

Bản án số: 497/2022/DS-PT

Ngày: 30/11/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng mượn  
tài sản quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Anh;*

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Đinh Như Lâm

2. Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hương Lan – Thư ký TAND thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Vĩnh Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc: *Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản quyền sử dụng đất.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 384/2022/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 486/2022/QĐHPT-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Đỗ Trọng L, sinh năm 1946

Địa chỉ: Đội 1, thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho Ông Đỗ Trọng L: Ông H; Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 16/6/2022); (Có mặt)

*Bị đơn:* Bà Cán Thị T, sinh năm 1937; (Có mặt)

Địa chỉ: Đội 1, thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo uỷ quyền của Bà Cấn Thị T:*

1. Anh Kiều Văn C, sinh năm 1973;
2. Chị Trần Thị H, sinh năm 1976;

Đều có địa chỉ: Đội 1, thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Theo Văn bản uỷ quyền ngày 22/05/2020; (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cấn Thị T: Bà Mai Thị T, bà Lê Thu H - Luật sư Công ty Luật TNHH, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Cấn Thị T2, sinh năm 1945; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đội 1, thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền cho Bà Cấn Thị T2: Ông H; Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Thù, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội (theo Giấy uỷ quyền ngày 16/3/2022)

*Người kháng cáo: Bị đơn Bà Cấn Thị T.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn – Ông Đỗ Trọng L trình bày:***

*Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:* Ngày 02/01/1979, Ông L được Ban Quản trị Hợp tác xã Hợp nhất xã HT giao cho đất tái định cư ở khu vực Khe Nước – Đồi Gò Ròng để sử dụng thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 299 cũ (nay là thửa số 20, 21, tờ bản đồ số 57) tại địa chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội). Lúc đó có 03 người đại diện Ban Quản trị Hợp tác xã đến giao đất cho Ông L và có giấy xác nhận do ông Kiều Duy L2 là Chủ nhiệm HTX - Ủy viên Thường vụ ký và đóng dấu. Việc giao đất cho gia đình Ông L theo đúng chủ trương, chính sách các hộ dân vào vùng kinh tế mới của UBND huyện Quốc Oai, Đảng uỷ, UBND xã HT.

Đến tháng 3/1979, Ông L có lệnh tái ngũ quân đội đi biên giới phía Bắc. Do hoàn cảnh neo đơn nên Ông L đã làm đơn xin chính quyền địa phương cho nhập thêm 01 nhân khẩu để ẵm hộ con Ông L là Bà Cấn Thị T (là chị gái ruột của vợ Ông L). Ông L được UBND xã HT phê duyệt “*nhất trí cho Bà T (01 khẩu) nhập khẩu vào hộ nhà Ông L để Ông L yên tâm đi làm nhiệm vụ*” (do ông

Nguyễn Minh Cam Chủ tịch UBND xã HT xác nhận, ký và đóng dấu ngày 15/3/1979). Đến cuối năm 1979 Ông L được xuất ngũ về địa phương.

Ngày 15/10/1979, Ông L làm đơn xin tách hộ và xin đất ở cho Bà T, nhưng lúc đó UBND xã không duyệt. Đến ngày 04/01/1982, Ông L tiếp tục làm đơn xin đất ở cho Bà T và được lãnh đạo UBND xã HT xét duyệt: *“Yêu cầu Ông L cho Bà T tạm mượn 10 thước = 240m<sup>2</sup>, đất ở trong vườn Ông L. Khi nào UBND xã có chủ trương cất đất sẽ giải quyết sau”* (Chủ tịch Phùng Anh Dy ký ngày 07/01/1982).

Ngày 21/8/1988, Hợp tác xã có chính sách đo đạc để thu thuế trồng màu hàng năm nên Ông L làm đơn xin nộp lệ phí đo đạc và nộp thuế đất hàng năm. Ngày 23/8/1988 UBND xã HT xác nhận: *“Hiện tại Bà T mượn đang sử dụng đất thửa số 10 của Ông L, Bà T phải có trách nhiệm nộp lệ phí và thuế hàng năm. Khi nào Bà T không ở chuyển đi nơi khác trả lại Ông L. Ông L chịu trách nhiệm nộp thuế và các chính sách của Nhà nước từ ngày nhận của Bà T bàn giao trả”* (do ông Nguyễn Văn Miên – Phó Chủ tịch UBND xã HT ký, đóng dấu).

Đến ngày 10/3/1997, UBND xã HT có Thông báo và sáng ngày 10/4/1997 UBND xã gửi bản phô tô cho Ông L với nội dung là *“Không cất đất cho Bà T và Bà T vẫn ở tạm trong vườn nhà Ông L”*. Theo Ông L, Hội nghị giải quyết đó ông không được dự.

Ngày 12/4/1997, Ông L làm “Đơn kiến nghị khiếu nại vụ việc” đề nghị ông Trương Văn Nhã - Chủ tịch UBND xã HT và tập thể UBND xã, HĐND xã về việc nếu lấy đất định cư của Ông L giao cho người khác sử dụng hoặc làm công trình công cộng thì UBND xã phải có quyết định thu hồi đất định cư của Ông L. Nhưng không hiểu sao UBND xã và ông Chủ tịch lúc bấy giờ là ông Trương Văn Nhã không trả lời Ông L.

Đến năm 2010 Bà T định phân chia, vừa bán vừa tặng cho con gái thừa đất mượn của Ông L dẫn đến tranh chấp nên Ông L đã làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết ngày 14/9/2010. Sau đó ngày 21/10/2010, UBND xã HT hòa giải và cho ý kiến là: *“UBND xã HT không xác nhận việc gia đình Bà Cán Thị T chuyển quyền sử dụng và tặng cho đối với thửa đất đứng tên Bà Cán Thị T, UBND xã chỉ xác nhận khi đã có thỏa thuận hai bên theo đúng quy định của pháp luật”*. Cùng thời điểm đó Nhà nước có chính sách đo đạc lại bản đồ Vlap, mặc dù Bà T không được UBND xã HT nhất trí việc tách đất và UBND xã đã có biên bản trả lời ngày 21/10/2010 là không nhất trí việc cho chuyển nhượng thừa

đất trên nhưng bà đã lo lót cho cán bộ đo đạc bản đồ để tách (thửa đất số 10 cũ) khi đo thành 02 thửa (Thửa số 20 và 21, tờ bản đồ số 57, diện tích 2.177,3m<sup>2</sup>) nhưng 02 thửa đất hiện tại không mang tên ai.

