

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK R'LẤP  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày: 28-01-2022

V/v: “Tranh chấp kiện đòi tài sản  
cho ở nhờ”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP TỈNH ĐẮK NÔNG**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Ngọc Anh

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Xuân Thùy và bà Hoàng Thị Hiền

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa:* Ông Lê Minh Giáp – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đắc R'Lấp, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2021/TLST- DS ngày 07 tháng 4 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản cho ở nhờ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2021/QĐST - DS ngày 11 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 65/2021/QĐST - DS ngày 29 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 73/2021/QĐST - DS ngày 29 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 74/2021/QĐST - DS ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Duyên A, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn 07, xã B, huyện C, tỉnh Đắc Nông – Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn Q, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắc Nông – Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Quốc C, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn 07, xã B, huyện C, tỉnh Đắc Nông – Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày**

Do có mối quan hệ quen biết với nhau nên gia đình bà Đặng Thị Duyên A biết được ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai L có nhu cầu bán đất để trả nợ cho nợ Ngân hàng. Gia đình bà Duyên A đã đồng ý trả cho Ngân hàng H – Phòng giao dịch B số tiền gốc và lãi mà vợ chồng ông Q, bà L nợ Ngân hàng là 950.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất: Thửa số 264, tờ bản đồ

số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04, diện tích 19228m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn E, xã F, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 16 tháng 03 năm 2018 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên tại Văn phòng công chứng huyện C, tỉnh Đắk Nông. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Q có xin gia đình bà ở căn nhà tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông một thời gian để gia đình ông sắp xếp chỗ ở mới. Do ông Q đi chấp hành án, bà L không có chỗ ở nên gia đình bà chưa đòi lại đất và nhà. Thời gian sau bà yêu cầu giao nhà và đất nhưng ông Q, bà L không đồng ý.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai L trả lại diện tích đất và nhà thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho gia đình bà.

**Bị đơn ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Mai L trình bày:**

Gia đình ông có vay của Ngân hàng H – Phòng giao dịch B số tiền 900.000.000đồng, đến hạn không có điều kiện trả do chỗ quen biết với ông Lê Quốc C nên có nhờ bà Đặng Thị Duyên A vợ của ông C đã trả đứng ra trả Ngân hàng cho gia đình số tiền gồm và lãi gốc là 950.000.000đồng để gia đình ông đáo hạn vay lại. Nhưng sau khi trả tiền cho Ngân hàng xong, Ngân hàng không cho gia đình ông vay lại số tiền 950.000.000đồng để trả cho bà Duyên A, lúc đó bà Duyên A và ông C đã nói ông, bà chuyển nhượng lại 02 thửa đất để đứng ra vay Ngân hàng thay ông số tiền 950.000.000đồng để bà Duyên A, ông C nhận lại số tiền đã cho ông, bà vay để trả Ngân hàng. Ngày 16 tháng 03 năm 2018 gia đình ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Duyên A 02 thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông và thửa đất số 30, tờ bản đồ số 04, diện tích 19228m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn E, xã F, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Ông, bà thừa nhận còn nợ lại bà Đặng Thị Duyên A và ông Lê Quốc C số tiền 950.000.000đồng. Nay ông, bà chỉ đồng ý trả số tiền gốc nêu trên và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 16-03-2018) đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Ông yêu cầu bà Duyên A, ông C trả lại cho ông 02 thửa đất mà gia đình ông đã chuyển nhượng, gia đình ông không chấp nhận trả lại diện tích đất và nhà thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho bà Anh, ông C.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc C trình bày:** Ông thống nhất với quan điểm của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến như trong quá trình giải quyết vụ án.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc giải quyết, xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đặng Thị Duyên A, buộc ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Mai L diện tích đất và nhà thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho bà Đặng Thị Duyên A, ông Lê Quốc C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết*: Bị đơn ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Mai L trú tại thôn 07, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. *Về quan hệ pháp luật*: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Duyên A yêu cầu ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Mai L trả diện tích đất và nhà thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông, đây là quan hệ “*Tranh chấp kiện đòi tài sản cho ở nhờ*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Duyên A, ông Lê Quốc C buộc ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai L trả lại diện tích đất và nhà thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho gia đình bà. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 074336 thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Đặng Thị Duyên A.

Ngày 16 tháng 03 năm 2018 bà Đặng Thị Duyên A đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai L đối với 02 thửa đất: Thửa số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông và thửa số 30, tờ bản đồ số 04, diện tích 19.228m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn E, xã F, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, tại Văn phòng công chứng huyện C, tỉnh Đắk Nông, việc chuyển nhượng là ngay tình, hoàn toàn tự nguyện, hình thức của hợp đồng tuân thủ theo đúng quy định của pháp

luật. Ông Q, bà L thừa nhận đã chuyển nhượng 02 thửa đất 264 và 04 cho bà Đặng Thị Duyên A.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Vì vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 074336 thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp cho bà Đặng Thị Duyên A là đúng theo quy định pháp luật.

