

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 83/2021/DS-GĐT

Ngày 21/9/2021

Về “*Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn và
tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân – Thẩm phán

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Anh Tiến và ông Trần Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thúy Kiều.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn và tranh chấp quyền sở hữu tài sản*” giữa:

Nguyên đơn: bà Hoàng Thị H;

Địa chỉ: nhà số Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: ông Lưu Văn D;

Địa chỉ: nhà số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Hoàng Thị H trình bày:*

Ngày 03/4/2018, tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk ông Lưu Văn D ký *Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐMTS* mượn Bà (Hoàng Thị H) nhà đất tại địa chỉ X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để ở với thời hạn 10 năm. Quá trình sử dụng nhà đất mượn của Bà, ông D đưa người lạ về ở gây mất trật tự trị an và ông D còn không đóng tiền điện nhưng vì sợ Điện lực cắt hợp đồng nên bà H phải đóng thay; như vậy, ông D đã vi phạm khoản 3, 7 Điều 5 Hợp đồng mượn nhà đất hai bên đã ký. Đến nay, dù chưa hết hạn Hợp đồng nhưng bà H cần tiền muốn bán nhà đất và đã nhiều lần yêu cầu ông D trả nhà đất nhưng ông D không trả; mặt khác, hiện nay ông D bị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại Bản án hình sự sơ thẩm số 52/2019/HSST ngày 28/8/2019 xử phạt 06 năm tù về 2 tội “*Tổ chức đánh bạc*” và “*Đánh bạc*”, thời hạn chấp hành hình phạt tù tính từ ngày bắt thi hành án. Với các lý do trên, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố bà H có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, buộc ông

D trả nhà đất lại cho bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của ông D cho rằng nhà đất tại X là tài sản chung của Bà với ông D thì bà H không thống nhất vì những lý do sau: (i). Bà và ông D không phải vợ chồng, chỉ là quan hệ bạn bè. Việc ông D có hộ khẩu tại nhà X (đứng tên Bà) là do ông D xin Bà được nhập khẩu về đây; (ii). Bà là người bỏ tiền nhận chuyển nhượng đất địa chỉ X của vợ chồng ông Lam và bà L, ông D chỉ là người đi cùng Bà khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Lam, bà L. Ông D khai ông D dùng tiền bán nhà V, phường K, thành phố B của mẹ ông D để mua vật liệu xây dựng nhà X là không đúng vì Bà là người đưa tiền nhờ ông D đi mua hộ vật liệu, còn tiền bán nhà V ông D dùng trả nợ riêng của ông D và đánh bạc đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xử phạt 06 năm tù về 2 tội “*Tổ chức đánh bạc*” và “*Đánh bạc*”.

- Bị đơn là ông Lưu Văn D trình bày:

Ông (D) và bà H chung sống như vợ chồng từ năm 2014. Tháng 6/2017, ông D và bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Hoàng Lam, bà Lê Thị L thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m², địa chỉ M (nay là X) phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà ông Lam, bà L được UBND thành phố B cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BN 509534 ngày 12/8/2013. Tiền mua lô đất trên là tiền ông D bán tài sản riêng của mình là nhà đất tại V, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông Vũ Đình C, bà Hoàng Thị Huệ (địa chỉ V, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) với giá 920.000.000 đồng vào tháng 05/2017, nhưng ông D để bà H đứng tên *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* vì ông D thường xuyên đi làm ăn xa. Sau đó, ông H trực tiếp đi mua vật liệu xây dựng tại các cửa hàng như Cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất Khánh Linh (địa chỉ 158 Giải Phóng, phường T, thành phố B), chủ cửa hàng là bà Hoàng Thị Len; Trung tâm phân phối và lắp đặt Trung Phát (địa chỉ: Km09, quốc lộ 14, xã Hòa Khánh, thành phố B), chủ cửa hàng là bà Trần Thị Kim O; việc ông D đi mua vật liệu được các chủ cửa hàng xác nhận.

Sau khi xây dựng nhà xong, thì ông D cùng mẹ ông D là cụ Đỗ Thị Hợp và bà H cùng sinh sống trong căn nhà. Năm 2018, ông D nhập hộ khẩu vào nhà X nhưng vì *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đứng tên mình bà H nên ông D phải ký *Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* ngày 03/4/2018 với bà H.

