

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 63/2018/DS-ST

Ngày: 25 & 30-7-2018

V/v tranh chấp “Đòi tài sản nhà và đất;
Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

2. Bà Lê Thị Việt Kiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 và 30 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp “Đòi tài sản nhà và đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2018/QĐXX-ST ngày 25 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Đình H, sinh năm 1964

Cư trú: Đường HV, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Ông Tô Ngọc H1, sinh năm 1982, Cư trú: khóm BĐ5, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2016). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lâm Võ Trung L, sinh năm 1964

2.2. Bà Lưu Thị Thanh H2, sinh năm 1969, (có mặt)

Cùng cư trú: Đường Ng, khóm BK3, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Bà Lưu Thị Thanh H2 đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Võ Trung L (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2017)

3. Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố LX (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường THĐ, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Lưu Minh Q, sinh năm 1959 (Có mặt)

3.3. Bà Bùi Thị Diễm Tr, sinh năm 1964 (Có mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: khu phố TP, phường TP, thị xã ĐX, tỉnh Bình Phước.

Tạm trú: Đường THĐ, khóm BT1, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Lưu Thị Thanh M, sinh năm 1961 (Có mặt)

Cư trú : Đường THĐ, khóm BK7, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do ông Tô Ngọc H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 10/3/2016, ông Ngô Đình H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của ông Lâm Võ Trung L và bà Lưu Thị Thanh H2 với diện tích đất 41,9m², diện tích nhà 85,20m², nhà cấp 3A, năm hoàn thành là 2015, số tiền chuyển nhượng là 400.000.000đ, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng tại Văn Phòng công chứng ML, ông H đã trả đủ tiền cho bà H2, ông L. Ngày 26/3/2016, Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 05424 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2 ngày 04/7/2014, tại trang IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LX xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Ngô Đình H theo số hồ sơ: 1350/16. Theo thỏa thuận thì trong thời hạn 01 tháng bà H2 và ông L có trách nhiệm di dời vật dụng trong nhà để giao nhà gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với bà H2, ông L, nhưng đến nay bà H2 và ông L vẫn chưa giao nhà và đất cho ông H.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2 di dời vật dụng, trả lại căn nhà gắn liền đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng ML chứng thực ngày 10/3/2016 cho ông H.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông H không đồng ý vì ông H không còn nợ bị đơn số tiền 70.000.000đ.

Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan thì ông H cũng không đồng ý vì nhà và đất này ông H mua hợp pháp của ông L và bà H2.

Bị đơn ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2 do bà H2 đại diện trình bày: Bà H2 thừa nhận vợ chồng có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

quyền sở hữu nhà cho ông Ngô Đình H như trình bày của ông H, vợ chồng bà H2 đồng ý giao nhà và đất cho ông H nhưng hiện tại nhà và đất nêu trên đã bị ông Q và bà Tr vào chiếm ở và tranh chấp, nên bà chưa giao được nhà và đất cho ông Hùng.

Vợ chồng bà H2 có yêu cầu phản tố: Yêu cầu ông H phải trả cho bà số tiền 70.000.000đ là tiền chuyển nhượng mà ông H còn nợ lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân thành phố LX có ý kiến trình bày: Qua rà soát của cơ quan chuyên môn, được biết ngày 04/7/2014, Ủy ban nhân dân thành phố LX có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 05424 cho ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2, diện tích 41,9m², thửa đất số 164, tờ bản đồ số 10, đất ở đô thị, tọa lạc tại phường Bình Khánh, thành phố LX, tỉnh An Giang là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ông Lưu Minh Q và bà Bùi Thị Diễm Tr trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông Q để lại cho chị dâu thứ 3 là bà Trần Thị Hồng Y đứng tên, sau đó bà Y đứng ra chia đất lại cho các anh em. Ông Q và bà M được chia chung 01 phần đất nhưng bà M được đại diện đứng tên quyền sử dụng đất. Tháng 10/2005, ông Q có thỏa thuận với bà M là ông Q sẽ bỏ tiền và đứng ra cất lại căn nhà như hiện tại, số tiền cất nhà khoảng 148.000.000đ. Việc bà M tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà H2 và ông L thì ông không biết, nhưng khi ông biết được thì ông có yêu cầu bà H2 và bà M làm xác nhận là tài sản đó có 01 phần của ông Q nhưng bà H2 và bà M không chịu thực hiện.

