

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **224/2022/DS-PT**

Ngày: 01/12/2022

V/v yêu cầu tuyên bố văn bản  
công chứng vô hiệu và tranh  
chấp quyền sở hữu tài sản.

**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 tòa: Ông Vũ Văn Tú.
- Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh; ông Nguyễn Văn Bằng
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu
- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2021/TLPT-DS ngày 05/11/2021 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về quyền sở hữu tài sản*”.

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: 220/2022/QĐ-PT ngày 04/11/2022, giữa các đương sự:

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Anh Tổng (theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2021); địa chỉ: Buôn Đ, xã Ê, thành phố T, 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 T, Đắk Lắk (vắng mặt).

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

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

- Ông Lê L1; địa chỉ: Số 175/21 đường N, thành phố T, 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 đường B 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 L2, bà L thì chỉ có bà H và vợ chồng ông L2, bà L 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 được 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 T, 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 L2, bà Lê Thị L một lô đất tại địa chỉ: 155/27A đường Đ, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, nay đổi thành địa chỉ: Số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 do UBND thành phố T cấp ngày 12/8/2013, thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích: 83,7 m<sup>2</sup>.

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 T, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông Vũ Đình C, bà Hoàng Thị H (địa chỉ: 362/101 đường K, phường X, thành phố T, 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 T, 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 khi mua, 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 Linh, địa chỉ: 158 Giải Phóng, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Chủ cửa hàng là bà Hoàng Thị L và Trung tâm phân phối và lắp đặt Trung Phát, địa chỉ: Km 09, quốc lộ 14, xã Hòa Khánh, thành phố T, 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 H1 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 T, 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, khăng 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 T, 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 T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 do UBND thành phố T 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 m<sup>2</sup> 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 L 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 L, Đặng Hồng L2 có chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H một mảnh đất có diện tích 83,7m<sup>2</sup> tại số 22 đường B, thành phố T (khi chuyển nhượng chưa có tài sản gì trên đất, chưa có sổ nhà) với số tiền không 500.000.000 đồng (bà L không nhớ chính xác số tiền cụ thể vì bán đã lâu) 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 Q). 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 400m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 567 đường K, tổ dân phố B, phường X, thành phố T, 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 C 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 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 H1 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 T, 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 L 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 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/08/2013 cho ông Đặng Hồng L2 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 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 do UBND thành phố T 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 m<sup>2</sup> 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 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 T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 do UBND thành phố T 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 m<sup>2</sup> là tài sản chung của ông Lưu Văn D và bà Hoàng Thị H.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 42/2021/DS-PT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã 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 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 L 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 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng L2 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 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng L2 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.

Sau khi xét xử phúc thẩm bà H đã có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số: 42/2021/DS-PT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 83/2021/DS-GĐT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã Quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 và Điều 349 Bộ luật tố tụng năm 2015: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số: 42/2021/DS-PT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lưu Văn D. Sửa 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 theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà Hoàng Thị H và ông Lưu Văn D, được Văn phòng công chứng L công chứng ngày 03/4/2018 vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu 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 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/08/2013 cho ông Đặng Hồng L2 và bà Lê Thị L, ngày 20/6/2017 thì được đăng ký biến động cho bà Hoàng Thị H. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Văn D: Tuyên bố 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 L công chứng ngày 03/4/2018 vô hiệu. Công nhận quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng L2 và bà Lê Thị L, ngày 20/6/2017 được đăng ký biến động cho bà Hoàng Thị H, là tài sản chung của ông Lưu Văn D và bà Hoàng Thị H.

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.

*Về quan hệ tranh chấp:*

Ngày 19/6/2019 bà H làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Lưu Văn D trả lại nhà và thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (BL số 20).

Ngày 18/7/2019 bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hủy 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 L công chứng ngày 03/4/2018 (BL số 33).

Ngày 16/9/2019 ông D có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án: Công nhận nhà và đất tại 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 do UBND thành phố T 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 m<sup>2</sup> là tài sản chung của ông Lưu Văn D và bà Hoàng Thị H (BL số 51).

Ngày 25/9/2019 ông D có đơn phản tố bổ sung đề nghị Tòa án 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 L công chứng, chứng thực vô hiệu.

Ngày 06/01/2020 bà H có đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên 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 L công chứng ngày 03/4/2018 vô hiệu (BL số 105).

Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp về quyền sở hữu tài sản”* được quy định tại khoản 9, khoản 2 Điều 25 BLTTDS.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về mối quan hệ giữa ông D và bà H: Ông D cho rằng ông và bà H không có đăng ký kết hôn nhưng sống chung như vợ chồng từ 2014 đến 2018. Bà H cho rằng giữa bà và ông H chỉ có quan hệ bạn bè. Quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh mối quan hệ giữa bà H và ông D tại địa phương. Căn cứ biên bản xác minh ngày 09/7/2020, của Tòa án nhân dân thành phố T đối với ông Đinh Văn Sáng là Tổ phó tổ dân phố 10, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk xác định bà Hoàng Thị H với ông Lưu Văn D có thời gian sống chung sống với nhau như vợ chồng tại số nhà 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk trong khoảng thời gian từ cuối năm 2017 đến tháng 8/2018 khi ông D bị bắt. Trước thời điểm này, ông D sống tại nhà của mình ở đường K, bà H sống ở 46/2/12 đường C, thành phố T, giai đoạn này ông D bà H thường xuyên qua lại với nhau. Đến tháng 5/2017 ông D bán nhà ở đường K thì đến ở tại 46/2/12 đường C cùng với bà H và tiến hành việc trong coi xây dựng nhà tại 22 đường B cho đến khi xây dựng xong thì đón bà H đến ở cùng bà H. Điều này phù hợp với lời khai của các đương sự từ việc ông D bà H cùng đi giao dịch mua bán đất thửa đất (thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m<sup>2</sup>) của bà Lài ông L1, đến việc mua vật liệu về xây nhà tại số 22 đường B, phường T mà ông D là người trực tiếp trông coi, giám sát việc xây dựng. Đến tháng 8/2018 thì ông Lưu Văn D bị tạm giam tại Trại tạm giam công an tỉnh Đắk Lắk về hành vi đánh bạc thì bà H và ông D mới phát sinh mâu thuẫn. Tuy nhiên, do ông D bà H không đăng ký kết hôn theo quy định nên không được pháp luật công nhận là vợ chồng.



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

Về nguồn gốc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích: 83,7m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: Ngày 31/5/2017, bà Hoàng Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Hồng L2, bà Lê Thị L để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 20/6/2017 được chỉnh lý biến động cho bà Hoàng Thị H. Về số tiền mua đất: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà H khai bà H mua căn nhà của ông L2 bà L với giá 600.000.000đ, bà H cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện ngày 11/4/2017 trong tài khoản của bà có số dư 300.000.000đ, đến ngày 11/5/2017 số dư tài khoản của bà H là 301.000.000đ, đến ngày 19/06/2017 (sau ngày mua đất của Ông L2 bà L) số dư trong tài khoản của bà H còn 0 đồng. Bà H cho rằng đã rút tiền để trả tiền đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông L2 bà L vào ngày 31/5/2017. Tuy nhiên, việc bà H rút số tiền 301.000.000đ cũng chưa đủ để thanh toán số tiền chuyển nhượng 600.000.000đ cho Ông L2 bà L. Trong khi đó ông D khai Ông và bà H quen biết và chung sống như vợ chồng tại 46/2/12 đường C và 22 đường B, phường T, thành phố T từ năm 2014 đến năm 2018. Năm 2017 ông D và bà H bàn với nhau bán căn nhà tại số 567 đường K, phường X (đây là căn nhà mà ông D và mẹ ông là bà Đỗ Thị H đang ở) để mua đất tại số 22 đường C, phường T, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Vì vậy, ngày 14/5/2017 ông D đã bán căn nhà tại số 567 đường K cho ông Vũ Đình C và bà Hoàng Thị H với giá 920.000.000đ, ông C bà H đã đặt cọc 30.000.000đ, số tiền còn lại sẽ giao khi các bên làm hợp đồng được công chứng. Ngày 24/5/2017 Văn phòng Công chứng A đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ông C bà H đã giao đủ tiền còn lại cho ông D. Tại thời điểm này ông D còn nợ Ngân hàng 450.000.000đ nên sau khi trả nợ Ngân hàng thì ông D vẫn còn hơn 400.000.000đ và đã dùng số tiền này cùng với bà H để trả tiền mua đất của Ông L2 bà L vào ngày 31/5/2017. Ông D cho rằng tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông có 03 con riêng nên bà H sợ tranh chấp tài sản về sau nên thỏa thuận để mình bà H đứng tên trên Giấy chứng nhận. Chính vì vậy, sau khi nhận chuyển nhượng và tiến hành xây dựng nhà thì ông D là người trực tiếp trông coi, giám sát việc xây dựng, trả tiền công ứng cho thợ và cùng bà H đi chọn và mua vật liệu xây dựng. Trong quá trình xây dựng ông L1 xác nhận khi xây dựng nhà thì ông D là người trực tiếp trông coi việc xây dựng, gọi vật liệu xây dựng chở đến, mỗi lần ông L1 cần tiền thì báo cho ông D, có lúc ông L1 nhận tiền từ bà H, có lúc ông L1 nhận tiền từ ông D (Bl số 204). Tại bản tự khai ngày 28/10/2019 bà Trần Thị Kim O là người bán gạch men cho biết cả ông D và bà H cùng đến cửa hàng chọn gạch và cùng thanh toán tiền (BL số 58). Tại đơn trình bày ngày 04/5/2021 bà Hoàng Thị L – Chủ cửa hàng nội thất K xác nhận vào khoảng tháng 6/2017 có bán vật liệu xây dựng để xây nhà tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, khi đến cửa hàng đặt vật liệu thì có cả bà H ông D, khi thanh toán thì bà H thanh toán (BL số 50). Mặc dù các nội dung trên không được bà H thừa nhận do ông D không có chứng cứ chứng minh việc ông đưa tiền cho bà H để mua đất, làm nhà. Tuy nhiên, diễn biến về quá trình chung sống và mua bán các tài sản trên về cơ bản phù hợp với lời khai của các đương sự và những người

