

EE → LĐV  
Phó, VKS cấp huyện  
Truy tin điện tử

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO  
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG

Số: 77 /TB-VKS-DS

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

Đà Nẵng, ngày 13 tháng 9 năm 2022

THÔNG BÁO

Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự về “*Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn và tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”, giữa nguyên đơn, bà Hoàng Thị Huyền với bị đơn, ông Lưu Văn Duyên đã được xét xử theo Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2021/DS-PT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lăk có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG VỤ ÁN.

Ngày 03/4/2018, ông Lưu Văn Duyên ký Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2018/HĐMTS tại Văn phòng công chứng Đắk Lăk để mượn nhà đất tại 22 Đồng Sỹ Bình, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lăk của bà Hoàng Thị Huyền để ở, thời hạn 10 năm.

Bà Huyền cho rằng, ông Duyên đưa người lạ về ở, gây mất trật tự trị an và ông Duyên không đóng tiền điện nên Bà phải đóng thay. Như vậy, ông Duyên đã vi phạm khoản 3, 7 Điều 5 của hợp đồng mượn nhà đất hai bên đã ký. Dù chưa hết hạn hợp đồng, nhưng bà Huyền muốn bán nhà đất và đã nhiều lần yêu cầu ông Duyên trả lại nhà đất, nhưng ông Duyên không trả. Mặt khác, hiện nay ông Duyên đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lăk xử phạt 06 năm tù về tội “*Tổ chức đánh bạc*” và “*Đánh bạc*” theo Bản án hình sự sơ thẩm số 52/2019/HSST ngày 28/8/2019 nên bà Huyền khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với ông Duyên và buộc ông Duyên trả nhà đất lại cho bà Huyền.

Bị đơn là ông Lưu Văn Duyên cho rằng, ông Duyên và bà Huyền chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2014. Tháng 6/2017, ông Duyên và bà Huyền nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Hoàng Lam và bà Lê Thị Lài thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m<sup>2</sup> tại 22 Đồng Sỹ Bình, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lăk. Tiền mua lô đất trên là do ông Duyên bán tài sản riêng là nhà đất tại 567 Võ Văn Kiệt, phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lăk cho gia đình ông Vũ Đình Cược, bà Hoàng Thị Huệ với giá 920.000.000 đồng vào tháng 05/2017, nhưng ông Duyên

để bà Huyên đứng tên trên GCNQSĐĐ vì ông Duyễn thường xuyên đi làm ăn xa. Khi làm nhà, ông Duyễn trực tiếp đi mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất Khánh Linh (158 đường Giải Phóng, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột) và trung tâm phân phối và lắp đặt Trang Phát (Km09, quốc lộ 14, xã Hòa Khánh, thành phố Buôn Ma Thuột). Ông Duyễn đi mua vật liệu được các chủ cửa hàng xác nhận.

Sau khi xây dựng nhà xong, ông Duyễn cùng mẹ Ông là cụ Đỗ Thị Hợp và bà Huyên sinh sống trong căn nhà. Năm 2018, ông Duyễn nhập hộ khẩu vào nhà 22 Đồng Sỹ Bình, nhưng vì GCNQSĐĐ đứng tên bà Huyên nên ông Duyễn phải ký Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/4/2018 với bà Huyên.

Vì vậy, ông Duyễn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huyên và có đơn phản tố yêu cầu tòa án công nhận nhà đất tại 22 Đồng Sỹ Bình là tài sản chung của ông Duyễn và bà Huyên.

Bà Lê Thị Lài (người bán đất) trình bày: Vào khoảng tháng 5, tháng 6/2017, vợ chồng bà Lài có chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Huyên lô đất tại 155/27A Mai Hắc Đέ (nay là 22 Đồng Sỹ Bình) với giá 500.000.000 đồng. Bà Huyên và ông Duyễn cùng đến đặt cọc cho vợ chồng Bà 10.000.000 đồng. Số tiền còn lại mình bà Huyên trả và ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Ông Vũ Đình Cược (người mua đất của ông Duyễn) trình bày: Khoảng tháng 4, tháng 5/2017, vợ chồng Ông mua của ông Lưu Văn Duyễn thửa đất diện tích 400m<sup>2</sup> tại địa chỉ 567 Võ Văn Kiệt, phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột với giá 920.000.000 đồng. Vợ chồng Ông trả nợ cho Ngân hàng thay ông Duyễn 450.000.000 đồng (ông Duyễn thế chấp thửa đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu), số tiền còn lại 470.000.000 đồng vợ chồng Ông đã thanh toán đủ cho ông Duyễn.

Bà Trần Thị Kim Oanh (chủ cửa hàng nội thất Trung Phát) trình bày: Năm 2017, cả ông Duyễn và bà Huyên cùng đến cửa hàng của Bà mua gạch men và cùng trả tiền, còn tiền của ai Bà không biết.

## II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk quyết định:

*“ 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Huyên.*

*Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/4/2018 giữa bà Hoàng Thị Huyên và ông Lưu Văn Duyễn, được*

*Văn phòng công chứng Đăk Lăk công chứng. Buộc ông Lưu Văn Duyên 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 Đồng Sỹ Bình, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ số BN 509534 ngày 12/08/2013 cho ông Đặng Hồng Lam và bà Lê Thị Lài. Ngày 20/6/2017, được đăng ký biến động cho bà Hoàng Thị Huyền, đất có từ cận như sau...*

*2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận nhà và đất tại 22 Đồng Sỹ Bình, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk ... thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 15, diện tích 83,7m<sup>2</sup> là tài sản chung của ông Lưu Văn Duyên và bà Hoàng Thị Huyền 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 Duyên và bà Hoàng Thị Huyền ngày 03/4/2018 do Văn phòng công chứng Đăk Lăk công chứng, chứng thực vô hiệu”.*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí theo quy định.