Tháng 9/2018, Hội nông dân xã có chính sách triển khai trồng mới cây nhãn, Bà T đã lấy cây về trồng trên thửa đất mượn của Ông L và Ông L đã làm đơn kiến nghị đến UBND xã HT giải quyết. Tại hội nghị giải quyết UBND xã HT đã kết luận số cây mà Bà T đã trồng dự án không nghiệm thu.

Tháng 11/2018, Ông L tiếp tục có đơn đề nghị UBND xã HT giải quyết buộc Bà T trả lại đất mà Bà T đã mượn của Ông L. Ngày 26/12/2018 UBND xã HT đã tổ chức hòa giải giữa hai gia đình nhưng không thành.

Như vậy, không có bất kỳ, tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Bà T được Ủy ban nhân dân xã HT giao đất năm 1979; Bà T đã bịa đặt việc được cấp đất, bịa đặt việc quản lý, sử dụng, nộp thuế đất đủ 40 năm đối với thửa đất số 10 nêu trên và chính xác Bà T chỉ đóng thuế 240m<sup>2</sup>. Hơn nữa, việc Bà T không có đất ăn ở, sinh hoạt là không đúng sự thật. Ngày 20/12/1998, Bà T làm đơn xin cấp đất gửi UBND xã HT, Ban quản trị Hợp tác xã thôn TĐ, xã HT xem xét, giải quyết với nội dung “...*hai mẹ con tôi đã mượn góc vườn nhà anh Lãi để làm vài gian nhà lá ở riêng cho tiện sinh hoạt và trả lại cho anh Lãi mảnh đất tôi đang ở... Đề nghị các Quý ban cho phép tôi được số đất ở nơi khác để mẹ con tôi chuyển nhà...*”. Ngày 17/10/1989, Ban quản trị Hợp tác xã thôn TĐ, xã HT đã đồng ý duyệt đơn xin cấp đất ở và giao đất cho Bà T khu đất từ trạm xá vào, là mảnh đất số 02 diện tích = 1.800m<sup>2</sup>. Đến năm 1992, Hợp tác xã TĐ đã giao cho Bà T 02 thửa đất 5% (thuộc quỹ đất 1). Cùng năm 1992, Bà T cũng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mảnh đất vườn diện tích 1.100m<sup>2</sup> (khoảng 3 sào Bắc Bộ) của gia đình bà Đ, sau đó Bà T xây dựng nhà ở cùng con gái từ đó cho đến nay. Chứng tỏ, thời hạn mượn đất, mục đích mượn đất của Bà T đã hoàn thành, Bà T phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 10 đã mượn nêu trên cho gia đình Ông L (theo đúng quy định tại Điều 515, Điều 517 Bộ luật dân sự 1995; Điều 494, Điều 496 Bộ luật dân sự 2015 về hợp đồng cho mượn và nghĩa vụ của bên mượn tài sản).

Ông L đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai giải quyết buộc Bà Cấn Thị T phải trả lại cho gia đình ông quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 tờ số 13 bản đồ số 299 (nay là thửa đất số 20 và 21 tờ bản đồ số 57); diện tích 2.177,3m<sup>2</sup> mà Bà T đang mượn của ông.

Tại Bản án số 05/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội đã quyết định: Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Đỗ Trọng L đối với Bà Cấn Thị T. Buộc Bà Cấn Thị T phải trả lại hộ gia đình Ông Đỗ Trọng L 2.177,3m<sup>2</sup> (trong đó có thửa số 20, diện tích 1.477,3m<sup>2</sup> và thửa số 21, diện tích 700m<sup>2</sup>). Buộc Ông Đỗ Trọng L phải thanh toán một khoản tiền công sức cho Bà Cấn Thị T là 60 triệu đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/8/2019 Bà Cấn Thị T kháng cáo. Tại Bản án số 371/2019/DS-PT ngày 26/11/2019 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Ngày 19/12/2019, Bà Cấn Thị T có đơn kiến nghị giám đốc thẩm. Ngày 15/8/2020, Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Hà Nội có Quyết định giám đốc thẩm số 40/2020/DS-GĐT: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội và bản án phúc thẩm số 371/2019/DS-PT ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng cho mượn tài sản quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là Ông Đỗ Trọng L với bị đơn là Bà Cấn Thị T. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội xét xử thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 18/10/2021, Ông L đã có đơn đề nghị không yêu cầu định giá tài sản và thẩm định tại chỗ lại mà theo Biên bản định giá tài sản và thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2019 tổng trị giá tài sản vẫn giữ nguyên là 218.875.400 đồng. Đồng thời Ông L cũng có đơn tự nguyện thanh toán công sức cho Bà Cấn Thị T bằng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 57, diện tích 700m<sup>2</sup>. Còn gia đình Ông L được sử dụng thửa đất số 20, diện tích 1.477,3m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa hôm nay, Ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tự nguyện thanh toán công sức cho Bà T bằng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 57, diện tích 700m<sup>2</sup>.

***Theo lời khai tại Tòa án, bị đơn - Bà Cấn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền – Anh Kiều Văn C, Chị Trần Thị H trình bày:***

Đất tranh chấp giữa gia đình Ông L với Bà T là đất của Bà T được ông Dy làm việc tại UBND xã HT cấp cho Bà T từ năm 1979. Cuối năm 1979 Bà T có làm nhà tre, lợp tranh, vách đất, đến năm 1997 Bà T có phá bỏ và làm lại nhà xây gạch, lợp Proximang, xây tường bao xung quanh đất và ở đến năm 1995 Bà T sang bên nhà con gái Bà T ở và thỉnh thoảng qua lại hai bên. Đến năm 2000

Bà T sang ở hẳn bên nhà con gái. Hiện tại Bà T vẫn đóng thuế cho nhà nước. Năm 2018, vợ chồng anh có giúp Bà T trồng một số cây nhãn muộn Đại Thành theo dự án của UBND huyện Quốc Oai. Song do Ông L kiện cáo nên số nhãn này không được nghiệm thu. Tài sản trên là toàn bộ của Bà Cấn Thị T, vợ chồng anh không có tài sản gì trên đất.

