

Bản án số 119/2024/DS-ST  
Ngày 27 tháng 9 năm 2024  
V/v “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. THANH KHÊ - TP. ĐÀ NẴNG**

**Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Ngọc Cường.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Hồng, ông Phạm Thuận

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Phan Đình Vui - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê tham gia phiên tòa:* Ông Đỗ Văn Quân - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2024/TLST-DS ngày 23/01/2024 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2024/QĐXXST-DS ngày 01/8/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2024/QĐST-DS ngày 09.9.2024 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm: 1999; Địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

\* Bị đơn: Bà Võ Thị Bích N. Địa chỉ: K L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Hà V, sinh năm: 1985, Địa chỉ: H N, quận ,, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- Ngân hàng TMCP P. Địa chỉ liên hệ: 34 - C Q quận H, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Song D, có đơn xin vắng mặt

- Trần Võ Ngọc C, sinh năm 2000, Trần Võ Ngọc T, sinh năm 2006 và Trần Quang C1, sinh năm 2009. Cùng địa chỉ: K L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 07/4/2023 bà **Trần Thị Hà V** có chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Tuyết L** 01 lô đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ **1 L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng**, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 1, diện tích 84,5m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV083195 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/9/2020, hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và được Công chứng theo quy định pháp luật. Ngày 12/4/2023, bà **L** đã được **Văn phòng đăng ký đất đai quận T** chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo đúng quy định. Sau khi đã được cấp giấy tờ hợp pháp thì tôi yêu cầu bà **Trần Thị Hà V** bàn giao nhà cho tôi thì tôi không liên hệ được với bà **Trần Thị Hà V**, tôi đến nhà tại **1 L, Đà Nẵng** để kiểm tra thì thấy bà **Võ Thị Bích N** và các con đang ở trong nhà, tôi có trình bày và giải thích nhưng không biết vì lý do gì mà bà **N** không đồng ý ra khỏi nhà.

Hiện nay bà **Võ Thị Bích N** và các con gồm **Trần Võ Ngọc C, Trần Võ Ngọc T** và **Trần Quang C1** đang sử dụng nhà, đất tại địa chỉ: **1 L, quận T, thành phố Đà Nẵng** và không đồng ý giao nhà đất cho bà **L** vì cho rằng người mua nhà đất trước đây là **Huỳnh Thị Thanh H** chưa trả đủ tiền.

Nay nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Tuyết L** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **Võ Thị Bích N** và các con gồm **Trần Võ Ngọc C, Trần Võ Ngọc T** và **Trần Quang C1** bàn giao nhà, đất tại địa chỉ **1 L, quận T, thành phố Đà Nẵng**.

*\* Tại đơn trình bày, trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn trình bày:*

Năm 2011, tôi có chuyển nhượng ngôi nhà và đất của tôi tại địa chỉ **1 L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng** cho cô **Huỳnh Thị Thanh T1**, sinh năm 1974 nhưng người đứng tên là cô em ruột của bà **T1** là bà **Huỳnh Thị Thu H1**, sinh năm 1980 giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng và cô **H1** đã giao cho tôi 900.000.000 đồng, còn 1.000.000.000 đồng khi nào cô **H1** giao đủ cho tôi thì tôi sẽ giao nhà cho bà **H1**. Hiện nay bà **H1** chưa giao hết tiền bán nhà nên tôi không thể giao nhà cho bà **L**. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **L**.

*\* Theo văn bản gửi Tòa án và tại phiên tòa, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng TMCP P1** trình bày: **Ngân hàng TMCP P1, Chi nhánh T2** với bà **Nguyễn Thị Tuyết L** đã ký Hợp đồng tín dụng số số 0054/2023/HĐTDOCB-CN ngày 07/04/2023 và HDSĐBS số 0054.01/2023/CTV/PLHĐTD ngày 12/04/2023. Theo Hợp đồng tín dụng này Ngân hàng đồng ý cho Bà **Nguyễn Thị Tuyết L** vay số tiền là 2.200.000.000 đồng với lãi suất được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng trên. Ngày 07/04/2023, bà **Nguyễn Thị Tuyết L** đã ký giấy nhận nợ và nhận số tiền trên tại Ngân hàng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là bất động sản tại địa chỉ: thửa đất: 62, tờ bản đồ số: 01, **Tổ C, phường T, quận T, TP Đà Nẵng** (theo Giấy chứng nhận Quyền sử*

dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 083195, số vào sổ cấp GCN: CTs 208600 do Sở T3 cấp ngày 10/09/2020). Tài sản trên đã được bà Nguyễn Thị Tuyết L thế chấp để vay vốn ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số số 0054/2023/CTV/HĐTC ngày 12/04/2023 được Văn Phòng C2 chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Tạm tính đến ngày 09/9/2024, tổng dư nợ của bà Nguyễn Thị Tuyết L tại ngân hàng là 2.314.753.711 đồng. Việc ngân hàng cho bà L vay và nhận thế chấp tài sản đảm bảo là đúng quy định. Liên quan đến nội dung tranh chấp đối với nhà đất tại địa chỉ số A L, quận T, thành phố Đà Nẵng thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, phía ngân hàng không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng đã xác định Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng trong quá trình tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết L về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở để buộc bà Võ Thị Bích N và các con gồm Trần Võ Ngọc C, Trần Võ Ngọc T và Trần Quang C1 giao nhà, đất tại địa chỉ 1 L, quận T, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Tuyết L.

