

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 47/2017/DS-ST

Ngày 07/9/2017

V/v tranh chấp “quyền sở hữu
nhà ở, quyền sử dụng đất, hủy
hợp đồng chuyển nhượng, quyết
định cá biệt và hợp đồng tín
dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phi Hùng

Bà Trần Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dự - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Văn Hùng – Kiểm sát viên. (Vắng mặt)

Vào các ngày 06, 07 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2015/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2015 về tranh chấp “quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng, quyết định cá biệt và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2017/QĐXX-ST ngày 12 tháng 4 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1947

Cư trú tại: AVE SE Kent WA. 98030, USA.

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967

Cư trú tại: đường H, tổ 50, phường A, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị

B: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967

Cư trú tại: đường H, tổ 50, phường A, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Xuân H**, sinh năm 1970

Cư trú tại: đường T, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Cảnh A – Văn phòng luật sư Trần Cảnh A – Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng.

Cư trú tại: đường P, quận D, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1967

Cư trú tại: đường H, phường A, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

2. Trương Đình T, sinh năm 1959

Cư trú tại: đường H, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Ông **Phạm X**, sinh năm 1946

Cư trú tại: Thvc Postlan, OR. 97206, USA. (vắng mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1972

Cư trú tại: AVE SE Kent WA. 98030 USA. (vắng mặt)

5. Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1971

Cư trú tại: AVE SE Kent WA 98030 USA. (vắng mặt)

6. Bà **Phạm Thị Thanh C**, sinh năm 1953

Cư trú tại: đường Đ, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7. Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng

Cư trú tại: đường P, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

8. Ngân hàng TMCP P

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP P là ông **Đào Hữu Q.** Chức vụ: Phó Giám đốc - Ngân hàng TMCP P chi nhánh Hải Vân. Địa chỉ: đường Nguyễn Lương B, quận N, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

9. Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: đường P, quận B, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

10. Ban quản lý dự án đầu tư N. Địa chỉ: đường P, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

11. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1929

Cư trú tại: đường V, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

12. Ủy ban nhân dân quận T, TP Đà Nẵng

Địa chỉ: đường V, quận D, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

13. Ủy ban nhân dân thành phố N

Địa chỉ: đường P, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

14. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố N

Địa chỉ: đường P, quận B, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

15. Ông Lương Bảo T, sinh năm 1996

Cư trú tại: đường T, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

16. Ông Lương Bảo Th, sinh ngày 16/5/1998

Cư trú tại: đường T, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và là đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:*

- Ngày 04/12/1996, ông có bỏ ra số tiền 5000 USD để mua nhà ngôi nhà cấp 4 tại đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng của Trương Đình T. Khi mua bán hai bên có lập giấy tờ mua bán viết tay có ông Nguyễn Quang H làm chứng vì tại thời điểm đó Ông T chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Lúc bấy giờ em gái ông là bà Nguyễn Thị Xuân H cùng gia đình vừa tị nạn từ Hồng Kông trở về chung sống với gia đình ông tại số nhà 50 đường H, phường D, quận B. Do sinh hoạt chật chội nên ông để cho Bà H và bà Trương Thị M ra ở tại ngôi nhà nêu trên. Năm 2010, do cần vốn kinh doanh nên ông gặp ông T làm thủ tục mua bán ra công chứng để xác lập quyền sở hữu cho ông thì mới phát hiện bà H đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất với ông T và đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà H nên ông khởi kiện.

Hiện nay bà H đang quản lý, sử dụng nhà đường H và có cho ai thuê thì ông không rõ, từ đó đến nay không có sửa chữa, xây mới gì thêm.

Năm 1996, ông mua nhà đất nêu trên thì có cho bà Trương Thị M và bà Nguyễn Thị Xuân H vào ở nhờ. Về số tiền 30 triệu đồng mà bà H khai đã bỏ ra sửa chữa nhà thì ông không đồng ý vì bà H không sửa chữa gì. Ông xác định giá trị nhà đất nêu trên theo kết quả định giá theo giá nhà nước, đối với đất là 40.807.800 đồng, nhà là 80.627.000 đồng, tổng cộng 121.434.800 đồng.

Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11323 ngày 23/9/2010 tại Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng giữa Trương Đình T và bà Nguyễn Thị Xuân H vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 604220 do UBND quận B, thành phố Đà Nẵng cấp

ngày 27/3/2006 đứng tên Trương Đình T được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Xuân H ngày 08/11/2010.

- Năm 2003, bà Nguyễn Thị B mua nhà đất số đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông Nguyễn Đức H với giá 400.000.000đ, sau khi mua nhà đất nói trên do tại thời điểm Bà B mua thì Nhà nước chưa có chủ trương cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà đất nên theo đề nghị của bà Nguyễn Thị Xuân H là con gái ruột của Bà B nói *“Mẹ cứ mua đi để cho con đứng tên và sau này nếu mẹ cần thì con sẽ làm thủ tục thay cho mẹ tức là Bà B”*. Do vậy sau khi các thủ tục mua bán đã hoàn thành thì bà B để cho Bà H được đứng tên đối với nhà đất nói trên. Đồng thời ngày 10/3/2003 bà H ký giấy xác nhận đứng tên giúp ngôi nhà này cho Bà B có 3 người làm chứng.