Về Giấy tờ giao đất của Bà T chỉ còn Biên bản hội nghị bàn và giải quyết đất ở Bà Cấn Thị T ngày 10/3/1997 mà UBND xã phô tô lại cho Bà T và 01 Đơn xin xác nhận các ban ngành đoàn thể ngày 01/01/2011. Ngoài ra, Bà T có sổ nộp thuế hàng năm thửa đất đang tranh chấp; Giấy UBND xã HT giao đất cho Bà T đã nộp UBND xã khi xã giải quyết và xã đã đánh mất nên không còn giấy tờ để nộp cho Tòa.

Quá trình xét xử sơ thẩm và phúc thẩm Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử cho Bà Cấn Thị T được nhận phần công sức = 60.000.000 đồng. Ông L được sử dụng toàn bộ thửa đất 2.177,3m<sup>2</sup>. Chúng tôi thấy Tòa sơ thẩm và phúc thẩm xét xử như trên làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Bà Cấn Thị T nên Bà T đã làm đơn yêu cầu Tòa án cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm. Bản án giám đốc thẩm đã hủy toàn bộ hai bản án của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giao lại cho Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai xét xử lại theo thủ tục chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không yêu cầu định giá lại mà căn cứ vào Biên bản định giá ngày 16/4/2019 để giải quyết.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của Ông L, toàn bộ thửa đất số 10, tờ bản đồ 299 (nay là thửa đất số 20 và 21 tờ bản đồ số 57); diện tích 2.177,3m<sup>2</sup> tại thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của Bà T. Giấy giao đất cho Bà T theo Bà T đã nộp cho UBND xã HT và UBND xã HT đã làm mất giấy giao đất của bà nên đến nay không có để nộp cho Tòa.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Cấn Thị T2 (vợ Ông Đỗ Trọng L) trình bày:***

Bà hoàn toàn nhất trí với phần trình bày của chồng bà là Ông L, bà cũng đề nghị Bà Cấn Thị T phải trả lại cho chồng bà Ông Đỗ Trọng L quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 tờ số 13 bản đồ số 299 (nay là thửa đất số 20 và 21 tờ bản đồ số 57); diện tích 2.177,3m<sup>2</sup> mà Bà T đang mượn của chồng bà.

**Kết quả thu thập tài liệu chứng của Toà án:**

***Lời khai của những người làm chứng là:***

(i) Ông Đoàn Đình Dưỡng nguyên là Đội trưởng đội sản xuất và làm Kiểm soát của Hợp tác xã TĐ trình bày: “Việc giao đất cho Ông L là ông Kiều Quang Khải giao cho Ông L sau đó Ông L có cho Bà T ở nhờ. Khoảng năm 1989, Bà T có đơn xin đất thì Hợp tác xã có giao đất cho Bà T trên đất có một nhà cấp 4 lợp tranh của gia đình nhà tôi, tôi xây dựng hết 120.000 đồng. Tôi thỏa thuận Bà T trả tôi 120.000 đồng nhưng Bà T chỉ trả tôi 40.000 đồng. Tôi không nhất trí bán cho Bà T, tôi bán cho cháu tôi là Nguyễn Thị Dân nhà ở, còn đất Hợp tác xã giao cho cháu Dân... Vì Bà T không thanh toán tiền làm nhà do tôi yêu cầu nên Bà T không nhận đất nữa”.

(ii) Ông Nguyễn Xuân Thu trình bày: “Tôi tham gia Hợp tác xã từ năm 1983 và làm thư ký đội, làm đội trưởng đến năm 1988, làm phó chủ nhiệm và hiện tại làm trưởng thôn TĐ.... tôi chỉ cắt đất cho Bà Cán Thị T năm 1989 với diện tích là 1.800m ngày 17/01/1989 tôi làm Phó chủ nhiệm hợp tác xã...trên thửa đất 02 có một nhà tranh một gian hai trái gia đình có đất vỡ hoang thì nói tôi xin trả lại đất thì hỗ trợ cho gia đình tiền nhà là 100.000 đồng, sau đó Bà Cán Thị T chỉ trả có 50.000 đồng vậy gia đình có nhà không chấp nhận. Sau hai tuần Bà T đề nghị trả lại đất cho tập thể”.

**Tại Công văn số 40/UBND-DC ngày 07/5/2019 của UBND xã HT về xác minh nguồn gốc, hồ sơ địa chính đối với thửa đất hiện đang tranh chấp quyền sử dụng đất tại thôn TĐ, xã HT, cung cấp:**

- Nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất: Đất có nguồn gốc được Hợp tác xã Nông nghiệp hợp nhất giao định cư năm 1979 cho Ông Đỗ Trọng L, phần diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng thể đất được giao, thể hiện trong các văn bản do Ông Đỗ Trọng L còn lưu, sau đó Ông L cho Bà T ở tạm từ đó đến nay hai gia đình có thường xuyên xảy ra tranh chấp.

- Về hồ sơ địa chính: Căn cứ bản đồ địa chính đo năm 1995 thửa đất trên thuộc bản đồ 13, thửa đất số 10, diện tích là 2.268m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất trên sổ mục kê là Bà Cán Thị T. Năm 2003 căn cứ bản đồ đo đạc tái định cư Hòa Phú thửa đất trên thuộc bản đồ số 13, thửa đất số 11, diện tích 2.161,7m<sup>2</sup>. Chủ sử dụng đất là hộ Bà Cán Thị T. Đo đạc bản đồ Vilap 2014 thửa đất số 20, diện tích là 1.477,3m<sup>2</sup> và thửa đất số 21 diện tích 700m<sup>2</sup>. Chủ sử dụng đất: Đất nằm trong dự án.

