

Bản án số: 10/2022/DS-ST

Ngày: 18/02/2022.

V/v “Đòi nhà cho ở nhờ”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 04 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Phát

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Đông Nguyệt
Bà Phạm Thị Hậu

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 4 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2020 về việc tranh chấp “Đòi nhà cho ở nhờ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2022/QĐXX-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Kim H, sinh năm 1972

Bà Vũ Thị Kim N, sinh năm 2001

Địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn N

Địa chỉ: Đường D, Phường E, Quận F, Tp. Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: ông Huỳnh Văn N1, sinh năm 1976

Địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Diệp Minh H

Địa chỉ: Đường G, Phường H, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh. (có mặt)

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2020 của nguyên đơn và các lời khai tiếp theo của ông Trần Văn N là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại Tòa án trình bày:

Bà Vũ Thị Kim N và bà Lưu Thị Kim H là chủ sở hữu toàn bộ căn nhà, đất số: Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BĐ 665885, BĐ 665886, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 22. Vào sổ cấp giấy chứng nhận số GCN: CH00753 do UBND Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 22/8/2011.

Nguồn gốc tài sản của Bà Vũ Thị Kim N và bà Lưu Thị Kim H là do thừa kế di sản của ông Vũ Văn T. Ông T đã chết ngày 10/01/2006 không để lại di chúc. Theo văn bản phân chia di sản thừa kế số: 011058, ngày 19/7/2011 tại Văn phòng công chứng Sài Gòn.

Trước đây, hai bà có cho bà Huỳnh Thị R ở nhờ 1 phần (diện tích khoảng 11m2) phía sau nhà, đất nêu trên. Việc cho ở nhờ chỉ thỏa thuận miệng và không có thỏa thuận gì khác.

Tháng 3/2018, bà R chết. Hiện nay phần bà R ở nhờ còn để bàn thờ của bà R và 1 số vật dụng sinh hoạt cá nhân của gia đình. Sau khi bà R chết, nguyên đơn có trao đổi với ông N1 là con của bà R để lấy lại phần nhà, đất cho ở nhờ nhưng hai bên không thống nhất được với nhau.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu ông N1 trả lại phần phía sau nhà, đất nêu trên là ngang 2,98m x dài 3,7m = 11,026m².

Nguyên đơn sẽ hỗ trợ ngay 20 triệu đồng cho bị đơn nếu bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- *Bị đơn – ông Huỳnh Văn N1 trình bày:* Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhà đất tranh chấp nguồn gốc do ông bà ngoại tạo lập. Ông chỉ đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn khi nguyên đơn hỗ trợ cho ông số tiền 02 tỷ đồng.

- *Đại diện bị đơn - Ông Diệp Minh H:* không có ý kiến.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

- *Bị đơn – ông Huỳnh Văn N1 trình bày:* Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông chỉ đồng ý khi nguyên đơn hỗ trợ cho ông số tiền 1 tỷ đồng.

- *Đại diện bị đơn - Ông Diệp Minh H trình bày:* phần nhà đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà ngoại của ông Nhựt là ông Huỳnh Văn T và bà Trang Thị L tạo lập nên phần nhà đất nguyên đơn đòi lại thật ra là phần thừa kế mà bà R được hưởng từ ông T, bà L. Căn nhà tranh chấp do ông Huỳnh Văn T1 là anh, em bạn dì với ông N1 bỏ tiền ra xây dựng cho mẹ, con ông N1 ở nhưng ông không biết địa chỉ cư trú hiện nay của ông T1 và cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của ông. Vì vậy, ông không có yêu cầu phản tố và cũng không yêu cầu nguyên đơn trả lại phần tiền ông T1 đã bỏ ra sửa chữa căn nhà tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận 4 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thụ lý và giải quyết vụ án đúng các quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì có căn cứ.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại 1 phần căn nhà là vụ án dân sự; Do căn nhà đang tranh chấp tọa lạc tại Quận 4 nên theo khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận 4 có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn nhận thấy:

Bà Vũ Thị Kim N và bà Lưu Thị Kim H là chủ sở hữu toàn bộ căn nhà, đất số: Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh. Trước đây, hai bà có cho bà Huỳnh Thị R ở nhờ phần phía sau nhà, đất nêu trên. Việc cho ở nhờ chỉ thỏa thuận miệng và không có thỏa thuận gì khác.

Tháng 3/2018, bà R chết. Hiện nay phần bà Rời ở nhờ còn để bàn thờ của bà R và 1 số vật dụng sinh hoạt cá nhân của gia đình. Sau khi bà R chết, nguyên đơn có trao đổi với ông N1 là con của bà Rời để lấy lại phần nhà, đất đã cho ở nhờ nhưng hai bên không thống nhất được với nhau.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu ông N1 trả lại phần phía sau nhà, đất nêu trên có diện tích: ngang 2,98m x dài 3,7m = 11,026m² theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Quận 4 ngày 02/4/2021 (BL: 194-196).

