

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 18 - 01 - 2022

Về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất vô hiệu một phần do giả tạo và đòi lại tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, TP. ĐÀ NẴNG**

- TH2nh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Lâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Dũng
2. Bà Nguyễn Thị Trà Mân

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Bích Hậu- Thư ký tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại Hội trường Tòa án nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu một phần do giả tạo và đòi lại tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2021/QĐXX-ST ngày 22 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Ông Nguyễn Phước H, sinh năm: 1944 (chết)

- Bà Lê Thị N, sinh năm: 1950

Cùng trú tại: Tổ 51, phường Hòa H1, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng. Bà Lê Thị N ủy quyền cho ông Đào Ngọc T, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ 115, phường Xuân

H2, quận Thanh K, TP. Đà Nẵng, theo văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Quốc Vinh công chứng ngày 28/12/2020- Ông T có mặt;

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Bà Lê Thị Xuân Phương- Luật sư của Công ty luật TNHH MTV KPK- Chi nhánh Đà Nẵng- Có mặt;

2. Bị đơn: - **Ông Nguyễn Văn D**, sinh năm: 1967

- **Bà Đàm Thị Ánh N1**, sinh năm: 1969

Cùng trú tại: Tổ 51, phường Hòa H1, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng- Ông D Có mặt, bà N1 vắng mặt;

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

- Bà **Nguyễn Thị Minh H3**, sinh năm: 1976

Trú tại: Tổ 51, phường Hòa H1, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng;

- Ông **Nguyễn Duy P**, sinh năm: 1977

Trú tại: Tổ 58, phường Hòa H1, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng;

- Bà **Nguyễn Thị Minh T**, sinh năm: 1980

Trú tại: Tổ 31, phường Hòa H1, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng;

- Ông **Nguyễn Duy B**, sinh năm: 1983

Trú tại: Tổ 51, phường Hòa H1, quận Ngũ Hành S, TP. Đà Nẵng;

Bà Nguyễn Thị Minh H3, ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị Minh T và ông Nguyễn Duy B ủy quyền cho ông Đào Ngọc T, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ 115, phường Xuân H2, quận Thanh K, TP. Đà Nẵng, theo văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Quốc Vinh công chứng ngày 12/7/2021- Ông T có mặt;

- **Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng**

Địa chỉ: Số 14 Võ Văn Kiệt, phường An Hải B1, quận Sơn T1, TP. Đà Nẵng- Vắng mặt;

- **Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng**

Địa chỉ: Số 486 đường Lê Văn Hiến, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng- Vắng mặt;

- **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng**

Địa chỉ: Tầng 15, Trung tâm Hành chính thành phố Đà Nẵng, số 24 đường Trần Phú, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Văn Hùng- Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Hiền- Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng, theo giấy ủy quyền số 48/GUQ-STNMT ngày 21/12/2021- Ông Hiền xin vắng mặt.

4. Người giám định:

1. Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng

Địa chỉ: Tầng 5, nhà làm việc các Ban quản lý dự án và đơn vị sự nghiệp trực thuộc, đường Võ An Ninh, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng; ông Trần Tấn Hường- Chức vụ: Chuyên viên- Vắng mặt;

2. Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC VALUE- Chi nhánh Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 104-106-108 đường Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng- Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Ngọc T trình bày: Tôi là đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa vợ chồng ông Nguyễn Phước H, bà Lê Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Đàm Thị Ánh N1 vô hiệu do giả tạo.

2. Tuyên bố Biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất ngày 20/10/2014 do vợ chồng tôi và vợ chồng ông D, bà Ánh N1 ký kết không có công chứng chứng thực là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức phải công chứng, chứng thực.

3. Đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà Ánh N1 trả lại cho vợ chồng ông H bà N 65.000.000 đồng đã vay để trả nợ cho ngân hàng (khoản tiền nợ 65.000.000 đồng này đã được vợ chồng ông D, bà N1 thừa nhận tại các phiên hòa giải).

Nay tôi trình bày bổ sung ý kiến bổ sung để chứng minh yêu cầu khởi kiện của chúng tôi là có cơ sở:

Thứ nhất, đối với yêu cầu “Tuyên bố Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng vô hiệu do giả tạo” và yêu cầu “Tuyên bố Biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất ngày 20/10/2014 ký kết không có công chứng chứng thực là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức”.

Thực tế tại thời điểm ngày 20/10/2014, vợ chồng ông Nguyễn Phước H, bà Lê Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Đàm Thị Ánh N1 cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà đất thì ý chí chủ quan của các bên chỉ mong muốn chuyển nhượng một phần nhà và một phần đất có diện tích 132m² cho ông D và bà N1. Tuy nhiên, nếu chỉ chuyển nhượng 132m² phần nhà đất đó cho ông D, bà N1 thì phần diện tích đất của ông H, bà N sẽ chỉ còn lại 198.7m² – 132m² = 66.3m² thì không đủ điều kiện để tách thửa khi ra công chứng và không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện

tích tách thiếu trên địa bàn quận Ngũ Hành Sơn là 70m²). Do đó, ông D, bà N1 mới thương lượng với ông H, bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 76, diện tích 198.3m² và tài sản gắn liền với đất là nhà có diện tích 141.8m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 795393 được Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 01/06/2011 cho ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N) được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, hai bên ký biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất với nội dung chỉ chuyển nhượng 132m² một phần nhà và đất với nội dung:

“Hiện nay, vợ chồng chúng tôi có một mảnh đất diện tích 298.7m², thửa đất số 34, tờ bản đồ số 76. Vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Bình một nền nhà từ trước với diện tích 100m². Diện tích còn lại là 198.7m². Nay vợ chồng chúng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà Ánh N 01 mảnh đất và nhà ở diện tích 132m², với số tiền 445.000.000 đồng, ngang trước 6m, ngang sau 5.3m, chiều dài 23.5m, tứ cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Phước H, Tây giáp nhà ông Phạm Văn Bình, Nam giáp đường kiệt, Bắc giáp đường kiệt”.

