

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TUY ĐỨC  
TỈNH ĐẮKNÔNG**

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

Bản án số: 16/2022/DS-ST

Ngày: 05-9-2022

*“V/v kiện đòi tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY ĐỨC, TỈNH ĐẮKNÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Triệu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Đức Minh và ông Lưu Ngọc Khoa.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông** tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Cảnh – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Vũ Văn H, sinh năm 1986 – vắng mặt.

Địa chỉ: Bon JA, xã QT, huyện TĐ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Long C – có mặt.

Địa chỉ: Thôn 3, xã ĐBS, huyện TĐ, tỉnh Đắk Nông.

**- Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Thúy Hg, sinh năm 1977 – có mặt.

Địa chỉ: Bon JA, xã QT, huyện TĐ, tỉnh Đắk Nông.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Trụ sở: 354 TĐT, phường NT, Tp. GN, tỉnh Đắk Nông.

Chị Lê Thị Kim Ph, sinh năm 1983 – vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 6, phường L, thị xã Ph, tỉnh Bình Phước.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Văn H, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:*

Tôi và chị Hg quen biết và chung sống với nhau như vợ chồng không đăng ký kết hôn từ năm 2018. Ngày 15/12/2018 tôi và chị Hg lập một thỏa thuận về việc làm ăn chung, trong đó chị Hg sẽ góp vốn bằng quyền sử dụng đất (lúc này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tôi sẽ bỏ tiền xây nhà ở và nhà kho trên đất để cùng ở và kinh doanh nông sản. Toàn bộ chi phí san lấp mặt bằng, thuê thợ và chi phí xây dựng nhà khoảng 180m<sup>2</sup>, nhà kho diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> đều do tôi bỏ ra. Tôi phải giao cho chị Hg số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi xây dựng nhà, nhà kho xong sẽ cùng góp vốn kinh doanh nông sản và chia lợi nhuận. Thực hiện thỏa thuận này thì tôi đã đầu tư xây dựng nhà, nhà kho xong trong năm 2019.

Ngày 07/7/2020, diện tích đất của chị Hg được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 028678, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 53, diện tích 1916,3m<sup>2</sup>. Sau đó chị Hg thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng TMCP P, trên đất có nhà và nhà kho do tôi bỏ tiền ra xây dựng.

Do sau đó làm ăn không hợp và chúng tôi xảy ra mâu thuẫn nên không chung sống với nhau nữa, chị Hg cũng phải trả nợ cho Ngân hàng. Nếu chị Hg không trả được nợ ngân hàng thì sẽ phải xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng mà trên đất có tài sản là nhà và nhà kho của tôi. Vì vậy, tôi yêu cầu chị Hg thanh toán lại giá trị nhà, nhà kho trên đất cho tôi, chị Hg đồng ý nhưng không thống nhất được giá trị tài sản và chị Hg cũng không có tiền để giao tiền cho tôi và hiện nay khoản nợ ngân hàng đã đến hạn, nên tôi yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của tôi đối với căn nhà và nhà kho trên đất, buộc chị Hg phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho tôi.

*- Theo lời khai của bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy Hg trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:*

Tôi hoàn toàn đồng ý với lời trình bày của anh H. Tôi thừa nhận nhà và nhà kho trên đất là do anh H bỏ tiền ra xây dựng, tôi cũng đồng ý thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho anh H để toàn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng do chúng tôi không thống nhất được giá trị tài sản và điều kiện của tôi rất khó khăn, đang nợ ngân hàng TMCP P đã đến hạn chưa trả được nợ gốc và lãi nên không có tiền để thanh toán theo yêu cầu của anh H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P trình bày:* Việc tranh chấp giữa anh Vũ Văn H và chị Nguyễn Thị Thúy Hg thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối với diện tích đất có tài sản mà các bên đang xảy ra tranh chấp thì đã được chị Nguyễn Thị Thúy Hg thế chấp để vay vốn với số tiền 500.000.000 đồng (theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số