- Về quy hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 20, diện tích là 1.477,3m<sup>2</sup> và thửa đất số 21, diện tích 700m<sup>2</sup>. Chủ sử dụng đất: Đất

nằm trong dự án Tái định cư Hòa Phú năm 2006 đến năm 2019 điều chỉnh quy hoạch hai thửa đất trên nằm trong quy hoạch phân khu chức năng của khu Công nghệ cao Hòa Lạc. Cả hai thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Tại Công văn số 120/CV-UBND ngày 17/12/2021 của UBND xã HT về việc phúc đáp công văn số 213/CV-TA ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai đã xác định:**

Từ năm 2010 hai bên xảy ra tranh chấp, trong nhiệm vụ, chức năng của mình UBND xã HT đã nhiều lần gặp gỡ hai gia đình để hòa giải nhằm bảo đảm sự đoàn kết trong nội bộ gia đình nhưng do mâu thuẫn giữa hai bên căng thẳng, UBND xã phải chuyển lên Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai để giải quyết theo thẩm quyền.

*Về hướng giải quyết:* Vụ án tranh chấp hợp đồng mượn quyền sử dụng đất giữa Ông Đỗ Trọng L và Bà Cán Thị T đã diễn ra nhiều năm và đã qua 3 lần xét xử nhưng các bên vẫn không tìm được tiếng nói chung. Phía Ông L yêu cầu Bà T mượn đất thì phải trả đất; Phía Bà T cho rằng bà đã kê khai và nộp thuế sử dụng đất thuộc quyền của bà. Nay xét thấy Bà T đã sử dụng, quản lý thửa đất đang tranh chấp đã lâu và đã kê khai nộp thuế, hiện bà chưa có chỗ ở; Gia đình Ông L cũng có đơn tự nguyện giao cho Bà T thửa đất số 21, diện tích 700 m<sup>2</sup> nên giao cho Bà T một phần thửa đất để đảm bảo chỗ ăn, chỗ ở cho Bà T.

**Tại Công văn phúc đáp số: 1506/UBND-TNMT ngày 23/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai xác định:**

1- Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Căn cứ vào nội dung văn bản số 220/2019/CV-TA ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai và căn cứ vào giấy tờ giao đất thì thửa đất có nguồn gốc do Hợp tác xã Nông nghiệp HT giao đất trái thẩm quyền cho Ông Đỗ Trọng L trước ngày 15/10/1993, có xác nhận của ông Kiều Duy Lai, nguyên là Chủ nhiệm hợp tác xã hợp nhất toàn xã năm 1979. Như vậy căn cứ nguồn gốc và các giấy tờ liên quan đến việc giao đất nếu thửa đất trên không có tranh chấp thì sẽ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Ông Đỗ Trọng L.

2- Hai thửa đất trên đang nằm trong quy hoạch khu tái định cư Hòa Phú theo Quyết định số 1977/QĐ-UBND ngày 04/9/2003 của UBND tỉnh Hà Tây cũ về việc thu hồi 2.090,529,6m<sup>2</sup> đất thuộc địa bàn xã Phú Mãn và xã HT, huyện Quốc Oai, chuyển thành đất chuyên dùng (XD) giao cho BQL dự án khu tái định cư Hòa Phú để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung khu tái định cư Hòa Phú.



Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39; Khoản 1, 2 Điều 147; Khoản 1 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 174, Điều 191; Điều 512; Điều 514 và Điều 517 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 115, Điều 155 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 179, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điểm a khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và sự tự nguyện của Ông Đỗ Trọng L đối với Bà Cấn Thị T về việc Tranh chấp hợp đồng cho mượn tài sản là quyền sử dụng đất.

+ Xác nhận: Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13, bản đồ số 299 (nay là thửa số 20, thửa số 21 tờ bản đồ số 57 diện tích 2.177,3 m<sup>2</sup>; Địa chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo bản đồ Vilap năm 2014 thuộc quyền quản lý và sử dụng của Ông Đỗ Trọng L và Bà Cấn Thị T2.

+ Chấp nhận sự tự nguyện của Ông Đỗ Trọng L và Bà Cấn Thị T2 thanh toán tiền công sức trông nom, quản lý, nộp thuế, xây dựng, trồng cây trên thửa đất cho Bà Cấn Thị T bằng quyền sử dụng đất thửa số 21, diện tích 700m<sup>2</sup>; Địa chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo bản đồ Vilap năm 2014. Có kích thước:

- Phía Đông Bắc dài 73,8m; giáp đất của ông Thuyên 58,19 m và giáp thửa số 19 của bà Phạm Thị Đông 14,89 m.

- Phía Đông Nam dài 9,55m giáp thửa số 22 của bà Trần Thị Kim Phương.

- Phía Tây Nam dài 73,81m giáp thửa số 20.

- Phía Tây Bắc giáp đường cái chính dài 9,55 m.

Ông Đỗ Trọng L và Bà Cấn Thị T2 được quyền sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.477,3m<sup>2</sup>; Địa chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo bản đồ Vilap năm 2014. Có kích thước:

- Phía Đông Bắc dài 73,8 m giáp thửa số 21 (Bà Cấn Thị T).

- Phía Đông Nam dài 22,97m giáp thửa số 22 của bà Trần Thị Kim Phương dài 12,54m; giáp thửa số 82 của Ông L dài 10,43m.

- Phía Tây Nam dài 71,98m giáp thửa số 57 của Ông L dài 36m; giáp thửa số 82 dài 35,98m.

- Phía Tây Bắc giáp đường cái chính dài 44,11m.

Tường bao và cây nhãn thuộc đất bên nào bên đó sử dụng (*có sơ đồ cụ thể kèm theo*).

Hộ gia đình Ông L và Bà T có quyền đến cơ quan quản lý đất đai đề kê khai cấp giấy chứng nhận thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/01/2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

- Bị đơn: thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị: sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cần Thị T trình bày: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu các quy định của pháp luật, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cần Thị T khẳng định kháng cáo của Bà T là hoàn toàn có cơ sở bởi các lý do sau:

+ Xét yêu cầu khởi kiện của Ông L, *“buộc Bà T phải trả lại cho gia đình ông quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 299 (nay là thửa đất số 20 và 21 tờ bản đồ số 57), diện tích 2.1773m<sup>2</sup> mà Bà T đang mượn của ông”*. Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện thửa đất số 10, tờ bản đồ 299 (nay là thửa đất số 20 và 21 tờ bản đồ số 57) nêu trên thuộc quyền sử dụng của Ông L. Do đó, Ông L không có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nguồn gốc đất: Trong các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của nguyên đơn.