- Năm 2005, bà B tiếp tục mua nhà đất tại đường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng của bà Lê Thị T do bà Phạm Thị Thanh C (con bà T) đứng ra giao dịch nhận tiền với giá 850 triệu đồng, nhà đất này bà B cũng để cho bà H và ông cùng đứng tên. Ông và bà H đã ký giấy cam kết đứng tên giúp vào ngày 08/7/2005.

Năm 2012, bà B đủ điều kiện có nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam nên bà B yêu cầu bà H có nghĩa vụ chuyển giao nhà đất số K139/7 T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng do bà H đứng tên để làm thủ tục chuyển lại cho bà B nhưng bà H không đồng ý nên bà B khởi kiện đòi lại nhà đất này. Đồng thời, nhà đất tại 73 Đ do ông và bà H cùng đứng tên đều có trách nhiệm chuyển lại cho bà B, về phía ông thì ông đồng ý nhưng bà H không đồng ý nên bà B yêu cầu Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B.

- Đối với nhà đất tại đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng hiện nay bà Nguyễn Thị Xuân H đang quản lý, sử dụng và kinh doanh nhà nghỉ, từ đó đến nay không có sửa chữa, xây mới gì thêm. Ông tự xác định giá trị đất là 659.920.000 đồng, giá trị nhà là 190.080.000 đồng. Tổng cộng là 850.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị B yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Xuân H phải trả lại nhà đất tại đường T cho bà B.

- Đối với nhà đất tại đường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng là do bà Nguyễn Thị B bỏ ra số tiền 835 triệu đồng, bà B là người trực tiếp giao tiền cho bà Phạm Thị Thanh C. Khi giao nhận tiền thì có mặt bà B, ông, bà H và vợ chồng bà C. Hiện nay, ông đang cho bà Phạm Thị Thanh C thuê với giá 4.500.000 đồng, bà C khai đã sửa chữa với chi phí 1.000.000đ thì ông đồng ý. Ông đồng ý với kết quả định giá trước đây là 3.557.860.000 đồng, trong đó giá trị đất là 3.550.455.000 đồng, giá trị nhà là 27.405.000 đồng. Bà Nguyễn Thị B yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Xuân H phải trả lại nhà đất tại đường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng cho bà B.

Về giá trị của 3 tài sản là nhà đất nêu trên, ông đề nghị Tòa án xem xét theo giá trị mà ông đã đưa ra theo nội dung đơn ngày 07/10/2016. Nếu các đương sự khác có yêu cầu định giá thì Tòa án định giá theo yêu cầu của họ còn ông không có yêu cầu định giá lại.

Ngày 22/5/2017, ông H, đại diện ủy quyền của bà B có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ban quản lý dự án đầu tư N với ông H, bà H ngày 09/9/2005; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/11/2005; công nhận nhà và đất tại địa chỉ 73 Đ cho bà Nguyễn Thị B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H với bà H ngày 17/3/2003; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Trần D và bà Lương Thị M ngày 19/10/2000 đã chỉnh lý biến động sang tên ông H ngày 15/5/2002 và chỉnh lý biến động sang tên cho bà H ngày 05/4/2003; công nhận nhà và đất tại K139/7 đường T cho bà Nguyễn Thị B.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân H trình bày:*

Năm 1996, sau khi hồi hương về Việt Nam, gia đình bà ở cùng với gia đình ông Nguyễn Văn H tại đường H, thành phố Đà Nẵng. Do ở chung chật chội nên bà bỏ ra 9 cây vàng để mua ngôi nhà đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng của Trương Đình T. Đến năm 1997 vợ chồng ông T dọn nhà và bàn giao nhà cho bà.

Thời điểm đó nhà Ông T chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không ra công chứng được. Đến năm 2004 ông T ủy quyền cho chồng bà là ông Lương Hữu A đi làm các thủ tục. Năm 2006 ông T được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất với diện tích 45,8m² thuộc thửa 180, tờ bản đồ 23 tại K45/2 đường H, phường D, quận B. Đến ngày 23/9/2010, bà và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Ngày 08/11/2010 bà hoàn thành thủ tục trước bạ sang tên. Khi mua bán hai bên có viết giấy tay nhưng hiện nay bà không còn lưu giữ. Bà và bà Trương Thị M ở nhà này từ năm 1997 cho đến năm 2014 bà M chết, còn bà vẫn ở nhà này và đóng thuế hằng năm cho nhà nước. Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11323 ngày 23/9/2010 tại Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng giữa Trương Đình T và bà; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 604220 do UBND quận B, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/3/2006 đứng tên Trương Đình T được chỉnh lý biến động sang tên bà ngày 08/11/2010 và buộc bà trả nhà đất này bà không chấp nhận.