Với diện tích đất đã nêu ở trên được thể hiện trên sổ đỏ thì phần đất và nhà ở còn lại là 66.7m² nằm trong sổ và sổ đất còn lại trồng cây lâu năm chưa được công nhận là 92m², tứ cận: Đông giáp đường kiệt, Tây giáp nhà bà Đàm Thị Ánh N1, Nam giáp đường kiệt, Bắc giáp đường kiệt.

Do thủ tục chuyển nhượng pháp lý gặp nhiều khó khăn nên được sự hướng dẫn của UBND quận Ngũ Hành Sơn, hẹn sẽ được hoàn tất thủ tục mua một phần đất rẻo, trong thời gian một năm mới được mua và cấp phần đất còn lại của gia đình tôi. Vì thời gian quá lâu nên vợ chồng tôi đã đồng ý giao toàn bộ giấy tờ thuế, sổ đỏ diện tích phần đất và nhà ở hiện tại cho vợ chồng ông D và bà N1 để làm tin, hoàn tất thủ tục mua bán và sớm được sửa chữa nhà ở cho kịp tiến độ vì sắp đến mùa mưa bão.

Sau khi ra công chứng sang tên xong, thì ông D và bà N1 phải làm thủ tục ủy quyền lại sổ đỏ và giấy tờ cần thiết cho vợ chồng ông H, bà N đi làm thủ tục mua phần đất rẻo chưa được Nhà nước công nhận và tách sổ đỏ của gia đình tôi thì vợ chồng ông D và bà N1 có trách nhiệm cùng vợ chồng ông H, bà N làm xong thủ tục mua phần đất rẻo và tách sổ đỏ mà không kèm theo bất cứ điều kiện nào ...”.

Mục đích của việc ký hợp đồng công chứng ngày 20/10/2014 là để che giấu giao dịch thật sự là ông H, bà N chỉ mong muốn chuyển nhượng một phần nhà và một phần đất có diện tích 132m² theo như biên bản cam kết. Bên cạnh đó, mục đích của ông D, bà N1 khi nói với ông H, bà N ký kết đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ 198.7m² được công chứng tại Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng nhằm che giấu cho biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất với nội dung chỉ chuyển nhượng 132m² là để hợp thức hóa trình tự, thủ tục và thuận lợi trong việc tiến hành việc ủy quyền mua lại phần diện tích đất rẻo 92m² chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được vợ chồng ông H, bà N xây dựng nhà ở kiên cố trên toàn bộ phần đất rẻo. Sau khi nhận chuyển nhượng toàn

bộ 198.3m² diện tích đất nêu trên thì ông D, bà Ánh N1 có trách nhiệm phải làm thủ tục ủy quyền lại sổ đỏ và giấy tờ cần thiết cho ông H, bà N đi làm thủ tục mua phần đất rẻo chưa được Nhà nước công nhận và tiến hành tách thửa diện tích đất sau khi đã mua 92m² đất rẻo. Phần diện tích còn lại sau khi tách thửa theo như Biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất là $(198.3\text{m}^2 + 92\text{m}^2) - 132\text{m}^2 = 158,3\text{m}^2$. Thời điểm đó, nhận thức pháp luật của ông H, bà N còn hạn chế nên nghe theo lời của ông D, bà N1 bảo sẽ làm được ra 2 sổ đỏ riêng cho gia đình nên ông H, bà N mới đồng ý ký 2 văn bản nêu trên. Vì ông D, bà N1 không thực hiện đúng cam kết như trong biên bản ngày 20/10/2014 nên ông H, bà N khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn giải quyết.

Và thực tế, ông D, bà N1 chỉ thanh toán 445.000.000 đồng và tiến hành quản lý sử dụng đối với một phần nhà và một phần đất có diện tích 132m² nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận trong biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất ngày 20/10/2014. Còn phần diện tích 66.3m² đất còn lại trong giấy chứng nhận và 92m² diện tích đất rẻo chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà N đã tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố, tiến hành đóng thuế, quản lý sử dụng ổn định và ông D, bà N1 không có bất kì khiếu nại, tranh chấp gì đối với phần đất này cho đến nay. Do đó, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn cần xác định giữa các bên không có việc chuyển nhượng một phần nhà và một phần đất có diện tích 66.3m² còn lại trong giấy chứng nhận số BE 795393 của ông H, bà N nên cần phải tuyên bố Hợp đồng công chứng ngày 20/10/2014 vô hiệu một phần đối với một phần nhà và một phần đất có diện tích 66.3m² nêu trên.

(Phần nhà đất ông H, bà N chuyển nhượng cho ông D, bà N1 và phần diện tích ông H, bà N đang quản lý sử dụng).

Vì vậy, trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tuyên bố toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2014 vô hiệu thì tôi đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2014 vô hiệu một phần đối với phần diện tích 66.3m² mà ông H, bà N chuyển nhượng, đã xây dựng nhà ở kiên cố, quản lý sử dụng ổn định và ông D, bà N1 không có bất kỳ tranh chấp nào đối với phần diện tích đất này.

Đồng thời, chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn công nhận quyền sử dụng đất 66.3m² còn lại trong giấy chứng nhận mà ông H, bà N đã tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố, đóng thuế đối để ông H, bà N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên.