0936/20CNĐNo/HĐTD ngày 17/07/2020, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0781/CNĐNo/HĐBĐ ngày 17/7/2020), do đó Ngân hàng yêu cầu chị Hg thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho Ngân hàng vì khoản nợ đã đến hạn, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Lời khai của người làm chứng chị Nguyễn Thị Thúy L, Nguyễn Thị Thúy A, anh Thi Ph đều khẳng định có tham gia làm chứng thỏa thuận góp vốn làm ăn giữa anh H và chị Hg, tuy nhiên việc thực hiện thỏa thuận cụ thể như thế nào thì những người này không rõ. Anh Nguyễn Văn B cho rằng chỉ ký xác nhận chữ ký của anh H, chị Hg, không chứng kiến trực tiếp thỏa thuận và việc thực hiện thỏa thuận như thế nào anh không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và về nội dung vụ án phát biểu như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và việc thụ lý giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); các đương sự chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, riêng đối với chị Lê Thị Kim Ph vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, do không cung cấp chính xác địa chỉ cư trú nên đề nghị Hội đồng xét xử xét vắng mặt đối với chị Ph.

Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Nguyễn Thị Thúy Hg phải trả cho anh Vũ Văn H giá trị tài sản là nhà ở và nhà kho trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên chị Nguyễn Thị Thúy Hg.

Về án phí, chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Thúy Hg phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Trả lại cho anh Vũ Văn H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Anh Vũ Văn H khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Thúy Hg, địa chỉ: Bon JA, xã QT, huyện TĐ, tỉnh Đắk Nông trả lại giá trị nhà ở và nhà kho xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng của chị Hg. Vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là “*Kiện đòi tài sản*” được quy định tại khoản 2 Điều 26 BLTTDS. Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[1.2] Việc xét xử vắng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim Ph: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Ph đã được triệu tập hợp lệ theo địa chỉ cư trú đã nêu trong đơn yêu cầu thi hành án đối với chị Hg nhưng vắng mặt không có lý do. Do chị Ph cung cấp không đúng địa chỉ nơi cư trú nên Tòa án xét xử vắng mặt chị Ph là đúng theo quy định tại Điều 227 BLTTDS.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn H, Hội đồng xét xử nhận thấy: Anh H và chị Hg chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn từ năm 2018, do có nhu cầu kinh doanh nên anh H, chị Hg lập biên bản thỏa thuận ngày 15/12/2018 về việc góp vốn kinh doanh, theo đó chị Hg góp bằng quyền sử dụng đất của chị Hg (thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), anh H xây dựng nhà ở, nhà kho trên đất để kinh doanh. Việc xây dựng của anh H hoàn thành năm 2019, các bên đương sự đều thừa nhận nội dung này.

Ngày 07/7/2020, chị Hg được Ủy ban nhân dân huyện TĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất anh H đã xây dựng nhà, nhà kho, thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 53, diện tích 1916,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại bon La Lú A, xã QT, huyện TĐ, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 17/7/2020, chị Hg vay vốn tại Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh tỉnh Đắk Nông và thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 296, tờ bản đồ số 53, diện tích 1916,3m<sup>2</sup> để đảm bảo cho khoản vay. Hợp đồng vay và thế chấp chỉ do một mình chị Hg thực hiện, anh H không tham gia nên đây là nghĩa vụ riêng của chị Hg với Ngân hàng. Ngân hàng chỉ nhận thế chấp quyền sử dụng đất, không nhận thế chấp tài sản là nhà ở và nhà kho trên đất, lý do tài sản trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và người làm chứng có căn cứ khẳng định quyền sở hữu tài sản tranh chấp là nhà ở và nhà kho trên thửa đất 296, tờ bản đồ số 53, diện tích 1916,3m<sup>2</sup> thuộc về anh Vũ Văn H.

[2.1] Về hiện trạng tài sản tranh chấp: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản tranh chấp có đặc điểm:

01 nhà chính diện tích 09m x 15m = 135m<sup>2</sup>, móng xây đá hộc, tường xây gạch ống dày 20cm, cửa kết cấu khung nhôm cửa kính, mái lợp tôn sóng ngói, tường nhà ốp gạch men cao 1,8m, nền lát gạch men 80cm x 80cm, trần thạch cao 100m<sup>2</sup>, trần nhựa 35m<sup>2</sup>.