Ngoài ra, vào năm 2003, bà có mua ngôi nhà và đất tại K139/7 T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng của ông Nguyễn Đức H. Do thời gian lâu nên bà không nhớ giá bao nhiêu. Sau khi mua bà và ông H đi làm thủ tục sang tên bà. Quá trình ở bà có xây thêm các phòng trọ tầng trệt và nâng lên một lầu để thuê. Trước đây bà thống nhất giá như đã định ngày 13/11/2013.

Đối với lô đất diện tích 90m² tại đường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng thì bà và mẹ bà là bà Nguyễn Thị B chung mua vào năm 2005 của bà Phạm Thị Thanh C giá 850.000.000đ, bà bỏ ra 250.000.000đ, số tiền còn lại bà B bỏ ra. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà B để cho ông H đứng tên, còn phần bà thì bà đứng tên nên ngày 28/11/2005 được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà và ông H.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ban quản lý dự án đầu tư N với ông H, bà H ngày 09/9/2005; hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/11/2005; công nhận nhà và đất tại địa chỉ đường Đ cho bà Nguyễn Thị B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H với bà H ngày 17/3/2003; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Trần D và bà Lương Thị M ngày 19/10/2000 đã chỉnh lý biên động sang tên ông H ngày 15/5/2002 và chỉnh lý biên động sang tên cho bà H ngày 05/4/2003; công nhận nhà và đất tại đường T cho bà Nguyễn Thị B, bà không chấp nhận. Vì các tài sản này là của bà.

** Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Xuân H đang nợ tiền vay tại Ngân hàng với 02 khoản vay như sau:

- Khoản vay 1 theo Hợp đồng tín dụng số 001/2010/HĐ ký ngày 09/11/2010, ngày vay 11/11/2010, số tiền vay 600.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, hàng quý trả nợ gốc số tiền 30.000.000 đồng, trả nợ lãi hàng tháng, dư nợ ngày 24/10/2016, tổng cộng là 69.089.979 đồng, khoản vay quá hạn gốc đã 426 ngày, quá hạn lãi 348 ngày, xếp vào nhóm nợ xấu Ngân hàng.

- Khoản vay 2 theo Hợp đồng tín dụng số 001/2013/HĐ ký ngày 25/10/2013, ngày vay 28/10/2013, số tiền vay 400.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, hàng quý trả nợ gốc số tiền 20.000.000 đồng, trả nợ lãi hàng tháng, dư nợ ngày 24/10/2016 tổng cộng 339.804.620 đồng, khoản vay quá hạn gốc đã 546 ngày, qua hạn lãi 357 ngày, xếp vào nhóm nợ xấu Ngân hàng.

Khi vay bà H có thế chấp tài sản vay vốn tại Ngân hàng TMCP P Chi nhánh V (gọi tắt là BIDV V) hai tài sản bao gồm: Nhà đất tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 05, địa chỉ tại: đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 3402080509 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/12/2000 đứng tên bà Nguyễn Thị Xuân H; và nhà đất tại thửa đất số 180, tờ bản đồ

số 23, địa chỉ tại: đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 604220 do UBND quận B cấp ngày 27/03/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị Xuân H.

Cả 02 tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 001/2010/HĐ ngày 09/11/2010, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/001/2010/PLHĐ ngày 26/10/2013 và các Biên bản định giá lần đầu ngày 09/11/2010, các Biên bản định giá lại ngày 13/02/2012 và ngày 25/10/2013. Hiện cả 02 tài sản đều đang được thế chấp tại BIDV H, BIDV H đã thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp tại Phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng và đã đăng ký theo đúng quy định pháp luật.

Trước đây, bà Nguyễn Thị Xuân H vẫn trả nợ đúng cam kết với Ngân hàng nhưng từ tháng 4/2015 đến nay, mặc dù BIDV H đã nhắc nợ nhiều lần và bà H đã cam kết nhưng vẫn chưa trả nợ đầy đủ theo cam kết với Ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc vay 359.998.087 đồng và lãi suất tính đến ngày 11/11/2016 là 51.400.287 đồng.

Tuy nhiên, ngày 17/3/2017, Tòa án nhận được Đơn đề nghị rút yêu cầu độc lập với lý do: Bà H đã thanh toán các khoản nợ vay tại Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp, trả lại toàn bộ giấy tờ gốc đối với nhà đất tại đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng và nhà đất tại đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng cho Bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Năm 2005, bà Nguyễn Thị B mua nhà đất tại đường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng của bà Lê Thị T do bà Phạm Thị Thanh C (con bà T) đứng ra giao dịch nhận tiền với giá 800 triệu đồng, nhà đất này Bà B cũng để cho bà H và ông cùng đứng tên. Ông và bà H đã ký giấy cam kết đứng tên giúp vào ngày 08/7/2005.

