Yên vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt là đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà T1, bà T2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến phiên tòa nên Tòa án vẫn xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Nhật T trong vụ án thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất: Trên cơ sở tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu thu thập được xác định như sau: Thửa đất 516 tờ bản đồ số 24 diện tích 224,3m² (đó 100m² đất ở và 124,3m² đất trồng cây lâu năm), được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/2018 cho ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 có cạnh thể hiện từ cạnh 1- 4 giáp với đường dân sinh là dài 12m; cạnh 3 đến cạnh 4 giáp dài 19m với đất của ông Nguyễn Nhật T và bà Đồng Thị T1. Theo ông N, bà T2 trình bày thửa đất này ông bà nhận chuyển nhượng lại từ năm 2018; năm 2019 ông N, bà T2 xây nhà kiên cố trên đất.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2024 và biên bản làm việc, lời khai, hòa giải của ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1 thì ông T, bà T1 là chủ sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 04 có diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 568m², đo đạc thực tế là 522,5m² nằm giáp với thửa đất của ông N, bà T2, trên đất ông T, bà T1 đã xây dựng một ngôi nhà 02 tầng từ năm 2000; phần tiếp giáp với đất của ông N, bà T2, ông bà để lại một phần đất lưu không khoảng 01m không xây dựng công trình.

[2.2] Theo trình bày của các bên, ông T (em trai ông N), vợ là T1 cho ông N, bà T2 mượn một phần diện tích đất khoảng 4,4 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà T1 để ông N, bà T2 xây 01 phần nhà cho hợp phong thủy; ông N, bà T2 cũng thừa nhận có mượn một phần đất trên để xây nhà như ông T khai.

[2.3] Ngày 13/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc nhận được đơn đề nghị có chữ ký của các ông bà: Nguyễn Văn K, sinh năm 1958, trú tại: TDP T, K, V; bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1962, trú tại Thôn H, xã H, huyện B, Vĩnh Phúc; ông Nguyễn Đức P1, sinh năm 1967, trú tại: TDP T, K, V; ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1975, trú tại TDP Thanh Giã 1, K, V; bà Nguyễn Thị H2 sinh năm 1979; trú tại: TDP A, Đ, V, Vĩnh Phúc cũng thể hiện thừa đất của ông Nguyễn Nhật T và bà Đông Thị T1 được bố mẹ các ông bà tặng cho để sử dụng, không được mua bán cho tặng. Ông N, bà T2 mua thừa đất liền kề có xây dựng nhà năm 2019, có hỏi mượn ông T, bà T1 01 phần đất xây cho hợp phong thủy, chỉ sử dụng chứ không được bán. Ông N, bà T2 thế chấp nhà đất và tài sản trên đất có cả 01 phần diện tích đất mượn của ông T, bà T1, đề nghị Tòa án xác minh và yêu cầu ông N, bà T2 trả lại 4,4m² vì đó là đất của ông cha. Điều đó càng thể hiện rõ phần đất của ông T, bà T1 sử dụng là có căn cứ, hợp pháp.

[2.4] Ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu ông N, bà T2 phải trả lại diện tích đất 4,4m², Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà T1 để buộc ông N, bà T2 phải trả 4,4m² đất (Qua đo đạc thẩm định tại chỗ xác định là 3,8m² đất) mà cho rằng diện tích đất này ông T, bà T1 thực tế đã cho ông N, bà T2 sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cũng đều thống nhất nội dung hai bên cho mượn một phần diện tích đất trên làm nhà cho hợp phong thủy, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xác minh tại UBND phường K xác định ông T, bà T1 xây nhà khoảng năm 2000, thời điểm xây nhà gia đình ông T, bà T1 và gia đình ông N, bà T2 không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông N, bà T2 xây nhà kiên cố cao tầng cũng không có tranh chấp gì. Theo kết quả đo đạc thì phần móng, phần tường và phần mái le phân tầng của nhà ông N, bà T2 có xây sang một phần đất của ông T, bà T1 là 3,8m² (theo biên bản thẩm định, đo đạc ngày 26/3/2024).

Theo trình bày của ông T, bà T1 thì ông bà đồng ý cho ông N, bà T2 mượn diện tích đất trên là để ở, sử dụng còn nếu phát mại tài sản để trả nợ ngân hàng thì yêu cầu ông N, bà T2 phải trả lại phần diện tích đất này. Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc các bên cho mượn một phần đất để xây nhà các bên đều thừa nhận, và thực tế xây nhà của ông N, bà T2 có xây sang phần diện tích đất 3,8m² (theo biên bản đo đạc) của ông T, bà T1. Khi cho mượn, hai bên chỉ thỏa thuận miệng mà không lập thành Hợp đồng có công chứng, đồng thời cũng không thực hiện việc kê khai, báo cáo với chính quyền địa phương. Khi ông bà N, T2 tiến hành xây dựng nhà ở gồm 03 tầng và 01 tum, trong đó có bao gồm trên phần diện tích đất ông bà T, T1 cho mượn thì ông T, bà T1 đều thừa nhận có biết việc ông N, bà T2 xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất trên nhưng không có ý kiến