+ Về thực tiễn sử dụng đất: Bị đơn sử dụng đất từ năm 1979, ổn định, liên tục công khai từ đó đến nay. Còn phía nguyên đơn cho rằng đất được giao năm 1979 nhưng từ thời điểm đó cho đến nay Ông L chưa từng sử dụng. Thời điểm bắt đầu phát sinh tranh chấp là năm 2018 khi Ông L có đơn đề nghị UBND xã HT giải quyết buộc Bà T trả lại đất. Thời điểm này Bà T đã sử dụng đất trên 30 năm, kể cả trường hợp Bà T sử dụng đất không có căn cứ pháp luật, áp dụng quy

định tại Điều 326 BLDS 2015 thì Bà T đủ điều kiện được công nhận quyền sở hữu với thửa đất. Vì vậy, không có cơ sở buộc Bà T trả lại đất cho Ông L.

+ Về thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất: Từ năm 1979 đến nay, bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước (Bút lục số 97, 98). Bị đơn là người đứng tên trên sổ mục kê, sổ địa chính, quản lý đất công khai, liên tục trong nhiều năm. Thêm vào đó, trong thời gian sử dụng đất, nguyên đơn không có bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến việc bị đơn đứng tên trên các giấy tờ đã nêu trên. Như vậy, thể hiện việc bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành, bị đơn đủ điều kiện được Nhà nước công nhận quyền sở hữu với thửa đất.

+ Giữa Ông L và Bà T không có bất kỳ một thoả thuận hay giao dịch gì liên quan đến việc mượn đất theo quy định tại Điều 515 BLDS năm 1995 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu đòi đất đã cho mượn của Ông L. Giả sử có giao dịch mượn đất thì áp dụng Án lệ số 33/2020/AL yêu cầu đòi lại đất của Ông L cũng không được chấp nhận.

+ Về quan hệ pháp luật: Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp mượn tài sản là không phù hợp. Toà án cần phải xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp đất đai và áp dụng các quy định của pháp luật đất đai để giải quyết vụ án thay vì căn cứ nội dung “mượn” trong phần xác nhận của UBND xã HT tại đơn xin giao đất ở để giải quyết vụ án.

+ Bà T đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đất không có tranh chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T khẳng định kháng cáo của Bà T là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều không có căn cứ để Toà án chấp nhận. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS “*Sửa bản án sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 30/12/2021 của TAND huyện Quốc Oai theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Đỗ Trọng L đối với diện tích 2.177,3m<sup>2</sup>*”

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ, đưa ra yêu cầu mới và giữ nguyên lời khai đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của các thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS: Đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo đúng quy

định tại Điều 286 BLTTDS; Việc thu thập, giao nộp và công khai chứng cứ theo đúng quy định của BLTTDS; Việc bàn giao, thông báo các quyết định, văn bản tố tụng, hồ sơ của Tòa án theo đúng quy định của BLTTDS; Thành phần Hội đồng xét xử theo đúng quy định của BLTTDS và đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xem xét nội dung kháng cáo của các đương sự thấy rằng: Ngày 02/01/1979, Ông Đỗ Trọng L được Ban quản trị HTX hợp nhất xã HT giao đất khu vực đồi Gò Ròng – Khe nước cho hộ Ông L sử dụng, “*vị trí ranh giới chiều ngang phía dưới đường cái chính xuống ruộng, trừ ruộng 1,0m, chiều dọc từ mép ghènh giáp hộ ông Chén đến hết Bãi Cây Gạo Cụt bà Thoa, gia đình bà Thoa phải trả lại cho Ông L sử dụng từ ngày được hợp tác xã cấm cho Ông L mới vào định cư*”. Thời điểm năm 1982, Ông L làm đơn xin đất cho Bà T nhưng không được duyệt, chính quyền địa phương yêu cầu Ông L cho Bà T sử dụng 240m<sup>2</sup> chỉ là cho mượn chứ không phải chính quyền đã giao 240m<sup>2</sup> đất trên cho Bà T. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm (lần 2) các nhân chứng liên quan đến việc giao đất cho Ông L đều xác nhận thời điểm giao đất không ghi rõ diện tích cụ thể và thửa đất Ông L cho Bà T mượn từ đó cho đến nay các mốc giới vẫn giữ nguyên theo bản đồ mới là thửa số 20 và 21. Năm 1988, Bà T là xã viên HTX có đơn xin đất ở, đã được HTX giao đất nhưng không nhận do không thoả thuận được việc thanh toán tài sản trên đất với ông Dưỡng nên bà không nhận đất đó. Thực tế địa phương chủ yếu là đất đồi rừng, việc xin và giao đất rất đơn giản. Ông L giữ được toàn bộ văn bản giấy tờ mà HTX giao đất. Như vậy, có thể khẳng định thửa đất số 20, diện tích là 1.477,3m<sup>2</sup> và thửa đất số 21, diện tích 700m<sup>2</sup> thuộc quyền tài sản của Ông L.

Ngày 07/01/1982, chủ tịch UBND xã là ông Phùng Anh Dy có ý kiến yêu cầu Ông L cho mượn và sử dụng toàn bộ diện tích 240m<sup>2</sup> nhưng thực tế Ông L cho Bà T mượn và sử dụng toàn bộ diện tích là 2.177,3m<sup>2</sup> đất để làm nhà ở và trồng trọt nên căn cứ Điều 188 BLDS 1995; Điều 115 BLDS năm 2015 quy định về quyền tài sản; Điều 515, 517, 520 BLDS năm 1995 quy định về hợp đồng cho mượn tài sản, quyền và nghĩa vụ của bên mượn và bên cho mượn tài sản thì yêu cầu khởi kiện của Ông L buộc Bà T phải trả toàn bộ diện tích hai thửa đất trên là cơ căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà T cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào cho việc bà được cấp thửa đất trên. Vì vậy, không có căn cứ để xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Bà T.

