

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƯ THANH
TỈNH THANH HOÁ

Bản án số: 01/2019/DS-ST

Ngày: 26/9/2019

V/v: *Kiện đòi tài sản cho mượn*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N - THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Quân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Tiến Tân

2. Ông: Ngô Thế Hà

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trịnh Xuân Tùng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện N - Thanh Hoá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Như Thanh tham gia phiên tòa:*

Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 9 năm 2019, tại hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Như Thanh, Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018 về Kiện đòi tài sản là nhà, đất cho mượn theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐXX-ST ngày 03/9/2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Hoàng Đức H - sinh năm 1980

Địa chỉ: Khu phố 3 - Thị trấn B- huyện N - Thanh Hóa.

- **Bị đơn:** Ông Trần Trung T - sinh năm 1968

Bà Lê Thị H - sinh năm 1969

Cùng có địa chỉ: Khu phố 3 - thị trấn B- huyện N - Thanh Hóa.

(Bà Lê Thị H ủy quyền cho ông Trần Trung T tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đòi lại tài sản là nhà đất, cho ở nhờ ngày 20/9/2018 và bản tự khai ngày 20/9/2018 anh Hoàng Đức H trình bày:

Vào đầu năm 2017 anh biết gia đình anh T chị H ở khu phố 3, thị trấn B, huyện N có nhu cầu bán khu nhà, đất đang ở. Qua trao đổi, thỏa thuận anh thấy

việc bán nhà của anh T chị H là tự nguyện, phù hợp với nguyện vọng của mình nên đến tháng 7/2017 anh quyết định ký hợp đồng chuyển nhượng, mua khu nhà, đất nói trên với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng hai bên hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định của pháp luật, anh T chị H đã nhận đủ tiền. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh H đã làm thủ tục sang tên tại cấp có thẩm quyền và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 568173, ngày 06 tháng 12 năm 2017.

Mặc dù hai bên đã làm hoàn tất các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, anh H đã đứng tên trên giấy CNQSD đất, nhưng do chưa thu xếp được chỗ ở mới trong khi ngày tết sắp đến, anh H đồng ý cho anh T chị H thuê lại khu nhà, đất nói trên trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 08/12/2017, sau khi hợp đồng thuê nhà, đất hết thời hạn anh T, chị H vẫn chưa thu xếp được chỗ ở và xin mượn thêm một thời gian, vì là chỗ quen biết, tình làng nghĩa xóm nên ngày 20/5/2018 anh H đồng ý cho anh T chị H mượn lại diện tích nhà đất của anh trong thời gian 10 ngày để thu xếp chỗ ở, hai bên đã viết giấy mượn nhà có xác nhận của trưởng khu phố 3 thị trấn B, huyện N, đến hạn anh T chị H vẫn không trả lại nhà đất theo như đã cam kết nên anh H đã phải nhờ đến chính quyền địa phương can thiệp, trong quá trình làm việc, UBND thị trấn B, huyện N đã mời các bên lên hòa giải (ngày 22/6/2018), anh T, chị H thừa nhận việc có mượn nhà của anh H để ở và đã vi phạm cam kết trả nhà đất cho anh. Tại UBND thị trấn B trong phiên hòa giải anh T đồng ý thu xếp trả lại nhà, đất trong thời hạn 10 ngày (từ ngày 22/6 đến hết ngày 01/7/2018), nhưng sau đó vẫn cố tình chây ì, thậm chí tránh mặt gây khó khăn trong việc lấy lại nhà, đất hợp pháp của anh H.

Ngày 20/9/2018 anh Hoàng Đức H làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện N giải quyết buộc anh Trần Trung T chị Lê Thị H phải trả lại khu nhà đất cho anh theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của bị đơn:**

Tại bản tự khai ngày 08/01/2019; tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2019; đơn KH nại và đơn kháng cáo ngày 04/4/2019; các ý kiến ghi trong các Biên bản hòa giải ngày 08/01/2019; 07/5/2019 anh Trần Trung T trình bày:

Giữa anh và anh H không có việc mua bán nhà đất với nhau, mà thực tế là vào khoảng tháng 9/2017 gia đình anh có công việc, gặp khó khăn, anh có vay của anh Hoàng Đức H số tiền 130 triệu đồng, thời gian vay là hai tháng, khi vay anh có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh H yêu cầu hai bên phải làm thủ tục

chuyển nhượng nhà đất tại văn phòng công chứng nếu đúng hẹn trả tiền thì anh ấy trả lại giấy tờ nhà, đất, còn trường hợp không trả nợ đúng hẹn thì sẽ tiến hành chuyển nhượng QSD nhà đất, sang tên cho anh ấy. Do cần tiền nên vợ chồng anh vẫn chấp nhận theo đề nghị của anh H.

