

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2021/DS-PT

Ngày: 04-02-2021

V/v tranh chấp hợp đồng mượn QSD đất
và tài sản gắn liền trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Duy Tuấn .
- Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và ông Trần Anh Tuấn.
- Thư ký phiên toà: Ông Trương Xuân Hải – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 182/2020/TLPT-DS ngày 05/10/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2020/DSST ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 188/2020/QĐ-PT ngày 30/9/2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị H; địa chỉ: Số 46/2/12 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc B; địa chỉ: Số 151/27 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

*** Bị đơn:** Ông Lưu Văn D; địa chỉ: Số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Ngọc A (theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2020); địa chỉ: Số 59 đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

*** Người làm chứng:**

- Bà Lê Thị L; địa chỉ: khối 4, thị trấn E, huyện J, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

- Bà Trần Thị Kim O; địa chỉ: Số 416/27 đường P, phường C, thành phố Buôn B, Đắk Lắk (vắng mặt).

- Bà Đỗ Thị H; địa chỉ: Số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Vũ Đình C; địa chỉ: Số 261/101 đường K, phường X, thành phố B, Đắk Lắk (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lưu Văn D là bị đơn trong vụ kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 03/4/2018, bà Hoàng Thị H (sau đây viết tắt là bà H) có cho ông Lưu Văn D (sau đây viết tắt là ông D) mượn nhà để ở với thời hạn là 10 năm. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng ông D dùng điện không đóng tiền, vì sợ bị cắt điện nên bà H phải đóng tiền điện trong suốt quá trình ông D sử dụng.

Nhận thấy ông D không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên mượn được quy định trong hợp đồng là phải thanh toán tiền điện, nhân thân không tốt, ông D còn đưa người lạ về ở trong nhà mà không có sự đồng ý của bà H, nên không đảm bảo an ninh, an toàn đối với căn nhà của bà H. Và hiện nay bà H có nhu cầu đột xuất cần chuyển nhượng phần nhà đất trên cho người khác để trang trải cuộc sống nuôi các con ăn học nên bà H đã nhiều lần nói chuyện trực tiếp với ông D, mặt khác hiện nay ông D đã bị Tòa án xét xử 06 năm tù về tội đánh bạc, yêu cầu ông D trả lại nhà vì những lý do trên nhưng ông D không trả. Bị đơn đã vi phạm quy định tại khoản 3, khoản 7 Điều 5 của hợp đồng số 01/2018/HĐMTS ngày 03/4/2018, vì vậy, bà H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu ông D phải trả lại căn nhà trên cho bà.

Đối với việc ông D cho rằng căn nhà tại số 22 Đồng Sỹ Bình là tài sản chung thì bà H có ý kiến như sau: Quan hệ giữa bà H và ông D là quan hệ bạn bè, không có ràng buộc gì về pháp luật, việc ông D có hộ khẩu tại địa chỉ nêu trên là do ông D xin bà H nhập khẩu tại địa chỉ trên sau khi bà H đồng ý. Việc bà H mua đất của vợ chồng ông L, bà L1 thì chỉ có bà H và vợ chồng ông L, bà L1 giao dịch, việc ông D đi cùng bà H khi hai bên giao dịch mà cho rằng đây là việc đóng góp vào mua đất với bà H là không có căn cứ, vì đây không phải tài sản chung mà là tài sản riêng của bà H, ông D cho rằng các cửa hàng vật liệu xác nhận ông D có mua vật liệu để xây dựng mà cho rằng đây là tài sản chung là không có căn cứ vì toàn bộ số tiền mua vật liệu xây dựng đều là của bà H, ông D chỉ là người bà H nhờ khi bà đi làm ở xa, việc ông D cho rằng ông dùng số tiền bán căn nhà tại số 567 đường K, phường X, thành phố B, Đắk Lắk của mẹ mình để góp tiền vào mua đất với bà H là không có căn cứ vì ông D bán nhà là để trả nợ riêng của ông và để đánh bạc, hiện nay ông đã bị Tòa án nhân dân tỉnh xử phạt về tội đánh bạc.

*** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ông D và bà H chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2014. Đến tháng 6/2017 thì ông D và bà H có mua của vợ chồng ông Đặng Hoàng L, bà Lê Thị L (địa chỉ: khối 4, thị trấn L, huyện J, tỉnh Đắk Nông) một lô đất tại địa chỉ: 155/27A đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nay đổi thành địa chỉ: 22 đường B, 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, thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích: 83,7 m².

Tiền mua lô đất trên là số tiền mà ông D bán tài sản riêng của mình là nhà đất tại 567 đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông Vũ Đình C, bà Hoàng Thị H (địa chỉ: 362/101 đường K, phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) với giá là 920.000.000 đồng (chín trăm hai mươi triệu đồng) vào tháng 05/2017. Việc mua bán đã hoàn thành theo quy định pháp luật.