Thứ hai, việc trưng cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đo đạc vẽ sơ đồ hiện trạng thửa đất chưa đảm bảo đủ cơ sở để giải quyết vụ án vì thiếu phần vẽ diện tích đất 66.3m² còn lại đã được công nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất rẻo 92m² chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã tiến hành ban hành Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và Quyết định trưng cầu tổ chức thẩm định giá tài sản là đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, qua quá trình nghiên cứu Sơ đồ vị trí thửa đất tại tờ 81, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường thành phố Đà Nẵng vẽ thì chúng tôi nhận thấy Sơ đồ nêu trên được vẽ chưa triệt để để làm cơ sở giải quyết vụ án nêu trên, cụ thể như sau:

Sơ đồ bản vẽ nêu trên chỉ vẽ hiện trạng nhà đất thực tế đối với thửa đất nêu trên nhưng chưa vẽ phần diện tích đất 66.3m² còn lại đã được công nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất rẻo 92m² chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 795393 ngày 01/06/2011 được Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn cấp cho ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N.

Mục đích chúng tôi đề nghị Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn yêu cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng vẽ thêm phần ranh giới 66.3m² đất còn lại trong giấy chứng nhận số BE 795393 và phần ranh giới 92m² đất rẻo chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là để trong trường hợp Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn không chấp nhận tuyên bố toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2014 vô hiệu thì Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2014 vô hiệu một phần đối với phần diện tích 66.3m² mà ông H, bà N đã chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất đối với 66.3m² để ông H, bà N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất nêu trên.

Bên cạnh đó, vì ông H, bà N đã xây nhà ở kiên cố trên diện tích đất rẻo 92m² chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên việc vẽ phần diện tích 92m² nêu trên sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc thi hành án dân sự cũng như việc ông H, bà N xin Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 63.3m² và 92m² đất rẻo sau này.

Tại phiên tòa hôm nay, tôi đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa vợ chồng ông Nguyễn Phước H, bà Lê Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Đàm Thị Ánh N1 vô hiệu một phần do giả tạo đối diện tích đất 66.3m² theo biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất ngày 20/10/2014. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế diện tích đất còn lại là 64.4m². Do đó, tôi yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu đối với diện tích đất theo hiện trạng là 64.4m² và đòi lại số tiền 65.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 trình bày:

Tháng 10/2014, vợ chồng tôi có mua một lô đất của vợ chồng ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N với số tiền là 445.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận sang

tên đổi chủ cho nhau, vợ chồng tôi hiện đứng tên quyền quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước chứng thực.

Việc vợ chồng ông H và bà N khởi kiện vợ chồng tôi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu do giả tạo thì chúng tôi không đồng ý.

Vì trước đây chúng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N diện tích lô đất 132m². Sau đó qua công chứng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 198,3m², tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 76, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE795393 do UBND quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 01/6/2011; chúng tôi thừa nhận hiện nay trong sổ đỏ còn thừa 66,3m² của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N.

Khoảng năm 2018 ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N có mượn của tôi 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi tách thửa diện tích còn thừa, nhưng lúc này tôi đang vay tại Ngân hàng Sacombank hiện còn nợ lại Ngân hàng 65.000.000 đồng nên ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đã mượn sổ đỏ của tôi để NH2 nước hỗ trợ 50.000.000 đồng để làm nhà nên chúng tôi trả cho Ngân hàng 65.000.000 đồng (trong đó tiền phạt là 10.000.000 đồng) để rút sổ đỏ ra; nhưng đến nay ông H và bà N vẫn chưa trả sổ cho chúng tôi và hiện nay đã khởi kiện vợ chồng chúng tôi đến Tòa án, chúng tôi không đồng ý nên chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì chúng tôi mua bán ngay tình hợp pháp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng số tiền 65.000.000 đồng chúng tôi đồng ý trả lại cho ông H và bà N đồng thời yêu cầu ông H và bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi (chúng tôi sẽ làm đơn yêu cầu phản tố sau).

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn D khai nại diện tích đất của gia đình ông là 141m², còn phần diện tích đất còn dư của ông H và bà N còn lại 57.3m², phần diện tích đất này ông sẽ trả lại cho ông H và bà N, còn số tiền 65.000.000 đồng ông sẽ trả cho ông H và bà N với điều kiện ông H và bà N phải trả lại sổ đỏ để ông thế chấp ngân hàng để mượn tiền.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng trình bày:

Công chứng viên của Phòng công chứng số 3 TP. Đà Nẵng đã thực hiện chứng nhận hợp đồng số 1505 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số, địa chỉ: tổ 51 phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Phước H cùng vợ là bà Lê Thị N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D cùng vợ là bà Đàm Thị Ánh N1.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng số 1505, khoản 2 Điều 8 của Luật công chứng số 82/2006/QH11 đã được Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 29/11/2006, có hiệu lực thi hành ngày

01/7/2007 quy định “Người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó”. Việc chứng nhận hợp đồng số 1505 đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 3 thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu và theo các giấy tờ hợp lệ do người tham gia hợp đồng xuất trình.

Tại hồ sơ lưu trữ, ông Nguyễn Phước H đại diện bên chuyển nhượng tài sản đã tự nguyện lập phiếu yêu cầu công chứng với nội dung “Yêu cầu công chứng chuyển nhượng nhà đất, mỗi bên chịu nửa thuế và lệ phí, giá số tiền hai trăm triệu đồng”. Khoản 1.4 và khoản 2.3 Điều 6 hợp đồng số 1505 các bên giao kết hợp đồng cam đoan rằng “Việc giao kết hợp đồng này là hoàn T tự nguyện. không bị lừa dối, không bị ép buộc”.

