

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 36/2020/DS -ST
Ngày 15 tháng 12 năm 2020
“V/v Tranh chấp giao dịch về nhà ở”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thu Thương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Bút

Ông Nguyễn Đình Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Vỹ – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Duy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 15.12.2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2020/TLST- DS ngày 08 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp giao dịch về nhà ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2020/QĐXXST-DS ngày 09/11/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Văn Q, sinh năm 1982 và bà Phạm Thị Th, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 23, phường H, quận C, thành phố Đ.

Bà Phạm Thị Th ủy quyền cho ông Dương Văn Q theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15.6.2020. Có mặt

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đ. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn Ti, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đ. Vắng mặt

+ Ông Phan Ngọc Tr, sinh năm 1988; Thôn S, xã H, huyện H, thành phố Đ. Có mặt

+ Bà Nguyễn Thị Th; Địa chỉ: Thôn Y, xã T, huyện H, thành phố Đ. Vắng mặt

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần N; Địa chỉ: Số 201 – 203C, Quận 3, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc C, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số 21L, quận H, thành phố Đ; Theo giấy ủy quyền số 103/2018/UQ-NHNA-06 ngày 11.5.2018 của Tổng giám đốc và Giấy ủy quyền số 107/2020/UQ-NHNA-06 ngày 26.11.2020 của Phó Tổng giám đốc phụ trách lĩnh vực giám sát. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 04.6.2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Dương Văn Q trình bày:

Ngày 11/12/2019 vợ chồng tôi có mua của ông Phan Ngọc Tr 01 lô đất, trên đất có 02 căn nhà cấp 4, diện tích đất là 151,2m², diện tích nhà là 79m² tại thửa số 1712, tờ bản đồ số 7, tại thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số CT 421390 ngày 21.11.2019 đứng tên ông Phan Ngọc Tr. Nhà và đất có nguồn gốc là ông Phan Ngọc Tr mua của ông Nguyễn Văn Ti và bà Nguyễn Thị T, khi mua thì đất đã được UBND huyện Hòa Vang cấp GCNQSD đất số BĐ 623744 ngày 21.3.2011 đứng tên ông Nguyễn Văn Ti. Khi ông Tr mua nhà và đất của ông Nguyễn Văn Ti thì có 01 căn nhà cấp 4 do bà T xây dựng và sử dụng diện tích 37,35m² và bà T đồng ý bán căn nhà với số tiền 160.000.000đ để bàn giao lại nhà cho ông Tr. Việc mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Tr và vợ chồng tôi đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện Hòa Vang chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng tôi vào ngày 13.12.2019 theo quy định của pháp luật. Do khi mua nhà, đất thì giữa ông Tr và bà T có Th thuận ông Tr đồng ý cho bà T tiếp tục ở nhờ cho đến ngày 28/02/2020 (qua Tết âm lịch năm 2020) thì trả nhà cho ông Tr nên sau khi vợ chồng tôi mua lại nhà của ông Tr thì ông Tr đã dẫn tôi đến nhà và bàn giao nhà đất cho tôi, đồng thời gặp bà T để vợ chồng tôi đồng ý cho bà T tiếp tục ở nhờ trong căn nhà trên cho đến ngày 28/02/2020 như thỏa thuận trước đây giữa ông Tr và bà T. Sau khi nhận nhà, tôi đã đập phần ngôi nhà phía sau, còn căn nhà phía trước vẫn để bà T ở theo như thỏa thuận ban đầu. Đến hạn trả nhà thì bà T không chịu trả mặc dù tôi đã nhiều lần yêu cầu bà trả lại nhà cho vợ chồng tôi. Chính quyền địa phương đã hòa giải nhưng không thành, nay vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T trả lại nhà cho chúng tôi, chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng tài sản là nhà và đất của vợ chồng tôi.

* Tại biên bản trình bày ý kiến đề ngày 20.6.2020 bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn Ti là chị em, khi cha mẹ còn sống có cho mỗi chị em một chỗ để ở, khi cha mẹ chết thì anh chị em làm thủ tục thừa kế nhà và đất để cho