Do không trả được nợ đúng hạn như thỏa thuận nên anh H đã làm thủ tục sang tên nhà đất cho anh H. Sau khi nhà đất được sang tên do chưa thu xếp được tiền chuộc, nên T phải làm hợp đồng thuê nhà và sau đó là làm thủ tục mượn nhà của anh H (Có viết giấy mượn nhà đất). Vụ việc xảy ra, anh H gây rất nhiều khó khăn không cho anh cơ hội bán nhà để trả nợ, yêu cầu chi nhánh điện N cắt điện, gây khó khăn trong sinh hoạt hàng ngày mặc dù gia đình anh rất có thiện chí muốn chuộc lại nhà với giá 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và muốn cùng anh H đứng ra bán nhà để lấy tiền chuộc nhà, đất. Sau một thời gian giới thiệu có người đồng ý mua khu nhà đất đó với giá cao hơn 500.000.000 đồng nhưng anh H không đồng ý vì anh ấy đã đứng tên anh ấy có toàn quyền quyết định, nhằm lấy luôn cả số tiền chênh lệch không tạo điều kiện cho vợ chồng anh có cơ hội bán nhà để trả nợ vì vậy việc thỏa thuận của hai bên không thành, vợ chồng anh chưa giao nhà cho anh H.

Đối với hợp đồng thuê nhà ngày 08/12/2017 và giấy mượn nhà ngày 20/5/2018 là do anh không có tiền trả cho anh H và gia đình anh muốn có thêm thời gian để tìm người mua nhà, chạy tiền để chuộc lại nhà nên mới phải ký và hợp đồng thuê nhà và giấy mượn nhà như trên.

Tóm lại anh Trần Trung T không chấp nhận nội dung đơn khởi kiện đòi nhà, đất cho mượn của anh H, anh cho rằng giữa gia đình anh và anh H không có việc mua bán nhà, đất mà chỉ là quan hệ vay nợ tiền và thế chấp nhà, đất mà thôi. Việc vay tiền thì anh xin trả lại bằng tiền, còn anh H đòi trả lại nhà, đất là anh không chấp nhận, giá trị khu nhà đất lớn hơn số tiền vay gây thiệt hại cho gia đình anh. Giấy tờ tài liệu chứng minh cho việc vay nợ thế chấp nhà đất anh không giao nộp cho Tòa được vì anh là người đi vay, không có giấy tờ, chứng cứ gì liên quan đến việc vay tiền với anh H đề nghị Tòa án xem xét.

Tại phiên Tòa anh Hoàng Đức H trình bày: Ngoài những vấn đề tôi đã cung cấp và trình bày trong đơn thì tôi còn trình bày bổ sung, giữa anh và anh T là người quen biết, là hàng xóm với nhau nên trong cuộc sống có một vài lần anh em vay mượn tiền của nhau. Nhưng đối với lần mua bán nhà đất này không liên quan gì đến việc vay mượn tiền, vì tôi biết gia đình anh T có nhu cầu bán nhà đất, thấy gia đình có nhu cầu nên tôi hỏi mua, hai bên thống nhất và tự nguyện cùng đến văn phòng công chứng làm thủ tục. Trong quá trình thỏa thuận giá của khu nhà đất là 500.000.000

đồng, hai bên có làm giấy giao nhận tiền đầy đủ nhưng thống nhất với nhau chỉ ghi trong hợp đồng là 130.000.000 đồng, phù hợp với khung giá của Nhà nước.

Việc chuyển nhượng QSD đất, nhà thể hiện hai bên hoàn toàn tự nguyện, trình tự thủ tục làm đầy đủ tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã có hiệu lực pháp luật. Do việc mua bán được hoàn tất vào dịp sắp tết, thấy gia đình anh T chưa thu xếp được chỗ ở tôi cho thuê và sau đó cho ở nhờ lại trong căn nhà của tôi, lợi dụng vào sự dễ giải của tôi, hết lần này đến lần khác anh T cố tình chây ì đưa ra hết lý do này đến lý do khác không chịu bàn giao nhà, gây khó khăn nhằm chiếm đoạt tài sản của tôi, vì vậy tôi đề nghị HĐXX buộc anh T phải dọn ra khỏi nhà trả lại khu nhà đất cho tôi.

