TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HẢI CHÂU
TP. ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: **28** /2018/DS-ST
Ngày 24/9/2018
V/v "*Tranh chấp đòi tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU – THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Ngọc Kinh Luân**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Huỳnh Thanh Trà**

Ông **Lê Truyền Bình**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Phương Trang** - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Nhã Minh QH** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2018 về "*Tranh chấp đòi tài sản*"; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông **Phương Lê T** - sinh năm 1983 và bà **Lý Ngọc Kim P** - sinh năm 1984. Địa chỉ: đường N, phường B, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (bà Lý Ngọc Kim P ủy quyền cho ông Phương Lê T theo giấy ủy quyền ngày 31/8/2018), *có mặt*

* *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị H**- sinh năm 1934 và ông **Bùi Tá D**- sinh năm 1927. Địa chỉ: đường H, phường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, *vắng mặt*

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

- Ông **Nguyễn MH** - sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ 78 phường V, quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng, *vắng mặt*

- **Ngân hàng TMCP S**.

Trụ sở tại: Đường Đ, phường 1, quận 5, TP. Hồ Chí Minh. Chi nhánh Đà Nẵng: Đường P, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng, *vắng mặt*

* *Người làm chứng:*

- Ông **Nguyễn Văn H**

Địa chỉ: Đường L, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng, *vắng mặt*

- Bà **Bùi Thị G**.

Địa chỉ: đường H, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng, *vắng mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 1 năm 2018 và trong quá trình xét xử, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phương Lê T trình bày:*

Ngày 08/11/2017, vợ chồng ông có mua của ông Nguyễn MH nhà và đất tại địa chỉ đường H, phường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Thửa đất số 2, tờ bản đồ 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số NK1234) và đã được Phòng công chứng K xác lập số: 9488 ngày 08/1/2017. Sau đó ông làm thủ tục sang tên và đã được Văn phòng đăng ký đất đai quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xác nhận theo hồ sơ số 103688 ngày 09/11/2017. Sau khi mua, ông quay lại căn nhà đường H để ở thì được biết có vợ chồng ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H ở tại căn nhà trên mặc dù giữa ông và vợ chồng ông D, bà H không có quan hệ gì và vợ chồng ông D cũng không phải chủ sở hữu ngôi nhà trên.

Ngày 28/12/2017 ông đã gửi đơn gửi đến UBND phường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng để nhờ can thiệp lấy lại căn nhà. Ngày 10/01/2018 UBND phường có làm biên bản làm việc giữa ông và bà Nguyễn Thị H (người đang ở căn nhà nói trên). Tại buổi làm việc ông đã đưa ra phương án thuê nhà cho vợ chồng ông D, bà H, hỗ trợ 06 tháng tiền nhà và giúp đỡ dọn qua nhà mới và bà H cũng đã đồng ý.

Ngày 14/01/2018 ông quay lại căn nhà đường H để đưa vợ chồng ông D, bà H đi xem nhà thuê như đã thỏa thuận với nhau tại buổi làm việc trước đó nhưng vợ chồng bà H thay đổi ý kiến. Ngày 21/01/2018 ông có làm thủ tục cắt điện và nước tại căn nhà trên nhưng họ vẫn không chịu đi.

Do vợ chồng ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H sö dông bÊt hîp ph¸p ®èi víi nhà và ®Êt t¹i đường H, phường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng mµ kh«ng chÞu giao tr¶ n¬n ông Phương Lê T và bà Lý

Ngọc Kim P khëi kiÖn yªu cÇu Toµ ¸n gi¶i quyÕt buéc «ng Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H ph¶i di chuyÓn toàn bộ vËt dông sinh hoạt ra khái vÞ trÝ ®Ó giao tr¶ toµn bé diÖn tÝch nhà và ®Êt nãi trªn cho vợ chồng ông.

** Trong văn bản trình bày ý kiến ngày 01 tháng 3 năm 2018, bà Nguyễn Thị H là bị đơn trình bày:*

Con trai bà tên Bùi QH (sinh năm 1970) hiện nay đang cư trú tại Cộng hòa Liên Bang Đức, có mua của ông Nguyễn Văn H là chủ sở hữu và con trai là Nguyễn MH đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà đường H, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với giá là 4.000.000.000đ (bốn tỉ đồng), ông QH đưa trước số tiền là 1.200.000.000đ (một tỉ hai trăm triệu đồng). Ông H có trách nhiệm vay thêm 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng) giúp ông QH để ông QH thanh toán số tiền còn lại cho ông H và thỏa thuận để vợ chồng bà về ở trong căn nhà này trong vòng một năm. Sau một năm nếu ông QH không đủ khả năng lấy căn nhà trên thì hai bên thỏa thuận bán lại căn nhà đó cho người khác. Số tiền lời bán căn nhà trên sẽ chia nhau, và ông H sẽ trả lại cho ông QH số tiền gốc là 1.200.000.000đ (một tỉ hai trăm triệu đồng).