Lời của Công chứng viên hợp đồng số 1505 ghi nhận rằng “Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng của hợp đồng, giao dịch là có thật; các bên giao kết đã đọc và nghe đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi” là phù hợp với Điều 5 Luật công chứng năm 2006.

Từ trình bày trên cho thấy, Công chứng viên Phòng công chứng số 3 đã thực hiện chứng nhận hợp đồng số 1505 trên cơ sở yêu cầu tự nguyện, thể hiện ý chí xác lập giao dịch của các bên, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do vậy, việc tham gia giao kết hợp đồng số 1505 do các bên tự xác lập, phải tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với hợp đồng, giao dịch này.

Khoản 2 Điều 6 Luật công chứng năm 2006 quy định “Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”.

Do vậy, Phòng công chứng số 3 không có bất cứ quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án dân sự này.

- Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 25, Điều 1 Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng. Theo đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn phát biểu ý kiến về việc Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời những người tham gia tố tụng cũng đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 167, Điều 203 Luật đất đai. Điều 122, Điều 124, Điều 129, Điều 463, Điều 467 Bộ luật dân sự. Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Công văn số 64/TAMDT-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản” của bà Lê Thị N đối với ông Nguyễn Văn D, bà Đàm Thị Ánh N1.

Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1505 ngày 20/10/2014 ông Nguyễn Phước H, bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn D, bà Đàm Thị Ánh N1 vô hiệu một phần đối với diện tích 64,4 m².

Ông Nguyễn Văn D, bà Đàm Thị Ánh N1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị N số tiền 65.000.000 đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc tài sản, các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 phải chịu theo đúng quy định của 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 thủ tục tố tụng:* Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N nộp tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng và Tòa án đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Đàm Thị Ánh N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 3, thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng vắng mặt. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N, diện tích 198.3m² vào năm 2014. Đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp nên ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đã khởi kiện tại Tòa án.

Về nguồn gốc lô đất của ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N vào ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3, TP. Đà Nẵng, được Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 325380, số vào sổ cấp GCN: CTs 52506, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 87, diện tích 198.3m²; tại tổ 31, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng, đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đào Ngọc T yêu cầu Tòa án, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/10/2014 vô hiệu một phần do giả tạo đối với phần diện tích đất 64.4m² và buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 phải trả lại cho ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N số tiền 65.000.000 đồng đã vay để trả nợ Ngân hàng;

Còn bị đơn ông Nguyễn Văn D đồng ý trả lại số tiền 65.000.000 đồng cho ông H bà N khi ông H bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông thế chấp ngân hàng để mượn tiền. Riêng diện tích đất của gia đình ông đã mua là 141m² còn lại 57.3m² ông thừa nhận là của ông H và bà N, phần diện tích đất này ông sẽ trả lại cho ông H bà N.

Qua xem xét các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thì thấy ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3 TP. Đà Nẵng vợ chồng ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với diện tích nhà và đất là 198.30m² và cũng trong ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3 TP. Đà Nẵng các bên có lập biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất nhưng không có công chứng, chứng thực. Việc ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N lập biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 với diện tích 132m², ngang phía trước 6m, ngang phía sau 5,3m, chiều dài 23,5m với số tiền 445.000.000 đồng, phần diện tích nhà và đất còn lại là 66,7m² và diện tích đất còn lại trồng cây lâu năm chưa được công nhận là 92m² nhằm mục đích sau khi ra công chứng sang tên xong thì ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 phải làm thủ tục ủy quyền lại sổ đỏ và giấy tờ cần thiết cho vợ chồng ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đi làm thủ tục mua phần đất rẻo chưa được nhà nước công nhận và tách sổ đỏ của gia đình ông H bà N thì vợ chồng ông D bà N1 có trách nhiệm cùng vợ chồng ông H bà N làm xong thủ tục mua phần đất rẻo và tách sổ. Thực tế khi ông H bà N chuyển nhượng 198.30m² nhà và đất cho ông D bà N1 thì trong đó có cả diện tích nhà là 141.80m² gồm có nhà của ông D bà N1 xây dựng năm 2004; hơn nữa gia đình ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đang quản lý, sử dụng và sống ổn định trên diện tích đất 64,4m² còn lại từ trước đến nay và các bên không có bất kỳ tranh chấp nào đối với phần diện tích đất này.

Do vậy, việc ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N căn cứ vào biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất ngày 20/10/2014 để yêu cầu tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu một phần do giả tạo là có cơ sở để chấp nhận.

Việc ông D thừa nhận hiện nay trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ chồng ông còn thừa 66.3m² của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N. Tuy nhiên, năm 2018 ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N có mượn của vợ chồng ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi tách thửa diện tích còn thừa, nhưng đến nay ông H và bà N vẫn chưa tách thửa được nên đã khởi kiện vợ chồng ông đến Tòa án. Do đó, ông không đồng ý nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, vì vợ chồng ông mua bán ngay tình hợp pháp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích nhà và đất 198.30m² mà ông D bà N1 nhận chuyển nhượng của ông H bà N nhưng thực tế từ khi nhận chuyển nhượng đến nay trên thực tế ông D bà N1 chỉ quản lý, sử dụng 132m² còn lại 64.4m² phần đất này do ông H bà N đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, việc ông D thừa nhận còn thừa 63.3m² đất của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N phù hợp với biên bản cam kết chuyển nhượng một phần nhà và đất ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3 TP. Đà Nẵng.

