

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 27/2017/DSST

Ngày: 17/8/2017

V/v: “Tranh chấp
quyền sở hữu tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Tuấn Anh

- Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Huỳnh Thị Kim Xuyên

Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trí là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2016/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2016 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, yêu cầu hủy phần đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2017/QĐXX-ST ngày 27 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn T; Trú tại: 114 Ruemohamed Laghouge 50.000 Sam tlo France; Tạm trú tại: số nhà 70A đường Nguyễn H, thành phố Quy N, Bình Định.

1.2 Bà Trần Thị H; Trú tại: 847 Hưng P, phường 10, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh; Tạm trú tại: Số nhà 70A đường Nguyễn H, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai P; Trú tại: Stadt Unterschleibheim, Cộng hòa liên bang Đức; Tạm trú tại: số 118/8 đường Nguyễn H, thành phố Quy N, Bình Định. (Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2016). (có mặt).

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị B; Trú tại: 63/10 Nguyễn H, TP. Quy N, Bình Định. (vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1 Ông Trương T; Trú tại: Số nhà 63/10 đường Nguyễn H, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định (vắng mặt)

3.2 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh Quy N.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Bích N – giám đốc.

Người đại theo ủy quyền: Ông Đặng Lê Hữu P – Phó giám đốc (Văn bản ủy quyền số 420/VPĐK ngày 12/7/2017) (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị H trình bày:

Nguồn gốc ngôi nhà số 70A đường Nguyễn H, diện tích 64 m² thuộc tổ 45, khu vực 8, phường Đống Đ, thành phố Quy N, Bình Định là của vợ chồng ông mua của ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị S và bà Nguyễn Thị T vào đầu năm 2010 với giá 1.350.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà là người trực tiếp giao dịch với bên bán. Do không hiểu biết pháp luật Việt Nam nên vợ chồng ông bà nhờ bà Nguyễn Thị B là chị ruột của ông T đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà số 70A Nguyễn H, thành phố Quy N; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Thanh Bình vào ngày 01.02.2010 đến ngày 31.3.2010 đã sang tên thành tên bà Nguyễn Thị B. Toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến ngôi nhà đều do ông bà cất giữ, ông bà cũng là người quản lý, sử dụng ngôi nhà từ khi mua đến nay. Ngoài ra, ông bà còn sửa chữa một số hạng mục trong nhà bằng tiền của vợ chồng. Ông T là Việt kiều Pháp kết hôn với bà H là người đang có quốc tịch Việt Nam; hiện ông T đã về hưu và muốn về Việt Nam sinh sống nên nhiều lần vợ chồng ông bà yêu cầu bà B chuyển tên sở hữu ngôi nhà nói trên cho vợ chồng ông bà nhưng bà B không chịu mà có ý đồ muốn chiếm đoạt ngôi nhà của ông bà vì vậy ông bà khởi kiện yêu cầu tòa xác định ngôi nhà số 70A Nguyễn H, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định là thuộc sở hữu của vợ chồng ông bà và yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00466 ngày 19.6.2006 do UBND thành phố Quy N cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị S và bà Nguyễn Thị T sang tên bà Nguyễn Thị B vào ngày 31.3.2010 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định – Chi nhánh Quy N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án để khai báo và tham gia các thủ tục tố tụng khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định – Chi nhánh Quy N do ông Đặng Lê Hữu P đại diện trình bày:

Bà Trần Thị S, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị T được UBND thành phố Quy N cấp giấy chứng nhận số H00466 ngày 19.6.2006 tại địa chỉ lô 70aH thuộc khu quy hoạch dân cư đảo 1 Bắc sông Hà T, phường Đồng Đ, Quy N. Bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng toàn phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô 70 aH nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Thanh B công chứng ngày 01.02.2010; Ngày 05.02.2010 bà B nộp hồ sơ đăng ký chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định- Chi nhánh Quy N. Sau khi bà B thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, ngày 31.3.2010 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định- Chi nhánh Quy N đã tiến hành chỉnh lý biên động cho bà Nguyễn Thị B. Việc chỉnh lý biên động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định – Chi nhánh Quy N đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa để khai báo và tham gia các thủ tục tố tụng khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và của các đương sự trong vụ án đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn trong vụ án, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không hợp tác; Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận nhà, đất tại số 70A đường Nguyễn H, thành phố Quy N thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị H; Hủy phần chỉnh lý biên động vào ngày 31.3.2010 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định – Chi nhánh Quy N trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ngày 19.6.2006 do Ủy ban nhân dân thành phố Quy N cấp cho bà Trần Thị S, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị T sang tên bà Nguyễn Thị B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Mặc dù đã được Tòa án tổng đạt và niêm yết công khai thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương T (chồng bà B) không đến tòa để khai báo và giao nộp chứng cứ do đó theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành việc giải quyết vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị B và ông Trương T.

