

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT  
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 14A/2022/DS-ST

Ngày: 07/6/2022

(V/v: *Đòi lại tài sản cho*

*mượn*)

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Y  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lưu Triều

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Văn Hòa

2. Bà Nguyễn Thị Viết Sáu

- Thư ký phiên tòa: Ông Biện Anh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Y, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Y tham gia phiên tòa: Bà  
Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Y, tỉnh  
Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2022/TLST-DS  
ngày 28 tháng 4 năm 2021, về việc “Đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra  
xét xử số 196/2022/QĐST – DS ngày 26 tháng 5 năm 2022; Thông báo sửa đổi thời  
gian xét xử số 226/TB-TA ngày 26/5/2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông A – sinh năm: 1971

Bà B – sinh năm: 1976

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

**Bị đơn:** Ông C – sinh năm: 1976

Địa chỉ: Khu phố X, phường Y, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Bà B có mặt, ông A, ông C có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 4 năm 2021, bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà B trình bày:** Ông C là người môi giới bất động sản nhà và đất, qua sự giới thiệu của ông C nên ngày 22/11/2018 vợ chồng ông A và bà B cùng với vợ chồng ông Q và bà T ra Văn Phòng công chứng G để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 11691, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018, qua đó ông A có nhận chuyển nhượng lại của ông Q và bà T thửa đất số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, trên đất có xây 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y,

thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010. Sau khi ông A thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020.

Sau khi mua nhà và đất thì ông C có đề nghị mượn lại khối tài sản này để làm địa điểm kinh doanh bất động sản. Vì thấy hoàn cảnh ông C khó khăn không có chỗ ở và mặt bằng kinh doanh nên ông A, bà Vân mới cho ông C mượn căn nhà này, khi cho mượn nhà vì tình cảm, tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ cho mượn nhà mà chỉ thỏa thuận cho ông C mượn tạm cho hết năm 2020 thì trả lại tài sản cho ông A, bà Vân.

Đến hết năm 2020 ông A, bà Vân có nhu cầu lấy lại nhà để ở nên đã gặp ông C đề yêu cầu trả lại tài sản nhưng ông C không đồng ý, vì vậy ông A, bà Vân khởi kiện yêu cầu ông C phải trả lại cho ông A, bà Vân khối tài sản là nhà và đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, trên đất có xây 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020.

**2. Theo biên bản lấy lời khai ngày 26 tháng 5 năm 2022, đơn xin xét xử vắng mặt có tại hồ sơ vụ án bị đơn là ông C trình bày:**

Ông C và ông A, bà B quen biết nhau nên vào năm 2018 ông C có vay của ông A, bà Vân 2.500.000.000 đồng để mua nhà căn nhà và đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, trên đất có xây 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010.

Khi vay tiền các bên không làm giấy tờ chứng minh và cũng không có văn bản nào thỏa thuận vay tiền để mua nhà. Lý do không có giấy tờ chứng minh việc vay tiền, thỏa thuận mua nhà vì ông C tin tưởng vào uy tín của vợ chồng ông A, bà Vân.

Do tin tưởng ông A nên mới để ông A với ông Q và bà T ra Văn Phòng công chứng G ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 11691, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018 và để cho ông A đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010.

Nay ông A, bà Vân khởi kiện yêu cầu ông C trả lại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND thành phố Y

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020 ông C không đồng ý.

**Theo Biên bản định giá tài sản và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Hội đồng định giá xác định:**

1/ Đất đai: Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

2/ Nhà ở: Nhà cấp 2, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155m<sup>2</sup>.

Nhà và đất đã được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận QSD đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020.

**Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Y phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:**

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, đồng thời chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông C phải trả lại cho ông A và bà B nhà và đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng ngày 02/6/2020. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ông A, bà B khởi kiện đòi lại tài sản là nhà và đất tại Khu phố X, Phường Y, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đối với ông C, ông C có nơi cư trú tại thành phố Y nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Y, tỉnh Bình Thuận.

Ông C, ông A đã được Tòa án tổng đạt và ký nhận đầy đủ các văn bản tố tụng nên đã làm đơn xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Ông C, ông A.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án nhân dân thành phố Y lập ngày 03/6/2021 của Hội đồng định giá đã xác định tài sản đang tranh chấp là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý với kết quả định giá tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 03/6/2021 và không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản.