Năm 2012, bà B đủ điều kiện có nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam nên bà B yêu cầu bà H và ông có nghĩa vụ chuyển giao nhà đất tại đường Đ cho bà B nhưng Bà H không đồng ý. Nay bà B khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ban quản lý dự án đầu tư N với ông H, bà H ngày 09/9/2005; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/11/2005; công nhận nhà và đất tại địa chỉ 73 Đ cho bà Nguyễn Thị B là hoàn toàn chính đáng nên ông chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh C trình bày:*

Năm 2005 bà có bán đại diện cho mẹ bà có bán cho bà Nguyễn Thị B một lô đất tại đường L nối dài với số tiền 850.000.000đ, toàn bộ giao dịch và nhận tiền bà đều nhận từ bà B. Do bà B là Việt Kiều nên không đứng tên được trong nhà và đất nên giao cho bà Nguyễn Thị Xuân H và ông Nguyễn Văn H đứng tên hộ. Hiện nay, lô đất này có địa chỉ là đường Đ, quận D, thành phố Đà Nẵng, tôi đang thuê của ông H để làm quán nước. Nay bà B yêu cầu khởi kiện tôi đồng ý và sẽ giao lại khi bà B có yêu cầu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Đình T trình bày:*

Nguyên trước đây ngôi nhà đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng là của ông. Ngày 04/12/1996, ông lập giấy bán ngôi nhà nêu trên cho bà Trương Thị M và bà Nguyễn Thị Xuân H, nhưng ngôi nhà này là do ông Nguyễn Văn H bỏ tiền ra mua cho bà M và Bà H, sử dụng quản lý ngôi nhà, còn quyền lợi cũng như trách nhiệm thuế với nhà nước hai người đều chia chung như nhau, không được mua bán, đổi cho, cầm cố dưới bất cứ hình thức nào, ngoài những điều khoản trên phải có sự đồng ý của ông H. Ông xác định ông H là người bỏ ra 5000 USD để mua nhà. Đến năm 2004 bà H nói ông ủy quyền cho ông Lương Hữu A (chồng Bà H) đi làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Đến năm 2006 nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên ông và giấy này bà H cất giữ. Đến ngày 23/9/2010, bà H nói ông ra Phòng công

chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức việc mua bán trước đó. Trước khi ra công chứng ông đã hỏi ý kiến bà B, ông H và họ đồng ý nên ông đã ký chuyển nhượng cho bà H. Nay ông H, bà H tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Đối với ngôi nhà tại đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng, ông được biết năm 2003, Bà B về Việt Nam mua ngôi nhà này với số tiền 400.000.000đ. Do bà B không thể đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên đã nhờ bà H đứng tên giúp, nhưng nay Bà B đòi lại thì bà H lật lọng muốn chiếm đoạt của bà B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 01, thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Vào ngày 23/9/2010, Trương Đình T có yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 180, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng giữa Trương Đình T và bà Nguyễn Thị Xuân H. Sau khi xem xét hồ sơ, Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng đã công chứng đúng quy định pháp luật. Vì lý do công việc, Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng không thể tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm X, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T Hương đã được Tòa án triệu tập tham gia các phiên hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng không có ý kiến trả lời.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận H đã được Tòa án triệu tập họp lệ tập tham gia các phiên hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng không có ý kiến về nội dung vụ án, chỉ đề nghị xét xử vắng mặt.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T không có ý kiến về vụ án chỉ đề nghị Tòa án xem xét xử vắng mặt.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố N có ý kiến về vụ án này như sau:*

Ông Trần D và bà Lương Thị M được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 340208055099 ngày 29/12/2000 đối với nhà đất tại đường T, phường V, quận D tại thửa đất số 3, tờ bản đồ 05, diện tích 136,7m², diện tích xây dựng 128,1m².

Ngày 16/4/2002, ông D, bà M lập hợp đồng chuyển dịch nhà ở trên cho ông Nguyễn Đức H, trú tại đường Y, thành phố Đà Nẵng, được Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng chứng nhận.

Ngày 17/3/2003, ông H lập hợp đồng chuyển dịch nhà ở đối với nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị Xuân H, trú tại đường H, thành phố Đà Nẵng, được Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng chứng nhận.

Hợp đồng chuyển dịch nhà ở giữa ông H với bà H đã được xác nhận của cơ quan thuế về thực hiện nghĩa vụ tài chính, Sở Địa chính nhà đất Đà Nẵng đã chỉnh lý biến động sang tên cho bà H ngày 01/4/2003 là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật nên Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án giữ nguyên phần chỉnh lý biến động trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản lý dự án đầu tư N có ý kiến về vụ án này như sau:*

Hộ bà Lê Thị T thuộc diện giải tỏa dự án đường Lê Độ nổi dài, được bố trí đất tái định cư tại đường L nổi dài (nay là đường Đ).

