

Bản án số: 94/2018/DS-ST
Ngày: 14/12/2018
V/v “Đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà **Đào Dương Thị Phương Dung**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Đức Đẹp**

Bà **Nguyễn Thị Tĩnh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Việt Hà** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Trang** - Kiểm sát viên

Hôm nay, ngày 14 tháng 12 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 166/2018/TLST-DS ngày 18/4/2018 về việc “Đòi tài sản”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2018/QĐXX-DS ngày 29/10/2018, quyết định hoãn phiên tòa số 58/2018/QĐ-DS ngày 09/11/2018, quyết định hoãn phiên tòa số 66/2018/QĐ-DS ngày 26/11/2018 giữa các đương sự sau:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Mộng Hoàng M** – Sinh năm 1976

HKTT: 8/24 đường T, thành phố T. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Đào Thị L** – Sinh năm 1967

HKTT: 23/8 đường D, thành phố T. (Có mặt)

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

- Bà **Nguyễn Thị H** – sinh năm 1973

HKTT: Tổ 4 phường H, thành phố T. (Vắng mặt)

- Ông **Trương Đình Th** – Sinh năm 1957. Vắng mặt

- Anh **Trương Minh Th** – Sinh năm 1995. Vắng mặt

- Anh **Trương Đình Minh T** – Sinh năm 1998. Vắng mặt

Đồng địa chỉ: 23/8 đường D, thành phố T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn – bà Trần Mộng Hoàng M trình bày như sau:

Do trước đó tôi và bà Đào Thị L có quen biết với nhau, bà L nói bà Nguyễn Thị H đang thiếu nợ Ngân hàng TMCP Á Châu và bị ngân hàng phát mãi tài sản là nhà đất tại 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T, bà L nói nếu tôi có tiền thì nên mua. Tôi thấy giá rẻ nên đồng ý. Tôi đã trả tiền cho ngân hàng và các chi phí tại cơ quan Thi hành án tổng hơn 700.000.000đ. Sau đó, bà Nguyễn Thị H đã cùng tôi đến Văn phòng công chứng Kim Ngân để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà đất tại 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T

sang cho tôi. Tôi đã thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu với cơ quan nhà nước và được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 866390 do UBND thành phố T cấp ngày 09/7/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 410109 do UBND tỉnh H cấp ngày 02/2/1999. Sau khi tôi nhận chuyển nhượng, tôi mới biết là bà H cho bà L ở nhờ trong nhà đất trên. Bà L có đề nghị tôi cho ở thêm một thời gian để tìm nơi ở mới, tôi đồng ý. Tuy nhiên bà L cố tình chây ỳ không trả nhà cho tôi. Ngày 30/10/2017 bà L ký cam kết đến ngày 30/01/2018 sẽ trả lại nhà đất cho tôi hoặc mua lại với giá 1.000.000.000 đồng nhưng bà L đã không thực hiện. Tôi đã nhiều lần yêu cầu bà L trả nhà cho tôi nhưng bà L cứ nêu đủ lý do để không trả nhà cho tôi. Việc tôi mua nhà là hoàn toàn hợp pháp, giấy tờ nhà đất đã đứng tên tôi theo đúng trình tự quy định của pháp luật, hoàn toàn không có việc tôi và bà L thoả thuận để tôi đứng tên giữ trên giấy tờ nhà để vay tiền cho bà L như bà L trình bày.

Nay tôi yêu cầu bà Đào Thị L phải trả lại toàn bộ nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T cho tôi.

- Bị đơn – bà Đào Thị L trình bày như sau:

Nhà đất tại 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T mà cô Trần Mộng Hoàng M nhận chuyển nhượng của cô Nguyễn Thị H thực chất là của tôi. Vì tôi bị nợ xấu không thể vay tiền ngân hàng được nên tôi đã thoả thuận miệng với cô Nguyễn Thị H nhờ cô H đứng tên trên giấy tờ nhà để vay tiền ngân hàng giúp tôi. Vì vậy tôi đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T cho cô Nguyễn Thị H, cô H đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T. Sau đó cô H đã thế chấp tài sản này cho ngân hàng để vay tiền giúp tôi, tiền vay ngân hàng là tôi nhận và tôi có trách nhiệm trả tiền cho ngân hàng còn cô H chỉ là người làm thủ tục vay cho hợp lệ thôi. Tất cả những điều này là thoả thuận miệng giữa tôi và cô H chứ không có văn bản nào cả. Sau đó vì không trả được nợ nên ngân hàng đã phát mãi tài sản là nhà đất số 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T. Vì trước đó tôi có quen với cô Trần Mộng Hoàng M nên tôi nói với cô M là hiện nay nhà đất số 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T đang bị ngân hàng phát mãi, số nợ hiện tại còn hơn 500.000.000đ. Tôi nhờ cô M trả số tiền này cho ngân hàng giúp tôi, coi như là tôi vay tiền cô M, sau đó cô H lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho cô M để cô M đứng tên trên giấy tờ nhà và sau đó cô M sẽ lại thế chấp nhà đất cho một ngân hàng khác để vay tiền giúp tôi. Việc vay mượn này có giấy tờ nhưng cô M giữ. Còn việc tôi và cô M thoả thuận để cô H chuyển nhượng nhà đất số 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T cho cô M là thoả thuận miệng giữa tôi và cô M chứ không có giấy tờ gì cả. Ngày 30/10/2017 tôi có ký cam kết với nội dung là đến ngày 30/01/2018 sẽ trả lại nhà đất tại 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T cho cô M hoặc mua lại với giá 1.000.000.000 đồng. Tôi ký cam kết này vì tôi nợ tiền cô M, cộng cả gốc và lãi thì ra số tiền 1.000.000.000 đồng, tuy nhiên tôi không có bằng chứng gì về việc nợ tiền cô M cũng như bằng chứng nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T vẫn thuộc quyền sở hữu của tôi cả. Thực tế trên giấy tờ đứng là cô M đã nhận chuyển nhượng nhà hợp pháp từ cô H. Tôi không yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa cô H và cô M cũng như không yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cô M đứng tên đối với nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T gì cả. Từ trước đến nay tôi cùng chồng là Trương Đình T và các con là Trương Đình Minh T – Sinh năm 1998,

Trương Minh T – sinh năm 1995 và Trương Đình Anh T – Sinh năm 2002 vẫn sống trong các căn nhà trên. Trong thời gian ở, chúng tôi không sửa sang xây dựng gì thêm.

Nay cô M khởi kiện yêu cầu tôi trả lại toàn bộ nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T. Tôi không đồng ý, vì từ trước đến nay tôi đang sống tại nhà này nên tôi có nguyện vọng là cô M cho tôi thời gian 45 ngày tôi có đủ 1.200.000.000 đồng thì sẽ trả cho cô M để lấy 03 căn nhà này.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Trương Đình T, anh Trương Minh T và anh Trương Đình Minh T đã được Toà án tiến hành thủ tục niêm yết hợp lệ nhưng vẫn không đến Toà nên Toà án không thể tiến hành lấy lời khai và hoà giải được.

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phát biểu quan điểm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Đào Thị L phải trả cho nguyên đơn toàn bộ nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

* Về thủ tục tố tụng: Việc bà Trần Mộng Hoàng M khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị L trả lại nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T. Đây là tranh chấp về dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà H không đến, tuy nhiên Toà án đã tiến hành các thủ tục niêm yết công khai theo đúng quy định của pháp luật. Bà L có khai rằng hiện nay bà cùng chồng con là ông Trương Đình T, anh Trương Minh T và anh Trương Đình Minh T đang sống tại 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T. Toà án đã tổng đạt cũng như niêm yết giấy triệu tập và các văn bản của Toà án cho ông T, anh T, anh T nhưng ông T, anh T, anh T đều không đến Toà. Cả hai phiên tòa ngày 09/11/2018 và ngày 26/11/2018 bà H, ông T, anh T, anh T đều vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay bà H, ông T, anh T, anh T lại vắng mặt, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà H, ông T, anh T, anh T.

* Về nội dung:

Bà Trần Mộng Hoàng M yêu cầu bà Đào Thị L trả lại toàn bộ nhà đất số 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T.