Việc ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 trả lại số tiền 65.000.000 đồng đã vay để trả nợ Ngân hàng, Hội đồng xét xử nhận thấy; bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 xác nhận và đồng ý trả lại cho ông H và bà N nên cần chấp nhận.

Theo biên bản hòa giải ngày ngày 15/7/2021 ông ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 yêu cầu ông H và bà N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà N1. Tuy nhiên, ông D và bà N không có đơn yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét.

Tại phiên tòa, vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã nêu lên những luận chứng của mình và đề nghị Hội đồng xét xử; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/10/2014 vô hiệu một phần do giả tạo và buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 phải trả lại số tiền 65.000.000 đồng đã vay để trả nợ Ngân hàng;

Qua ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Do đó, ý kiến của Luật sư có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản đối với số tiền 65.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tại phiên tòa về căn cứ các điều luật áp dụng cũng như đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1.

Đối với chi phí đo đạc bản đồ 5.755.000 đồng và chi phí thẩm định giá 16.000.000 đồng, đây là yêu cầu của ông H và bà N đo đạc diện tích đất nên bà Lê Thị N phải chịu.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà Lê Thị N phải chịu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 phải chịu: 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần và 3.250.000 đồng đối với yêu cầu đòi lại tài sản.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai. Điều 122, Điều 124, Điều 166, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự. Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1.

Tuyên xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 64.4m². Theo tứ cận: Phía bắc giáp đường bê tông rộng 5.85m; phía nam giáp đường bê tông rộng 0.94m; phía tây giáp nhà ông D và bà N1 dài 19.00m; phía đông giáp phần diện tích đất không công nhận dài 19.00m (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 phải trả cho bà Lê Thị N số tiền 65.000.000 đồng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm: 3.550.000 đồng ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N1 phải chịu;

Chi phí đo đạc 5.755.000 đồng và chi phí thẩm định 16.000.000 đồng bà Lê Thị N phải chịu đã nộp xong.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà Lê Thị N phải chịu đã chi xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- VKSND quận Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Văn Lâm

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ H2NH S
TP. ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - H2 P

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 15 giờ 45 phút, ngày 18 tháng 01 năm 2021

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Lâm

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Văn D

2. Bà Nguyễn Thị T1 Mân

Tiến H2nh nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 102/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản” giữa:

* Nguyên đơn: - Ông Nguyễn Phước H, sinh năm: 1944 (chết)

- Bà Lê Thị N, sinh năm: 1950

Cùng trú tại: Tổ 51, phường Hòa H1, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng. Bà Lê Thị N ủy quyền cho ông Đào Ngọc T, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ 115, phường Xuân H2, quận T K, TP. Đà Nẵng, theo văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Quốc Vinh công chứng ngày 28/12/2020;

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Lê Thị Xuân Phương- Luật sư của Công ty luật TNHH MTV KPK- Chi nhánh Đà Nẵng;

* Bị đơn: - Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1967

- Bà Đàm Thị Ánh N, sinh năm: 1969

Cùng trú tại: Tổ 51, phường Hòa H1, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng;

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Minh H2, sinh năm: 1976

Trú tại: Tổ 51, phường Hòa H1, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng;

- Ông Nguyễn Duy P, sinh năm: 1977

Trú tại: Tổ 58, phường Hòa H1, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng;

- Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm: 1980

Trú tại: Tổ 31, phường Hòa H1, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng;

- Ông Nguyễn Duy B, sinh năm: 1983

Trú tại: Tổ 51, phường Hòa H1, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng;

Bà Nguyễn Thị Minh H2, ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị Minh T và ông Nguyễn Duy B ủy quyền cho ông Đào Ngọc T, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ 115,

phường Xuân H2, quận T K, TP. Đà Nẵng, theo văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Quốc Vinh công chứng ngày 12/7/2021;

- Phòng công chứng số 3, tH2nh phố Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 14 Võ Văn Kiệt, phường An H1 B1, quận S T1, TP. Đà Nẵng;

- Ủy ban nhân dân quận Ngũ H2nh S, tH2nh phố Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 486 đường Lê Văn Hiến, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng;

- Sở Tài nguyên và Môi trường tH2nh phố Đà Nẵng

Địa chỉ: Tầng 15, Trung tâm H2nh chính tH2nh phố Đà Nẵng, số 24 đường Trần Phú, quận H1 Châu, TP. Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Văn H- Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T Hiền- Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng, theo giấy ủy quyền số 48/GUQ-STNMT ngày 21/12/2021.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Ý kiến thảo luận của các tH2nh viên Hội đồng xét xử:

- Ông Phạm Văn D; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N.

- Bà Nguyễn Thị T1 Mân; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N.

- Ông Lê Văn Lâm; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N.

Sau khi thảo luận các tH2nh viên trong Hội đồng xét xử đều thống nhất biểu quyết 3/3 và quyết định các nội dung sau:

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai. Điều 122, Điều 124, Điều 166, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự. Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14, 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu do giả tạo và đòi lại tài sản của ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N đối với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N.