Ông Q thừa nhận là có yêu cầu bà M thế chấp giấy chứng nhận để vay tiền ngân hàng, phần của ông Q là 250.000.000đ, theo ông Q giá trị căn nhà cao hơn so với số tiền bà M đã vay Ngân hàng là 450.000.000đ, nên ông Q không đồng ý việc bà M nói bán nhà để trả nợ Ngân hàng 450.000.000đ.

Nay, ông Q, bà Tr có yêu cầu phản tố là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 05424 của Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho bà Lưu Thị Thanh H2 và ông Lâm Võ Trung L đứng tên. Yêu cầu trả tài sản nhà và đất lại cho bà Lưu Thị Thanh M đứng tên như ban đầu, ông và bà M sẽ tự bán căn nhà lấy tiền trả nợ Ngân hàng cả vốn và lãi.

Bà Lưu Thị Thanh M trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của chị 3 bà là bà Trần Thị Hồng Y, địa chỉ số 206A/11, đường Phan BC, KB3, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang, cho 4 anh em bà gồm 3 căn nhà và đất, ông Lưu Minh Tr là căn bìa, bà M và ông Lưu Minh Q chung căn giữa, căn cuối là cho ông Lưu Minh Q. Đối với căn nhà bà và ông Q được cho bà đại diện đứng tên, sau đó bà và ông Q có vay tiền Ngân hàng 450.000.000đ, phần bà 200.000.000đ, phần ông Q 250.000.000đ, ông Q cũng thừa nhận có nhận vay phần 250.000.000đ này, do không có khả năng trả nợ, nên bà đã chuyển nhượng nhà trên cho bà H2, ông L, việc chuyển nhượng này bà có cho ông Q biết.

Bà thừa nhận ông Q là người bỏ tiền ra cất nhà số tiền khoảng 120.000.000đ. Nay, ông Q tranh chấp nhà và đất nêu trên thì bà yêu cầu ông Q phải trả số tiền ông Q đã vay Ngân hàng 250.000.000đ cùng lãi suất trong hạn, quá hạn từ 7/2014 đến nay.

Phản tranh luận:

Nguyên đơn ý kiến: Tài sản tôi mua là hợp pháp nên tôi yêu cầu trả lại tài sản, ngoài ra theo yêu cầu phản tố của bị đơn tôi chỉ đồng ý hỗ trợ 35.000.000đ, không ý kiến gì thêm;

Bị đơn ý kiến: Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả lại tài sản cho nguyên đơn, không tranh chấp gì thêm; yêu cầu nguyên đơn trả đủ 70.000.000đ.

Người liên quan bà M ý kiến: Đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn, không ý kiến gì khác;

Người liên quan ông Q, bà Tr ý kiến: Đây là tài sản hợp pháp của ông Q, nên không đồng ý việc bà M, bà H2 chuyển nhượng cho người khác; Chính bà H2 cũng thừa nhận chỉ đứng tên dùm để vay Ngân hàng, chứ thực chất không có chuyển nhượng từ bà M sang bà H2; nên bà H2 chuyển nhượng lại cho nguyên đơn là không đúng; chính ông Q gửi tiền về cho bà H2 để thay tôi đóng tiền lãi cho Ngân hàng; nguồn gốc tài sản này là của tôi, do cha mẹ trước kia mua và chia lại cho anh em, như đã thống nhất; Đối với việc phân chia tài sản này thì chúng tôi không tranh chấp; ông Q chỉ xác định tranh chấp căn nhà mà bà M đứng tên quản lý, sử dụng là của ông Q với bà M; bà M tự định đoạt là không đúng; ông Q không đồng ý giao trả tài sản cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về thủ tục thì Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định pháp luật, các đương sự cũng chấp hành đúng quy định của pháp luật