Căn cứ Đơn xin chuyển đổi tên trong hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H có xác nhận của chính quyền địa phương, phường H ngày 25/8/2005; Giấy cam kết tài sản riêng của bà Nguyễn Thị Bé V (vợ ông H); Giấy cam kết tài sản riêng của ông Lương Hữu A (chồng bà H) và các giấy tờ liên quan, Ban quản lý dự án đã ký kết Hợp đồng chuyển

quyền sử dụng đất và trình UBND quận D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD337657 ngày 28/11/2005 cho ông H và bà H. Việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông H và bà H là đúng trình tự quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố N có ý kiến về vụ án này như sau:*

Nhà đất tại đường T, phường V, quận D, Đà Nẵng do hộ ông Trần D sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Viết L và bà Nguyễn Thị L từ năm 1991, đã thực hiện trước bạ, sang tên theo quy định. Nhà có Trích lục sổ nghiệp chủ nhà ở nên thuộc trường hợp có giấy tờ hợp lệ về nhà ở, đất ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định 60/CP và khoản 5 Điều 7 quy định về việc xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định 60/CP. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận hộ ông D sử dụng ổn định, không có tranh chấp, do đó có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Do vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông D, bà M là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông D, bà M.

Do tính chất công việc Ủy ban nhân dân thành phố N xin vắng mặt trong các phiên tòa xét xử của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H có ý kiến về vụ án này như sau:*

Trước đây ông có bán cho bà Nguyễn Thị B nhà và đất tại đường T, quận D, Đà Nẵng. Việc mua bán nhà đất đã hoàn thành, ông không biết gì về tranh chấp nhà giữa bà B và bà H. Ông không liên quan đến việc tranh chấp này. Ông đề nghị giải quyết vắng mặt ông trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp cho đến khi kết thúc vụ án.

** Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng vắng mặt và không có kiểm sát viên thay thế nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.*

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP P, ông Phạm X, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T Hương, ông Lương Bảo T, ông Lương Bảo Th, Ủy ban nhân dân quận H đã được Tòa án tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do; đối với Trương Đình T, bà Phạm Thị Thanh C, ông Nguyễn Đức H, Ủy ban nhân dân quận T, Ban quản lý dự án đầu tư N, Ủy ban nhân dân thành phố N, Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố N có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P có yêu cầu độc lập đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Xuân H trả nợ vay. Tuy nhiên ngày 17/3/2017, Ngân hàng có đơn rút yêu cầu độc lập, do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự, HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của đại diện ủy quyền của nguyên đơn: xét thấy yêu cầu bổ sung về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ban quản lý dự án đầu tư N với Ông H, Bà H ngày 09/9/2005; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận D cấp ngày 28/11/2005; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H với Bà H ngày

17/3/2003; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Trần D và bà Lương Thị M ngày 19/10/2000 đã chỉnh lý biến động sang tên ông H ngày 15/5/2002 và chỉnh lý biến động sang tên cho Bà H ngày 05/4/2003; đồng thời đề nghị Tòa án công nhận sở hữu cho Bà B đối với 02 ngôi nhà tại đường Đ và đường T, công nhận sở hữu cho Ông H 01 ngôi nhà tại địa chỉ 45/2 đường H là có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Bà B về việc đòi Bà H phải trả các ngôi nhà nêu trên vì Bà H chỉ đứng tên giúp nên không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó HĐXX chấp nhận xem xét yêu cầu này của nguyên đơn để giải quyết triệt để vụ án.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B thì thấy:

Đối với việc tranh chấp ngôi nhà và đất tại đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng:

Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông H xác định nguyên ngôi nhà diện tích xây dựng 45,5m², diện tích sử dụng 59,7m² nằm trên diện tích đất 45,8m² tại đường H thuộc sở hữu của Trương Đình T. Năm 1996, Ông T chuyển nhượng lại cho ông với giá 5000 đô la Mỹ tương đương giá tiền tại thời điểm đó là 50.000.000 đồng. Mục đích mua nhà để cho bà M và bà H ở vì thời điểm đó Bà H ở trại tị nạn Hồng Kông mới về Việt Nam. Căn cứ để Ông H khởi kiện là Giấy bán nhà ngày 04/12/1996 do Ông T viết, có nội dung: “Tôi tên là Trương Đình T....tôi viết giấy làm vật chứng bán ngôi nhà này lại cho Trương Thị M...và cô Nguyễn Thị Xuân H.... Ngôi nhà nói trên do ông Nguyễn Văn H bỏ tiền ra mua cho bà M và cô Hà để ở, sử dụng quản lý ngôi nhà, khoảng quyền lợi cũng như trách nhiệm thuế với nhà nước hai người đều chịu chung như nhau, không được mua bán đổi cho, cầm cố dưới bất cứ hình thức nào ngoài những điều khoảng nói trên phải có sự đồng ý của Ông H”. Trong Giấy bán nhà có xác nhận của người làm chứng ông Lê Quang H. Mặc dù trong Giấy bán nhà không thể hiện số tiền chuyển nhượng nhưng Ông T thừa nhận có