Tuyên xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2014 tại Phòng công chứng số 3 tH2nh phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Phước H và bà Lê Thị N với ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N vô hiệu một phần đối với diện tích đất 64.4m². Theo tứ cận: Phía B1 giáp đường bê tông rộng 5.85m; phía nam giáp đường bê tông rộng 0.94m; phía tây giáp nH2 ông D và bà N dài 19.00m; phía đông giáp phần diện tích đất không công nhận dài 19.00m (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N pH1 trả cho bà Lê Thị N số tiền 65.000.000 đồng.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan NH2 nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH2 ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người được thi H2nh án có đơn yêu cầu thi H2nh án, nếu người pH1 thi H2nh án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền pH1 trả, thì H2ng tháng còn pH1 chịu khoản tiền lãi của số tiền pH1 thi H2nh án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi H2nh xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm: 3.550.000 đồng ông Nguyễn Văn D và bà Đàm Thị Ánh N pH1 chịu;

Chi phí đo đạc 5.755.000 đồng và chi phí thẩm định 16.000.000 đồng bà Lê Thị N pH1 chịu đã nộp xong.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà Lê Thị N pH1 chịu đã chi xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi H2nh theo quy định tại điều 2 Luật thi H2nh án dân sự thì người được thi H2nh án dân sự, người pH1 thi H2nh án dân sự có quyền thỏa thuận thi H2nh án, quyền yêu cầu thi H2nh án, tự nguyện thi H2nh án hoặc bị cưỡng chế thi H2nh án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi H2nh án dân sự; thời hiệu thi H2nh án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi H2nh án dân sự.

Nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 00 phút, ngày 18 tháng 01 năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2018, biên bản lấy lời khai nguyên đơn ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu trình bày:

Vào ngày 21/4/2018 vợ chồng ông bà có cho ông Nguyễn Trường Giang thuê căn nhà số 45 đường An Thượng 3 phường Mỹ An, quận Ngũ H2nh S để làm dịch vụ cho khách du lịch thuê với thời hạn 02 năm; số tiền thuê mỗi tháng thuê nhà 8.000.000 đồng; tiền đặt cọc 8.000.000 đồng, T toán 06 tháng 01 lần đã T toán đợt đầu vào ngày ký hợp đồng và Hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng Phạm Văn Khánh (hợp đồng này để ông Giang làm cơ sở giấy tờ).

Cùng thời điểm trên vợ chồng ông bà có ký hợp đồng cho thuê nhà với ông Nguyễn Trường Giang và bà Trần Thị Loan với số tiền cho thuê thực tế là 44.000.000 đồng hợp đồng này được đánh máy có chữ ký của các bên nhưng không công chứng. Sau khi ký hợp đồng giữa ông Giang và bà Loan xảy ra mâu thuẫn và tranh chấp nên bà Loan đã gửi đơn đến công an phường Mỹ An và công an quận Ngũ H2nh S để giải quyết nên đã mời vợ chồng ông bà nhiều lần. Bên cạnh đó ông Giang khi thuê nhà ông bà chưa được cơ quan chức năng cấp phép hoạt động kinh doanh nhà nghỉ có đủ điều kiện về an ninh trật tự và Phòng cháy chữa cháy nhưng vẫn hoạt động kinh doanh đón khách nên bị cơ quan Công an phường, quận xử phạt nhiều lần; làm ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình ông bà; ông Giang còn có hành vi phá hoại tài sản của ông bà như đã tự ý mang bàn thờ ông Táo, bàn thờ ông Địa ném ra ngoài đường.

Thêm vào đó ông Giang không thực hiện đầy đủ trách nhiệm T toán tiền điện, nước nên bị nhắc nhở nhiều lần. Nên ngày 01/8/2018 Cơ quan Công an quận Ngũ H2nh S có đơn yêu cầu ông bà thông báo đến Điện lực S T1 ngừng cung cấp điện cho ngôi nhà nói trên để giải quyết tranh chấp giữa ông Giang và bà Loan.

Đến ngày 03/7/2018 ông bà và ông Giang bà Loan đã thỏa thuận thống nhất T lý hợp đồng đã ký trước đây (có lập biên bản T lý). Chỉ còn lại hợp đồng công chứng (do ông Giang không chịu ký T lý hợp đồng công chứng).

Với những nguyên nhân nêu trên ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ngũ H2nh S giải quyết T lý hợp đồng đã công chứng với ông Nguyễn Trường Giang và để ông bà lấy lại căn nhà theo nguyên trạng tại biên bản bàn giao nhà ngày 21/4/2018.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trường Giang bà Trịnh Thị T Hương trình bày:

Những yêu cầu của vợ chồng ông Long bà Hiếu đưa ra bà không chấp nhận bởi các lý lẽ sau đây:

- Thứ nhất: Việc chấp hành vấn đề an ninh trật tự tại nhà thuê vẫn được ông Giang duy trì, cơ sở kinh doanh của ông Giang đã được cấp giấy phép về Phòng cháy chữa cháy. Còn giấy phép về an ninh trật tự đang được ông Giang hoàn thiện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo cho việc kinh doanh ngành nghề lưu trú (nhưng do sự việc đang tranh chấp tại Tòa án nên Cơ quan Công an quận Ngũ H2nh S từ chối và trả hồ sơ. Vì vậy chưa được cấp giấy chứng nhận về an ninh trật tự). Việc cơ quan Công an kiểm

tra giấy phép kinh doanh của ông Giang không liên quan cũng không pH1 là cơ sở để xác định việc vi phạm hợp đồng thuê nH2 của ông Giang với vợ chồng ông Long. Hợp đồng thuê nH2 được công chứng ngày 21/4/2018 và pháp luật hiện H2nh không có điều khoản nào quy định việc ông Giang chưa hoàn thiện các thủ tục về giấy phép an ninh trật tự là cơ sở để bên vợ chồng ông Long đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông Giang.

- Thứ hai: Việc T toán tiền điện nước trong thời gian thuê nH2, ông Giang khẳng định rằng từ thời điểm thuê nH2 là tháng 5/2018 ông Giang vẫn thực hiện nộp đầy đủ tiền điện và tiền nước với nH2 cung cấp. Ông Giang cũng không hề nhận được sự pH2n nân nào từ bên công ty điện - nước về nghĩa vụ này. tính từ thời điểm ngày 01/8/2018 ông Long bà Hiếu đã yêu cầu cơ quan cấp điện và cấp nước cắt dịch vụ do đó tôi đã không có điện và nước để sinh hoạt.