Về nội dung vụ án: căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì thấy nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Buộc bị đơn ông L, bà H2, người liên quan ông Q, bà Tr có trách nhiệm di dời toàn bộ đồ đạc trong căn nhà gắn liền diện tích đất 41,9m², thửa đất số 164, tờ bản đồ số 10, đất ở đô thị, tọa lạc tại đường THĐ, khóm BT1, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang; Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH05424 ngày 04/7/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2; tại trang 4 nội dung thay đổi thông tin chuyển nhượng cho ông Ngô Đình H vào ngày 26/3/2016; Để trả lại cho ông Ngô Đình H, thời gian lưu cư là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 70.000.000đ

- Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bà H2, ông L số tiền 35.000.000đ;

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q, bà Tr về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05424 ngày 04/7/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2; tại trang 4 nội dung thay đổi thông tin chuyển nhượng cho ông Ngô Đình H vào ngày 26/3/2016;

- Về chi phí tố tụng và án phí xem xét theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Do vụ án có đương sự yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh theo khoản 4 Điều 34 Luật tố tụng dân sự 2015. Ủy ban nhân dân thành phố LX xin vắng mặt, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt theo 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Trước phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn bà H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Minh Q và bà Bùi Thị Diễm Tr vẫn giữ yêu cầu độc lập hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp bà H2, ông L. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Lưu Minh Q xác định chỉ tranh chấp về quyền sở hữu chung căn nhà ở gắn liền đất với bà M mà thôi. Bà Lưu Thị Thanh M, bà Lưu Thị Thanh H2 cũng xác định không tranh chấp di sản thừa kế của cha mẹ; Bởi vì các anh em thống nhất thỏa thuận chia xong rồi, không có tranh chấp gì nữa, nên khi giải quyết Tòa án không nhất thiết phải đưa ông Lưu Minh Tr, ông Lưu Minh Q và bà Trần Thị Hồng Y vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp pháp luật.

[3] Nội dung vụ án: Giữa ông Ngô Đình H với ông Lâm Võ Trung L và bà Lưu Thị Thanh H2 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận số CH05424 ngày 04/7/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho vợ chồng ông L, bà H hợp đồng được công chứng chứng thực ngày 10/3/2016 tại Văn phòng công chứng ML. Đến ngày 26/3/2016 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LX xác nhận thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Ngô Đình H theo hồ sơ số 1350/15 (Thẻ hiện trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Vợ chồng ông L, bà H2 đồng ý giao tài sản nhà ở, gắn liền đất đã chuyển nhượng cho ông H, nhưng do vợ chồng ông Lưu Minh Q, bà Bùi Thị Diễm Tr (Anh ruột của bà H2) khoá cửa thay ổ khóa vào ở trong căn nhà và ngăn cản việc giao nhà cho ông H dẫn đến tranh chấp cho đến nay.

[4] Xét nguồn gốc tài sản tranh chấp là căn nhà gắn liền với đất có diện tích đất 41,9m², tọa lạc khóm BT1, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang thì thấy, bà Trần Thị Hồng Y khai của cha mẹ trước đây cho bà đứng tên quản lý sử dụng, sau đó thực hiện theo lời hứa của cha mẹ nên bà đứng ra chia làm 03 căn nhà ở cho các anh chị em, trong đó phần bà M, ông Q căn giữa; phía bên trái nhìn từ ngoài vào của ông Lưu Minh Q; căn bên phải của ông Lưu Minh Tr; Lời khai này phù hợp với trình bày của ông Lưu Minh Tr, Lưu Minh Q ở biên bản hòa giải tại phường BK; Bà Lưu Thị Thanh M cũng thừa nhận chia cho Bà và ông Q, nhưng chỉ để cho bà đứng tên, còn ông Q đã về tỉnh Bình Phước sinh sống; Sau đó các anh em thỏa thuận hùn tiền sửa chữa xây cất lại nhà đã chia như hiện tại. Sau khi sửa chữa xong thì các anh chị em đã thanh toán xong các khoản tiền hùn và quản lý sử dụng cho đến nay, không ai có tranh chấp.

