

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: **10/2023/DS-ST**

Ngày: 23/3/2023

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG**

- Thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bguyễn Văn Bận và ông Vũ Văn Nở

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền -Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang: Ông Bguyễn Giới Mạnh Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 222/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2021, về: “*Đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/QĐXX-ST ngày 06/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2023/QĐST-DS ngày 23/02/2023, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị YY**

Địa chỉ: 24/113 Lương Định Của, thành phố Nha Trang. Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Đào Văn B**

Địa chỉ: 34/31 Lê Hồng Phong, phường K, thành phố Nha Trang. Vắng mặt

-Người có quyền lợi liên quan: Bà **Nguyễn Thị N**

Địa chỉ: 34/31 Lê Hồng Phong, phường K, thành phố Nha Trang. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị YY trình bày:* Ngày 27/01/2016 ông Đào Văn B chuyển nhượng cho bà nhà, đất tại thửa đất số 231 tờ bản đồ 26 tại địa chỉ 34/31C Lê Hồng Phong, K, Nha Trang, diện tích 26.0m². Giá chuyển nhượng là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng). Hiện nay đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CE587373, số vào sổ CH03786 ngày 07/12/2016 cho tôi là Phạm Thị YY. Do ông B hoàn cảnh khó khăn, chưa có nơi ở mới nên tôi cho ông B ở nhờ trên căn nhà thời hạn là 06 tháng. Tuy nhiên hết thời gian 06 tháng, vợ chồng ông B vẫn tiếp tục ở trên nhà, đất và không giao lại nhà, Tôi đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông B trả lại nhà nhưng không chịu trả. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông B trả lại nhà và đất cho tôi.

**Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải, bị đơn ông Đào Văn Btrình bày:*
Ngày 27/01/2016 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 231 tờ bản đồ 26 tại địa chỉ 34/31 C X, K, Nha Trang, diện tích 26.0m² cho bà Phạm Thị YY, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng nhưng thực chất số tiền 80.000.000 đồng tôi vay của bà Y chứ không phải tiền bán nhà, tôi không có gì để chứng minh đó là tiền vay, bà Y yêu cầu trả lại nhà, tôi không đồng ý.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N:* Mặc dù Tòa án đã làm đầy đủ thủ tục tố tụng, hồ sơ không thể hiện lời khai của bà.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang phát biểu tại phiên tòa:*
Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến khi xét xử vụ án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã triệu tập họp lệ nhiều lần người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N để tiến hành công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải nhưng bà đều vắng mặt không lý do. Vì vậy, Tòa không ghi nhận được ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại phiên Tòa, ông Đào Văn B và bà Nguyễn Thị N đều vắng mặt không lý do. Căn cứ các Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Phạm Thị YY khởi kiện ông Đào Văn Bằng yêu cầu đòi tài sản là nhà, đất tại 34/31 Lê Hồng Phong, Nha Trang, Khánh Hòa. Nhà đất đang tranh chấp là bà Y nhận chuyển nhượng từ ông Đào Văn B có diện tích đất 26m² và diện tích nhà ở là 17,1 m², hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 27/01/2016 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp giấy chứng nhận CH03786 ngày 07/12/2016. Vì chưa tìm được chỗ ở mới nên bà Y cho vợ chồng ông B ở lại căn nhà 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn đòi lại tài sản là nhà đất trên.

[2.2] xét thấy rằng nguyên đơn đã chứng minh được nhà, đất trên là tài sản của mình. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn “Đòi tài sản” đối với bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp, thì được biết:

Giá đất theo thị trường là: 32.944.000đ/m² x 26 m² = 856.544.000 đồng

Giá trị nhà: 3.675.833đ x 17,1 m² x 75% = 47.142.558đ

Như vậy: Tổng giá trị nhà đất là: 856.544.000 đồng + 47.142.558đ = 903.687.000đ.

[2.4] Đối với chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá, nguyên đơn tự nguyện chịu khoản này và đã thanh toán xong.

[2.5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm là 39.110.610 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị YY về việc “Đòi tài sản” đối với bị đơn ông Đào Văn B.

Buộc ông Đào Văn B và bà Nguyễn Thị N phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 231 tờ bản đồ 26 địa chỉ 34/31C Lê Hồng Phong, K, Nha Trang, Khánh Hòa.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 26 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

2. Về Án phí: Bị đơn ông Đào Văn B phải nộp 39.110.610 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Phạm Thị YY số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số: AA/2021/0000472 ngày 02/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Nha Trang;
- Chi cục THADS TPNT;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Dương sự;
- Lưu Hồ sơ;

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

Nguyễn Thị Ly