Tại phiên tòa anh Trần Trung T trình bày: Tôi vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày với tòa đã được thể hiện trong bản khai, biên bản ghi lời khai và các văn bản khác đã cung cấp có trong hồ sơ vụ án, tôi không đồng ý trả nhà vì đây chỉ là quan hệ vay nợ, thể chấp nhà đề nghị HĐXX xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho phép tôi thỏa thuận chuộc lại nhà đất với giá 500.000.000đ. Tại Phiên tòa tôi cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa:** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cũng như những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi HĐXX vào nghị án đều tiến hành theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 2 điều 26; điều 35; khoản 2 Điều 228 BLTTDS; Điều 158; 161; 163; 164; 166; 223 Bộ luật Dân sự Bộ luật Dân sự. Điều 203 Luật đất đai. Buộc anh Trần Trung T, chị Lê Thị H phải bàn giao lại khu nhà đất tại: Khu phố 3, Thị trấn B, huyện N; đất đã có giấy CNQSD số CK 568173 do UBND huyện N cấp ngày 06/12/2017 cho anh Hoàng Đức H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1] Theo nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu nguyên đơn anh Hoàng Đức H cung cấp, Hội đồng xét xử thấy rằng: Anh H là chủ sở hữu hợp pháp khu nhà, đất tại khu phố 3, TT. B, huyện N có cho vợ chồng anh T, chị H mượn nhà theo giấy mượn nhà ngày 20/5/2018 đến hạn bên mượn không trả và xảy ra tranh chấp, nay anh H khởi kiện đòi lại nhà đất, đây là quan hệ tranh chấp: “Kiện đòi lại tài sản là nhà đất cho mượn” theo quy định tại điều 166 BLDS, tranh chấp này thuộc

lĩnh vực đất đai, tài sản gắn liền với đất và đất đã có giấy CNQSD đất; vụ án không tính thời hiệu khởi kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 BLTTDS; Điều 35 BLTTDS Tòa án nhân dân huyện N thụ lý giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền.

Về sự vắng mặt của chị Lê Thị H trong quá trình tố tụng:

[2] Trong đơn khởi kiện anh Hoàng Đức H khởi kiện đối với bị đơn là anh Trần Trung T và chị Lê Thị H, ngày 06/5/2019 chị H đã có văn bản ủy quyền cho chồng chị là anh Trần Trung T tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà, đất cho mượn với anh Hoàng Đức H. Xét văn bản ủy quyền của chị H phù hợp với quy định của pháp luật, nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 228 BLTTDS vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị H theo quy định của pháp luật.

Về nội dung đơn khởi kiện HĐXX thấy rằng:

[3] Căn cứ vào các tài liệu anh Hoàng Đức H và tài liệu do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện, giữa anh H và anh T, chị H có việc chuyển nhượng nhà đất tại khu phố 3, Thị trấn B, huyện N với nhau, việc chuyển nhượng đã được thiết lập hợp đồng và hai bên đã đến văn phòng công chứng, chứng thực, như vậy việc chuyển nhượng nhà đất đã được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật và thực tế anh Hoàng Đức H đã đứng tên trong giấy CNQSD đất.

Trong và sau khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng khu nhà đất cho nhau, hai bên không có ý kiến gì về tính hợp pháp của hợp đồng, về giá cả và trình tự thủ tục chuyển nhượng, sau đó cùng nhau ký hợp đồng thuê nhà, hợp đồng mượn nhà điều đó chứng tỏ hai bên đã thừa nhận việc chuyển quyền sở hữu khu nhà đất nói trên.