[5] Xét tính pháp lý của căn nhà, gắn liền với đất mà các bên đang tranh chấp thấy rằng, sau khi các anh em thỏa thuận phân chia tài sản thì bà Lưu Thị Thanh M lập thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo hồ sơ kê khai đăng ký của bà M gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Hồng Y với bà Lưu Thị Thanh M có nội dung “Anh trưởng nam chia lại cho các em”; Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân phường BK xác nhận “Đất do cha mẹ chia cho sử dụng ổn định từ trước năm 1990 đến nay”; ở mục khai nguồn gốc đất thể hiện “Đất cha mẹ để lại từ năm 1981” những tài liệu chứng cứ này hoàn toàn phù hợp với các lời khai của anh em bà M, bà H2 và bà Y (Chị dâu); Tại thời điểm đăng ký kê khai bà M có giấy xác nhận độc thân và được Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02737/AK ngày 10/11/2004, do bà Lưu Thị Thanh M đứng tên; đến ngày 05/4/2006 Ủy ban nhân dân thành phố LX tiếp tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo hồ sơ số 001-30 cho bà M;

[6] Theo lời khai bà M trong quá trình quản lý, sử dụng do cần vốn làm ăn nên ông Q, bà M có bàn bạc thế chấp căn nhà ở để vay Ngân hàng số tiền 450.000.000đ; bà M giữ lại 200.000.000đ và đưa cho ông Q 250.000.000đ, điều này được ông Q thừa nhận; nhưng do đến hạn không có tiền trả nợ Ngân hàng và không có khả năng đóng lãi nữa nên bà Lưu Thị Thanh H2 đứng ra gánh nợ thay trả tiền cho Ngân hàng, và thỏa thuận bà Lưu Thị Thanh M đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ở lại cho bà H2, ông Liêm và hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng HG công chứng ngày 13/6/2014; Đến ngày 04/7/2014 Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH05424, diện tích 41,9m², thửa 164, bản đồ 10 cho vợ chồng bà Lưu Thị Thanh H2 và ông Lâm Võ Trung L đứng tên. Việc chuyển nhượng này theo bà H2 cho biết là do nợ vay của bà M, ông Q rơi vào nợ xấu, bị xiết nợ nên bà M đồng ý sang nhượng lại nhà đất ở cho bà H2 để bà H2 lấy nhà ở và bà H2, ông L được quyền đứng tên quản lý, sử dụng căn nhà, lời khai này được bà M thừa nhận và ông Q cũng có biết bà M làm thủ tục sang tên cho bà H2, ông L.

[7] Giữa bà M và ông Q cũng không có bất cứ văn bản nào thỏa thuận về việc tài sản chung của bà M và ông Q mà chỉ dựa trên cơ sở nói miệng của các

anh em, nhưng được bà M thừa nhận ông Q bỏ chi phí ra khoảng 120.000.000đ xây cất căn nhà; Còn ông Q nói chi phí khoảng 148.000.000đ; Nhưng lời của bà M phù hợp với lời khai ông Lưu Minh Tr là ông Q có đóng góp khoảng 121.000.000đ sửa chữa nhà, phù hợp với các chứng cứ do ông Q cung cấp là đứng ra mua vật tư, chi phí xây dựng chung 03 căn, sau đó góp lại của anh em; nhưng các anh em không thừa nhận tài sản nhà, đất là của ông Q; Bà M khai mục đích ông Q tự bỏ tiền ra đóng góp xây nhà là nhằm để bà M ở thờ cúng cha mẹ, chứ thực tế ông Q đã về Bình Phước làm ăn sinh sống và có hộ khẩu ở Bình Phước lâu rồi;

[8] Ngày 10/3/2016, ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Ngô Đình H hợp đồng được Văn phòng công chứng ML công chứng chứng thực hợp pháp; Tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá 400.000.000đ là nhằm trốn thuế, nhưng thực chất các bên khai tại phiên tòa (Cho đối chất tại phiên tòa giữa ông H và bà H2) đều thừa nhận phía ông H đưa tiền trả Ngân hàng 550.000.000đ, để bà H2 lấy giấy tờ nhà, đất ra mới làm thủ tục sang tên cho ông H;

[9] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa ông L, bà H2 với ông H thì thấy, hợp đồng được công chứng chứng thực ngày 10/3/2016 của Văn phòng công chứng ML đúng theo quy định pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng ông L, bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo Luật đất đai hiện hành. Quá trình tranh chấp bên chuyển nhượng cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, điều này chứng minh hợp đồng này không phải giả cách hay lừa dối, ép buộc. Sau khi chuyển nhượng ông H đã được xác định tại trang thông tin là chuyển nhượng theo hồ sơ số 1350/16 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LX xác lập ngày 26/3/2016; Về hình thức, lẫn nội dung của hợp đồng đúng theo Điều 117, 119 của Bộ luật Dân sự 2015.