ông Ti, mảnh đất có ngôi nhà của tôi cũng đứng tên ông Ti. Vài năm sau ông Ti bán ngôi nhà ông đang ở và xin xây nhà phía sau nhà tôi. Đến tháng 11/2019 ông Ti và ông Tr có mang một sổ giấy tờ đất xin tôi ký một chữ để đi vay ngân hàng, vì tôi ít học nên không đọc kỹ đó là giấy gì và đã ký tên. Đến tháng 12/2019 ông Dương Văn Q đến nhà và nói nhà, đất là của ông, lúc này tôi mới ngỡ ngàng vì mình không ký bán nhà sao thành nhà của người khác, phải chăng lúc ông Ti, ông Tr nhờ tôi ký tên là thỏa thuận bán nhà. Về phần ông Tr có trao đổi với tôi về số tiền mua bán đất là 1.250.000.000đ, nhưng ông Ti đã lấy tiền còn lại 200.000.000đ bảo tôi lấy nhưng tôi không lấy, qua nửa tháng sau ông Tr báo là GCNQSD đất đã ra tên ông và khuyên tôi nên lấy số tiền còn lại là 160.000.000đ vì ông Ti đã lấy thêm 40.000.000đ. Tôi sợ số tiền còn lại sẽ bị ông Ti lấy dần dần nên đã cùng con gái là Nguyễn Thị Th viết giấy thỏa thuận nhận số tiền 160.000.000đ để hy vọng còn có cái để mưu sinh sau này nếu thật sự chữ ký ngày hôm đó tôi đã ký là bán đất, bán nhà, còn nếu không phải thì tôi sẽ hoàn trả. Tôi nhận thấy việc mua bán nhà đất giữa ông Ti, ông Tr và ông Q có phần lừa đảo chiếm đoạt tài sản của tôi, phải chăng ba người họ đã lợi dụng việc thiếu hiểu biết, hoàn cảnh của tôi mà thông đồng với nhau mua bán. Tôi tin pháp luật công bằng, vì ngôi nhà là do tôi xây dựng và sống trên mảnh đất này từ khi cha mẹ vẫn còn sống, lấy lại ngôi nhà và mảnh đất kỉ niệm mà cha mẹ để lại cho tôi.

Bà T được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp T cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần, đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ti, bà Nguyễn Thị Th được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp T cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần, đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc Tr trình bày: Trong năm 2019 tôi có quen biết với ông Nguyễn Văn Ti, ông Ti khó khăn về kinh tế nên đã chuyển nhượng nhà và đất tại thửa số 1712 tờ bản đồ số 7m tại thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng cho tôi. Tại thời điểm này đất đã được cấp GCNQSD đứng tên ông Ti nhưng trong bìa đỏ không thể hiện tài sản gắn liền trên đất. Do đó, khi làm thủ tục sang tên thì cơ quan nhà nước yêu cầu tôi làm thủ tục cấp đổi bìa, vẽ tài sản trên đất, lúc này trên đất có 02 căn nhà cấp 4 tổng diện tích 79m², một căn nhà là của ông Ti sử dụng, một căn nhà có diện tích 37,35m² là bà T sử dụng do đó bà T ký giấy xác nhận căn nhà bà đang sử dụng nằm trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Ti và thỏa thuận nhận của tôi số tiền 160.000.000đ để bàn giao nhà cho tôi. Sau

khi nhận tiền và thống nhất bàn giao nhà thì lúc này cũng là thời điểm gần Tết âm lịch năm 2020 nên tôi đồng ý cho bà T ở nhờ căn nhà trên cho đến ngày 28.02.2020. Việc nhận tiền và thỏa thuận cho ở nhờ có ghi bằng văn bản, đồng thời tôi chụp ảnh mẹ con bà T nhận tiền để làm bằng chứng.

Sau đó tôi cần tiền nên đã bán lại nhà và đất cho vợ chồng ông Dương Văn Q, việc mua bán đã được chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông Q, tôi đã dẫn ông Q đến bàn giao nhà và gặp bà T để ông Q thống nhất cho bà T tiếp tục ở nhờ cho qua Tết theo đúng thỏa thuận giữa tôi và bà T. Đến hạn trả nhà thì T không chịu trả mặc dù ông Q đã nhiều lần yêu cầu bà trả lại nhà, nay vợ chồng ông Q yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T trả lại nhà cho vợ chồng ông, chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng tài sản là nhà và đất của vợ chồng ông thì tôi mong Tòa án giải quyết bảo vệ quyền lợi của tôi và vợ chồng ông Q.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày: Ông Dương Văn Q và bà Phạm Thị Th là chủ sở hữu hợp pháp của nhà và đất tại thửa số 1712, tờ bản đồ số 7 tại thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng nên khi ông Dương Văn Q và bà Phạm Thị Th vay tiền tại Ngân hàng thì việc thế chấp tài sản trên để đảm bảo vốn vay đã được thực hiện đảm bảo quy định của pháp luật. Các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th với Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật, nên vẫn được tiếp tục thực hiện, nếu có tranh chấp xảy ra liên quan đến nhà và đất nêu trên thì Ngân hàng vẫn có đầy đủ các quyền của bên nhận thế chấp và quyền ưu tiên trong việc xử lý nợ theo quy định của pháp luật. Do đó, việc ông Dương Văn Q và bà Phạm Thị Th đòi nhà đối với bà Nguyễn Thị T thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng.