Hai bên làm hợp đồng vay số tiền trên tại Phòng công chứng K Đà Nẵng và hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên vào ngày 05/7/2016. Hiện nay ông H và con trai là Nguyễn MH đã bán căn nhà trên cho vợ chồng ông Phương Lê T mà không bàn bạc gì với con trai bà. Bà thừa nhận ông Nguyễn MH mới là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu ngôi nhà đường H, Đà Nẵng. Nhưng ông H đã cố tình lừa đảo chiếm đoạt số tiền 1.200.000.000đ (một tỉ hai trăm triệu đồng) của con trai bà. Nên bà đề nghị ông H trả lại cho ông QH số tiền đã chiếm đoạt trái pháp luật và bà sẽ có đơn tố cáo đến cơ quan Công an có thẩm quyền về hành vi chiếm đoạt tài sản của ông Nguyễn Văn H. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng bà chỉ đồng ý rời khỏi căn nhà trên sau khi ông H trả lại số tiền 1.200.000.000đ (một tỉ hai trăm triệu đồng) để có tiền mua căn nhà khác để ở.

Tại phiên tòa đối với bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan,

những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến cho rằng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Về nội dung, Kiểm sát viên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung*:*

Xét thấy: Nhà và đất tại địa chỉ đường H, phường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Thửa đất số 2, tờ bản đồ 28, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số NK1234) do ông Phương Lê T và bà Lý Ngọc Kim Phương nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn MH vào ngày 08/11/2017 và có đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nên nhà và đất nói trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông Phương Lê T và bà Lý Ngọc Kim P.

Theo bị đơn là ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H trình bày, ông bà có con trai là ông Bùi QH. Ông QH và ông Nguyễn Văn H thỏa thuận về việc ông H sẽ bá nhà và đất nói trên cho ông QH với giá 4.000.000.000đ. Ông QH sẽ trả trước 1.200.000.000đ, số tiền còn lại sau một năm nếu ông QH không trả được thì hai bên sẽ cùng bán lại nhà đất cho người khác và chia đôi số tiền lời, ông H sẽ trả lại cho ông QH số tiền 1.200.000.000đ. Giữa ông Bùi QH và ông Nguyễn Văn H chỉ tồn tại hợp đồng vay tài sản lập ngày 06/07/2016 tại Văn phòng Công chứng K, ngoài ra không có văn bản nào khác liên quan đến việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng nhà và đất nói trên. Tại bản tự khai, ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H đã xác nhận

ông Nguyễn Văn H không phải là chủ sở hữu, sử dụng của nhà và đất tại địa chỉ đường H mà là của ông Nguyễn MH. Sau khi biết sự việc, ông D và bà H cũng không hợp tác bàn giao nhà và đất lại cho ông T và bà P.

Do đó, HĐXX thấy việc ông D và bà H cố tình sử dụng trái phép nhà và đất nói trên, không hoàn trả tài sản cho ông T và bà P là vi phạm pháp luật nên cần áp dụng Điều 332 Bộ luật tố tụng dân sự buộc ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H phải di chuyển toàn bộ vật dụng để trả lại nhà và đất cho ông T, bà P là có cơ sở. Tại phiên tòa, ông Phương Lê T rút đề nghị hỗ trợ số tiền thuê nhà 50.000.000đ cho vợ chồng ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với yêu cầu của bà H về việc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Bùi Tá D, bà Nguyễn Thị H số tiền 1.200.000.000đ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông bà vắng mặt nhiều lần tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa, không làm rõ nội dung yêu cầu nói trên nên HĐXX không xem xét và sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn là ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn MH và Ngân hàng TMCP S, những người làm chứng là ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị G, đều vắng mặt lần thứ hai nên HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người này.

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H phải chịu. Tuy nhiên, ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 332 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016 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 :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp đòi tài sản" của ông Phương Lê T và bà Lý Ngọc Kim P đối với ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H.

I. Xử buộc : Ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H phải di chuyển toàn bộ vật dụng vụ trả lại nhà và đất tại địa chỉ đường H, phường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Thửa đất số 2, tờ bản đồ 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số NK1234) cho ông Phương Lê T và bà Lý Ngọc Kim P.

II. Về án phí, lệ phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng nhưng ông Bùi Tá D và bà Nguyễn Thị H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

Hoàn trả cho ông Phương Lê T và bà Lý Ngọc Kim P số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 1250 ngày 26/1/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

III. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án tại địa phương nơi cư trú.

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 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 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSND quận Hải Châu;*
- *Chi cục THADS quận Hải Châu;*
- *Những người tham gia tố tụng;*
- *UBND phường T*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Đặng Ngọc Kinh Luân