Nay bà H khởi kiện cho rằng ông D mượn nhà đất nên yêu cầu ông D trả nhà đất thì ông D không đồng ý, đồng thời ông D mà có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất tại X là tài sản chung của ông D và bà H.

- Người làm chứng là bà Lê Thị L trình bày: Vào khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2017 bà L và chồng là ông Đặng Hồng Lam chuyển nhượng cho bà H lô đất tại địa chỉ M với giá 500.000.000 đồng. Bà H và ông D cùng đến đặt cọc cho vợ chồng Bà 10.000.000 đồng, số tiền còn lại mình bà H trả và ký *Hợp đồng chuyển nhượng* tại Phòng công chứng.

- Người làm chứng là ông Vũ Đình C trình bày: Khoảng tháng 4, tháng 5 năm 2017 vợ chồng Ông mua của ông Lưu Văn D một mảnh đất diện tích khoảng 400m² tại địa chỉ V, phường K, thành phố B với giá 920.000.000 đồng. Khi mua thì đất mua bán ông D đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu để

vay tiền nên vợ chồng Ông phải trả Ngân hàng thay ông D 450.000.000 đồng để giải chấp lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng, số tiền còn lại 470.000.000 đồng vợ chồng Ông đã thanh toán đủ cho ông D.

- *Người làm chứng là bà Trần Thị Kim O trình bày:* Bà là chủ cửa hàng nội thất Trung Phát. Năm 2017 cả ông D và bà H cùng đến cửa hàng của Bà mua gạch men và cùng trả tiền, còn tiền của ai Bà không biết.

- *Người làm chứng là cụ Đỗ Thị Hợp trình bày:* Cụ là mẹ ông D, hiện nay Cụ đang sinh sống tại nhà số X từ khi nhà mới xây dựng xong. Tranh chấp giữa ông D và bà H đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 20/7/2020, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1. Điều 35; a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 220; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 124; Điều 407 Điều 494; Điều 496; Điều 499; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 1; khoản 5 Điều 26; Khoản 1, điểm a khoản 2 Nghị quyết 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:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Hoàng Thị H và ông Lưu Văn D, được Văn phòng công chứng Đắk Lắk công chứng ngày 03/4/2018. Buộc ông Lưu Văn D trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m² tọa lạc tại số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/08/2013 cho ông Đặng Hồng Lam và bà Lê Thị L, ngày 20/6/2017 thì được đăng ký biến động cho bà Hoàng Thị H, đất có tứ cận như sau: Phía đông: Giáp đường quy hoạch có chiều dài 07m; phía tây: Giáp đường Đồng Sĩ Bình có chiều dài 7m; phía Nam: Giáp thửa đất số 144 (15) có chiều dài 11,33m; phía Bắc: Giáp thửa đất số 49 (15) có chiều dài 12,77m.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc Công nhận nhà và đất tại X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 do UBND thành phố B cấp ngày 12/8/2013, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 20/6/2017, thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích: 83,7 m² là tài sản chung của ông Lưu Văn D và bà Hoàng Thị H và yêu cầu tuyên Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐMTS được, ký kết giữa ông Lưu Văn D và bà Hoàng Thị H ngày 03/4/2018 do Văn phòng công chứng Đắk Lắk công chứng, chứng thực vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo.

- Ngày 03/8/2020, ông D kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm công nhận nhà đất tại X là tài sản chung của ông D và bà H.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2021/DS-PT ngày 04/02/2021, Tòa án

nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Luru Văn D.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DSST ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Hoàng Thị H và ông Luru Văn D, được Văn phòng công chứng Đắk Lắk công chứng ngày 03/4/2018.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H về việc: Buộc ông Luru Văn D trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m² tọa lạc tại số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng Lam và bà Lê Thị L, ngày 20/6/2017 được đăng ký biến động cho bà Hoàng Thị H, đất có tứ cận như sau: Phía đông: Giáp đường quy hoạch có chiều dài 07m; phía tây: Giáp đường Đồng Sỹ Bình có chiều dài 07m; phía Nam: Giáp thửa đất số 144 (15) có chiều dài 11,33m; phía Bắc: Giáp thửa đất số 49 (15) có chiều dài 12,77m.