Bà T đã sinh sống trên đất từ năm 1979, đã có công sức duy trì, tôn tạo thửa đất trong nhiều năm và đóng góp nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước nên Ông L phải thanh toán công sức cho Bà T. Ông L tự nguyện thanh toán tiền công sức cho bà Lãi bằng thửa đất số 21, diện tích 700m<sup>2</sup>. Việc thanh toán này là hoàn toàn tự nguyện, hợp lý, hợp tình, bảo đảm quyền lợi của cả hai bên nên Toà cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện này là có cơ sở. Kháng cáo của Bà T không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 30/12/2021 của Toà án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa và người tham gia tố tụng về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

#### **[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:**

Nguyên đơn Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc buộc Bà T phải trả lại cho gia đình ông quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 10 tờ số 13 bản đồ 299 (nay là thửa đất số 20 và 21 tờ bản đồ số 57); diện tích 2.177,3m<sup>2</sup> mà Bà T đang mượn của gia đình ông. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng cho mượn tài sản là quyền sử dụng đất*” là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

#### **[2]. Về thủ tục tố tụng:**

- Về thời hạn kháng cáo: Bà T nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

- Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Cán Thị T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

#### **[3]. Xét kháng cáo của bị đơn - Bà T:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự trong vụ án, lời khai của những người làm chứng thể hiện:

##### **[3.1] Về nguồn gốc đất:**

Ngày 02/01/1979, Ông Đỗ Trọng L được Ban quản trị HTX hợp nhất xã HT (trên cơ sở Quyết định giao đất của UBND xã HT và giấy uỷ quyền của ông Chủ tịch Nguyễn Minh Cam) giao đất khu vực đồi Gò Ròng – Khe nước cho hộ Ông L đã có đơn xin giao đất để sử dụng, “*vị trí ranh giới chiều ngang phía dưới đường cái chính xuống ruộng, trừ ruộng 1,0m, chiều dọc từ mép ghềnh giáp hộ ông Chén đến hết Bãi Cây Gạo Cụt bà Thoa, gia đình bà Thoa phải trả lại cho Ông L sử dụng từ ngày được hợp tác xã cắm cho Ông L mới vào định cư*” (Bút lục 31). Căn cứ vào “Giấy giao đất vào định cư” trên, mặc dù khi HTX giao đất cho Ông L không xác định chính xác diện tích đất nhưng có thể hiện vị trí, ranh giới, mốc giới thửa đất rõ ràng, cụ thể: đất ở khu vực đồi Gò Ròng – Khe nước, chiều ngang phía dưới đường cái chính xuống ruộng, chiều dọc giáp hộ ông Chén từ mép ghềnh đến hết Bãi Cây Gạo Cụt bà Thoa và thửa đất này trước khi giao cho Ông L do gia đình bà Thoa sử dụng (đã được xác nhận thông qua lời khai của nhân chứng là ông Nguyễn Xuân Kim – con của ông Nguyễn Văn Thoa – gia đình có đất phải trả lại cho Ông L sử dụng – Bút lục 19 và những người sinh sống cùng thời điểm đó như ông Dương Như Cần xác nhận – Bút lục 18). Đồng thời, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm (lần 2) nhân chứng liên quan đến việc giao đất cho Ông L như ông Nguyễn Xuân Thu (Bút lục 311), xác nhận: từ thời điểm nội bộ gia đình Ông L cho Bà T mượn đất từ đó cho đến nay các mốc giới vẫn giữ nguyên theo bản đồ mới là thửa số 20 và 21. Như vậy, trên cơ sở “Giấy giao đất vào định cư” ngày 2/01/1979, thửa đất nêu trên được Hợp tác xã Hợp nhất giao cho Ông L.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà T cho rằng mảnh đất đang tranh chấp là của bà, do ông Dy làm việc ở UBND xã HT đã ký duyệt đơn xin đất của bà và giao cho bà năm 1979. Bà đã sinh sống trên thửa đất trên từ khi được giao đất đến nay, đã làm nhà tranh đến năm 1997 bà có phá bỏ làm nhà lợp Proximăng và xây tường bao xung quanh, hàng năm bà là người nộp thuế quyền sử dụng đất đầy đủ cho nhà nước. Trong sổ mục kê chủ sử dụng đất là hộ Bà T. Từ năm 2000 cho đến nay, bà sang ở hẳn nhà con gái. Tuy nhiên, Bà T không cung cấp được bất cứ tài liệu và chứng cứ nào cho việc bà được cấp hai thửa đất trên. Trong khi đó, dựa vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện sau khi Ông L được giao đất thì đến tháng 3/1979, Ông L có lệnh tái ngũ lên đường đi biên giới phía Bắc bảo vệ Tổ quốc. Do hoàn cảnh neo đơn, ông đã làm đơn xin chính quyền địa phương cho nhập thêm 01 khẩu là Bà Cán Thị T (Bà T là chị gái ruột của vợ Ông L) và được UBND xã HT phê duyệt nhất trí. Đến ngày 15/3/1979, thì Bà Cán Thị T là chị gái của Bà Cán Thị T2 từ huyện Thạch Thất về ở cùng