Việc chuyển nhượng QSD đất, nhà giữa hai bên đúng quy định của Pháp luật, anh Hoàng Đức H được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 568173, ngày 06 tháng 12 năm 2017, như vậy anh Hoàng Đức H có quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong giấy chứng nhận từ ngày 06/12/2017. Anh H xác lập Quyền sở hữu nhà đất theo quy định tại điều 223 BLDS nên anh H có quyền sở hữu theo quy định tại điều 158 BLDS. Việc anh H chưa chiếm hữu nhà đất là do anh cho gia đình anh T, chị H mượn nhà để ở nay anh có quyền đòi lại tài sản theo quy định tại điều 166 BLDS.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án có triệu tập vợ anh H là chị S lên để làm rõ quyền, nghĩa vụ của chị trong việc xác lập quyền sở hữu đối với nhà đất mà chồng chị (anh H) nhận chuyển nhượng từ gia đình anh T, chị H. Chị S đã khẳng định chị không liên quan đến việc mua bán nhà đất với gia đình anh T chị H, đây là

việc riêng của chồng chị, nguồn tiền mua nhà đất nói trên là của riêng anh H không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng chị.

Như vậy anh Hoàng Đức H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sở hữu tài sản của mình, buộc anh T, chị H là người đang chiếm hữu trái pháp luật trả lại nhà đất cho anh theo quy định tại điều 163; 164; 166 của BLDS.

[4] Đối với trình bày của anh Trần Trung T, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay anh đề nghị HĐXX xem xét lại tính hợp pháp của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình anh và anh H vì anh cho rằng thực chất là quan hệ vay nợ có thế chấp nhà đất.

Vấn đề anh yêu cầu HĐXX thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án và cho đến phiên tòa hôm nay, anh không cung cấp được những giấy tờ tài liệu chứng minh quá trình vay nợ, thế chấp nhà giữa gia đình anh và anh H, cũng không có cơ sở thể hiện anh bị lừa dối, cưỡng ép đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2017.

Mặt khác như đã phân tích ở trên, trong và sau quá trình thỏa thuận, ký kết hợp đồng cũng như quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định để cấp giấy chứng nhận cho anh Hoàng Đức H, anh Trần Trung T, chị Lê Thị H tự nguyện, không có ý kiến phản đối về việc chuyển nhượng này, ngay kể cả khi hai bên thiết lập hợp đồng thuê rồi mượn nhà, vẫn thể hiện sự tự nguyện, anh T biết đất và nhà đã đứng tên anh H nhưng cũng không có ý kiến phản đối, không khiếu nại đến cấp có thẩm quyền, chỉ đến khi thực hiện nghĩa vụ trả nhà thì anh T mới đưa ra yêu cầu xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án cũng đã yêu cầu anh cung cấp chứng cứ liên quan đến việc giải quyết các yêu cầu của anh, hướng dẫn và thông báo cho anh tiến hành các thủ tục phản tố nhưng anh vẫn không thực hiện quyền của mình do vậy Tòa án không có cơ sở để xem xét yêu cầu của anh.

Việc gia đình anh Trần Trung T và chị Lê Thị H lợi dụng hợp đồng cho mượn nhà đất để ở, đến hạn không trả, cố tình chiếm hữu nhà đất thuộc quyền sở hữu của anh Hoàng Đức H là trái pháp luật, cần phải chấm dứt.

HĐXX thấy rằng: Yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Đức H là hợp pháp, có căn cứ cần được chấp nhận.

Về án phí: Đây là khởi kiện đòi tài sản là nhà đất cho mượn, cho ở nhờ là vụ án dân sự không có giá ngạch; khởi kiện của anh H được chấp nhận nên anh H không phải chịu tiền án phí, anh T, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 điều 26; điều 35; khoản 2 Điều 228 BLTTDS; Điều 158; 161;163;164; 166; 223 Bộ luật Dân sự; điều 203 Luật đất đai; Điều 6; khoản 1 điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận đơn khởi kiện của anh Hoàng Đức H, buộc anh Trần Trung T và chị Lê Thị H phải trả lại toàn bộ khu nhà đất tại khu phố 3 TT. B, huyện N, tỉnh Thanh hóa (Đất và nhà đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 568173, ngày 06 tháng 12 năm 2017) cho anh Hoàng Đức H.

2. Về án phí: Anh Hoàng Đức H không phải chịu án phí DSST nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ anh đã nộp tại cơ quan chi cục thi hành án dân sự huyện N theo biên lai thu số AA/2017/0000005 ngày 25/9/2018.

Anh Trần Trung T, chị Lê Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, điều 7 và điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Áp dụng Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày T án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện N;
- Thi hành án DS (để thi hành)
- Phòng giám đốc án;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Văn Quân