Sau khi mua lô đất tại 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thì ông D đã để cho bà H thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông D thường xuyên đi làm xa không có ở nhà. Ngoài ra, khi đó cả ông D và bà H đang chung sống hạnh phúc nên khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thay đổi cơ sở pháp lý là chuyển nhượng cho một mình bà H thì ông D cũng không bận tâm.

Sau đó, ông D và bà H cùng nhau xây dựng nhà trên thửa đất đó và ông D là người trực tiếp đi mua vật liệu xây dựng tại những cửa hàng sau: Cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất Khánh N, địa chỉ: 158 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Chủ cửa hàng là bà Hoàng Thị N và Trung tâm phân phối và lắp đặt Trung P, địa chỉ: Km09, quốc lộ 14, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Chủ cửa hàng là bà Trần Thị Kim O.

Đến tháng 11/2017, ông D và bà H cùng thanh toán tiền vật liệu. Các chủ cửa hàng là bà Len, bà Kim Oanh cũng đã xác nhận thông tin trên là đúng sự thật tại đơn tường trình đề ngày 04/9/2019 mà ông D đã nộp cho Tòa án trước đó.

Sau khi xây dựng nhà xong thì ông D, bà H và mẹ ông D là bà Đỗ Thị H cùng nhau chung sống tại căn nhà trên. Đến năm 2018, khi ông D làm sổ hộ khẩu tại địa chỉ nhà của mình tại số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nhưng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên một mình bà H nên cách nhanh nhất để ông D làm được sổ hộ khẩu là buộc ông D phải ký Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất – Đối tượng tranh chấp mà bà H đang khởi kiện yêu cầu hủy. Vì vậy, khẳng định Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐMTS được ký kết giữa ông D và bà H ngày 03/4/2018 do Văn phòng công chứng Đắk Lắk công chứng, chứng thực là hợp đồng giả tạo nhằm hợp thức hóa việc làm sổ hộ khẩu cho ông D.

Tóm lại, nhà và đất tại 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của ông D và bà H, Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐMTS ngày 03/4/2018 do Văn phòng công chứng Đắk Lắk công chứng, chứng thực là hợp đồng giả tạo. Vì có sự liên quan mật thiết với nhau và nếu được giải quyết trong cùng một vụ án thì làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn nên ông D đã làm đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử:

- Công nhận nhà và đất tại 22 đường B, 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.

- 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.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Lê Thị L trình bày:**

Vào khoảng thời gian tháng 5, tháng 6 năm 2017 vợ chồng tôi là Lê Thị L1, Đặng Hồng L có chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H một mảnh đất có diện tích 83,7m² tại số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (khi chuyển nhượng chưa có tài sản gì trên đất, chưa có sổ nhà) với số tiền 500.000.000 đồng (tôi không nhớ chính xác số tiền bán vì đã lâu rồi nên không nhớ) khi chuyển nhượng đất đã có bìa đỏ.

Trong quá trình hai bên mua bán tôi xin trình bày những gì diễn ra mà tôi biết: Khi xuống đặt cọc 10.000.000 đồng cho vợ chồng tôi thì có hai người cùng đi đó là chị Hoàng Thị H và anh Lưu Văn D đi cùng. Khi trả số tiền còn lại thì vợ chồng tôi lấy tiền từ bà Hoàng Thị H và khi đó cũng có ông Lưu Văn D ở đó (quá trình trao số tiền còn lại và ký giấy tờ chuyển nhượng đất ngay tại phòng công chứng đường Ngô Quyền). Sau khi tôi đã làm xong thủ tục và nhận tiền từ bà H thì vợ chồng tôi không biết chuyện gì nữa. (ông D có đi cùng bà H nhưng người trực tiếp ký giấy tờ sang nhượng và trả tiền cho vợ chồng tôi là bà H).

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Vũ Đình C trình bày:**

Khoảng tháng 4, tháng 5 năm 2017 vợ chồng tôi là Vũ Đình C và bà Hoàng Thị H đã mua lại của ông Lưu Văn D một mảnh đất có diện tích khoảng 400m² tại địa chỉ số 567 đường K, tổ dân phố 14, phường X, thành phố B, Đắk Lắk với giá 920.000.000 đồng. Khi mua thì ông D đang thế chấp tài sản trên tại ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu để vay vốn nên vợ chồng tôi đã thanh toán cho ngân hàng số tiền 450.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ra, số tiền còn lại chúng tôi thanh toán cho ông D.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Trần Thị Kim O trình bày:**

Tôi là chủ của cửa hàng nội thất Trung P năm 2017 tôi có bán gạch men cho anh D và chị H khi đến cửa hàng chọn gạch và mua hàng thì cả 2 cùng thanh toán tiền cho cửa hàng tôi còn việc tranh chấp như thế nào thì tôi không biết do đó khi tiến hành giải quyết vụ án đề nghị không triệu tập tôi cho tôi được vắng mặt trong các buổi làm việc.

*** Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Đỗ Thị H trình bày:**

Bà là mẹ của ông Lưu Văn D, hiện nay bà đang sinh sống tại căn nhà số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với ông D, bà đến sinh sống tại địa chỉ này khi căn nhà đã được xây dựng xong. Hiện nay ông D và bà H có tranh chấp đối với căn nhà thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DSST ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã 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 22 đường B, 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 L 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 B 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 số 22 đường B, 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 Đ công chứng, chứng thực vô hiệu.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/8/2020, bị đơn ông Lưu Văn D kháng cáo với nội dung: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (căn nhà cấp 4) là tài sản do ông D với bà H cùng mua chung và xây dựng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần đơn phản tố: Công nhận nhà và đất tại 22 đường B, 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn phản tố và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn D là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DSST ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn D nộp trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp pháp nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung: Ngày 03/4/2018, giữa bà Hoàng Thị H với ông Lưu Văn D có ký hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐMTS và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 03/4/2018. Tài sản cho mượn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m², theo GCNQSD đất số BN 509534 do UBND thành phố B cấp ngày 12/8/2013 và được chỉnh lý biến động

trang 3 cho bà Hoàng Thị H ngày 20/6/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lưu Văn D không thực hiện đúng như cam kết trong hợp đồng (không đóng tiền điện hàng tháng theo như hợp đồng). Do đó, bà H đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho mượn tài sản với ông D và buộc ông D phải trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho bà H.

Ông Lưu Văn D cho rằng việc ký hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐMTS nhằm hợp thức hóa để ông D làm được hộ khẩu tại địa chỉ nêu trên. Quyền sử dụng đất và căn nhà được xây dựng do ông D cùng với bà H nhận chuyển nhượng và cùng xây dựng. Do đó, đề nghị Tòa án công nhận nhà và đất tại số 22 đường B, 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, 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.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Tại biên bản xác minh ngày 09/7/2020, của Tòa án nhân dân thành phố B đối với ông Đinh Văn S là Tổ phó tổ dân phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk xác định bà Hoàng Thị H với ông Lưu Văn D chung sống với nhau như vợ chồng tại căn nhà số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hơn nữa, từ tháng 8/2018 đến tháng 01/2019, ông Lưu Văn D bị tạm giam tại Trại tạm giam công an tỉnh Đắk Lắk thì bà H là người trực tiếp nộp tiền gửi lưu ký tại Trại tạm giam công an tỉnh Đắk Lắk. Do đó, có thể xác định giữa bà H với ông D có quan hệ tình cảm với nhau và sống chung với nhau như vợ chồng. Điều này là phù hợp với lời khai của ông D trong quá trình giải quyết vụ án.

[3.2]. Về nguồn gốc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích: 83,7m², tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Ngày 31/5/2017, bà Hoàng Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Hồng L, bà Lê Thị L1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Mặc dù, toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng đều thể hiện người nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị H. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị L1 xác định khi đến đặt cọc tiền chuyển nhượng đất thì cả ông D, bà H cùng đến nhà bà L1 để giao tiền cọc, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và giao tiền chuyển nhượng đất còn lại đều có mặt cả ông D, bà H giao số tiền còn lại. Điều này là phù hợp với lời khai của ông D, phù hợp với lời khai của vợ chồng ông Vũ Đình C, bà Hoàng Thị H xác định ngày 14/5/2017 sau khi ông D chuyển nhượng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường X, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho vợ

chồng ông Vũ Đình C, bà Hoàng Thị H với số tiền 920.000.000 đồng. Sau đó, ông D lấy tiền chuyển nhượng đất này để trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà L1 vào ngày 31/5/2017.

Quá trình giải quyết vụ án bà H không chứng minh được nguồn tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông L, bà L1 và xây dựng căn nhà trên đất.

[3.3]. Về nguồn gốc căn nhà trên thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích: 83,7 m², tọa lạc số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến tháng 8/2017 bà H có ký hợp đồng với ông Lê L3, trú tại: Hẻm 175/21 N, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để xây dựng căn nhà. Mặc dù, người ký hợp đồng xây dựng nhà với ông L3 là bà H. Tuy nhiên, quá trình xây dựng căn nhà ông L3 xác định ông D là người trực tiếp trông coi việc xây dựng, mỗi lần ứng tiền xây dựng thì ông L3 đều báo cho ông D, có lúc ông D là người trực tiếp ứng tiền công cho ông L3, có lúc bà H là người trực tiếp ứng tiền công. Vật liệu xây dựng ông D là người trực tiếp gọi cho đại lý chở tới.