- Thứ ba: Để phục vụ cho mục đích để ở và kinh doanh ông Giang đã tiến H2nh đầu tư cơ sở vật chất tại ngôi nH2 nói trên với một khoản tiền không nhỏ, do đó ông Giang có mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi hết hạn theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký. Nếu vợ chồng ông Long muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì pH1 thỏa thuận bồi thường cho ông Giang một khoản tiền hợp lý.

Ngày 23/11/2018 đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ gồm: Đơn đề nghị xác minh ngày 21/11/2018, Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, công văn số 829/ĐLST-KD ngày 07/8/2018 về việc trả lời đơn đề nghị của ông Nguyễn Trường Giang, biên bản kiểm tra xác nhận đủ điều kiện an T Phòng cháy chữa cháy số 305/BBKT ngày 22/5/2018 của phòng cảnh sát phòng cháy và chữa cháy số 3 của phòng cảnh sát công an TP. Đà Nẵng, Hợp đồng mua bán điện và giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Loan là ông Nguyễn T Long thống nhất với ý kiến của nguyên đơn: Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Trường Giang pH1 trả lại căn nH2 đã thuê theo nguyên trạng tại biên bản bàn giao nH2 ngày 21/4/2018.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ H2nh S phát biểu ý kiến về việc Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời những người tham gia tố tụng cũng đã chấp H2nh đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự. Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH14, 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.

Chấp nhận đơn khởi kiện đòi lại tài sản của ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu đối với ông Nguyễn Trường Giang.

Chấm dứt hợp đồng thuê nH2 giữa ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu với ông Nguyễn Trường Giang.

Buộc ông Nguyễn Trường Giang pH1 trả lại cho ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu ngôi nH2 số 45 đường An Thượng 3 phường Mỹ An, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng.

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 thủ tục tố tụng:* Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu nộp tại Tòa án nhân dân quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng và Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án về việc đòi lại tài sản đối với hợp đồng thuê nH2 là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi liên quan là bà Trần Thị Loan vắng mặt. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà Loan nhưng bà Loan vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến H2nh xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu về việc đòi lại ngôi nH2 đối với ông Nguyễn Trường Giang và Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ án về tranh chấp đòi lại tài sản. Tuy nhiên, tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thuê nH2 giữa vợ chồng ông Long và bà Hiếu với ông Giang đang trong thời hạn của hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử, xét xử vụ án về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản đối với hợp đồng thuê nH2 là đúng theo quy định của pháp luật.

Do có nhu cầu thuê căn nH2 số 45 đường An Thượng 3 phường Mỹ An, quận Ngũ H2nh S để làm dịch vụ cho khách du lịch thuê, nên vào ngày 21/4/2018, vợ chồng ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu có làm hợp đồng thuê nH2 cho ông Nguyễn Trường Giang thuê nH2 với thời hạn 02 năm; số tiền thuê mỗi tháng là 8.000.000 đồng; tiền đặt cọc 8.000.000 đồng, T toán 06 tháng 01 lần đã T toán đợt đầu vào ngày ký hợp đồng.

Cùng thời điểm trên vợ chồng ông Long và bà Hiếu có ký hợp đồng cho thuê nH2 với ông Nguyễn Trường Giang và bà Trần Thị Loan với số tiền cho thuê thực tế là 44.000.000 đồng, hợp đồng này có chữ ký của các bên nhưng không công chứng. Đến ngày 03/7/2018 các bên đã thỏa thuận thống nhất lập biên bản T lý hợp đồng. Chỉ còn lại hợp đồng công chứng giữa ông Long bà Hiếu với ông Giang.

Sau khi thực hiện hợp đồng ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu đã bàn giao căn nH2 và tất cả các vật dụng cho ông Nguyễn Trường Giang và ông Giang đã quản lý, sử dụng ngôi nH2 trên từ ngày 21/4/2018 cho đến nay như hợp đồng đã ký.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết T lý hợp đồng đã công chứng với ông Nguyễn Trường Giang và để ông bà lấy lại căn nh2 theo nguyên trạng tại biên bản giao nh2 ngày 21/4/2018.

Còn ông Giang mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi hết hạn theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký. Nếu vợ chồng ông Long muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì pH1 thỏa thuận bồi thường cho ông Giang một khoản tiền là không có cơ sở và không có thiện chí trả nh2, mà chỉ nhằm kéo dài thời gian, trì hoãn việc trả nh2 gây thiệt hại cho Long và bà Hiếu. Vì vậy, Hội đồng xét xử không thể chấp nhận yêu cầu của ông Giang được mà cần buộc ông Giang pH1 trả lại nh2 và tất cả các vật dụng cho ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu là hoàn T chính đáng.

Riêng việc ông Giang yêu cầu ông Long và bà Hiếu bồi thường cho ông Giang một khoản tiền nhưng cũng không đưa ra được số tiền cụ thể là bao nhiêu. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án ông Giang cũng không có yêu cầu phản tố. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Sau này các bên đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Theo biên bản kiểm tra cơ sở kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện về an ninh, trật tự ngày 01/8/2018 của Công an quận Ngũ H2nh S thì trong thời gian qua ông Giang đã liên tục có H2nh vi vi phạm và bị cơ quan chức năng xử lý, không hợp tác với cơ quan chức năng trong việc đảm bảo tình hình an ninh trật tự.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng quy định “Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt B thường của những người xung quanh”.