Phía ông N1 cho rằng phần nhà đất tranh chấp có nguồn gốc do ông bà ngoại của ông là ông Huỳnh Văn T và bà Trang Thị L tạo lập. Căn nhà số Đường A, Phường B, Quận C (nay tách thành 02 căn nhà số I và K Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh) nên phần nhà đất nguyên đơn đòi lại thật ra là phần thừa kế mà bà R được hưởng từ ông T, bà L. Căn nhà tranh chấp do ông Huỳnh Văn T1 là anh, em bạn dì với ông bỏ tiền ra xây dựng cho mẹ, con ông ở nhưng ông không biết địa chỉ cư trú hiện nay của ông T1 và cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của ông. Ông N1 xác nhận phía trong căn nhà tranh chấp có bàn thờ của bà Rời (gồm 01 cái bàn nhỏ, 01 di ảnh của bà R, 01 cái nồi hương). Ngoài ra, ông N1 không có để bất cứ tài sản nào khác trong căn nhà tranh chấp. Hiện tại, trong nhà đất tranh chấp không có ai sinh sống. Ông đăng ký Hộ khẩu thường trú tại số: Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh nhưng đã không cư trú tại đây mà về cư trú tại Đường L, Phường M, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh từ năm 2011 cho đến nay.

Theo công văn số 1386/CNQ4 ngày 13/7/2021 và toàn bộ thành phần hồ sơ liên quan đến nhà đất tại địa chỉ số Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh, các tài liệu, chứng cứ của Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Quận 4 cung cấp cho Tòa án nhân dân Quận 4 thì căn nhà số Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh, hiện nay được chia tách thành 03 căn nhà:

1. Nhà, đất số Đường A (số mới: Số I Đường A), Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 22 được UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2930/2003 ngày 12/9/2003 cho ông Huỳnh Văn T2 (chết năm 2000), bà Vũ Thị T với diện tích đất 93,4m², diện tích xây dựng 52,0m², diện tích sử dụng 63,4m²...
2. Nhà, đất số Đường A (số mới Số O đường A), Phường B, Quận , Tp. Hồ Chí Minh thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 13 được UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số H00279/2004 ngày 31/12/2004 cho ông Huỳnh Văn T (chết 2000), bà Vũ Thị T với diện tích đất 36,2m²...
3. Nhà, đất số Đường A (số mới: số K Đường A), Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 22 được UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3952/2003 ngày 05/11/2003 cho ông Vũ Văn T, bà Lưu Thị Kim H với diện tích đất 41,8m², diện tích xây dựng 38,0m², diện tích sử dụng 51,3m².

Ngày 19/7/2011, các thừa kế của ông Vũ Văn T tiến hành mở thừa kế theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số: 011058 do Văn phòng công chứng S chứng nhận.

Ngày 24/8/2011, UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH00753 cho bà Vũ Thị Kim N và bà Lưu Thị Kim H...

Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Quận 4 chưa nhận được hồ sơ đăng ký về giao dịch chuyển quyền, đăng ký giao dịch bảo đảm có liên quan đến nhà, đất nêu trên..."

Xét thấy, nguyên đơn: bà Vũ Thị Kim N và bà Lưu Thị Kim H là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp của căn nhà số Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh nên việc nguyên đơn yêu cầu ông Huỳnh Văn N phải trả lại cho nguyên đơn 1 phần nhà, đất có diện tích: ngang 2,98m x dài 3,7m = 11,026m² tọa lạc tại phía sau của căn nhà kể trên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở theo quy định tại các Điều 166, 185 và Điều 234 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn sẽ hỗ trợ ngay 20 triệu đồng cho bị đơn nếu bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và tự nguyện trả lại phần nhà đất tranh chấp.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn – ông Huỳnh Văn N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng; Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Về chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu (đại diện nguyên đơn - ông Trần Văn N đã nộp ngày 23/3/2021).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2016,

- Căn cứ vào các Điều 166, 185 và Điều 234 Bộ luật dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2017,

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Buộc ông Huỳnh Văn N có trách nhiệm trả lại 1 phần nhà đất có diện tích: ngang 2,98m x dài 3,7m = 11,026m² tọa lạc tại phía sau của căn nhà, đất số Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn là: Bà Lưu Thị Kim H và bà Vũ Thị Kim N.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn: sẽ hỗ trợ ngay 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng cho bị đơn nếu bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và tự nguyện trả lại phần nhà đất tranh chấp.

Thi hành khi bản án có hiệu lực tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí:

Ông Huỳnh Văn N phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Nguyên đơn: Bà Lưu Thị Kim H và bà Vũ Thị Kim N không phải nộp án phí. Trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0035665 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

Về chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu (đại diện nguyên đơn - ông Trần Văn N đã nộp ngày 23/3/2021).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày, Viện kiểm sát cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND Q4;
- THADS Q4;
- Các đương sự;
- Lưu Vp, Hồ sơ (...).

Huỳnh Tấn Phát

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa

Huỳnh Tấn Phát