* Tài liệu, chứng cứ của vụ án gồm : Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông Dương Văn Q, bà Nguyễn Thị Th (bản sao chứng thực); 02 Bản photo GCNQSD đất và sơ đồ mặt bằng nhà, đất và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng chuyển nhượng GCNQSD đất và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao); 01 Giấy thỏa thuận nhận tiền (bản photo); 01 Biên bản làm việc hòa giải của UBND xã H ngày 02.6.2020; Hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng; 07 bản ảnh màu; Bản tự khai của nguyên đơn, bản trình bày ý kiến của bị đơn; Hồ sơ thu thập tại Văn phòng đăng ký QSD đất chi nhánh Hòa Vang: Hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn Ti, hồ sơ cấp GCNQSD đất tại thửa số 1712, tờ bản đồ số 7 tại thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng cho ông Phan Ngọc Tr; Hồ sơ chuyển nhượng, chỉnh lý biến động của thửa đất, Hồ sơ thế chấp vay Ngân hàng; Thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 153, Điều 154 Luật nhà ở, các Điều 164, 166, 494, 496, 499 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th, buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 421390 ngày 21.11.2019 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 21.11.2019 và chỉnh lý biến động ngày 13.12.2019 cho vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th, diện tích đất là 151,2m², diện tích nhà còn lại là 37,35m² tại thửa 1712 tờ bản đồ số 7 thuộc thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng đã được vợ chồng ông Q cho bà T ở nhờ.

Án phí dân sự sơ thẩm, Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà T phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và địa chỉ nơi cư trú của bị đơn thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Sau khi thụ lý theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án xét thấy Ngân hàng N, phòng giao dịch L chỉ có thẩm quyền cho vay nhưng chưa được ủy quyền tham gia tố tụng nên Tòa án đã điều chỉnh Ngân hàng N tham gia tố tụng và đã tổng đạt hợp lệ Thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ti, bà Nguyễn Thị Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp T cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần, đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nguồn gốc thửa đất số 1712, tờ bản đồ số 7 diện tích 151,2m² tại thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng đã được UBND huyện Hòa Vang cấp GCNQSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn Ti. Ngày 16.8.2019 ông Nguyễn Văn Ti bán nhà và đất cho ông Phan Ngọc Tr, ông Tr làm thủ tục cấp đổi GCNQSD đất, bổ sung 02 căn nhà cấp 4 có tổng diện tích 79m² trên đất vào GCNQSD đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 421390 ngày 21.11.2019. Sau khi mua nhà và đất, ông Tr đã giao tiền mua nhà cho bà T là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng), bà T ký giấy thỏa thuận nhận tiền và tiếp tục ở nhờ căn nhà phía trước có diện tích 37,35m² cho đến ngày 28.02.2020, cam kết sau ngày 28.02.2020 bàn giao nhà cho ông Tr. Sau đó ông Tr chuyển nhượng nhà và đất trên cho vợ chồng ông Dương Văn Q và bà Phạm Thị Th, vợ chồng ông Q cũng đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại Hòa Vang chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 13.12.2019 theo quy định của pháp luật. Sau khi được ông Tr bàn giao nhà thì vợ chồng ông Q đồng ý cho bà T tiếp tục ở nhờ trong căn nhà trên cho đến ngày 28/02/2020 như thỏa thuận trước đây giữa ông Tr và bà T, đồng thời ông Q cũng đã đập phần nhà phía sau, còn căn nhà phía trước vẫn để bà T ở. Như vậy giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ti với ông Tr, sau đó là giữa ông Tr với vợ chồng ông Q đã hoàn tất và có hiệu lực, đảm bảo theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự, Điều 95 Luật đất đai, Điều 12 Luật nhà ở, vợ chồng ông Q có đầy đủ quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà và đất tại thửa số 1712, tờ bản đồ số 7 diện tích đất là 151,2m², diện tích nhà là 79m² tại thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T có văn bản trình bày thừa nhận bà đã nhận số tiền 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) của ông Phan Văn Tr và đã viết giấy cam kết dọn ra khỏi nhà trước ngày 28.02.2020, bà xác định nhà và đất tại thửa 1712 tờ bản đồ số 7 diện tích đất là 151,2m² tại thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng có nguồn gốc của cha mẹ, khi cha mẹ chết thì anh chị em trong gia đình đã làm thủ tục thừa kế nhà và đất để cho ông Ti, mảnh đất có căn nhà của bà cũng đứng tên ông Ti. Tuy nhiên, bà lại cho rằng căn nhà bà đang sử dụng là do bà xây dựng nên không đồng ý trả nhà và đất cho vợ chồng ông Q. Tòa án đã thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng bà T không tham gia, không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với ông Nguyễn Văn Ti. Theo tài liệu chứng cứ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại Hòa Vang đã được Tòa án thu thập thể hiện ngày 21.3.2011 ông Ti đã được UBND huyện Hòa Vang cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 1712 tờ bản đồ số 7m diện tích 282m² theo hồ sơ khai nhận di sản thừa kế và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Tài liệu, chứng cứ phù hợp với lời