[10] Nền căn nhà ở gắn liền diện tích đất 41,9m², đường THĐ, khóm BT1, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số CH05424, diện tích 41,9m² thửa 164, bản đồ 10 cho vợ chồng bà Lưu Thị Thanh H2 và ông Lâm Võ Trung L đứng tên; nhưng tại trang 4 thay đổi nội dung thông tin xác nhận của ông Ngô Đình H là tài sản hợp pháp của ông H được pháp luật thừa nhận, bảo vệ. Mặt khác nếu giao dịch trước đây tức là giao dịch giữa bà M với ông L, bà H2 có vô hiệu đi chân nữa thì căn cứ vào khoản 2 điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, trong trường hợp này cũng phải bảo vệ người thứ ba ngay tình chính là ông H. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông H yêu cầu ông L, bà H2 phải giao trả lại tài sản cho ông H là có căn cứ được chấp nhận;

[11] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà H2, ông L về việc đòi ông H trả thêm 70.000.000đ tiền chuyển nhượng nhà đất ở còn thiếu thì thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa bà H2, ông L với ông H được Văn phòng công chứng lập ngày 10/3/2016

thể hiện giá chuyển nhượng là 400.000.000đ; Theo bà H2 khai thỏa thuận là 620.000.000đ, bà H2 thừa nhận đã nhận số tiền 550.000.000đ, còn 70.000.000đ ông H chưa trả; Còn ông H nại ra rằng thỏa thuận 620.000.000đ với điều kiện là sau khi ký hợp đồng thì phía bà H2, ông L phải giao căn nhà liền, nhưng do phía bà H2, ông L không giao nhà đúng lời hứa, nên ông không đồng ý trả thêm 70.000.000đ; Lời khai của các đương sự chỉ thống nhất có trả và nhận số tiền chuyển nhượng là 550.000.000đ, còn đối với thỏa thuận giá 620.000.000đ, sau khi ký kết hợp đồng giao nhà liền thì trả thêm 70.000.000đ thì không đương sự nào cung cấp được chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh cho lời khai của mình và thực chất ông H cũng chưa nhận được nhà, đất ở như thỏa thuận, nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu phản tố của bà H2, ông L đối với ông H;

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông H tự nguyện hỗ trợ cho bà H2, ông L số tiền 35.000.000đ, xét thấy đây là sự tự nguyện của ông Hùng phù hợp pháp luật, có lợi cho bà H2, ông L được Hội đồng xét xử chấp nhận;

[12] Xét yêu cầu độc lập của ông Q, bà Tr thì thấy, quá trình giao tài sản thì do ông Lưu Minh Q là anh của bà H2 vào ở và khóa cửa không đồng ý giao tài sản và có yêu cầu độc lập là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H2, ông L và trang thay đổi thông tin của ông H thì thấy, việc chuyển nhượng từ bà M sang ông L, bà H2 được lập thành văn bản có công chứng chứng thực ngày 13/6/2014 và Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CH05426 ngày 04/7/2014 cho ông L, bà H2.

[12.1] Tất cả sự việc này ông Q đều biết nhưng không có khiếu nại hay phản đối gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Liêm, bà H2. Bà M thừa nhận không bị ai ép buộc hay lừa dối điều này phù hợp với Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005; Bà M cũng không khiếu nại hay tranh chấp đối với hợp đồng này. Việc ông Q nại ra rằng bà H2 chỉ đứng tên dùm, nhằm làm thủ tục vay Ngân hàng trả nợ chứ thực chất không có giao tiền là không có cơ sở;

[12.2] Tại Công văn số 171/UBND-NC ngày 11/01/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố LX xác định “Việc cấp giấy cho bà H2, ông L là đúng trình tự, thủ tục theo pháp luật”. Việc ông Q, bà Tr yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cấp cho ông L, bà H2 và trang thay đổi thông tin cho ông H là không có cơ sở; Do ông Q, bà Tr hiện đang ở trong căn nhà mà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H nên cần buộc ông Q, bà Tr phải di dời, tháo dỡ toàn bộ đồ đạc trong căn nhà để trả lại cho ông H;