Nhà đất tại 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T hiện nay đang do bà Đào Thị L quản lý, sử dụng. Trong quá trình sử dụng, bà L không sửa chữa thêm gì. Bà L khai rằng nhà đất này là của bà, bà đã cho bà Nguyễn Thị H đứng tên trên giấy tờ để bà H thế chấp tài sản cho ngân hàng vay tiền giúp bà. Và sau đó bà nhờ bà Trần Mộng Hoàng M trả tiền cho ngân hàng và thỏa thuận để bà M đứng tên trên giấy tờ nhà để bà M tiếp tục thế chấp tài sản cho ngân hàng khác để vay tiền cho bà. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà L không cung cấp được bằng chứng gì về tất cả những điều nêu trên.

+ Về nguồn gốc nhà đất 23/7 đường D, thành phố T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 17296 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 09/7/2007 cho bà

Đào Thị L. Ngày 28/7/2009 bà Đào Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị H, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh H. Bà Nguyễn Thị H đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T xác nhận thay đổi chủ sở hữu vào ngày 14/8/2009. Nhà đất này sau đó lại được chuyển quyền sở hữu cho bà Trần Mộng Hoàng M, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T xác nhận ngày 17/01/2017.

+ Về nguồn gốc nhà đất 23/9 + 23/11 đường D, thành phố T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 83/2000 do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/02/2000 cho bà Đào Thị L. Ngày 28/7/2009 bà Đào Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị H, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh H. Bà Nguyễn Thị H đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T xác nhận thay đổi chủ sở hữu vào ngày 14/8/2009. Nhà đất này sau đó bà Nguyễn Thị H lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Mộng Hoàng M, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Kim Ngân. Nhà đất này đã được chuyển quyền sở hữu cho bà Trần Mộng Hoàng M, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T xác nhận ngày 17/01/2017.

Nhà đất tại 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T đã được bà Trần Mộng Hoàng M nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M và bà H được công chứng tại Văn phòng công chứng Kim Ngân. Bà M đã thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu với cơ quan nhà nước và được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 866390 do UBND thành phố T cấp ngày 09/7/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 410109 do UBND tỉnh H cấp ngày 02/2/1999. Như vậy, bà Trần Mộng Hoàng M là chủ sở hữu hợp pháp của các căn nhà đất nêu trên.

Bà Đào Thị L đã thừa nhận giấy cam kết ngày 30/10/17 mà bà M cung cấp cho Tòa án là do bà ký tên. Nội dung giấy cam kết là bà Đào Thị L được lựa chọn 1 trong 2 phương án: đến ngày 30/01/2018 bà L sẽ trả lại nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T cho bà Trần Mộng Hoàng M hoặc bà L mua lại với giá 1.000.000.000đ. Tại phiên tòa, bà L không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà H và bà M cũng như không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà M đứng tên đối với nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T. Tuy nhiên, bà L cũng không đồng ý trả nhà cho bà M mà yêu cầu bà M cho thời hạn 45 ngày để bà chuẩn bị tiền trả cho bà M để lấy 03 căn nhà trên. Điều này bà M không đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy đối với ý kiến xin trả tiền để lấy nhà của bà L thì các đương sự có thể tự thỏa thuận với nhau sau này nếu các bên đều thống nhất được các vấn đề. Tại phiên tòa hôm nay, bà Trần Mộng Hoàng M vẫn yêu cầu bà Đào Thị L trả nhà. Nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Mộng Hoàng M, bà Đào Thị L đang sống tại đây nên đây thực chất là đòi nhà cho ở nhờ nên có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đào Thị L trả lại toàn bộ nhà đất 23/7, 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) cho bà Trần Mộng Hoàng M.

Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí DS-ST do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng. Hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bà Đào Thị L trả lại cho bà Trần Mộng Hoàng M toàn bộ diện tích nhà đất 23/7 đường D, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 17296 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 09/7/2007 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Đào Thị L trả lại cho bà Trần Mộng Hoàng M toàn bộ diện tích nhà đất 23/9 và 23/11 đường D, thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 83/2000 do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 02/02/2000 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2/ Về án phí: bà Đào Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí DS-ST. Hoàn lại cho bà Trần Mộng Hoàng M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2016/0008921 ngày 18/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh H;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. T;
- Chi cục thi hành án Dân sự Tp. T;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đào Dương Thị Phương Dung