khai nhận của bà T, theo hồ sơ lưu trữ thì các đồng thừa kế bao gồm cả bà Nguyễn Thị T đã thống nhất để cho ông Nguyễn Văn Ti được toàn quyền sở hữu, định đoạt và sử dụng đối với nhà và đất tại thửa 1016 tờ bản đồ số 5 thuộc thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng (theo bản đồ VN2000 là thửa 1712 tờ bản đồ số 7m thuộc thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng). Do đó việc ông Ti chuyển nhượng nhà và đất cho ông Phan Ngọc Tr là đảm bảo pháp luật. Căn nhà bà T đang sử dụng nằm trên đất đã được cấp GCNQSD đất cho ông Ti, ngày 29.11.2019 bà T cũng đã viết giấy thỏa thuận nhận tiền và bàn giao nhà cho ông Phan Ngọc Tr, theo giấy thỏa thuận bà T cam kết giao toàn quyền sử dụng nhà cho ông Tr trước ngày 28.02.2020 và không thắc mắc, yêu cầu gì về sau, xét thấy thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật; sau khi mua nhà và đất của ông Tr thì vợ chồng ông Q cũng đồng ý cho bà T tiếp tục ở nhờ trong căn nhà này cho đến ngày 28.02.2020, tuy nhiên đến thời hạn cam kết bà T không giao trả nhà cho vợ chồng ông Q là vi phạm nghĩa vụ của người mượn nhà để ở nhờ quy định tại Điều 496 Bộ luật dân sự. Do đó yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà Th về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã cho bà Nguyễn Thị T ở nhờ là phù hợp với quy định về quyền chấm dứt việc cho ở nhờ được quy định tại Điều 153, Điều 154 Luật nhà ở, về quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản quy định tại Điều 164, Điều 166, Điều 494, và Điều 499 Bộ luật dân sự nên yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà Th được HĐXX chấp nhận. Sau khi bán nhà bà T không xây dựng, coi nói gì và các bên đương sự cũng không có yêu cầu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[4] Hiện tại nhà và đất tại thửa số 1712 tờ bản đồ số 7m thuộc thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng đã được vợ chồng ông Q, bà Th thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng N, tại phiên tòa người đại diện của Ngân hàng xác định thủ tục vay và thế chấp của các bên là tự nguyện, đảm bảo quy định của pháp luật, khoản vay chưa đến hạn thanh toán nên không có yêu cầu gì, do đó HĐXX không xem xét giải quyết.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị T phải chịu theo qui định của pháp luật là 300.000 đồng.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) bà Nguyễn Thị T phải chịu, vợ chồng ông Q, bà Th đã nộp tạm ứng 2.000.000đ (đã thu và đã chi), bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Q, bà Th số tiền 2.000.000đ.

[7] Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đối với việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 153, Điều 154 của Luật Nhà ở; các Điều 164, Điều 166, Điều 494, Điều 496 và Điều 499 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th đối với bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp giao dịch về nhà ở”.

Xử:

1. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở mà vợ chồng ông Q, bà Th cho bà T ở nhờ tại thửa số 1712 tờ bản đồ số 7 thuộc thôn Y, xã H, huyện H, tp Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 421390 ngày 21.11.2019 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tp Đà Nẵng cấp ngày 21.11.2019 và chỉnh lý biến động ngày 13.12.2019 cho vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th, diện tích đất là 151,2m², căn nhà còn lại trên đất có diện tích là 37,35m²).

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (hai triệu đồng) bà Nguyễn Thị T phải chịu, vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th đã nộp tạm ứng 2.000.000đ, do đó bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th số tiền 2.000.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị T phải chịu theo qui định của pháp luật là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Dương Văn Q, bà Phạm Thị Th số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0000248 ngày 05.6.2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang.

Báo cho các bên đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay, ngày 15.12.2020. Riêng những người vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Những người TGTT;
- VKSND h. Hoà Vang;
- Chi cục THADS h. Hoà Vang;
- Lưu hồ sơ;

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thu Thương