Ngày 03/8/2020, bị đơn ông Lưu Văn Duyên kháng cáo đề nghị công nhận nhà đất tại 22 Đồng Sỹ Bình là tài sản chung của Ông và bà Huyền.

Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2021/DS-PT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk quyết định:

*“Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn Duyên.*

*Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DSST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk. Tuyên xử:*

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Huyền: 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 Huyền và ông Lưu Văn Duyên, được Văn phòng công chứng Đăk Lăk công chứng ngày 03/4/2018.*

*Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Huyền về việc: Buộc ông Lưu Văn Duyên 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> tại số 22 Đồng Sỹ Bình, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng Lam và bà Lê Thị Lài. Ngày 20/6/2017, được đăng ký biến động cho bà Hoàng Thị Huyền, đất có từ cận như sau....*

*2. Chấp nhận đơn phản tố của ông Lưu Văn Duyên:*

*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 Đồng Sỹ Bình, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSĐĐ số BN 509534 ngày 12/8/2013 cho ông Đặng Hồng Lam và bà Lê Thị Lài. Ngày 20/6/2017, được đăng ký biến động cho bà Hoàng Thị Huyền, đất có từ cản... là tài sản chung của ông Lưu Văn Duyên và bà Hoàng Thị Huyền”.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí theo quy định.

Ngày 09/3/2021, bà Hoàng Thị Huyền có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 83/2021/DS-GDT ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 75/KNGDT-VKS-DS ngày 11/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2021/DSPT ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

### **III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM**

Bà Huyền khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông Duyên và buộc ông Duyên trả nhà đất lại cho bà Huyền. Ông Duyên có đơn phản tố đề nghị công nhận nhà đất là tài sản chung của ông Duyên và bà Huyền. 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 mà phải xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn và tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Ông Duyên và bà Huyền không phải là vợ chồng. Nhà đất chỉ do bà Huyền đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử đất và ngày 03/4/2018, ông Duyên 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 Huyền để ở. Bà Huyền không thừa nhận ông Duyên cùng góp vốn mua đất và làm nhà. Bà Huyền cho rằng toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền xây dựng nhà là của bà Huyền. Bà Lê Thị Lài (người chuyển nhượng thừa đất) xác nhận ông Duyên có đi cùng bà Huyền đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất, nhưng người trả tiền cọc 10.000.000 đồng là bà Huyền. Sau đó, bà Huyền cũng là người trả số tiền 490.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng bà Lài. Ngoài ra, bà Huyền còn xuất trình bản sao kê của Ngân hàng thế hiện, trước thời điểm nhận chuyển nhượng đất, bà Huyền có số dư tài khoản 300.000.000 đồng và sau khi nhận chuyển nhượng thừa đất, bà Huyền đã thế chấp thừa đất vừa nhận chuyển nhượng vay ngân hàng 500.000.000 đồng.

Ông Duyên có đơn phản tố yêu cầu tòa án xác định nhà đất là tài sản chung

của Ông và bà Huyên, nhưng ông Duyễn không có chứng cứ, tài liệu chứng minh Ông cùng góp tiền mua đất và làm nhà với bà Huyên nên tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Duyễn, chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huyên, buộc ông Duyễn trả nhà đất cho bà Huyên là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định, bà Huyên và ông Duyễn có quan hệ tình cảm và chung sống như vợ chồng; bà Huyên không chứng minh được nguồn gốc tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền xây dựng nhà 22 Đồng Sỹ Bình nên xác định nhà đất là tài sản chung của ông Duyễn và bà Huyên là không có căn cứ.

Mặt khác, tòa án cấp phúc thẩm bô nhà đất tại 22 Đồng Sỹ Bình là tài sản chung của ông Duyễn và bà Huyên nhưng không xác định tỷ lệ sở hữu của mỗi người là giải quyết vụ án không triệt để, bản án không thể thi hành án và các đương sự tiếp tục tranh chấp.

Ngoài ra, hồ sơ vụ án thể hiện quá trình làm nhà, ông Duyễn là người đứng ra trông coi, có lúc trả tiền cho người xây dựng nhà và có trả tiền cho người bán vật liệu, tòa án 02 cấp chưa yêu cầu ông Duyễn cung cấp chứng cứ để xác định ông Duyễn đã bỏ tiền ra khi xây dựng nhà như thế nào, để buộc bà Huyên trả lại cho ông Duyễn, mới đảm bảo quyền lợi cho ông Duyễn.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp đòi nhà đất cho mượn và tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành trong khu vực tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát giải quyết vụ án tương tự, để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác kiểm sát.

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSNDTC (b/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VP VKSNDTC, VC1, VC3;
- VKSND các tỉnh, TP trong khu vực;
- Đ/c Viện trưởng VC2;
- Đ/c Hoàng - PVTVC2;
- Đ/c Thanh PVT phụ trách V2;
- Lưu: HSKS, V2, VPVC2.

**KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**Phan Vũ Hoàng**