Nhà vệ sinh có diện tích  $2,7\text{m} \times 3,0\text{m} = 8,1\text{m}^2$ , móng xây đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, tường ốp gạch cao 1,8m, mái lợp tôn sóng vuông, nền lát gạch men 60cm x 60cm, không đóng trần.

Nhà vệ sinh có diện tích  $2,7\text{m} \times 1,4\text{m} = 3,78\text{m}^2$ , móng xây đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, tường ốp gạch cao 1,8m, mái lợp tôn sóng vuông, nền lát gạch men 60cm x 60cm, không đóng trần.

Khu phơi đồ diện tích  $29,52\text{m}^2$ , móng xây đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, tường ốp gạch cao 1,8m, mái lợp tôn sóng vuông, nền lát gạch men 60cm x 60cm, không đóng trần.

Nhà kho diện tích  $10\text{m} \times 17\text{m} = 170\text{m}^2$ , móng xây đá hộc, tường xây gạch dày 10cm, tôn sóng vuông, mái lợp tôn sóng vuông, nền láng xi măng, cột sắt chịu lực sắt Ø90.

Tường rào dài 34m, cao 2,2m, móng xây đá hộc, tường xây lửng 1m, phần còn lại là sắt thoáng.

[2.2] Giá trị tài sản tranh chấp: Theo kết quả thẩm định giá của đơn vị thẩm định giá, tổng giá trị tài sản tranh chấp là 763.254.000đ, các đương sự không có ý kiến gì về giá trị tài sản.

[2.3] Việc thực hiện nghĩa vụ của anh H, chị Hg: Do tài sản tranh chấp thuộc quyền sở hữu của anh H nhưng được tạo dựng trên đất thuộc quyền sử dụng của chị Hg, tài sản cố định không thể di dời, quyền sử dụng đất của chị Hg thì đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của chị Hg tại Ngân hàng TMCP P, khoản vay đã quá hạn trả nợ. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn H, buộc chị Nguyễn Thị Thúy Hg phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất gồm nhà ở và nhà kho và công trình phụ cho anh Vũ Văn H.

[2.4] Đối với chị Lê Thị Kim Ph, địa chỉ tổ 2, khu phố 6, phường L, thị xã Ph, tỉnh Bình Phước (địa chỉ ghi trong đơn yêu cầu thi hành án) là người được thi hành án và có đơn yêu cầu thi hành án đối với chị Nguyễn Thị Thúy Hg. Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức đã triệu tập họp lệ chị Ph tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long thì chị Ph không đăng ký hộ khẩu thường trú và không sinh sống tại tổ 2, khu phố 6, phường L, thị xã Ph, tỉnh Bình Phước, do đó không Tòa án không làm việc được với chị Ph.

[2.5] Đối với nghĩa vụ của chị Hg với Ngân hàng TMCP P: Do Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi Ngân hàng có yêu cầu.

[2.6] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, anh Vũ Văn H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản số tiền

6.337.000đ, do yêu cầu khởi kiện của anh H được chấp nhận nên cần buộc chị Hg phải hoàn trả cho anh H số tiền này.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức về nội dung vụ án là có căn cứ, phù hợp cần chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy Hg phải chịu 34.530.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh Vũ Văn H.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; Điều 92; khoản 2 Điều 143; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 158; Điều 161; Điều 164; Điều 166; Điều 221 và Điều 222 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn H về việc “*Kiện đòi tài sản*”.

Buộc chị Nguyễn Thị Thúy Hg phải trả cho anh Vũ Văn H số tiền 763.254.000đ (Bảy trăm sáu mươi ba triệu hai trăm năm mươi tư nghìn đồng) giá trị tài sản là nhà ở, nhà kho và công trình khác trên đất thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 53, diện tích 1916,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại bon La Lú A, xã QT, huyện TĐ, tỉnh Đắk Nông .

Buộc chị Nguyễn Thị Thúy Hg phải hoàn trả cho anh Vũ Văn H số tiền 6.337.000đ (Sáu triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Kể từ ngày anh H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Hg chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì chị Hg phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị Thúy Hg phải chịu 34.530.000đ (Ba mươi tư triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho anh Vũ Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0001520, ngày 09/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện Tuy Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**(Đã ký, đóng dấu)**

**Nguyễn Xuân Triệu**