## 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu quan hệ pháp luật, cụ thể là yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với bà Võ Thị Bích N. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L với bị đơn bà Võ Thị Bích N về việc đòi tài sản là nhà và đất tại 1 L, quận T, thành phố Đà Nẵng là tranh chấp về đòi tài sản, bị đơn có địa chỉ cư trú trên địa bàn quận T, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 2 Điều 26, Khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, bà Huỳnh Thị

**Thanh H** không triệu tập được vì các đương sự không cung cấp được địa chỉ cụ thể, đại diện ngân hàng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Ngày 09.9.2024, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để bổ sung bà **Huỳnh Thị Thanh H** tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện địa chỉ của bà **H** và các đương sự không cung cấp được địa chỉ của bà **H** nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngôi nhà và đất tại **1 L, quận T, thành phố Đà Nẵng** nguyên trước đây là tài sản của bà **Võ Thị Bích N**. Bà **N** chuyển nhượng cho bà **Huỳnh Thị Thu H1** và bà **H1** đã làm thủ tục đứng tên trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 083195, số vào sổ cấp GCN: CTs 208600 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T3** cấp ngày 10/09/2020. Sau đó, bà **H1** tiếp tục chuyển nhượng cho bà **Trần Thị Hà V** và ngày 25.8.2022, bà **V** đã được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai quận T** chỉnh lý biến động sang tên. Vào ngày 07/4/2023 bà **Trần Thị Hà V** đã chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà **Nguyễn Thị Tuyết L** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 707/quyển số 1/2023 được **Văn phòng C2** chứng thực. Ngày 12.4.2023, bà **L** được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai quận T** chỉnh lý biến động sang tên. Hội đồng xét xử thấy rằng, bà **Nguyễn Thị Tuyết L** đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật nên bà **L** được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền về tài sản đối với nhà đất tại **1 L, quận T, thành phố Đà Nẵng**. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **V** với bà **L** tại **Văn phòng C2** đối với tài sản nhà đất nói trên là đảm bảo quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 167 Luật Đất đai. Hợp đồng ký kết tại cơ quan công chứng phù hợp quy định của Luật công chứng, đảm bảo hình thức hợp đồng quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà **V** với bà **L** đúng về nội dung, phù hợp về hình thức, đây là hợp đồng có giá trị pháp lý và được pháp luật bảo vệ. Như vậy, bà **L** là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với nhà, đất tại **1 L, quận T, thành phố Đà Nẵng**. Hiện nay, bà **Võ Thị Bích N** đang sử dụng nhà đất này cùng các con **Trần Võ Ngọc C**, **Trần Võ Ngọc T** và **Trần Quang C1**. Mặc dù bà **L** đã nhiều lần yêu cầu bà **N** giao nhà và đất nhưng bà **N** không đồng ý giao nhà và đất nói trên. Hội đồng xét xử thấy rằng, bà **N** và các con đang chiếm hữu tài sản của người khác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **L** nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bà **N** cùng các con phải giao nhà và đất tại **1 L, quận T, thành phố Đà Nẵng** cho bà **L** là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Xét trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Năm 2020, bà N đã chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ 1 L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng cho bà Huỳnh Thị Thu H1, giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Bà H1 đã giao cho bà N 900.000.000 đồng, còn nợ 1.000.000.000 đồng. Bà N cho rằng khi nào bà H1 giao đủ tiền thì mới giao nhà cho người khác. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất giữa bà N và bà H1 là một giao dịch dân sự khác. Bà H1 đã thực hiện các thủ tục để được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên bà H1 có quyền chuyển nhượng nhà và đất cho người khác. Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với bà H1 nếu bà H1 chưa thanh toán đủ tiền thì bà N có quyền khởi kiện một vụ án dân sự về việc đòi tiền để yêu cầu Tòa án giải quyết. Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận các lời trình bày của bà N được.

Nhà và đất 1 L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng hiện nay bà L đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP P1 để vay vốn. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với các khoản nợ của bà L và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Sau này các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà N phải chịu 300.000đ.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, bà L tự nguyện chịu. (Đã nộp và chi phí xong).

*Vì các lẽ trên.*

## QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 500, 501, 502, 166 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai.

Căn cứ các điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Đòi tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” của bà Nguyễn Thị Tuyết L đối với bà Võ Thị Bích Ngọc

**Xử:** Buộc bà Võ Thị Bích N, cùng các con Trần Võ Ngọc C, Trần Võ Ngọc T và Trần Quang C1 phải giao nhà và đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ 1 L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 083195, số vào sổ cấp GCN: CTs 208600 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T3 cấp ngày 10/09/2020, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Tuyết L tại Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận T ngày 12.4.2023 cho bà Nguyễn Thị Tuyết L.

- Đất có diện tích 84,5 m<sup>2</sup>;
- Nhà có cấu trúc: Nhà cấp 4, diện tích xây dựng 55,5 m<sup>2</sup>, diện tích sàn 55,5 m<sup>2</sup>;

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, bà Võ Thị Bích N phải chịu.

Bà Nguyễn Thị Tuyết L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ cho bà Nguyễn Thị Tuyết L đã nộp theo biên lai thu số 1197 ngày 22.01.2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 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: **T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Các đương sự; **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
- VKSND Q. Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ.

**Đặng Ngọc Cường**

**T**