gia đình Ông L. Tại Đơn xin đất ở và xin tách hộ ngày 25/10/1979, Ông L xin UBND xã HT một số đất để làm nhà cho Bà T ở riêng và được tách ra thành 02 hộ nhưng UBND xã HT không duyệt và yêu cầu Ông L có trách nhiệm với khẩu này vì UBND xã trước đây đã duyệt vào hộ nhà ông, nay không tách hộ ra nữa. Ngày 04/01/1982, Ông L lại có đơn gửi UBND xã HT để xin đất ở cho Bà T nhưng UBND xã HT chưa cấp được đất cho Bà T nên ngày 07/01/1982 chủ tịch UBND xã là ông Phùng Anh Dy có ghi vào đơn của Ông L: *“Nay UBND xã yêu cầu Ông L cho Bà T tạm mượn 10 thước = 240m<sup>2</sup>, đất ở trong vườn Ông L. Khi nào UBND xã có chủ trương cắt đất sẽ giải quyết sau”*. Đến năm 1988, căn cứ vào Đơn xin đất ở của Bà T ngày 20/12/1988, ngày 15/01/1989 Hợp tác xã thôn TĐ, xã HT đồng ý giao đất cho Bà T tại khu vực Gò Ròng, số khẩu là 02 khẩu, lao động 01 và uỷ nhiệm cho ông Thu - Phó chủ nhiệm kế hoạch và Ông L - Ban chỉ đạo làm chè. Chấp hành ý kiến chỉ đạo, ngày 17/01/1989, ông Nguyễn Xuân Thu giao đất cho Bà Cán Thị T, khu đất từ trạm xá vào, là khoảnh đất số 02 diện tích = 1.800m<sup>2</sup> (trên đất có 01 nhà cấp bốn lợp tranh của gia đình ông Dưỡng). Ông Đoàn Đình Dưỡng đã yêu cầu Bà T thanh toán tiền căn nhà là 120.000 đồng nhưng Bà T chỉ đồng ý trả ông Dưỡng có 40.000 đồng, ông Dưỡng không chấp nhận nên Bà T trả lại đất cho Hợp tác xã. Như vậy, tại thời điểm năm 1979, Bà T chưa được giao đất tại địa phương; bản thân Ông L cũng đã thực hiện các thủ tục để xin địa phương cấp đất cho Bà T cũng như Bà T cũng trực tiếp xin đất ở năm 1988. Do vậy, không có căn cứ để xác định nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Bà T như bị đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đã nêu.

Trên cơ sở đã phân tích, HĐXX xét thấy: nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Ông Đỗ Trọng L do Hợp tác xã Hợp nhất xã HT giao như Toà án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ. Việc bản đồ địa chính đo năm 1995 thửa đất trên thuộc bản đồ 13, thửa đất số 10, diện tích là 2.268m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất trên sổ mục kê là Bà Cán Thị T; năm 2003 căn cứ bản đồ đo đạc tái định cư Hòa Phú thửa đất trên thuộc bản đồ số 13, thửa đất số 11, diện tích 2.161.7m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất là hộ Bà Cán Thị T là chưa phù hợp thực tiễn giao đất, chính sách tại địa phương tại thời điểm đó; đồng thời, việc Bà T thực hiện nộp thuế trong quá trình sử dụng đất không phải là căn cứ để thay đổi nguồn gốc sử dụng đất mà là nghĩa vụ mà Bà T phải thực hiện khi sử dụng đất và có ý nghĩa xác định thời gian Bà T sử dụng mảnh đất trên.

### 3.2. Về quan hệ cho mượn đất giữa Ông L và Bà T

Tại Đơn xin đất ở và xin tách hộ ngày 25/10/1979, Ông L xin UBND xã HT một số đất để làm nhà cho Bà T ở riêng và được tách ra thành 02 hộ nhưng UBND xã HT không duyệt và yêu cầu Ông L có trách nhiệm với khẩu này vì UBND xã trước đây đã duyệt vào hộ nhà ông, nay không tách hộ ra nữa. Ngày 04/01/1982, Ông L lại có đơn gửi UBND xã HT để xin đất ở cho Bà T nhưng UBND xã HT chưa cấp được đất cho Bà T, nên ngày 07/01/1982 chủ tịch UBND xã là ông Phùng Anh Dy có ghi vào đơn của Ông L: *“Nay UBND xã yêu cầu Ông L cho Bà T tạm mượn 10 thước = 240m<sup>2</sup>, đất ở trong vườn Ông L. Khi nào UBND xã có chủ trương cắt đất sẽ giải quyết sau”*. Trên cơ sở yêu cầu của UBND xã, Ông L đã cho Bà T mượn toàn bộ diện tích đất Ông L được giao và không giới hạn diện tích được mượn là 240m<sup>2</sup> để làm nhà ở và trồng trọt như UBND xã yêu cầu.

Đến ngày 10/3/1997, UBND xã HT có Thông báo và sáng ngày 10/4/1997 UBND xã gửi bản phô tô cho Ông L với nội dung là *“Không cắt đất cho Bà T và Bà T vẫn ở tạm trong vườn nhà Ông L trên cơ sở bản đồ 299 và các đơn duyệt trước đó”*. Do đó, đủ căn cứ xác định thửa đất số 10 tờ số 13 bản đồ số 299 (nay là thửa đất số 20 và 21 tờ bản đồ số 57) diện tích 2.177,3m<sup>2</sup> mà hiện nay Bà T đang quản lý, sử dụng xuất phát từ việc Nhà nước giao đất cho Bà T hay Bà T chiếm hữu công khai, ngay tình từ người sử dụng đất khác mà Bà T đang mượn của Ông L. Hay nói cách khác, giữa **Bà T và Ông L có quan hệ cho mượn quyền sử dụng đất**. Về mặt hình thức mặc dù giữa Ông L và Bà T không có văn bản thể hiện nội dung cho mượn đất nhưng *“ý chí”* thông qua hành động của Ông L đã *“đồng ý”* cho Bà T được quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất đã được giao; Bà T cũng *“đồng ý”* mượn đất trong thời gian: *“Khi nào UBND xã có chủ trương cắt đất sẽ giải quyết sau”*. Do đó, căn cứ Điều 515 Bộ luật dân sự năm 1995: *“Hợp đồng cho mượn tài sản là sự thỏa thuận do các bên, theo đó bên cho mượn tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền...”* đủ cơ sở xác định đây là giao dịch mượn tài sản là quyền sử dụng. Như vậy, không đủ căn cứ áp dụng án lệ số 33/2020/AL ngày 05/2/2020 của HĐTP TANDTC trong vụ việc này để bác yêu cầu khởi kiện của Ông L như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà T đã đưa ra.

