

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH Đ**

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

Bản án số: **11/2022/DSST**

Ngày: 04/4/2022

V/v: “Đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NH DÂN THÀNH PHỐ B-TỈNH Đ

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Bùi Lan Hương**

-*Các Hội thẩm nhân dân:* **Bà Thiều Thị Phi Loan**

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

-*Thư ký phiên tòa:* **Ông Bùi Thế Mạnh**

-*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. B, tỉnh Đ tham gia phiên tòa:* **Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên**

Ngày 04 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở, Tòa án nhân dân TP. B tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 738/2020/TLST-DS ngày 30/10/2020 về việc “Đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2021/QĐST-DS ngày 14/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2022/QĐST-DS ngày 14/01/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2022/QĐST-DS ngày 14/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 190/2022/QĐST-DS ngày 04/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 289/2022/QĐST-DS ngày 25/3/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Đường K, khu phố 4, phường T, Quận 7, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Kiên L, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 137A, đường T, phường T, quận T, thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 21/10/2020).

- Bị đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 6/87, khu phố 12, phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Minh K, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 16/1, đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 19/11/2020).

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Lê Thị X**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: 1/32, đường T, phường 5, quận B, TP. H.

2. Ông **Lê Văn M**, sinh 1956.

3. Bà **Lê Thị Yến T**, sinh năm 1987.

4. Ông **Lê Văn Tiến D**, sinh năm 1997

5. Cháu **Tô Hoàng Gia B**, sinh năm 2005

6. Cháu **Tô Ngọc B T**, sinh năm 2007

7. Cháu **Tô Ngọc B H**, sinh năm 2014

8. Cháu **Lê Dương Ngọc A**, sinh năm 2016

(Các cháu H, cháu B, cháu T, cháu A do cha mẹ đại diện)

Cùng địa chỉ: 8/67, khu phố 12, phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

Ông L, bà K có đơn xin xét xử vắng mặt; bà X, ông M, bà T, ông D, đại diện các cháu B, cháu T, cháu H, cháu A vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nđơn do ông Lê Kiên L đại diện trình bày:

Vào ngày 12/12/2019, bà Nguyễn Thị N đã chuyển khoản cho bà Lê Thị X số tiền 2.819.400.000đ (*Hai tỷ tám trăm mười chín triệu bốn trăm nghìn đồng*) với nội dung chuyển tiền “*Nộp mua đất bà Lê Thị X – Thửa đất 204, tờ bản đồ 39*”, tại Ngân hàng TMCP C – Phòng giao dịch Đ – Chi nhánh TP. H để nhận chuyển nhượng từ bà X nhà, đất thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 39 với diện tích 270,6m² tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611863, số vào sổ CH: H01670 do UBND Thành phố B cấp ngày 16/4/2008 cho bà Trần Thị H, đã cập nhật chuyển nhượng ngày 05/9/2014 cho bà Lê Thị X.

Khi chuyển nhượng, các bên thỏa thuận với nhau là chuyển nhượng cả nhà, đất vì trên đất có căn nhà cấp 4, tuy nhiên do tại thời điểm chuyển nhượng thì bà X mới chỉ được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 39, phường H, thành phố B, tỉnh Đ mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên bà N và bà X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên (với giá chuyển nhượng 2.500.000.000đ) vào ngày 13/12/2019 tại Văn phòng công chứng B (địa chỉ tại 1/9A, đường B, phường H, thành phố B, tỉnh Đ) theo số công chứng 407, quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N tiến hành thủ tục sang tên theo quy định và đến ngày 18/12/2019, bà N được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cập nhật biến động đất đai vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611863.

Khi nhận chuyển nhượng nhà, đất trên thì bà X đã nói bà N tạo điều kiện cho bà H quản lý, sử dụng một thời gian, khi nào bà N muốn quản lý, sử dụng thì báo với bà H trước 01 tháng. Tuy nhiên, bà N đã nhiều lần báo với bà H yêu cầu trả lại nhà, đất trên của bà N để bà N Quản lý, sử dụng nhưng bà H không hợp tác. Vì vậy, nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị H và những người sinh sống trên trên đất phải trả lại nhà, đất có diện tích 270,6m² thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

Đối với chi phí tố tụng về việc xem xét, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp bà N đã tạm ứng với số tiền 37.143.657đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

- Bị đơn do bà Trần Thị Minh K đại diện trình bày:

Bà Trần Thị H là em dâu của bà Lê Thị X. Trước đây, bà X có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 39 với diện tích 270,6m² tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611863, số vào sổ CH: H01670 do UBND Thành phố B cấp ngày 16/4/2008 cho bà H để làm thủ tục vay tiền ngân hàng nên bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên đối với thửa số 204, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ cho bà X.

Sau đó, theo bà H được biết do bà X làm ăn thua lỗ cần vay tiền của bà N và sau đó do bà X không trả được tiền cho bà N nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa số 204 nói trên cho bà N để cần trừ nợ.

Bà H và gia đình vẫn sử dụng đất và sinh sống ổn định trên đất suốt từ đó đến nay. Vì vậy, nay bà N khởi kiện yêu cầu bà H trả lại nhà, đất có diện tích 270,6m² thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ cho bà N thì bà H có nguyện vọng xin được chuộc lại nhà, đất trên và đồng ý thanh toán cho bà N số tiền mà bà X đã nhận của bà N và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X trình bày:

Bà là chị chồng của bà Trần Thị H. Trước đây, do cần tiền làm ăn nên bà đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tại số 6/87, khu phố 12, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (thửa đất số 204, tờ bản đồ số 39, phường H, thành phố B, tỉnh Đ) để thế chấp vay vốn Ngân hàng nên bà H đã làm giấy ủy quyền và sang tên căn nhà trên cho bà đứng tên vay tiền. Sau đó, bà thế chấp thửa đất trên để vay Ngân hàng C – chi nhánh Đ với số tiền 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Do gặp khó khăn trong việc làm ăn nên bà không trả được tiền cho Ngân hàng nên bà đã vay tiền của bà Nguyễn Thị N để trả nợ. Tổng cộng bà N cho bà vay khoảng hơn 4.000.000.000đ nhưng Giấy vay tiền do bà N giữ. Do bà không có tiền trả nợ nên bà N đã đề nghị bà chuyển nhượng, sang tên nhà, đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 39, phường H, thành phố B, tỉnh Đ để cần trừ nợ, sau này khi nào có tiền trả thì bà N sẽ trả lại giấy tờ nhà, đất để sang tên lại.

Tuy nhiên trong hai năm 2020 và 2021 do tình hình dịch bệnh kéo dài dẫn đến bà làm ăn thất bại nên đến nay bà vẫn chưa có tiền trả lại cho bà N để nhận lại nhà, đất.

Vì vậy, nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị H phải trả lại nhà, đất có diện tích 270,6m² thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ thì bà có nguyện vọng đồng ý trả lại cho bà N số tiền đã nợ để bà N làm thủ tục sang tên lại nhà cho bà H.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M, bà Lê Thị Yến T, ông Lê Văn Tiến D, đại diện hợp pháp của các cháu Tô Hoàng Gia B, cháu Tô Ngọc B T, cháu Tô Ngọc B H, cháu Lê Dương Ngọc A:

Mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến của mình về các vấn đề cần giải quyết trong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

-Về thẩm quyền giải quyết: Do bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố B, tỉnh Đ. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

-Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại nhà, đất thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Đòi lại tài sản” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

-Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tổng đạt, triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bà Lê Thị X, ông Lê Văn M, bà Lê Thị Yến T, ông Lê Văn Tiến D, đại diện hợp pháp của các cháu Tô Hoàng Gia B, cháu Tô Ngọc Bảo T, cháu Tô Ngọc Bảo H, cháu Lê Dương Ngọc A vẫn vắng mặt không rõ lý do, còn ông Lê Kiên L và bà Trần Thị Minh K có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

-Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Vào ngày 13/12/2019, bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 39 với diện tích 270,6m² tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611863, sổ vào sổ CH: H01670 do UBND Thành phố B cấp ngày 16/4/2008 cho bà Trần Thị H, đã cập nhật chuyển nhượng ngày 05/9/2014 cho bà Lê Thị X. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng tại Văn phòng công chứng B (theo số công chứng 407, quyển số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị X ngày 13/12/2019 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 39 với diện tích 270,6m² tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ về hình thức và nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà N đã làm thủ tục sang tên theo quy định. Việc đăng ký thay đổi chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013 “*Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*”. Đến ngày 18/12/2019, bà N đã được Văn phòng đăng ký đất đai, tỉnh Đ chi nhánh B cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01670 cấp ngày 16/4/2008.

Phía bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X đều thừa nhận việc bà H cho bà X mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 39 với diện tích 270,6m² tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611863, số vào sổ CH: H01670 do UBND Thành phố B cấp ngày 16/4/2008 để bà X làm thủ tục vay tiền ngân hàng nên bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên đổi với thửa số 204, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ cho bà X. Sau đó, do bà X làm ăn thua lỗ cần vay tiền của bà N và bà X không trả được tiền cho bà N nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đổi với thửa số 204 nói trên cho bà N để cần trừ nợ. Nay bà N khởi kiện yêu cầu bà H trả lại nhà, đất có diện tích 270,6m² thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ cho bà N thì phía bà H và bà X đều có nguyện vọng xin được chuộc lại nhà, đất trên và đồng ý thanh toán cho bà N số tiền mà bà X đã nhận của bà N và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng.

Phía bị đơn không có yêu cầu phản tố và nhiều lần mong muốn thương lượng với nguyên đơn để chuộc lại nhà, đất trên, điều này thể hiện bị đơn cũng thừa nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà, đất đổi với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 39, phường H, thành phố B, tỉnh Đ là của bà N. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và qua nhiều lần hoãn phiên tòa, Tòa án đã tạo điều kiện cho phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tiến hành thương lượng, thỏa thuận với nguyên đơn vấn đề trên nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được.

Như vậy, bà Nguyễn Thị N là người có quyền sử dụng đổi với nhà, đất diện tích 270,6m² thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 39, Thành phố B, tỉnh Đ nên nay bà N khởi kiện yêu cầu bà H cùng những người sinh sống trên đất trả lại nhà, đất có diện tích 270,6m² thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ cho bà N là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bà N đã nộp tạm ứng với số tiền 37.143.657đ để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp. Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải thanh toán lại số tiền chi phí 37.143.657đ trên cho nguyên đơn.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị H phải chịu án phí 300.000đ DSST không có giá ngạch theo quy định.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0007193 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, riêng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành các quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Về án phí: bị đơn phải nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 203; Điều 220; điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 238; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 115, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Trần Thị H và những người sinh sống tại nhà, đất bao gồm ông Lê Văn M, bà Lê Thị Yên T, ông Lê Văn Tiến D, các cháu Tô Hoàng Gia B, cháu Tô Ngọc Bảo T, cháu Tô Ngọc Bảo H, cháu Lê Dương Ngọc A phải giao trả nhà, đất thuộc thửa số 204, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đ cho bà Nguyễn Thị N (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 611863 cấp ngày 16/4/2008 cho bà Trần Thị H đã cập nhật biến động ngày 19/12/2019 cho bà N).

2. Bà Trần Thị H phải chịu án phí 300.000đ DSST không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0007193 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

3. Bà Trần Thị H phải thanh toán lại số tiền 37.143.657đ (Ba mươi bảy triệu một trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm năm mươi bảy đồng) chi phí tố tụng cho bà N.

4. Bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị H, bà Lê Thị X, ông Lê Văn M, bà Lê Thị Yến T, ông Lê Văn Tiến D, các cháu Tô Hoàng Gia B, cháu Tô Ngọc Bảo T, cháu Tô Ngọc Bảo H, cháu Lê Dương Ngọc A do cha mẹ đại diện có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đ
- VKSND TP.B
- THADS TP. B
- Dương sự
- Lưu (3)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Lan Hương