[2.2] Nội dung của chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 do UBND thành phố Y cấp ngày 19/5/2010, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 11691, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018 của Văn Phòng công chứng G các chứng cứ này được bị đơn là ông C thừa nhận và không phản đối nên theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và điều này chứng tỏ nguyên đơn là người duy nhất nhận sang nhượng tài sản trên từ ông Q và bà Trần Thị Mỹ T.

[2.3] Nguyên đơn là ông A, bà B khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông C phải trả lại toàn bộ nhà và đất nêu trên vì cho rằng vào ngày 22/11/2018 ông A, bà B cùng với ông Q và bà T có tới Văn Phòng công chứng G để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 11691, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018. Tại hợp đồng thể hiện ông A có mua lại của ông Q và bà T thửa đất số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010. Sau khi ông A nộp thuế cho Nhà nước thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020.

Căn cứ vào Tài liệu chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan

Thiết cung cấp theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 51/2020/QĐ-CCTLCC/P8 ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Y thể hiện nguồn gốc khối tài sản tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010 là của ông Nguyễn Đức Liễu, đến ngày 20/3/2014 ông Liễu chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Q, bà Trần Thị Mỹ T, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 2199, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2014 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận. Đến ngày 22/11/2018 ông Q và bà T chuyển nhượng lại ông A, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 11691, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018 tại Văn Phòng công chứng G. Toàn bộ hồ sơ nộp thuế gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, Tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước; Thông báo nộp lệ phí trước bạ, nhà, đất; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản đều đứng và ký tên ông A. Ngày 02/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng.

Khoản 10 Điều 3 Luật đất đai quy định: “Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.

Khoản 1 Điều 97 Luật đất đai quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước...”.

Điểm c Khoản 1 Điều 99 Luật đất đai quy định: Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây: “Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ”.

Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”



Điểm b khoản 1 Điều 169 Luật đất đai quy định: “Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất...” và Điều 4 Luật nhà ở quy định: “Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật...”, bên cạnh đó khoản 1 Điều 5 Luật nhà ở quy định: “Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của các chủ sở hữu theo quy định của Luật này”.

Điểm a khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở quy định: “Có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau đây: Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thì thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật”;

Khoản 1 Điều 9 Luật nhà ở quy định: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn”.

Điều 10 Luật nhà ở quy định về Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở: “1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:

a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;  
b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm;

c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;

d) Bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.

Khoản 1 Điều 11 Luật nhà ở quy định về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở:

“a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;

c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật hôn nhân và gia đình;

h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật”.

Khoản 1 Điều 153 Luật nhà ở quy định: “Việc cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 154 của Luật này và theo thỏa thuận trong hợp đồng”.

Điều 154 Luật nhà ở quy định các trường hợp chấm dứt hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở: “Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết”.

Điều 158 Bộ luật dân sự quy định: “Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật”.

Khoản 1 Điều 163 Bộ luật dân sự quy định: “Không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản”.

Điều 164 Bộ luật dân sự quy định các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản:

“1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự quy định về quyền đòi lại tài sản như sau: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”.

Khoản 1 Điều 206 Bộ luật dân sự quy định: “Chủ sở hữu có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu riêng nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng, sản xuất, kinh doanh và các mục đích khác không trái pháp luật”.

Điều 221 Bộ luật dân sự quy định quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong trường hợp sau đây:

“1. Do lao động, do hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp, do hoạt động sáng tạo ra đối tượng quyền sở hữu trí tuệ.

2. Được chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác”.

Điều 223 Bộ luật dân sự quy định: “Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó.

Điều 494 Bộ luật dân sự quy định: “Hợp đồng mượn tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, bên mượn phải trả lại tài sản đó khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được”.

Khoản 3 Điều 496 Bộ luật dân sự quy định nghĩa vụ của bên mượn tài sản: “Trả lại tài sản mượn đúng thời hạn; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả lại tài sản thì bên mượn phải trả lại tài sản ngay sau khi mục đích mượn đã đạt được”.

Điều 499 Bộ luật dân sự quy định quyền của bên cho mượn tài sản:

“1. Đòi lại tài sản ngay sau khi bên mượn đạt được mục đích nếu không có thỏa 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 thỏa thuận hoặc cho người khác mượn lại mà không có sự đồng ý của bên cho mượn”.

Điều 500 của Bộ luật dân sự quy định: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”.

Điều 503 của Bộ luật dân sự quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.

Xét thấy, ông A là người trực tiếp cùng với ông Lê Văn Q, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 11691, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018 tại Văn Phòng công chứng G . Ông A đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước nên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010. Mặt khác, lời khai ngày 26/5/2022 của bị đơn còn chứng tỏ bị đơn thừa nhận tài sản nhà, đất tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận là do ông A là người trực tiếp cùng với ông Lê Văn Q, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Văn Phòng công chứng G , nên ông A mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng vào ngày 02/6/2020.

Từ những phân tích nội dung vụ án, căn cứ vào tình tiết, sự kiện và điều luật quy định cũng như các tài liệu, chứng cứ đủ cơ sở chứng minh ông A là chủ sở hữu đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, trên đất có xây 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận vì vậy việc khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Bị đơn ông C khai nhận vào năm 2018 ông C có vay của ông A, bà B2.500.000.000 đồng để mua nhà căn nhà và đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, trên đất có xây 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất



số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010.

Khi vay tiền các bên không làm giấy tờ chứng minh và cũng không có văn bản nào thỏa thuận vay tiền để mua nhà. Lý do không có giấy tờ chứng minh việc vay tiền, thỏa thuận mua nhà vì ông C tin tưởng vào uy tín của vợ chồng ông A, bà Vân.

Do tin tưởng ông A nên mới để ông A với ông Q và bà T ra Văn Phòng công chứng G ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất công chứng số 11691, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018 và để cho ông A đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông C khẳng định ông không cung cấp được giấy vay tiền để mua nhà hay bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông là chủ sở hữu nhà và đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, trên đất có xây 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sân 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận, đã được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010 nên đã làm đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...”, khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó” và 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 việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”.

Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp”.

Khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”.

Do bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho mình là chủ sở hữu đối với khối tài sản đang tranh chấp nên việc bị đơn không đồng ý trả lại cho nguyên đơn nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 do UBND

thành phố Y cấp ngày 19/5/2010, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng ngày 02/6/2020 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Về công sức đóng góp: Do nguyên đơn chỉ cho bị đơn mượn sử dụng nhà, đất trong một thời gian ngắn nên bị đơn không có công sức giữ gìn, tu bổ, tôn tạo, làm tăng giá trị của tài sản vì vậy quá trình giải quyết vụ án, các bên đều đồng ý với kết quả định giá tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 03/6/2021 và không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Y tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đúng quy định với trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông C phải trả lại cho ông A và bà B nhà và đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận đã được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng ngày 02/6/2020. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Việc xem xét thẩm định và định giá tài sản là theo yêu cầu của nguyên đơn, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện nộp tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên không có yêu cầu giải quyết số tiền này vì vậy nguyên đơn phải chịu chi phí.

[5] Về quyền kháng cáo:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (07/6/2022) bà Vân, có quyền kháng cáo. Ông C, ông A có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

*Vì những lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 95, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 158, 163, 164, 166, 206, 221, 223, 494, 496, 499, 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 3, 97, 99, 168 và Điều 169 của Luật đất đai;

Căn cứ các Điều 4, 5, 8, 9, 10, 11, 153 và Điều 154 của Luật nhà ở;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, 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.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B đối với ông C về việc “Đòi lại tài sản cho mượn”.

Buộc ông C phải trả lại cho ông A và bà B nhà và đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 21, diện tích 85m<sup>2</sup>, 01 ngôi nhà cấp 2, diện tích 70m<sup>2</sup>, diện tích sàn 155 m<sup>2</sup>, tại Phường Y, thành phố Y, tỉnh Bình Thuận đã được UBND thành phố Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 872679 số vào sổ cấp GCN: CH01395 ngày 19/5/2010 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, cập nhật biến động cho ông A chủ sử dụng ngày 02/6/2020.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà B, ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà B, ông A 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0003925 ngày 28/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Y, tỉnh Bình Thuận.

**3.** Về quyền kháng cáo: Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (07/6/2022) bà B có quyền kháng cáo. Ông A, ông C có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án sơ thẩm được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

**4.** Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự
- Viện kiểm sát nhân dân Phan Thiết
- Thi hành án dân sự Phan Thiết
- Lưu

**T.M-HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**NGUYỄN LƯU TRIỀU**