[2] Ông Nguyễn T là Việt kiều sinh sống tại Cộng hòa Pháp, bà Trần Thị H là vợ ông T là người đang có quốc tịch Việt Nam, có hộ khẩu thường trú tại số 847 đường Hưng P, phường 10, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (ông bà kết hôn tại Cộng hòa Pháp vào năm 2002). Vợ chồng ông T, bà H muốn mua nhà ở thành phố Quy N, tỉnh Bình Định để sau khi nghỉ hưu ông T về ở hẳn Việt Nam nên theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 66 Nghị định số 71/2010NĐ-CP ngày 23.6.2010 của Chính

phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở thì vợ chồng ông T thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam vì bà H là công dân Việt Nam có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh. Do không hiểu biết pháp luật Việt Nam sợ Việt Kiều không được phép mua nhà ở nên ông bà đã nhờ chị ruột của ông T là bà Nguyễn Thị B đứng tên hộ trong giấy tờ mua nhà. Đầu năm 2010 vợ chồng ông T mua ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 64 m² tại số 70A đường Nguyễn H thuộc tổ 45 khu vực 8, phường Đông Đ, Quy N của ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị S và bà Nguyễn Thị T với giá 1.350.000.000 đồng. Theo ông T, bà H thì toàn bộ tiền mua nhà là của vợ chồng. Việc giao tiền cho bên bán cụ thể như sau:

Ngày 22.01.2010 chuyển 600.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị B tại Sacombank (Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh), người chuyển tiền là bà Trần Thị N (em ruột bà H).

Ngày 03.02.2010 chuyển 750.000.000 đồng vào tài khoản của bà B cũng thông qua Sacombank Quận 5, người chuyển tiền vẫn là bà N.

Phiếu chuyển tiền ghi rõ mục đích “chuyển tiền mua nhà”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên bán là ông Đ, bà T và bà S với bên mua là bà B được công chứng tại Phòng Công chứng Thanh B vào ngày 01.02.2010 đến ngày 31.03.2010 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh Quy N đã sang tên cho bà Nguyễn Thị B nhưng toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến nhà 70A đường Nguyễn H, thành phố Quy N do vợ chồng ông T quản lý. Vợ chồng ông T nhận bàn giao nhà từ bên bán và quản lý, sử dụng ngôi nhà này từ khi mua cho đến nay. Sau khi mua nhà, vợ chồng ông T còn sửa chữa một số hạng mục của ngôi nhà bằng tiền của mình. Lời khai của ông T, bà H phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Ngọc Đ là người đại diện cho bên bán nhà, phù hợp với lời khai của bà Trần Thị N là người đã trực tiếp chuyển tiền cho bà B. Như vậy, việc vợ chồng ông T, bà H cho rằng ông bà là chủ sở hữu thực sự đối với ngôi nhà 70A đường Nguyễn H, thành phố Quy N còn bà Nguyễn Thị B chỉ là người đứng tên hộ là có căn cứ. Khi vợ chồng ông T đặt vấn đề với bà B về việc chuyển quyền sở hữu ngôi nhà nêu trên lại cho vợ chồng ông T nhưng bà B không đồng ý và không hợp tác với Tòa án trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị H công nhận ngôi nhà số 70A đường Nguyễn H, phường Đông Đ, thành phố Quy N thuộc sở hữu của ông T, bà H. Hủy phần chính lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00466 ngày 19.6.2006 do Ủy ban nhân dân thành phố Quy N cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị S và bà Nguyễn Thị T sang tên bà Nguyễn Thị B vào ngày 31.3.2010 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định – Chi nhánh Quy N.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án bà

Nguyễn Thị B phải chịu 72.220.160 đồng. Ông T, bà H không phải chịu án phí DSST nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

[4] Chi phí định giá tài sản: Theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự bà B phải chịu 2.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa bên nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản đây là sự tự nguyện không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đại diện VKSND tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 66 Nghị định số 171/2010/NĐ-CP ngày 23.6.2010 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Căn cứ Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị H. Công nhận ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 64 m² tại số 70A đường Nguyễn H, phường Đống Đ, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn T, bà Trần Thị H.

[2] Hủy phần chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00466 ngày 19.6.2006 do UBND thành phố Quy N cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị S thay đổi thành tên Nguyễn Thị B vào ngày 31.3.2010 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh Quy N.

[3] Về án phí DSST: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 72.220.160 đồng. Ông Nguyễn T, bà Trần Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số 07815 ngày 09.3.2016 (số tiền 20.000.000 đồng) và Biên lai số 08005 ngày 26.5.2017 (số tiền 300.000 đồng) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

[4] Chi phí định giá tài sản: Ông T và bà H tự nguyện chịu 2.000.000 đồng (đã nộp xong)

[5] Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Định;
- Các bên đương sự;
- Lưu HS, Tòa dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Tuấn Anh