[2] Chấp nhận đơn phản tố của ông Luru Văn D:

Công nhận quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m² tọa lạc tại số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng Lam và bà Lê Thị L, ngày 20/6/2017 được đăng ký biến động cho bà Hoàng Thị H, đất có tứ cận: Phía đông: Giáp đường quy hoạch có chiều dài 07m; phía tây: Giáp đường Đồng Sỹ Bình có chiều dài 07m; phía Nam: Giáp thửa đất số 144 (15) có chiều dài 11,33m; phía Bắc: Giáp thửa đất số 49 (15) có chiều dài 12,77m là tài sản chung của ông Luru Văn D và bà Hoàng Thị H.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng khác.

- Ngày 09/3/2021, bà Hoàng Thị H gửi đơn đến Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 75/KNGĐT-VKS-DS ngày 11/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2021/DSPT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, giao hồ sơ vụ án cho TAND thành phố B xét xử sơ thẩm lại với nhận định:

- Về quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m²:

Ông D không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh Ông có đưa tiền cho bà H để mua đất của vợ chồng ông Lam, bà L, bà H lại không thừa nhận có nhận tiền của ông D để mua đất. Vợ chồng ông Lam, bà L xác định: Ông, Bà ký

hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H và nhận trực tiếp của bà H 500.000.000 đồng; ông D chỉ là người đi cùng. Do vậy, không đủ cơ sở xác định ông D có đóng góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m² của vợ chồng ông Lam, bà L.

- Về quyền sở hữu nhà số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk:

Căn nhà số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được xây dựng sau khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m² của vợ chồng ông Lam, bà L; hiện nhà và đất do bà H đứng tên sở hữu, sử dụng. Theo lời khai của ông Lê L (người nhận thầu thi công nhà) thì bà H là người ký hợp đồng xây dựng nhà với ông L, ông D đứng coi công trình; mỗi lần ông L cần ứng tiền thì Ông báo cho ông D, có lúc nhận tiền từ bà H, có lúc nhận tiền từ ông D (BL 204). Bà Trần Thị Kim O (người bán gạch men) trình bày, bà H và ông D cùng đến cửa hàng của Bà chọn gạch men và cùng thanh toán tiền (BL 58). Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm chưa điều tra làm rõ ngoài việc ông D có trả tiền nhân công, tiền gạch men thì ông D còn trả tiền các loại vật tư xây dựng khác hay không để làm căn cứ xác định ông D có đóng góp tiền vào việc xây dựng nhà.

Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng, bà H không chứng minh được nguồn gốc tiền để mua đất của vợ chồng ông Lam, bà L và tiền xây dựng nhà số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà H gửi kèm theo Đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm 02 bản Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (bản sao có công chứng) giữa bên thế chấp là bà Hoàng Thị H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Tân L vào các ngày 07/3/2014 và ngày 12/10/2017 và bản sao kê tài khoản Ngân hàng đứng tên bà H thể hiện số dư tiền trên tài khoản: Ngày 11/4/2017: 300.000.000 đồng, ngày 11/5/2017 301.075.000 đồng và ngày 19/6/2017 là 0 đồng nhằm mục đích chứng minh thời điểm bà H mua đất tháng 5/2017 và xây nhà tháng 8/2017 bà H có tiền trong tài khoản tại Ngân hàng.

Từ phân tích trên, xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DSST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk buộc ông Lưu Văn D trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Hoàng Thị H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận nhà và đất tại số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của ông Lưu Văn D và bà Hoàng Thị H là chưa đủ căn cứ. Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2021/DSPT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị H về việc buộc ông Lưu Văn D trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà tại số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; công nhận quyền sử dụng đất và căn nhà số X, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của ông Lưu Văn D và bà Hoàng Thị H cũng chưa đủ căn cứ.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[1] Ngày 31/5/2017 Văn phòng Công chứng Đại An công chứng *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, nội dung vợ chồng ông Đặng Hồng Lam và bà Lê Thị L chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m² địa chỉ phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà ông Lam, bà L đã được UBND thành phố B cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BN 509534 ngày 12/8/2013 (bút lục 114), với giá ghi trong Hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng bà L khai giá mua bán thực là 500.000.000 đồng (bút lục 59). Ngày 20/6/2017, bà Hoàng Thị H được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý sang tên tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri BN 509534 (bút lục 13). Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận căn nhà trên thửa đất số 143 được xây dựng từ khoảng tháng 6 đến cuối năm 2017, đến ngày 26/01/2018 UBND phường T xác nhận bà H là chủ sở hữu căn nhà xây dựng trên đất. Ngày 03/4/2018, tại Văn phòng công chứng Đắk Lắk ông Lưu Văn D ký *Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số 01/2018/HĐMTS mượn nhà đất tại địa chỉ X của bà H mục đích để ở với thời hạn 10 năm (bút lục 210).

[2] Ông D trình bày ông D dùng tiền bán nhà đất của ông D tại V cho vợ chồng ông Võ Đình C, bà Hoàng Thị Huệ (theo trình bày của bà Huệ thì giá mua bán là 920.000.000 đồng, sau khi trả 450.000.000 đồng để giải chấp lấy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ông D đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu về và làm thủ tục mua bán thì vợ chồng bà Huệ trả tiếp số tiền còn lại 470.000.000 đồng cho ông D) để góp cùng bà H mua đất của vợ chồng bà Lê Thị L. Sau khi mua chung đất ông D còn bỏ tiền mua vật tư xây dựng nhà, được các Chủ cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất Khánh Linh (địa chỉ 158 đường Giải Phóng, thành phố B), Chủ Trung tâm phân phối và lắp đặt Trung Phát (địa chỉ: Km09, quốc lộ 14, xã Hòa Khánh, thành phố B) xác nhận. Tại *Bản tự khai* ngày 28/10/2019, bà Lê Thị L trình bày ông D đi cùng bà H đến thỏa thuận mua đất của vợ chồng bà L, nhưng người đưa tiền cọc 10.000.000 đồng là bà H; số tiền còn lại 490.000.000 đồng bà H giao cho vợ chồng bà L ngay sau khi hai bên ký *Hợp đồng chuyển nhượng* ngày 31/5/2017 tại Phòng công chứng (bút lục 59).

[3] Bà H trình bày toàn bộ tiền mua đất và tiền xây dựng nhà là tiền của bà H với việc xuất trình chứng cứ là: (i). 02 *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất* (bản sao có công chứng) giữa bên thế chấp là bà H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Tân L {*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất* ngày 07/3/2014 bà H thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 2, diện tích 96,8m², địa chỉ phường Tân Thanh, thành phố B đứng tên bà H để bảo đảm khoản vay 150.000.000 đồng; *Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất* ngày 11/10/2017 bà H thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m² địa chỉ phường T, thành phố B để bảo đảm khoản vay 500.000.000 đồng}; (ii). Các *Bản sao kê tài khoản* do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk cấp, chứng nhận số dư tài khoản của bà H tại Ngân hàng vào ngày 11/4/2017 là 300.000.000 đồng, vào ngày 11/5/2017 là 301.075.000 đồng và vào ngày 19/6/2017 là 0 đồng.

Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy:

[4] Bà H (đứng tên chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tại địa chỉ X, phường T,

thành phố B) xuất trình *Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số 01/2018/HĐMTS mà ông D ký với bà H ngày 03/4/2018 và cho rằng ông D vi phạm hợp đồng nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D trả lại nhà đất; trong khi đó, ông D có yêu cầu phản tố cho rằng ông D góp tiền cùng bà H nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà nên yêu cầu Tòa án công nhận nhà đất là tài sản chung của ông D và bà H; như vậy, cần xác định quan hệ có tranh chấp cần giải quyết trong vụ án là “*Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn và tranh chấp quyền sở hữu tài sản*” mới đúng, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” là chưa đúng nên cấp giám đốc thẩm sửa lại.

[5] Bà H trình bày toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền xây dựng nhà là tiền của bà H, ngày 03/4/2018 ông D ký *Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số 01/2018/HĐMTS (có công chứng) mượn nhà đất của bà H để ở với thời hạn 10 năm, nhưng ông Duyên vi phạm Hợp đồng (không đóng tiền điện, đưa người về ở gây mất trật tự trị an) và hiện nay ông D phạm tội “*Tổ chức đánh bạc*” và “*Đánh bạc*” bị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xử phạt 06 năm tù và bà H cần tiền muốn bán nhà nên yêu cầu ông D trả nhà trước hạn. Xét, ngày 20/6/2017 mình bà H (được chỉnh lý) đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 143 và ngày 26/01/2018 UBND phường T xác nhận quyền sở hữu căn nhà mới xây dựng trên đất cho bà H. Bà Lê Thị L (người chuyển nhượng thửa đất số 143) xác nhận ông D có đi cùng bà H đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà L, nhưng người trả tiền cọc 10.000.000 đồng là bà H và bà H cũng là người trả số tiền 490.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng bà L ngay sau khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng. Bà H còn xuất trình Bản sao kê do Ngân hàng cấp, chứng nhận trước thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì bà H có số dư tài khoản 300 triệu đồng đã rút ngay sau đó và sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà L thì bà H thế chấp thửa đất vừa nhận chuyển nhượng vay Ngân hàng 500.000.000 đồng. Xét, ông D và bà H không phải là vợ chồng, nhà đất do bà H đứng tên và ngày 03/4/2018 ông D còn ký *Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số 01/2018/HĐMTS mượn nhà đất của bà H để ở, bà H không thừa nhận có việc ông D “*hùn vốn*” cùng bà H nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà; do đó, việc ông D có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xác định nhà đất là tài sản chung của ông D và bà H thì ông D phải xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông D “*hùn vốn*” với bà H để nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà, nhưng ông D không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H để buộc ông D trả nhà đất cho bà H là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định bà H và ông D có quan hệ tình cảm và chung sống như vợ chồng; bà H không chứng minh được nguồn gốc tiền nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Lam, bà L và tiền xây dựng nhà X nên xác định nhà đất tại X là tài sản chung của ông D và bà H là nhận định chủ quan, không có căn cứ pháp lý; mặt khác, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố nhà đất tại X là tài sản chung của ông D và bà H nhưng không phân định tỷ lệ sở hữu là không thể thi hành án và sẽ dẫn đến tranh chấp tiếp tục nảy sinh giữa ông D và bà H.

[6] Tại *Biên bản ghi lời khai* ngày 21/01/2021, ông Lê L (người nhận thầu thi công nhà X) khai bà H là người ký hợp đồng xây dựng nhà với ông L, ông D là người đứng trông coi công trình, mỗi lần ông L cần ứng tiền thì báo cho ông D, có lúc ông L nhận tiền do bà H giao, có lúc nhận tiền do ông D giao (bút lục 204); tại *Bản tự khai* ngày 28/10/2019, bà Trần Thị Kim O (người bán gạch men) trình bày bà H và ông D cùng đến cửa hàng chọn gạch men và cùng thanh toán tiền (bút lục 58) và bà Hoàng Thị Lan (chủ cửa hàng nội thất Khánh Linh) xác nhận khoảng tháng 6/2017 có bán vật liệu xây dựng cho ông Lưu Văn D tại địa chỉ X.

[7] Từ mục [6] nêu trên, cấp giám đốc thẩm xét có cơ sở xác định ít nhiều ông D có bỏ tiền của ông D để trả tiền vật liệu và tiền công thợ khi xây dựng nhà X, nhưng ông D chỉ phản tố yêu cầu Tòa án xác định nhà đất tại X là tài sản chung của ông D với bà H mà chưa yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà H hoàn trả ông D số tiền ông D đã trả khi mua vật tư và tiền công thợ khi xây dựng nhà; trong khi ông D không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh “*hùn vốn*” cùng bà H nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H buộc ông D trả nhà đất là giải quyết đúng các quan hệ có tranh chấp trong vụ án “*Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn và tranh chấp quyền sở hữu tài sản*” là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên cấp giám đốc thẩm xét cần hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm mới đúng.

[8] Tuy nhiên, để ông D có thể nhanh chóng lấy lại số tiền ông D đã bỏ ra trả tiền vật liệu và tiền công thợ khi xây dựng nhà X và mặt khác Bản án phúc thẩm (như phân tích ở trên) nhận định và quyết định chủ quan, không có căn cứ pháp lý và không thể thi hành án nên cấp giám đốc thẩm xét cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại nhằm tạo điều kiện cho ông D cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh số tiền vật liệu và tiền công thợ mà ông D đã bỏ ra khi xây dựng nhà X để buộc bà H thanh toán ngay lại cho ông D. 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 của mình là có căn cứ và hợp pháp...*”, vì vậy, khi xét xử phúc thẩm lại ông D có quyền yêu cầu, nhưng phải có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ để được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348, Điều 349 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2021/DSPT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án để xét xử phúc thẩm lại);
- Tòa án nhân dân TP B, tỉnh Đắk Lắk ;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Kim Nhân