[3]. Đối với ý kiến của ông Q, bà L cho rằng việc ông, bà chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Duyên A 02 thửa đất số 264, 04 là do Ngân hàng không cho ông bà vay tiền nên nhờ bà Duyên A trả nợ cho Ngân hàng số tiền 950.000.000đồng sau đó nhờ bà Duyên A đứng ra vay Ngân hàng thông qua hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà Duyên A thế chấp quyền sử dụng đất, rồi lấy lại số tiền của bà Duyên A đã trả cho Ngân hàng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Q, bà L không đưa ra được các chứng cứ chứng minh cho việc bà Duyên A nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên là quan hệ vay tài sản được che dấu dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 6 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định *“Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp”*.

Căn cứ theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*.

Từ những căn cứ trên cho thấy không có căn cứ để xác định giữa bà Đặng Thị Duyên A và ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Mai L là quan hệ vay tài sản như ông Q, bà L trình bày.

[4]. Đối với yêu cầu buộc bà Đặng Thị Duyên A phải trả lại 02 thửa đất: Thửa đất số 264, thửa 04 của ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Mai L. Hội đồng xét xử xét thấy, đơn yêu cầu của ông Q, bà L có sau khi có Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án. Căn cứ theo khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu của ông Q, bà L.

[5]. Căn cứ vào Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; đo đạc diện tích đất tranh chấp xác định: Thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông các bên đang tranh chấp có vị trí, tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông T dài 5,33m; Phía Nam giáp đường nhựa

dài 5,21m; Phía Đông giáp đất ông Á dài 55,21m; Phía giáp đất ông T1 dài 54,67m; Tổng diện tích là 274,8m. Tài sản gắn liền trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4 do ông Q, bà L xây dựng năm 2012, có kết cấu như sau: Móng đá học, tường xây gạch ống sáu mươi, trần tôn lạnh, mái lợp tôn, nền lát gạch men; gồm có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ; 01 nhà vệ sinh; 01 nhà bếp có ốp gạch lát xi măng xung quanh Tổng diện tích căn nhà 98,32m<sup>2</sup>; 01 căn nhà phụ phía sau diện tích 9m<sup>2</sup>; 03 cây cà phê kinh doanh; 03 cây cao su kinh doanh; 01 cây xoài. Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản trên đất đã được hình thành, tại phiên tòa các bên đều xác nhận khi thực hiện việc chuyển nhượng thì tài sản cũng được thực hiện cùng với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng các bên không ghi vào hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, tài sản trên thửa đất 264 thuộc quyền sở hữu của bà Đặng Thị Duyên A.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Duyên A buộc ông Q và L phải trả diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông cho bà Đặng Thị Duyên A và ông Lê Quốc C là phù hợp quy định pháp luật.

[6]. Xét quan điểm và đường lối xử lý của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk R'Lấp tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[7]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Lê Văn Q, bà Đặng Thị Duyên A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc quyền sử dụng đất, thẩm định giá: Tổng chi phí là 12.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, căn cứ Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai L phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 95, 147, 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Duyên A và ông Lê Quốc C. Buộc ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai L phải trả diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 do xây dựng năm 2012, có kết cấu như sau: Móng đá học, tường xây gạch ống sáu mươi, trần tôn lạnh, mái lợp tôn, nền lát gạch men; gồm có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ; 01 nhà vệ sinh; 01 nhà bếp có ốp

gạch lát xi măng xung quanh. Tổng diện tích 98,32m<sup>2</sup>; 01 căn nhà phụ phía sau diện tích 9m<sup>2</sup>; 03 cây cà phê kinh doanh; 03 cây cao su kinh doanh; 01 cây xoài đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 074336 thửa đất số 264, tờ bản đồ số 12, diện tích 274,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 02, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Nông đứng tên bà Đặng Thị Duyên A cho bà Đặng Thị Duyên A và ông Lê Quốc C, có vị trí, tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất ông T dài 5,33m; Phía Nam giáp đường nhựa dài 5,21m; Phía Đông giáp đất ông Á dài 55,21m; Phía giáp đất ông T1 dài 54,67m.

**2. Về án phí:** Ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai L phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Đặng Thị Duyên A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông theo biên lai số 0004686 ngày 06 tháng 4 năm 2021.

**3. Về chi phí tố tụng:** Ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị Mai L phải trả 12.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và Thẩm định tài sản cho bà Đặng Thị Duyên A.

**4. Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn; bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Trần Ngọc Anh**