nhận của Ông H 5000 đô la Mỹ để chuyển nhượng ngôi nhà nêu trên. Ngoài ra trong Giấy bán nhà do Ông T viết thể hiện nội dung: bà M và Bà H chỉ được để ở, sử dụng quản lý ngôi nhà và nộp thuế nhà đất, không được mua bán đổi cho, cầm cố dưới bất cứ hình thức nào và phải có sự đồng ý của Ông H. Đồng thời Ông T thừa nhận ông bán nhà cho Ông H, Ông H mua để cho bà M và Bà H ở, khi Bà H yêu cầu ký chuyển nhượng thì ông ký chuyển nhượng. Như vậy có căn cứ để xác định nhà đất K45/2 đường H thuộc sở hữu của Ông H.

Bà H cho rằng ngôi nhà này là do bà bỏ tiền ra mua của Ông T với giá 9 cây vàng nhưng Ông T không thừa nhận có nhận của Bà H 9 cây vàng và Bà H cũng không xuất trình được chứng cứ nào để chứng minh bà đã giao cho ông T 9 cây vàng. Ngoài ra, bà H cũng cho rằng sau khi mua nhà đất của ông T, bà đã dọn đến ở từ năm 1997 và đóng thuế đất cho nhà nước từ năm 1998 cho đến năm 2005. HĐXX xét thấy, việc bà H ở thì phải có nghĩa vụ đóng thuế quyền sử dụng đất cho nhà nước, điều này không làm căn cứ để xác lập quyền sở hữu của bà được. Trước đây, bà H khai nại rằng thời gian ở ngôi nhà đường H bà đã bỏ số tiền 20 đến 30 triệu để sửa chữa nhưng quá trình giải quyết lại vụ án do bị hủy thì Tòa án đã triệu tập bà H nhiều lần để làm rõ số tiền bà cho rằng đã bỏ ra để sửa chữa nhà nhưng bà đều vắng mặt không có lý do, tại phiên tòa hôm nay bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, hơn nữa ông H cũng không thừa nhận có việc sửa chữa nên HĐXX không chấp nhận lời khai nại này của bà H.

Từ những nhận định trên HĐXX xét thấy, yêu cầu khởi kiện của Ông H về việc công nhận quyền sở hữu nhà đất đường H cho ông; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/9/2010 giữa bà H và ông T do Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng công chứng; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 604220 do UBND quận B, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/3/2006 đứng tên Trương Đình T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B chỉnh lý

biến động sang tên bà Nguyễn Thị Xuân H ngày 08/11/2010 và buộc Bà H phải trả nhà đất đường H cho ông H là hoàn toàn có căn cứ.

Đối với việc tranh chấp nhà đất tại đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng:

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và lời khai của đại diện ủy quyền của Bà B là Ông H xác định năm 2003 Bà B trực tiếp nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức H ngôi nhà cấp 4, tường xây, mái tôn, diện tích sử dụng, xây dựng là 128,10m² nằm trên diện tích đất 136,7m² tại đường T với giá 400.000.000đ. Do Bà B là Việt kiều và tại thời điểm đó chưa được đứng tên sở hữu nhà đất tại Việt Nam nên nhờ Bà H đứng tên giúp. Sau đó bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H và được Sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động ngày 05/4/2003 trên bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông Trần D và bà Lương Thị M.

Chứng cứ Bà B cung cấp để khởi kiện là Giấy cam kết ngày 10/3/2003 do Bà H lập có nội dung: “...*Bà Nguyễn Thị B viết kiều Mỹ chuẩn bị mua nhà đường T, tổ 7, phường V, quận D, Đà Nẵng. Vì Việt kiều chưa có chủ trương đứng tên mua nhà và đất. Vậy tôi là Nguyễn Thị Xuân H...đứng tên hộ nhà và đất nói trên, khi nào Bà B muốn bán, cho, tặng, đổi bất kỳ ai, tôi sẽ làm theo quyết định của Bà B mà không đưa ra bất cứ điều kiện gì...*”. Giấy cam kết có 3 người làm chứng bà Hoàng Thị Hảo, Trương Đình T và bà Phạm Thị Lê.

Bà H khai nại cho rằng nhà đất trên do bà bỏ tiền ra mua và không thừa nhận chữ ký trong Giấy cam kết lập ngày 10/3/2003 là chữ ký của bà. Tuy nhiên, hai lần giám định khoa học hình sự đối với chữ ký Bà H của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Đà Nẵng ngày 04/10/2013 và của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an đều kết luận chữ ký tại Giấy cam kết là chữ ký của Bà H. Mặt khác, Bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh được nguồn tài chính hợp pháp để mua nhà đất và phản bác lại lời trình bày của nguyên đơn về việc tại thời điểm đó Bà H chỉ

buôn bán nhỏ, cuộc sống khó khăn nên thường xuyên nhận được sự giúp đỡ từ mẹ và em ở nước ngoài gửi về.