Căn cứ Điều 517 Bộ luật dân sự năm 1995 có quy định của bên mượn tài sản: *“3. Trả lại tài sản mượn đúng thời hạn; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tài sản thì bên mượn tài sản ngay sau khi mục đích mượn đã đạt được”*; Điều 520 bộ luật dân sự năm 1995 có quy định Quyền của bên cho mượn tài sản: *“1. Đòi lại tài sản ngay sau khi bên mượn đạt được mục đích nêu không có*



*thoả thuận về thời hạn mượn; nếu bên cho mượn có nhu cầu đột xuất và cấp bách cần sử dụng tài sản cho mượn thì được đòi lại tài sản đó mặc dù bên mượn chưa đạt được mục đích, nhưng phải báo trước một thời gian hợp lý; 2. Đòi lại tài sản khi bên mượn sử dụng không đúng mục đích, công dụng, không đúng cách thức đã thoả thuận hoặc cho người khác mượn lại mà không có sự đồng ý của bên cho mượn”* đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông L buộc Bà T phải trả toàn bộ diện tích hai thửa đất số 20, diện tích là 1.477,3m<sup>2</sup> và thửa đất số 21, diện tích 700m<sup>2</sup> thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

[3.3]. Về tài sản tạo lập trên đất:

Trong quá trình sử dụng đất, Bà T có công sức duy trì, tu tạo thửa đất trong nhiều năm và đóng góp nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Tại biên bản định giá tài sản của Toà án ngày 16/4/2019 xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp là: 218.875.400 đồng (*Hai trăm mười tám triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm đồng*). Quá trình giải quyết vụ án hai bên đương sự đều đề nghị giữ nguyên Biên bản định giá này là phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông L tự nguyện thanh toán tiền công sức cho Bà T bằng thửa đất số 21 có diện tích 700m<sup>2</sup>. Xét đây là sự tự nguyện của Ông L đối với việc định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình, bảo đảm được quyền lợi của cả hai bên nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện này và giao 700m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 10 tờ số 13 bản đồ số 299 (nay là thửa số 21 tờ bản đồ số 57 diện tích 700 m<sup>2</sup>); Địa chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo bản đồ Vilap năm 2014 cho Thoát quản lý và sử dụng là có cơ sở.

Từ những nhận định trên thấy rằng thửa đất số 20, diện tích là 1.477,3m<sup>2</sup> và thửa đất số 21, diện tích 700m<sup>2</sup> thuộc quyền tài sản của Ông Đỗ Trọng L. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ông L buộc Bà T phải trả lại toàn bộ diện tích hai thửa đất trên là có căn cứ đồng thời Ông L cũng phải thanh toán trả Bà T công sức duy trì, tu tạo thửa đất trong nhiều năm. Ghi nhận sự tự nguyện của Ông L thanh toán tiền công sức cho Bà T bằng 700m<sup>2</sup> đất (thuộc thửa đất số 10 tờ số 13 bản đồ số 299 (nay là thửa số 21 tờ bản đồ số 57 diện tích 700 m<sup>2</sup>); Địa chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo bản đồ Vilap năm 2014. Hai bên có quyền đến cơ quan quản lý đất đai để kê khai cấp giấy chứng nhận thửa đất trên theo quy định của pháp luật

[3.4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Ông Đỗ Trọng L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm

Bà Cấn Thị T sinh năm 1937, bà là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Cấn Thị T; giữ nguyên bản án số 49/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội như sau:

Căn cứ vào các Điều 174, Điều 191; Điều 512; Điều 514 và Điều 517 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ các Điều 115, Điều 155 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 100, Điều 166, Điều 179, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39; Khoản 1, 2 Điều 147; Khoản 1 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và sự tự nguyện của Ông Đỗ Trọng L đối với Bà Cấn Thị T về việc Tranh chấp hợp đồng cho mượn tài sản là Quyền sử dụng đất.

+Xác nhận: Thừa đất số 10, tờ bản đồ số 299 ( nay là thửa số 20, thửa số 21 tờ bản đồ số 57 diện tích 2.177,3 m<sup>2</sup>; Địa chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo bản đồ Vilap năm 2014 thuộc quyền quản lý và sử dụng của Ông Đỗ Trọng L và Bà Cấn Thị T2.

+Chấp nhận sự tự nguyện của Ông Đỗ Trọng L và Bà Cấn Thị T2 thanh toán tiền công sức trông nom, quản lý, nộp thuế, xây dựng, trồng cây trên thửa đất cho Bà Cấn Thị T bằng quyền sử dụng đất thửa số 21, diện tích 700m<sup>2</sup>; Địa

chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo bản đồ Vilap năm 2014. Có kích thước:

- Phía Đông Bắc dài 73,8m; giáp đất của ông Thuyên 58,19 m và giáp thửa số 19 của bà Phạm Thị Đông 14,89 m.

- Phía Đông Nam dài 9,55m giáp thửa số 22 của bà Trần Thị Kim Phương.

- Phía Tây Nam dài 73,81m giáp thửa số 20.

- Phía Tây Bắc giáp đường cái chính dài 9,55 m.

Ông Đỗ Trọng L và Bà Cấn Thị T2 được quyền sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.477,3m<sup>2</sup>; Địa chỉ: thôn TĐ, xã HT, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội theo bản đồ Vilap năm 2014. Có kích thước:

- Phía Đông Bắc dài 73,8 m giáp thửa số 21 (Bà Cấn Thị T).

- Phía Đông Nam dài 22,97m giáp thửa số 22 của bà Trần Thị Kim Phương dài 12,54m; giáp thửa số 82 của Ông L dài 10,43m.

- Phía Tây Nam dài 71,98m giáp thửa số 57 của Ông L dài 36m; giáp thửa số 82 dài 35,98m.

- Phía Tây Bắc giáp đường cái chính dài 44,11m.

Tường bao và cây nhãn thuộc đất bên nào bên đó sử dụng (*có sơ đồ cụ thể kèm theo*).

Hộ gia đình Ông L và Bà T có quyền đến cơ quan quản lý đất đai để kê khai cấp giấy chứng nhận thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Miễn án phí dân sự cho Ông Đỗ Trọng L và Bà Cấn Thị T

Hoàn trả Bà Cấn Thị T 300.000 đồng do Anh Kiều Văn C (người đại diện theo uỷ quyền của Bà T) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0010869 ngày 13/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quốc Oai.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.  
**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ    THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- VKSND.TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Chi cục THA DS huyện Quốc Oai;
- Cục THA DS Tp. Hà nội
- Lưu Văn phòng, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Chí Anh**



