TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2025/DS - PT
Ngày: 19 - 9 - 2025
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản cho mượn"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Quang Năng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Ngân, Bà Trương Thị Lệ Thu.

Thư ký phiên toà: Bà Lã Thị Thu Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 26/2025/TLPT – DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản cho mượn". Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Hà Tĩnh) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2025/QĐ-PT ngày 08/9/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Võ Thị Hồng K, sinh năm 1982 và anh Trần Nam T, sinh năm 1974;

Đều địa chỉ: Xóm 07, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Xóm 07, xã Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Nam T: Chị Võ Thị Hồng K; Địa chỉ: Xóm 07, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Xóm 07, xã Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh), (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2025).

- *Bị đơn*: Anh Mai Văn T, sinh năm 1983 và chị Trần Thị Hồng, sinh năm 1982; đều địa chỉ: Xóm 06, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Xóm 06, xã Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Mai Văn T.

(Tại phiên tòa, chị K, anh T1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14/4/2025, bản tự khai đề ngày 15/4/2025; trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Võ Thị Hồng K trình bày:

Thửa đất số 1084, 1085, 1086 tờ bản đồ số 15 tại Xóm 06, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh và các tài sản có trên đất là tài sản mà anh T, chị K trúng đấu giá. Nguồn gốc 3 thửa đất trên là của anh Mai Văn T và chị Trần Thị Hồng được Chi cục THADS huyện Hương Khê và Công ty bán đấu giá Hợp danh Hồng Tâm bán đấu giá để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hương Khê đã bàn giao cho chị K và anh T theo đúng quy định của pháp luật.

Do anh T1 không có nhà đất nào khác để ở nên đã đề nghị chị K và anh T cho mượn lại ngôi nhà để ở tạm trên thửa đất 1084 tại xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê một thời gian trong khi tìm chỗ ở mới. Do tính thương người, thấy hoàn cảnh gia đình ông Thám chưa có nhà ở, các con đang độ tuổi đi học, cuộc sống gia đình khó khăn nên chị K và anh T đã cho vợ chồng Thám, Hồng mượn nhà và một số tài sản có trong nhà trên thửa đất 1084 để ở không lấy tiền và không thu bất cứ khoản chi phí nào. Việc chị K và anh T cho gia đình anh T1, chị Hồng mượn nhà được lập thành hợp đồng mượn nhà, đề ngày 07/02/2025. Trước khi cho anh T1, chị Hồng mượn nhà, hai bên đã thỏa thuận rõ khi nào chị K anh T cần lấy lại nhà đất sẽ thông báo cho anh T1, chị Hồng trước 15 ngày để sắp xếp chỗ ở mới.

Vào ngày 14/3/2025, có người muốn mua lại thửa đất số 1084 tờ bản đồ số 15 tại Xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê tỉnh Hà Tĩnh thì chị K, anh T đã nhận tiền đặt cọc của bên nhận chuyển nhượng, thỏa thuận đến ngày 14/4/2025 làm thủ tục sang tên. Do đó, chị đã thông báo cho anh T1, chị Hồng biết, đề nghị anh chị sắp xếp chỗ ở mới, chuyển đi, trả lại tài sản đã mượn cho chị K, anh T. Chị Hồng có hẹn ngày 06 hoặc 08/4/2025 sẽ chuyển đi. Nhưng đến ngày 08/4/2025 anh T1, chị Hồng không trả lại nhà, mặc dù sau đó chị K anh T nhiều lần yêu cầu trả nhà, nhưng anh T1 chị Hồng vẫn cố tình không ra khỏi nhà, không trả lại toàn bộ tài sản đã mượn cho chị và anh T theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Do đó, chị K anh T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc bị đơn anh Mai Văn T và chị Trần Thị Hồng dời dọn tài sản của anh T1, chị Hồng ra khỏi nhà và giao lại tài sản là 01 ngôi nhà cấp 4 (xây năm 2017) diện tích khoảng 100m^2, thuộc thửa đất số 1084, tờ bản đồ số 15 thuộc xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, và các tài sản khác gắn liền với nhà và đất cho chị K và anh T sử dụng. Trường hợp anh T1, chị Hồng cố tình kéo dài thời gian, không trả lại nhà mà dẫn đến việc nguyên đơn phải chịu phạt cọc trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên thì yêu cầu Tòa án buộc anh T1 chị Hồng bồi thường cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng phải thanh toán cọc.

Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 09/6/2025, nguyên đơn chị K rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc buộc anh T1, chị Hồng bồi thường cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng phải thanh toán phạt cọc. Chỉ yêu cầu

Tòa án buộc anh T1 chị Hồng dời dọn tài sản của anh T1, chị Hồng ra khỏi nhà và giao lại tài sản là nhà và đất tại thửa 1084, tờ bản đồ số 15 thuộc Xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê và các tài sản khác cho chị và anh T sử dụng.

Tại đơn trình bày ý kiến đề ngày 17/4/2025; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Mai Văn T trình bày ý kiến:

Gia đình anh có 03 thửa đất số 1084, 1085, 1806 tờ bản đồ số 15 tại xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh. Trước đây thế chấp cho Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng để lấy vốn làm ăn, nhưng do làm ăn thua lỗ nên đã bàn giao lại tài sản cho Ngân hàng Vpbank để bán thu hồi nợ. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê và Công ty đấu giá tiến hành bán đấu giá các tài sản trên, anh đã nhờ vợ chồng nguyên đơn đứng tên hồ sơ đấu giá, nếu sau này đấu giá được với giá thấp, mà trúng đấu giá thì anh sẽ nộp tiền vào để chuộc tài sản. Mọi thủ tục để được tham gia đấu giá anh chuẩn bị đầy đủ. Sau đó, chị K anh T đã trúng đấu giá 03 thửa đất trên với giá 1.700.000.000 đồng. Nhưng do anh không chuẩn bị đủ số tiền 1.700.000.000 đồng để nộp theo quy định, đến ngày cuối cùng là ngày 15/01/2025 thì chị K, anh T nộp đủ số tiền và nhận 03 tài sản trúng đấu giá trên. Sau đó, vợ chồng anh đến nhà chị K, anh T để xin chuộc lại nhà và xưởng, sau khi bàn bạc thì chị K, anh T đồng ý cho anh và chị Hồng chuộc lại ngôi nhà để ở và phải thanh toán tiền 01 lần, trong vòng 01 năm. Việc các bên ký kết hợp đồng mượn nhà ở là nhằm mục đích cho gia đình anh và chị Hồng mượn nhà ở trong thời gian chuẩn bị tiền để trả cho chị K, anh T.

Tuy nhiên, gia đình anh chỉ mới mượn nhà để ở được 01 tháng thì chị K yêu cầu gia đình anh dọn đồ đạc, trả lại nhà, để chị K bán nhà, đất cho người khác. Nay chị K, anh T khởi kiện thì vợ chồng anh có nguyện vọng được chuộc lại ngôi nhà và xưởng để ở và làm ăn. Trường hợp chị K, anh T không đồng ý thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS - ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4- Hà Tĩnh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Nam T và chị Võ Thị Hồng K.

Buộc bị đơn anh Mai Văn T và chị Trần Thị Hồng dời dọn tài sản của anh T1, chị Hồng ra khỏi nhà và giao lại tài sản là 01 ngôi nhà cấp 4 (xây năm 2017) diện tích khoảng 100m^2, thuộc thửa đất số 1084, tờ bản đồ số 15 thuộc xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, và các tài sản khác gắn liền với nhà và đất cho chị K và anh T sử dụng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 09/7/2025, bị đơn anh Mai Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Anh chỉ nhờ vợ chồng chị K anh T đứng tên hồ sơ đấu giá. Mọi thủ tục để được tham gia đấu giá là anh chuẩn bị. Do anh không chuẩn bị đủ tiền để nộp theo quy định nên anh T chị K đã tranh thủ nộp và lấy tài sản của anh. Việc các bên ký kết hợp đồng mượn nhà ở là nhằm mục đích cho gia đình anh mượn nhà ở trong thời gian chuẩn bị tiền để trả cho anh T, chị K. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự. Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án "Tranh chấp đòi lại tài sản cho mượn" thụ lý giải quyết là đúng quy định về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của anh Mai Văn T làm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn anh Mai Văn T:

[2.1]. Các bên thống nhất thửa đất số 1084, 1085, 1086 tờ bản đồ số 15 tại xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh và các tài sản có trên đất là tài sản mà chị Võ Thị Hồng K và anh Trần Nam T trúng đấu giá.