HĐXX xét thấy, lời trình bày của bà B và ông H phù hợp với diễn biến khách quan của vụ việc, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên HĐXX không chấp nhận lời khai nại của bà H. Như vậy, bà B khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại nhà đất đường T cho bà, đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà đất này cho bà B; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông H và bà H lập ngày 17/3/2003; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 19/10/2000 đứng tên ông Trần D và bà Lương Thị M đã được Sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Đức H ngày 15/5/2002 và chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Xuân H ngày 05/4/2003 là hoàn toàn có căn cứ. Hội đồng xét xử xét thấy, bà Nguyễn Thị B mặc dù hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ nhưng năm 2013 đã trở về Việt Nam và đăng ký hộ khẩu, chứng minh nhân dân tại Việt Nam nên hiện nay bà Nguyễn Thị B là công dân Việt Nam. Do vậy, việc công nhận nhà và đất cho Bà B là phù hợp với pháp luật Việt Nam.

Tuy nhiên HĐXX xét thấy bà H đã có công sức bảo quản, duy trì nhà đất trên cho bà B từ năm 2003 cho đến nay nên cần xem xét đến công sức cho bà H, cần buộc bà B có nghĩa vụ trích trả theo tỷ lệ 20% trên giá trị nhà đất tranh chấp cho bà H là phù hợp.

Giá trị nhà đất này theo ông H đưa ra là 850.000.000đ, Tòa án đã thông báo giá do nguyên đơn đưa ra nhưng bà H và các đương sự khác không ai không có ý kiến gì nên HĐXX căn cứ vào giá này để giải quyết. Vậy bà B phải trả cho bà H số tiền là $850.000.000 \text{ đồng} \times 20\% = 170.000.000 \text{ đồng}$.

Quá trình bà H quản lý sử dụng nhà đất này có sửa chữa xây dựng thêm phòng trọ với diện tích là $158,4\text{m}^2$ trị giá 190.080.000đ, trước đây bà H thống nhất giá này

và sau khi vụ án bị hủy giải quyết lại bà H cũng không có ý kiến gì về giá nên HĐXX căn cứ vào giá này để buộc bà B có nghĩa vụ bồi trả lại cho bà H.

Vậy tổng số tiền bà B bồi trả cho bà H là: 360.080.000 đồng.

Đối với việc tranh chấp đất tại ường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng:

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và lời khai của đại diện ủy quyền của bà B là ông H xác định, năm 2005 bà B trực tiếp nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T diện tích đất 90m² tại đường Đ với giá 850.000.000đ. Người đứng ra giao dịch với bà B là bà Phạm Thị Thanh C (con gái của bà T) nhận tiền trực tiếp của bà B. Ngày 10/3/2003, bà H và ông H cùng ký Giấy cam kết đứng tên giúp lô đất này cho bà B. Vì là đất tái định cư nên bà T làm thủ tục đổi tên người đứng quyền sử dụng đất nên ngày 09/9/2005 ông H và bà H cùng đứng tên ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình giao thông công cộng Đà Nẵng đồng thời hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Ngày 28/11/2005, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H.

Chứng cứ bà B cung cấp để khởi kiện là Giấy cam kết ngày 08/7/2005 do bà H và ông H cùng ký xác nhận nội dung: *“Hai chúng tôi ký tên dưới đây...đứng tên giúp lô đất, sau này bà muốn bán,cho,tặng, đổi, tặng bất cứ ai hai chúng tôi làm theo quyết định của bà mà không đưa ra bất cứ một điều kiện nào...”*.

Bà H khai nại lô đất này bà và bà B chung mua của bà T với giá 850.000.000đ vào năm 2005, bà góp số tiền 250.000.000đ, còn lại tiền của bà B bỏ ra. Sau khi nhận chuyển nhượng bà B để cho ông H đứng tên, còn phần bà đứng tên nên về mặt pháp lý hai người là ông H và bà cùng đứng tên. HĐXX xét thấy, lời khai nại của bà H không được bà B, ông H, bà C thừa nhận và bà H cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà giao số tiền 250.000.000đ cho bà C khi chuyển nhượng. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận lời khai nại của bà H.

Căn cứ Giấy cam kết ngày 10/3/2003 và lời khai của bà B, ông H, bà C và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án có căn cứ để xác định ngôi nhà đường Đ là của bà B. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc công nhận quyền sở hữu ngôi nhà này cho bà B, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/11/2005 đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H; đồng thời buộc ông H và bà H có nghĩa vụ trả nhà đất này cho bà B.