phản đối và cũng không có đơn yêu cầu địa phương giải quyết tranh chấp. Ông N, bà T2 đã thực hiện việc quản lý, sử dụng đất và xây dựng nhà kiên cố; giá trị căn nhà lớn hơn gấp nhiều lần giá trị quyền sử dụng đất. Ông T, bà T1 hoàn toàn biết việc ông bà T2, N sử dụng vào mục đích xây nhà ở lâu dài và không có tranh chấp. Qua xác minh, đo đạc và thực tế xác định phần diện tích đất 3,8m² này gồm 01 phần móng, 01 phần tường và le phân tầng, nếu phá dỡ để trả lại đất sẽ ảnh hưởng đến kết cấu và giá trị của ngôi nhà. Trong hồ sơ vụ án thể hiện ông N, bà T2 đã thế chấp toàn bộ nhà, đất trên của mình để bảo đảm cho khoản vay của Ngân hàng TMCP C1 (viết tắt là Ngân hàng). Việc thế chấp hoàn toàn ngay tình, hợp pháp, đã được giải quyết bằng quyết định của Tòa án nhân dân thành phố V và đã có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T đòi ông N bà T2 trả 4,4 m² (đo đạc thực tế là 3,8m² đất) là phù hợp, có căn cứ.

Tuy nhiên, tại các lời khai của các đương sự và đặc biệt tại phiên tòa phúc thẩm, các bên vẫn thống nhất là hai bên cho nhau mượn một phần đất để làm nhà. Ông T yêu cầu ông N, bà T2 trả lại 3,8m² đất; ông N cũng đồng ý trả. Do vậy yêu cầu của ông T, bà T1 là có căn cứ, cần chấp nhận. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cũng thấy rằng nếu chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông N, bà T2 phải trả đất là không hợp lý, không phù hợp (như đã phân tích trên), và sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP C1 đang được thi hành án theo quy định. Nên mặc dù chấp nhận yêu cầu của ông T nhưng cần buộc ông N, bà T2 phải phải thanh toán bằng tiền tương ứng giá trị đất 3,8m² cho ông T, bà T1 mới phù hợp.

[2.5] Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T1, để sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông N, bà T2 được sử dụng phần diện tích đất 3,8m² nhưng phải thanh toán giá trị bằng tiền cho ông T, bà T1 tương ứng với phần diện tích đất 3,8m², theo định giá 25.000.000đ/m² = 95.000.000đ.

Toàn bộ phần đất, tài sản trên phần đất ông N, bà T1 đã thế chấp cho Ngân hàng, bao gồm: phần đất, tài sản trên phần đất đã thế chấp (theo hợp đồng thế chấp) và phần đất, tài sản trên phần đất 3,8m² đều là tài sản thế chấp hợp pháp của ông N, bà T2 đối với Ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng là phù hợp.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nêu tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử cần chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm.

[2.6] Từ các căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1. Buộc ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1 giá trị diện tích 3,8m² đất = 95.000.000đ. Ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 được sử dụng là 3,8m² đất và tài sản trên đất (theo biên bản thẩm định đo đạc). Như vậy, diện tích đất của thửa đất 128, tờ bản đồ 04 của ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ bị giảm đi diện tích 3,8m² đất; thửa đất 516 tờ bản đồ số 24 diện tích

224,4m² (đo đạc thực tế) của ông N, bà T2 sẽ được sử dụng tăng thêm 3,8m² đất. Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đã nêu trên.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T, bà T1 không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông Nguyễn Nhật T đã nộp tạm ứng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 7.000.000đ nên ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 phải thanh toán cho ông Nguyễn Nhật T 7.000.000đ.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp. Ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Nhật T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị, hết thời hạn kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ: Điều 116, 117, 118; Điều 164, Điều 166; Điều 494, 495, 496, 497, 498, 499; các Điều 357, 468 Bộ Luật dân sự. Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; các Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1. Buộc ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2 phải thanh toán cho ông Nguyễn Nhật T, bà Đồng Thị T1 số tiền tương ứng của 3,8m² đất = 95.000.000đ (Chín lăm triệu đồng).

[2] Ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2 được sử dụng phần diện tích đất 3,8m² (là một phần thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất tại: TDP T, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc) và các tài sản trên phần diện tích đất này được kí hiệu 4ABCD54, có các chiều cạnh như sau: (4-

A=0,03m; A-B= 0,22m; B-C=14,02m; C-D = 0,22m; D-5= 0,08m; 4-5= 14,02m). (Có sơ đồ kèm theo).

Ông N, bà T2 và ông T, bà T1 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước để chỉnh lý, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2 phải trả cho ông Nguyễn Nhật T số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản.

Kể từ ngày ông Nguyễn Nhật T và bà Đồng Thị T1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2 không thanh toán số tiền nêu trên cho ông Nguyễn Nhật T thì ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị T2 còn phải chịu lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với gian chậm trả.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Nhật T và bà Đồng Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án đã nộp là 682.000đ (Sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0005686 ngày 07/12/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

- Ông Nguyễn Ngọc N và bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Nhật T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005956 ngày 04 tháng 7 năm 2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên.

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 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 Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Vĩnh Yên;
- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục T.H.A DS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Mạnh