Như vậy ông Giang đã vi phạm hợp đồng thuê nh2. Do ông Giang vi phạm khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thuê nh2 và vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, đã không trả tiền thuê nh2 6 tháng tiếp theo nên ông Long, bà Hiếu yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trường Giang hủy bỏ hợp đồng thuê nh2 và trả lại cho ông Long và bà Hiếu căn nh2 số số 45 đường An Thượng 3 phường Mỹ An, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng và số tiền thuê nh2 chưa trả là đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

Việc ông Giang khai nại trong quá trình thuê sử dụng ông Giang đã tiền H2nh đầu tư cơ sở vật chất tại ngôi nh2. Tuy nhiên, ông Giang không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc ông Giang đã đầu tư cơ sở vật chất. Hơn nữa khi ông Giang thuê nh2 của ông Long bà Hiếu là thuê nguyên căn và tất cả các vật dụng trang thiết bị nội thất trong nh2 đều đã có sẵn của vợ chồng ông Long bà Hiếu. Do vậy, việc khai nại của ông Giang không có cơ sở để xem xét.

Hội đồng xét xử xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ H2nh S tại phiên tòa hôm nay về căn cứ các điều luật áp dụng cũng như đề nghị chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản của ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu đối với ông Nguyễn Trường Giang là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu. Chấm dứt hợp đồng thuê nH2 ngày 21/4/2018 giữa ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu với ông Nguyễn Trường Giang.

Buộc ông Nguyễn Trường Giang pH1 trả lại ngôi nH2 số 45 đường An Thượng 3 phường Mỹ An, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng và tất cả các vật dụng cho ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 422, Điều 428, Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự. Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, 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.

Chấp nhận đơn khởi kiện đòi lại tài sản của ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu đối với ông Nguyễn Trường Giang.

Tuyên xử: Chấm dứt hợp đồng thuê nH2 ngày 21/4/2018 giữa ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu với ông Nguyễn Trường Giang.

Buộc ông Nguyễn Trường Giang pH1 trả lại cho ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu ngôi nH2 số 45 đường An Thượng 3 phường Mỹ An, quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng và tất cả các vật dụng trang thiết bị nội thất trong nH2 bao gồm:

1/ Nội thất phòng vệ sinh (09 phòng): Vòi sen virgo: số lượng 08 cái; củ sen virgo: số lượng 08 cái; vòi lavabo virgo: số lượng 08 cái; CE: số lượng 09 cái; chậu lavabo: số lượng 10 cái; vòi lavabo: số lượng 02 cái.

2/ Máy nước nóng: Máy nước nóng kangaroo 40l: số lượng 02 cái; máy nước nóng trực tiếp legal: số lượng 01 cái.

3/ Điều hòa: Điều hòa Daikin 1hp: số lượng 09 bộ.

4/ Tivi: Tivi TCL led 32 inch: số lượng 04 cái; tivi TCL led 24 inch: số lượng 04 cái; tivi LG 32 inch: số lượng 01 cái.

5/ Tủ lạnh: Tủ lạnh Sanyo Aqua mini: số lượng 05 cái.

6/ Máy giặt: Máy giặt Sanyo 6,8 kg: số lượng 01 cái.

7/ Tủ quần áo ghép: số lượng 08 cái

8/ Bàn ghế: Bộ bàn T1 02 ghế: số lượng 04 cái; ghế xếp gỗ: số lượng 08 cái; tráp đầu giường: số lượng 04 cái.

9/ Bộ bàn ghế gỗ sồi 4 ghế: Số lượng 01 bộ.

10/ Quạt: Quạt treo tường Asia: số lượng 11 cái; quạt trần Panasonic: số lượng 01 cái.

11/ giường: Giường ngủ gỗ thông 1,6m: số lượng 06 cái; giường ngủ gỗ thông 1,4m: số lượng 07 cái.

12/ Nệm bông và su ép: Nệm HQ 1,4m: số lượng 07 cái; nệm HQ 1,6m: số lượng 05 cái; nệm thường 1,6m: số lượng 02 cái.

13/ Chậu kiểng, cây sứ: số lượng 02 chậu.

14/ Máy bơm: Máy bơm nước Shift (nhật): số lượng 01 cái; máy bơm nước Đài Loan 1 ngựa: số lượng 01 cái.

15/ Hồ thủy sinh 1,2m x 0,6m x 0,3m: số lượng 01 cái; bộ máng tiếp ODYSSEA: số lượng 02 cái.

16/ Quây lễ tân: Số lượng 01 cái.

17/ Bếp B ga: Số lượng 01 bộ.

18/ Chăn, ga, gối, bảo vệ nệm, khăn tắm: Vỏ chăn: số lượng 20 cái; ruột chăn: số lượng 15 cái; vỏ gối: số lượng 39 cái; ra giường: số lượng 29 cái; bảo vệ nệm: số lượng 19 cái; khăn tắm lớn: số lượng 35 cái; khăn nhỏ: số lượng 18 cái.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trường Giang pH1 chịu 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn T Long và bà Trần Thị Minh Hiếu số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0001796 ngày 05/9/2018, tại Chi cục thi H2nh án dân sự quận Ngũ H2nh S, TP. Đà Nẵng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi H2nh theo quy định tại điều 2 Luật Thi H2nh án dân sự thì người được thi H2nh án dân sự, người pH1 thi H2nh án dân sự có quyền thỏa thuận thi H2nh án, quyền yêu cầu thi H2nh án, tự nguyện thi H2nh án hoặc bị cưỡng chế thi H2nh án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi H2nh án dân sự; thời hiệu thi H2nh án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi H2nh án dân sự.

TH2NH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA