TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN** **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:**51**/2024/DS-ST
Ngày 30 tháng 5 năm 2024
"V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TP THÁI NGUYÊN TỈNH THÁI NGUYÊN
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Duy Chinh
Các Hội thẩm nhân dân :1. Bà Nguyễn Thị Kim Thu.
2. Ông Trần Xuân Viện.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:Ông Nguyễn Đình Dũng- Thư ký Toà án nhân dân TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên: Bà Đinh Thị Hương Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024 tại Hội trường xét xử tầng II, trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2022/TLST-DS ngày 18/3/2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2024/QĐXX -ST ngày 16/5/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1969*(Có mặt)*.

Địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố T.

Người được nguyên đơn ông H uỷ quyền tham gia tố tụng là ông Nguyễn Công Q, sinh năm 1957. Địa chỉ: Tổ G, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. *(Có mặt)*.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1962. *(Vắng mặt)*.

Địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967. *(Vắng mặt)*.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1971. *(Có đơn xin vắng mặt).*

Đều Trú quán: Tổ B, phường T, thành phố T.

3. Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh T6.

Địa chỉ: Số F, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. *(Vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai nguyên đơn ông Phạm Văn H *và người được nguyên đơn uỷ quyền là ông* Nguyễn Công Q *trình bày:*Ngày 02/7/2020 tại Văn phòng C1 tỉnh Thái Nguyên, ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Thế T, bà Nguyễn Thị N thiết lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó vợ chồng ông Nguyễn Thế T đồng ý chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7 m² đất ở tại đô thị, và tài sản trên đất là căn nhà xây cấp 4 mái bằng 3 tầng cùng các thiết bị phục vụ sinh hoạt trong gia đình (có bảng kê trong hồ sơ). Địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Sau khi chuyển nhượng có bàn giao tài sản mua bán và có sự chứng kiến của anh Phạm Văn N1. Ngày 14/7/2020 ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số CU 768795. Tôi đã trả đủ số tiền là 2.700.000.000đ cho ông T. Ông T đã chỉ đất và bàn giao nhà đất cho tôi. Do là chỗ thân tình và chưa thu xếp được chỗ ở, theo đề nghị của vợ chồng ông T nên ông H đồng ý cho vợ chồng ông T thuê lại căn nhà trên và toàn bộ tài sản trong nhà để ông T sử dụng cho sinh hoạt của gia đình. Do vậy ngày 10/7/2020 ông H với ông T có thiết lập hợp đồng thuê nhà ở với thời hạn là 01 năm từ ngày 10/7/2020 đến 10/7/2021 có sự làm chứng của ông Nguyễn Văn Q1. Kèm theo nhà là các loại tài sản có trong nhà như trong hợp đồng thuê nhà đã liệt kê. Giá thuê nhà là 3.000.000,00 đồng/tháng, hàng tháng trả tiền thuê nhà vào ngày 10 hàng tháng, trong quá trình thực hiện hợp đồng, hàng tháng đúng ngày 10 ông H có đến nhà ông T để thu tiền theo hợp đồng nhưng ông T đều khất hết lần này đến lần khác không chịu thanh toán cho ông H. Đến khi hết thời hạn thuê nhà theo hợp đồng, nhiều lần ông H thông báo và yêu cầu ông T thanh lý hợp đồng và trả lại nhà cùng tài sản trong nhà nhưng ông T cố tình không bàn giao trả nhà cho ông H, trong quá trình thuê nhà và tài sản của ông H, ông T đã tự ý bán một số đồ vật trong nhà gồm: 01 bộ dàn âm thanh trị giá 30.000.000,00 đồng (Ba mươi triệu đồng); 01 bộ bàn ghế salon hộp bằng gỗ phòng khách trị giá 35.000.000,00 đồng (Ba mươi năm triệu đồng); 01 chiếc đồng hồ gỗ quả lắc trị giá 4.000.000,00 đồng (Bốn triệu đồng), ngày 12/7/2021 ông H đã làm đơn trình báo việc mất tài sản nêu trên đến

Công an thành phố T, tuy nhiên trong quá trình Công an thành phố T giải quyết kết luận không có dấu hiệu tội phạm hình sự mà chỉ là quan hệ dân sự.

Để bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản của mình, ông H đã làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Thế T ra trước Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị N phải trả lại tài sản cho gia đình ông H gồm: Diện tích đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7 m² đất ở tại đô thị, trên đất có căn nhà xây cấp IV mái đổ bê tông cốt thép, 03 tầng, tổng diện tích sử dụng căn nhà là 243 m², địa chỉ thửa đất và nhà tại phường T, thành phố T;

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ như sau:

Hợp đồng thuê nhà ngày 10.7.2020; Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 17/7/2021; Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 02/7/2020; Biên bản bàn giao tài sản đề ngày 02/7/2020; Hợp đồng chuyển nhượng viết tay đề ngày 09/7/2020; Bản sao giấy chứng nhận QSD đất của ông Phạm Văn H*; Đơn trình báo mất tài sản đề ngày 12/7/2021; Đơn trình báo đề ngày 26/4/2021; Thông báo số 7043 về việc không khởi tố vụ án Hình sự; Quyết định không khởi tố vụ án hình sự ; Hợp đồng uỷ quyền của ông* H *cho ông* Q *đề ngày 26/11/2021; Bản phô tô căn cước công dân của ông* Q*; Bản sao căn cước công dân của ông* H*; Bản sao sổ hộ khẩu gia đình của ông* Phạm Văn H*; Bản sao căn cước công dân của bà* Nguyễn Thị C*; Giấy giới thiệu của VP luật sư* An T1*; Đơn yêu cầu Luật sư của ông* H *và có xác nhận của VP luật sư An Toàn; Bản sao thẻ luật sư của ông* Lê Quang N2*; Bản sao hợp đồng thế chấp tài sản số 01 ngày 16/7/2020; Bản sao Hợp đồng tín dụng hạn mức, bản sao hợp đồng hợp đồng tín dụng của ông* Phạm Văn H*; Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông* H*;*

- ***Ý kiến của bị đơn ông*** Nguyễn Thế T**:** Tôi và anh Phạm Văn H là anh em tình cảm làng xóm. Hiện nay anh H đang khởi kiện tôi đòi chiếm đoạt tài sản và đất ở của tôi, tôi hoàn toàn phản đối chuyện anh H kiện tôi. Việc này chuyện anh H tự nguyện làm lấy. Không được sự bàn luận của 02 vợ chồng tôi. Về việc này tôi không đồng ý việc của anh H làm. Anh H là tội lừa đảo vợ chồng tôi. Tất cả giấy tờ và các việc do anh H làm hoàn toàn là lừa đảo cả hai vợ chồng tôi. Vợ tôi cũng nhất trí với ý kiến của tôi.

Qua làm việc với ông T liên quan đến việc khởi kiện của ông H và cho ông T xem các hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/7/2020 tại Văn phòng C1 tỉnh Thái

Nguyên và biên bản giao nhận tài sản ngày 02/7/2020 và bản viết tay hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 09/7/2020 ông T xác định toàn bộ chữ ký và chữ viết của tôi Nguyễn Thế T và vợ tôi bà Nguyễn Thị N là do vợ chồng tôi viết và ký nhận và có điểm chỉ. Nhưng toàn bộ nội dung trong các giấy tờ trên chúng tôi đều không biết. Thực tế ông H nói chuyện bảo ký để vay tiền ngân hàng do đó chúng tôi tin tưởng lên mới ký. Còn chúng tôi không bán hoặc chuyển nhượng nhà đất cho ông H. Tôi xác định toàn bộ nội dung trong các trong các giấy tờ trên là do ông H giả tạo. Tôi khẳng định tôi không thuê nhà ông H vì nhà đất đó là của tôi.

Tôi không nhất trí việc ông H khởi kiện đòi tài sản đối với tôi và bà N. Tôi xây nhà 02 tầng vào tháng 5 năm 2020 thì hoàn thiện. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T có cung cấp cho Toà án các giấy tờ tài liệu gồm: *Bản phô tô hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 22/10/2019 giữa bà* T2 *và ông* T*; Bản phô tô giấy phép xây dựng số 821 đề ngày 15/4/2020.*

- Ý kiến của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N**:**Tôi là vợ của ông Nguyễn Thế T. Vợ chồng tôi với ông H là anh em quan hệ họ hàng và ở cùng tổ dân phố với nhau. Từ trước tới nay không có mâu thuẫn gì. Ông H khởi kiện ông T về việc đòi lại tài sản thì quan điểm của tôi là không nhất trí trả lại tài sản là nhà và đất tại thửa số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích là 197,7m^2 đất và tài sản trên đất là nhà ở phường T, thành phố T. Tôi xác định tài sản đó vẫn là tài sản hợp pháp của vợ chồng tôi. Toà án đã cho bà N xem Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2020 tại Văn phòng C1 tỉnh Thái Nguyên và biên bản giao nhận tài sản ngày 02/7/2020 bà N cho biết tôi và ông T có ký và điểm chỉ tại Văn phòng C1 tỉnh Thái Nguyên và có ký và ghi tên Nguyễn Thị N trong biên bản bàn giao tài sản. Nhưng thực tế toàn bộ nội dung chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thì do ông H tự khai khống. Tôi có hỏi ông H về việc ký nhiều như thế để làm gì thì ông H trả lời "Chị cứ ký vào đây để tôi vay tiền cho dễ". Thực tế là không có việc mua bán chuyển nhượng nhà đất như ông H khởi kiện. Do đó tôi không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông H. Đề nghị Toà án bác bỏ yêu cầu của ông H, vì ông H khởi kiện không đúng.

- Ý kiến của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C **(tức** N3**):** Ngày 02/7/2020 tại Văn phòng C1 tỉnh Thái Nguyên. Tôi cùng chồng tôi là ông Phạm Văn H cùng 02 vợ chồng với ông Nguyễn Thế T, vợ là Nguyễn Thị N cùng cư trú tại tổ B, phường T, thành phố T thiết lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó vợ chồng ông Thông đồng ý chuyển nhượng cho vợ

chồng tôi nhà và đấttại phường T, thành phố T. Hai bên đã thoả thuận ký kết thủ tục xong hài hoà giữa hai bên và làm thủ tục sang tên QSD đất mang tên ông Phạm Văn H. Do là chỗ thân tình và chưa thu xếp được chỗ ở theo đề nghị của vợ chồng ông T nên vợ chồng tôi đồng ý cho ông T thuê lại nhà trên đất cùng toàn bộ tài sản trong nhà để ông T sử dụng cho sinh hoạt gia đình, có làm hợp đồng thuê nhà giữa chồng tôi và ông T, đến nay đã hết hợp đồng thuê nhà nhưng ông T không trả lại nhà đất và tài sản cho vợ chồng tôi, nên chồng tôi đã viết đơn khởi kiện ông T gửi đến Toà án để đòi lại tài sản nhà đất và tài sản. Vì là tài sản chung của hai vợ chồng, tôi là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nên tôi hoàn toàn nhất trí mọi ý kiến mà chồng tôi đã nêu trong đơn khởi kiện.

Ý kiến Ngân hàng TMCP Đ**,** Chi nhánh T6 **(**B**):** Ông Phạm Văn H là khách hàng đang vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh T6 theo các Hợp đồng tín dụng được ký kết (nêu tại khoản 1 văn bản này). Hiện tại, ông Phạm Văn H đang thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ với B, không phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu; Các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết theo đúng quy địnhcủa Pháp luật, không có tranh chấp hoặc liên quan đến khiếu nại, khiếu kiện gì.

Tài sản thế chấp cho các khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7m2, địa chỉ phường T thành phố T, tỉnh Thái Nguyên mang tên ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị C theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/14139882/HĐTC ký ngày 16/07/2020.

B là bên nhận thế chấp hợp pháp, đúng quy định của pháp luật đối với tài sản là nhà và đất đã thế chấp.

B với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên có phán quyết phù hợp bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng trong việc thu hồi vốn vay trên cơ sở các nội dung tại Hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H, buộc ông Nguyễn Thế T phải trả lại cho ông Phạm Văn H tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7m2, địa chỉ phường T thành phố T, tỉnh Thái Nguyên để bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng trong việc thu hồi vốn vay trên cơ sở các nội dung tại Hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết.

B đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

B cung cấp các tài liệu gồm: *Hồ sơ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/14139882/HĐTC ký ngày 16/07/2020; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 16/07/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/14139882/HĐTD ký ngày 26/09/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.07/2023/14139882/HĐTD ký ngày 26/02/2024; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.08/2023/14139882/HĐTD ký ngày 27/02/2024; Hợp đồng tín dụng số 01/2024/14139882/HĐTD ký ngày 28/02/2024.*

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luậtđo vẽ tài sản tranh chấp và định giá tài sản theo quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau trong việc giải quyết vụ án nhưng bị đơn và người liên quan đều vắng mặt và không thỏa thuận được, do đó phải mở phiên tòa công khai ngày hôm nay. Tại phiên tòa bị đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt..

Quan điểm của KSV tại phiên toà: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng Dân sự; Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật, không có vi phạm gì.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H1 với bị đơn là ông Nguyễn Thế T về việc kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đấttạithửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7 m² đất ở tại đô thị, và tài sản là nhà xây trên đất. Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông nguyên đơn đối với bị đơn về phần yêu cầu khởi kiện tài sản là số vật dụng trong gia đình.