Trên cơ sở hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 40.1/HĐ-MBTS ngày 16/12/2024 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hương Khê và anh Trần Nam T, Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 05/2/2025 của Chi cục Thi hánh án dân sự huyện Hương Khê về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá và biên bản về việc giao nhận tài sản thi hành án dân sự ngày 06/2/2025, có đủ cơ sở xác định: nguyên đơn anh T, chị K có quyền sử dụng 03 thửa đất số 1084, 1085, 1086 tờ bản đồ số 15 tại xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh và các tài sản có trên đất.

Sau khi được giao các tài sản trúng đấu giá trên, ngày 07/02/2025, nguyên đơn và bị đơn thống nhất lập hợp đồng mượn nhà. Theo đó, nguyên đơn anh T, chị K đồng ý cho bị đơn anh T1, chị Hồng mượn toàn bộ diện tích nhà thuộc sở hữu hợp pháp của anh T, chị K là ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất 1084, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh với

mục đích để bị đơn anh T1, chị Hồng làm nơi sinh sống. Thời hạn cho mượn nhà là 06 tháng. Trường hợp anh T, chị K có nhu cầu đột xuất, cấp bách cần sử dụng tài sản cho mượn thì được đòi lại tài sản đó nhưng phải báo trước cho anh T1, chị Hồng ít nhất 15 ngày.

Xét thấy, khi có nhu cầu cần lấy lại căn nhà nêu trên, ngày 14/3/2025, nguyên đơn chị K đã nhắn tin, gọi điện thông báo cho bị đơn anh T1, chị Hồng. Phía bị đơn cũng đã cam kết sẽ bàn giao, trả lại nhà cho nguyên đơn anh T, chị K vào ngày 08/4/2025. Sự việc này đã được các bên đương sự thừa nhận đúng thực tế.

[2.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh T1 cũng thừa nhận có ký hợp đồng mượn nhà của nguyên đơn anh T, chị K. Ngoài ra, anh T1 cung cấp một số tài liệu chứng cứ chứng minh giữa anh và anh T, chị K đã có sự thỏa thuận, nhờ anh T đứng tên để đấu giá tài sản, các thủ tục để nguyên đơn anh T được tham gia đấu giá đều do bị đơn anh T1 chuẩn bị đầy đủ, anh T1 cũng là người sắp xếp để đưa giá trị tài sản đấu giá về mức thấp nhất. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.1], việc nguyên đơn trúng đấu giá được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đủ cơ sở xác định anh T là chủ sở hữu hợp pháp của các tài sản trúng đấu giá trong đó có thửa số 1084 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh.

[2.3]. Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên toà, được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn anh Mai Văn T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Mai Văn T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh (nay là Tòa án nhân dân

khu vực 4 - Hà Tĩnh) về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản cho mượn" giữa nguyên đơn chị Võ Thị Hồng K, anh Trần Nam T với bị đơn anh Mai Văn T, chị Trần Thị Hồng.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Nam T và chị Võ Thị Hồng K.

Buộc bị đơn anh Mai Văn T và chị Trần Thị Hồng dời dọn tài sản của anh T1, chị Hồng ra khỏi nhà và giao lại tài sản là 01 ngôi nhà cấp 4 (xây năm 2017) diện tích khoảng 100m^2, thuộc thửa đất số 1084, tờ bản đồ số 15 thuộc xóm 6, xã Hương Long, huyện Hương Khê, và các tài sản khác gắn liền với nhà và đất cho chị K và anh T sử dụng.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Buộc anh Mai Văn T phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001257 ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hà Tĩnh (anh T1 đã nộp đủ).

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HĐXX		THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Hà Ngân	**Trương Thị Lệ Thu**	**Bùi Quang Năng**