[13] Quá trình giải quyết vụ án thì phía bà Lưu Thị Thanh M cho rằng sở dĩ bán nhà đất ở là gì thiếu nợ vay Ngân hàng không trả nổi vốn vay, tiền lãi nên bán; và trong số tiền vay 450.000.000đ có đưa cho ông Lưu Minh Q 250.000.000đ, điều này được ông Q thừa nhận; nhưng do bà M, ông Q không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này, nên Hội đồng xét xử không giải quyết và tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu (Theo Điều 5

của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 quy định: Chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu độc lập).

[14] Đối với số tiền chi phí ông Q bỏ ra để xây dựng, sửa chữa căn nhà do bà Lưu Thị Thanh M đứng tên, do bà M và ông Q cũng không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này, nên Hội đồng xét xử cũng không giải quyết và tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu (Theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 quy định: Chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu độc lập).

[15] Về chi phí thẩm định định giá, đo đạc, tiền photo hồ sơ giấy tờ nhà đất tổng cộng là: 4.204.600đ do ông H tạm ứng trước, nên buộc bà H2, ông L có trách nhiệm hoàn lại số tiền này cho ông H;

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp;

Bị đơn phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối yêu cầu trả nhà đất ở cho ông Hùng và 3.500.000đ tiền án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận;

Người liên quan ông Q, bà Tr phải chịu 300.000đ tiền án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 4 Điều 34, Điều 143, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 186, Điều 227, 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 105, 116, 117, 119, 133, 166 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 104, 105, khoản 3 Điều 188, 167, 168, 203 Bộ luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ khoản 5, 6 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Đòi lại tài sản nhà, đất ở;

Buộc ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2, ông Lưu Minh Q và bà Bùi Thị Diễm Tr phải di dời, tháo dỡ toàn bộ đồ đạc trong căn nhà để trả lại tài sản cho ông Ngô Đình Hùng gồm căn nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 41,9m², thửa số 164, tờ bản đồ số 10, đất ở đô thị, tọa lạc tại đường THĐ, khóm BT1, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang (Tại các điểm

1,2,3,4 theo bản vẽ ngày 11/04/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh LX). Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH05424 ngày 04/7/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2; tại trang 4 nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Ngô Đình H vào ngày 26/3/2016. Thời gian lưu cư của ông L, bà H2, ông Q, bà Tr là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Võ Trung L và bà Lưu Thị Thanh H2 đối với số tiền 70.000.000đ yêu cầu ông H phải trả.

Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Ngô Đình H hỗ trợ cho bà H2, ông L số tiền 35.000.000đ (*Ba mươi lăm triệu đồng*)

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lưu Minh Q, bà Bùi Thị Diễm Tr về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05424 ngày 04/7/2014 do Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp cho ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2; tại trang 4 nội dung thay đổi thông tin chuyển nhượng cho ông Ngô Đình H vào ngày 26/3/2016;

Dành quyền khởi kiện cho ông Lưu Minh Q và bà Lưu Thị Thanh M về số tiền chi phí xây dựng, sửa chữa nhà và tiền vay Ngân hàng giữa bà M với ông Q bằng vụ kiện khác, khi các đương sự có yêu cầu.

Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc, phí photo trích lục tài liệu: Bà H2, ông L phải chịu 4.204.600đ do ông H tạm ứng trước, nên buộc bà H2, ông L có trách nhiệm hoàn lại số tiền 4.204.600đ (*Bốn triệu hai trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm đồng*) cho ông H;

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lâm Võ Trung L, bà Lưu Thị Thanh H2 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận; 3.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; Tổng cộng phải chịu là: 3.800.000đ, được trừ vào 1.750.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015345 ngày 11/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX;

- Ông Lưu Minh Q, bà Bùi Thị Diễm Tr phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008361 ngày 01/5/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang;

- Ông Ngô Đình H được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010611 ngày 11/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THA tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV-THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Sơn