Về án phí; Bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụngtheo quy định và các đương sự được quyền kháng cáo bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu hiện có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đây là vụ kiện tranh chấp kiện đòi trả lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất do chiếm hữu trái phép theo Điều 166 Bộ luật dân sựVì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất" theo quy định tại khoản 2 điều 26; Điều 35, điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Xác định tư cách đương sự ông H là nguyên đơn và bị đơn là ông T theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị C và Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh T7 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vắng mặt Bị đơn ông T, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà N lần thứ 2 không có lý do. Bà C và Ngân H2 đã có đơn xin xét xử và giải quyết vắng mặt. Các đương sự có mặt có tại phiên tòa có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định. Đại diện VKS đề nghị giải quyết vắng mặt theo quy định. HĐXX căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông H thấy rằng: Ông H yêu cầu buộc ông Nguyễn Thế T và bà Nguyễn Thị N phải trả lại tài sản cho ông gồm: Diện tích đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7 m² đất ở tại đô thị, trên đất có căn nhà xây cấp IV mái đổ bê tông cốt thép, 02 tầng, 01 tum, tổng diện tích sử dụng căn nhà là 243 m², địa chỉ thửa đất và nhà tại phường T, thành phố T vì ông cho rằng tài sản đó ông đã mua bán của ông T theo đúng quy định và đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 768795 vào ngày 14/7/2020 mang tên ông Phạm Văn H, và ông đã cho ông T thuê lại nhà trên cùng toàn bộ các tài sản khác có trong gia đình để ở theo hợp đồng thuê nhà vào ngày 10/7/2020 các bên đã ký kết. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T3 trả tiền thuê nhà theo như hợp đồng và khi hết hạn hợp đồng, ông đã nhắc nhở và đòi nhiều lần nhưng ông T không trả tiền và nhà đất đã thuê. Đến nay ông T vẫn đang sử dụng trái phép tài sản nêu trên và ông T đã bán đi một số tài sản vật dụng đã cho thuê của ông..

Ông T và bà N không nhất trí trả lại tài sản nêu trên vì cho rằng không bán và chuyển nhượng nhà đất cho ông H và không thuê tài sản của ông H. Bà C (Vợ ông H) xác định tài sản nhà đất đó là tài sản chung của vợ chồng bà và bà nhất trí theo ý kiến ông H. B xác định nhà và đất nêu trên ông H đã thế chấp theo đúng quy định. Đề nghị Tòa án có phán quyết phù hợp bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng trong việc thu hồi vốn vay trên cơ sở các nội dung tại Hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết.

Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụngtài sản tranh chấp: Tài sản tranh chấp là diện tích đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7 m² đất ở tại đô thị, trên đất có căn nhà xây cấp IV mái đổ bê tông cốt thép, 02 tầng, tổng diện tích sử dụng căn nhà là 243 m², địa chỉ thửa đất và nhà tại phường T, thành phố T. Diện tích đất

trước kia là của bà T2 tặng cho ông T sau đó ông T xây dựng hoàn thiện nhà vào tháng 5 năm 2020. Đến ngày 02/7/2020 ông Nguyễn Thế T, bà Nguyễn Thị N đã bán và chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất nêu trêncho ông Phạm Văn H và các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 tỉnh Thái Nguyên và các bên có viết giấy bàn giao tài sản đã chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng nhà và đất là 2.700.000.000đ ông T đã nhận tiền vào ngày 09/7/2020 và đã ký nhận vào bên nhận tiền, ông H ký vào bên nhận đất. Sau đó ông H đã đăng ký biến động Quyền sử dụng đất và đã được Sở tài Nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất. Do nhu cầu của ông T cần thuê nhà để ở, ông H đã làm hợp đồng và cho ông T thuê lại nhà đất trên để ở và các bên có làm hợp đồng thoả thuận thời gian thuê nhà và giá thuê nhà, nhưng đến thời hạn trả tiền và nhà đã thuê nhưng ông T không trả tiền nhà và nhà do đó ông H đã mời chính quyền đến lập biên bản và khởi kiện ra toà.

Xét hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên lập ngày 02/7/2020 tại văn phòng C1 tỉnh Thái Nguyên là đảm bảo với quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích giao dịch, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã được đọc lại toàn bộ hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Sau đó công chứng viên đã ký và đóng dấu và chuyển cho các bên hợp đồng..Ông T đã bàn giao nhà đất và ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định và các bên có lập biên bản bàn giao tài sản. Sau đó ông H đã cho ông T thuê nhà để ở các bên có lập hợp đồng và chính ông T là người ký nhận trong hợp đồng thuê nhà và ông H đã thế chấp tài sản trên cho ngân BIDV đến nay và vẫn có hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

Quá trình ông H được cấp quyền sử dụng đất và cho ông T thuê nhà thì ông T và bà N cũng không có ý kiến khởi kiện, khiếu nại gì với cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng cho thuê và thế chấp. Toà án đã triệu tập và thông báo cho ông T, bà N nhiều lần đến Toà để hoà giải, công khai chứng cứ và xét xử nhưng đều không có mặt, do đó không có căn cứ xem xét toàn bộ ý kiến của bị đơn ông T và bà người liên quan bà N. Hiện tại nhà và đất nêu trên ông H đã thế chấp tại ngân hàng B để đảm bảo cho khoản vay của ông H theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng đề nghịbuộc ông Nguyễn Thế T phải trả lại cho ông Phạm Văn H tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số

17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7m2 để bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng trong việc thu hồi vốn vay trên cơ sở các nội dung tại Hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy tài sản nhà và đất nêu trên là thuộc quyền sở hữu của ông H, việc ông H khởi kiện buộc ông T phải trả lại nhà và đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 197,7 m² đất ở tại đô thị, trên đất có căn nhà xây cấp IV mái đổ bê tông cốt thép, 02 tầng, tổng diện tích sử dụng căn nhà là 243 m², địa chỉ thửa đất và nhà tại phường T, thành phố T là có căn cứ chấp nhận.

Tại biên bản định giá ngày 25/4/2024 xác định:

- Đất ở tại đô thị: 197,7m^2 x 2.475.000 đồng/1m^2 =489.307.500 đồng.
- Nhà xây và các công trình làmnăm 2020 có giá là 578.598.000đ.

Tổng giá trí tài sản nhà và đất là: **1.067.905.500**đ.

Quá trình giải quyết và tại phiên toà hôm nay Nguyên đơn và người được uỷ quyền xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi tài sản là phần tài sản trong nhà theo bảng kê như Điều hoà, máy giặt, thiết bị vệ sinh, giàn âm thanh, bộ bàn ghế gỗ, tủ ly, ti vi..Do đó căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tài sản là vật dụng trong gia đình đối với bị đơn là ông T.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận do vậy bị đơn ông T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch và chi phí tố tụng *(tiền định giá tài sản và đo vẽ là 7.500.000đ ông* H *đã thanh toán xong)* theo quy định của pháp luật. Buộc ông T phải chịu 44.037.165đ án phí dân sự sơ thẩm vào ngân sách nhà nước và phải chịu 7.500.000đ chi phí tố tụng trả cho ông H.

Hoàn trả cho ông H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001038 ngày 17/3/2022 tại chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thái Nguyên.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều 26; 35; 39; 143; 146; 147; 227; 228;244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 158, 159, 160, 161, 166, 357, 468, 472 và Điều 482 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H đối với bị đơn ông NguyễnThế T4 về việc đòi lại tài sản là nhà vàquyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Thế T phải trả lại tài sản cho ông Phạm Văn H3 quyền sử dụng 197,7 m² đất ở tại đô thị, tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, vị trí đất tại phường T, thành phố T, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 768795 vào ngày 14/7/2020 do Sở T cấp mang tên ông Phạm Văn H và toàn bộ tài sản là nhà xây và công trình trên đất.

2. Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn H đối với phần kiện đòi tài sản tài sản là vật dụng trong gia đình đối với ông Nguyễn Thế T.

3. Về án phí và chi phí tố tụng: - Buộc ông Nguyễn Thế T phải chịu **44.037.165**đ*(Bốn bốn triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm sáu mươi năm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm vào ngân sách nhà nước.

- Buộc ông Nguyễn Thế T có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn H4 phí tố tụng là 7**.500.000**đ *(Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).*

- Hoàn trả cho ông Phạm Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0001038 ngày 17/3/2022 tại chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thái Nguyên.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Văn H *có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông* Nguyễn Thế T5 *thi hành được khoản tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong.*

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS.

Trong trường hợp 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 thoả 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, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án./.

Nơi nhận:
- Các đương sự.
- TAND tỉnh Thái Nguyên.
- VKSND TPTN;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên.
- Chi cục THADS TPTN;
- Lưu HS, bộ phận.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

VŨ DUY CHINH