Nhà đất hiện nay do ông H quản lý cho bà C thuê và bà C xác nhận có sửa chữa hết 1.000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, ông H đại diện cho bà B đồng ý trả số tiền 1.000.000đ cho bà C nên cần công nhận sự tự nguyện này.

Từ tất cả những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H. Công nhận nhà và đất tại địa chỉ: đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn H. Đối với yêu cầu công nhận nhà và đất tại 73 đường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng và K139/7 đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng của bà Nguyễn Thị B.

[5]Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H nên bà Nguyễn Thị Xuân H phải chịu án phí theo quy định của Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[6] Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị B phải chịu 18.004.000 đồng nhưng do bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.200.000đ, ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi tại Tòa án nhân dân quận D).

[9] Về chi phí định giá tài sản: Bà H phải chịu là 14.590.000đồng, nhưng bà B đã tạm ứng chi là 11.590.000đồng, bà H tạm ứng 3.000.000đ, do đó bà H có nghĩa vụ trả cho bà B số tiền 11.590.000 đồng.

[10] Về chi phí giám định: Bà H phải chịu 4.836.000đ (Bà H đã nộp, đã chi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ:* - Điều 164, 169, 170, 246, 258 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 34, 147, 165, 166, 227, 229 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
 - Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.
 - Điều 12 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;
 - Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP P đối với bà Nguyễn Thị Xuân H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

II. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị B đối với bà Nguyễn Thị Xuân H.

1. Công nhận ngôi nhà có cấu trúc tường xây, mái tôn, sàn gỗ, diện tích xây dựng 45,5m², diện tích sử dụng 59,7m² và diện tích đất 45,8m² thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 23, tại đường H, phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/9/2010 giữa bà Nguyễn Thị Xuân H và Trương Đình T do Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng công chứng;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 604220 do UBND quận B, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/3/2006 đứng tên Trương Đình T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Xuân H ngày 08/11/2010;

Buộc bà Nguyễn Thị Xuân H có nghĩa vụ trả nhà đất tại đường H phường D, quận B, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn H.

2. Công nhận ngôi nhà cấp 4, tường xây, mái tôn, diện tích xây dựng là 128,10m², diện tích sử dụng 224,9m² (có phần diện tích 158,4m² và do bà H xây thêm) và diện tích đất 136,7m² thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 05, tại đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị B;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Xuân H lập ngày 17/3/2003 do Phòng công chứng H thành phố Đà Nẵng công chứng;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố N số: 340208055099 cấp ngày 19/10/2000 đứng tên ông Trần D và bà Lương Thị M, đã được Sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Đức H ngày 15/5/2002 và chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Xuân H ngày 05/4/2003;

Buộc bà Nguyễn Thị Xuân H phải trả lại nhà đất tại đường T, phường V, quận D, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị B.

3. Công nhận ngôi nhà cấp 4, có cấu trúc tường xây, nền gạch men, mái lợp tole, diện tích sử dụng 90m² và diện tích đất 90m² thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số

KT 03/3 tại đường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị B;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 28/11/2005 đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H;

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân H có nghĩa vụ trả lại nhà và đất tại địa chỉ số đường Đ, phường H, quận D, thành phố Đà Nẵng nêu trên cho bà Nguyễn Thị B;

4. Buộc bà Nguyễn Thị B thôi trả cho bà Nguyễn Thị Xuân H số tiền 360.080.000 đồng.

5. Buộc bà Nguyễn Thị B trả cho bà Phạm Thị Thanh C số tiền 1.000.000 đồng.

6. Bà Nguyễn Thị B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

III. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1. Ông Nguyễn Văn H không phải chịu. Hoàn trả cho Ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 0009807 ngày 21/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

2. Bà Nguyễn Thị B được miễn nộp. Hoàn trả cho Bà B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 0003491 ngày 14/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D.

3. Bà Nguyễn Thị Xuân H phải chịu: 72.369.000 đồng (Bảy mươi hai triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

4. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền 10.228.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000949 ngày 21/11/2016 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

IV. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.200.000đ, ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi tại Tòa án nhân dân quận D).

Chi phí định giá tài sản bà Nguyễn Thị Xuân H phải chịu là 14.590.000đồng, nhưng bà Nguyễn Thị B đã tạm ứng chi là 11.590.000đồng, Bà H tạm ứng 3.000.000đ, do đó Bà H có nghĩa vụ trả cho Bà B số tiền 11.590.000đồng.

V. Về chi phí giám định: bà Nguyễn Thị Xuân H phải chịu 4.836.000đ (đã nộp, đã chi xong).

VI. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 07/2017/QĐ-BPKCTT ngày 24 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

VII. Kể từ ngày bản án có hiệu lực và bên được thi hành án yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

VIII. Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

IX. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
Nguyễn Tấn Anh**

- Cục thi hành án Dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Phi Hùng Nguyễn Thị Hà

Ngô Hà Nam

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Cục thi hành án Dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN
TOÀ**

Ngô Hà Nam