liên quan, người làm chứng trong vụ án nên có căn cứ để xác định nhà và đất tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích: 83,7m<sup>2</sup>) là tài sản chung của ông D và bà H. Còn mức độ đóng góp đến đâu thì Tòa án không xác định do các đương sự không yêu cầu. Chính vì đất và nhà là tài sản chung nên sau khi xây dựng xong thì ông D mới đưa mẹ là bà Võ Thị H1 về ở cùng, việc này bà H chẳng những không phản đối mà còn cùng ông D làm thủ tục đăng ký hộ khẩu thường trú cho ông D và bà H1. Chỉ đến khi ông D vi phạm pháp luật vào tháng 8/2018 và bị bắt tạm giam thì bà H và ông D mới phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp.

[2.3]. Về yêu cầu tuyên bố 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 L công chứng ngày 03/4/2018 vô hiệu: Quá trình giải quyết, 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 đường B, phường T, thành phố T 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. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn cũng đã thừa nhận *“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”* là do bà H làm và đi xác nhận.

Như đã nhận định ở phần [2.2], đất và tài sản trên đất là tài sản chung của bà H và ông D, các bên được quyền quản lý sử dụng chung mà không ai phải thuê mượn của ai. Do đó, có thể xác định Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là giả tạo, các bên xác lập hợp đồng chỉ nhằm mục đích để ông D được đăng ký hộ khẩu tại căn nhà số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk được thuận lợi. Do là hợp đồng giả tạo nên quá trình giải quyết cả nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu Tòa án Tuyên bố 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 L công chứng ngày 03/4/2018 vô hiệu. Xét các yêu cầu trên của các đương sự là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2.4]. Tại đơn khởi kiện cũng như quá trình giải quyết nguyên đơn yêu cầu Tòa án Tuyên bố 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 L công chứng ngày 03/4/2018 vô hiệu và 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 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Ông D có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung mà không yêu cầu Tòa án xác định tỷ lệ sở hữu để chia. Vì vậy, Tòa án không tiến hành xác định tỷ lệ sở hữu và không chia tài sản sản. Ông D và bà H có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu chia tài sản.

[3]. 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 được chấp nhận một phần nên theo quy định tại Điều 157; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn, bị đơn cùng phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 1.000.000đồng. Bà Hoàng Thị H được nhận lại số tiền 500.000đ sau khi thu được từ ông D.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên 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 T. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn ông Lưu Văn D cũng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000đ. Được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0004942 ngày 03/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho ông Lưu Văn D số tiền 2.200.000đ

[4.2]. 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 T.

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 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.

- Căn cứ các Điều 116; 117; 122; 124; 407; 494; 496; 497; 498; 499 Bộ luật dân sự 2015.

- 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H:

Tuyên bố 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 L công chứng ngày 03/4/2018 vô hiệu.

Không chấp nhận 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 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng L2 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.

Tuyên bố 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 L công chứng ngày 03/4/2018 vô hiệu.

Công nhận quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 22 đường B, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng L2 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 và ông Lưu Văn D mỗi người phải chịu 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (bà H đã nộp và chi phí hết). Bà H được nhận lại số tiền 500.000đ sau khi thu được từ ông 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 T. Bà Hoàng Thị H được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

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

[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 T, 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 tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Vũ Văn Tú**