Lời khai của bà Trần Thị Kim O, trú tại: Thôn 13, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là chủ cửa hàng nội thất Trung Phát xác định: Năm 2017, cửa hàng có bán gạch men cho ông D, bà H. Khi đến cửa hàng chọn gạch và mua hàng thì cả ông D, bà H cùng đến và khi thanh toán tiền thì cả hai cùng thanh toán tiền.

Lời khai của bà Hoàng Thị N, trú tại: 158 đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là chủ cửa hàng nội thất Khánh N xác định: Khoảng tháng 6/2017, cửa hàng có bán vật liệu xây dựng cho ông Lưu Văn D tại địa chỉ số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Do đó, có thể xác định khi xây dựng căn nhà ông D là người trực tiếp trông coi việc xây dựng căn nhà, mua vật liệu xây dựng và thanh toán tiền công xây dựng, tiền vật liệu xây dựng. Điều này là phù hợp với lời khai của ông D xác định căn nhà nêu trên là do ông D với bà H cùng xây dựng.

[3.4]. Về 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, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 03/02/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành thu thập chứng cứ tại Đội quản lý hành chính Công an thành phố B thể hiện trong hồ sơ cấp Sổ hộ khẩu số H-5669 do Công an thành phố B cấp cho hộ ông Lưu Văn D có *“01 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; 01 Đơn xin xác nhận đất và nhà ở của bà Hoàng Thị H đề ngày 26/01/2018 có xác nhận của UBND phường Tân Thành”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận việc nguyên đơn đồng ý cho ông D đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà số 22 Đồng Sỹ B, phường Tân T, thành phố B nhưng không thừa nhận việc nguyên đơn là người trực tiếp đi làm thủ tục kê khai xin đăng ký nhập hộ khẩu cho ông D như ông D đã trình bày. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không giải thích được lý do vì sao trong hồ sơ đăng ký nhập hộ khẩu của ông D lại có “*Đơn xin xác nhận đất và nhà ở của bà Hoàng Thị H đề ngày 26/01/2018 có xác nhận của UBND phường T*”. Do đó, có thể xác định hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được xác lập nhằm mục đích để ông D được đăng ký hộ khẩu tại căn nhà số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Việc đăng ký hộ khẩu của ông D được sự đồng ý của bà H và bà H là người trực tiếp làm thủ tục kê khai đăng ký xin nhập hộ khẩu cho ông Lưu Văn D như ông D đã trình bày.

Từ các phân tích và nhận định tại mục [3.1], [3.2], [3.3], [3.4] nêu trên, có căn cứ để xác định giữa bà H với ông D có quan hệ tình cảm và chung sống với nhau như vợ chồng. Trong quá trình chung sống bà H, ông D cùng nhau tạo lập khối tài sản chung là thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích: 83,7m², tọa lạc số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và căn nhà trên thửa đất. Do quyền sử dụng đất đứng tên một mình bà H nên giữa bà H và ông D đã lập 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 ngày 03/4/2018 nhằm hợp thức hóa cho ông D đăng ký, được nhập hộ khẩu thường trú tại căn nhà số 22 đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, trên thực tế các bên không có quan hệ mượn nhà và đất với nhau. Do đó, có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lưu Văn D.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định: Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí là 1.000.000 đồng do bà H nộp tạm ứng và đã chi phí xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên theo quy định tại Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn bà Hoàng Thị H, bị đơn ông Lưu Văn D mỗi người phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (tức 500.000 đồng).

Hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị H 500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định đã nộp sau khi thu được của ông Lưu Văn D.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí do ông Nguyễn Cao H nộp thay bà Hoàng Thị H theo biên lai thu số AA/2019/0001890 ngày 03/7/2019 và biên lai thu số

AA/2019/0002287 ngày 22/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Bà Hoàng Thị H được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn ông Lưu Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0004942 ngày 03/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông D được nhận lại số tiền 2.200.000 đồng.

[5.1]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Lưu Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012642 ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

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 Lưu 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 Buôn Ma Thuột, 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 Lưu 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 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 22 đường B, 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 L1 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 B 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 Lưu 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 22 đường B, 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 L1 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 B 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 Lưu Văn D và bà Hoàng Thị H.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định: Nguyên đơn bà Hoàng Thị H, bị đơn ông Lưu Văn D mỗi người phải chịu 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị H 500.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định đã nộp sau khi thu được của ông Lưu Văn D.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Cao H nộp thay bà Hoàng Thị H theo biên lai thu số AA/2019/0001890 ngày 03/7/2019 và biên lai thu số AA/2019/0002287 ngày 22/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Bà Hoàng Thị H được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn ông Lưu Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0004942 ngày 03/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông D được nhận lại số tiền 2.200.000 đồng.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lưu Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012642 ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Các đương sự;
-
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn