

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 24/2022/DS-ST

Ngày: 19 – 5 - 2022

“V/v đòi nhà, đất cho ở nhờ”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1 Bà Lê Thị Thiện

2 Bà Trần Ngọc Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2021/TLST- DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp đòi nhà đất cho ở nhờ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2022/QĐXX- ST ngày 15 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2022/QĐ – ST ngày 12 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; nơi thường trú: 10/56A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B; địa chỉ liên hệ: 547 N, phường L, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1992; trú tại: 1, phường B, quận T, Thành phố H hoặc bà Thạch Tuyết M, sinh năm 1997; trú tại: Ấp 10, chợ A, phường Đ, huyện A, tỉnh K (Theo giấy ủy quyền ngày 10 tháng 11 năm 2020), bà Minh có mặt.

2/ *Bị đơn:*

2.1 Ông Cao Anh T, sinh năm 1980; trú tại: 16D3/8A, khu phố Đồng An 3, phường B, thành phố T, tỉnh B (Vắng mặt không có lý do).

2.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984; cùng trú tại: 10/56A, khu phố Bình Đức 3, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – Thạch Tuyết Minh trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là người được quyền sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 90m², thuộc thửa đất số 488, tờ bản đồ số DC170 (E4), đất tọa lạc tại khu dân cư Areco, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00370/Areco-BH ngày 06/10/2009. Năm 2006 bà Hà cho con gái, con rể là bà Nguyễn Thị H và ông Cao Anh T ở nhờ trên với thửa đất này. Trước khi ông Tuấn và bà Hằng đến đất ở thì trên đất có 01 dãy nhà trọ khoảng 05 phòng, phía trước giáp mặt đường là 01 phòng trọ rộng khoảng 24m² có gác xép, phía sau có 04 phòng trọ vẫn còn tồn tại như hiện nay. Bà Hà chỉ cho ông Tuấn và bà Hằng ở căn phòng phía giáp mặt đường, còn 04 phòng trọ phía sau bà Hà cho thuê kinh doanh nhà trọ. Vào khoảng năm 2012 ông Tuấn, bà Hằng sửa lại phòng trọ đầu tiên thành 01 căn nhà 01 trệt 01 lầu có hiện trạng như hiện nay. Năm 2020 bà Hằng ly hôn với ông Tuấn nên bà Hằng không còn ở căn nhà này nữa. Nay bà Hằng và ông Tuấn đã ly hôn nên bà Hà yêu cầu lấy lại nhà đất nêu trên. Bà Hà tự nguyện bồi hoàn giá trị toàn bộ công trình trên đất bao gồm nhà do ông Tuấn, bà Hằng xây dựng và 04 phòng trọ do bà Hà xây dựng. Giá trị công trình theo kết quả định giá của Tòa án.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với phần gác xép của 04 căn nhà trọ theo biên bản định giá thì bà Hà tự nguyện tính diện tích theo diện tích xây dựng 04 căn nhà trọ. Bà Hà cho ông Tuấn lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Chứng nhận kết hôn (bản photo cop py); giấy chứng tử (bản sao); giấy ủy quyền (bản chính); chứng minh nhân dân và hộ khẩu (bản sao); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao); bản án (bản chính)....

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn – bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thống nhất theo lời trình bày của bà Hà về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp và quá trình quản lý, sử dụng các tài sản này. Bà Hằng xác định bà Hà chỉ cho bà và ông Tuấn ở nhờ. Khi bà Hằng và ông Tuấn sống chung thì bà Hà chưa thật sự tin tưởng ông Tuấn nên chưa dám tặng cho tài sản này. Nguồn gốc đất do cha mẹ bà nhận chuyển nhượng tại khu đất dự án khu Areco. Năm 2008 ông Kiểm qua đời thì gia đình có tiến hành khai nhận di sản quyền sử dụng đất nêu trên vào năm 2009 và giao cho bà Hà là người được quản lý sử dụng. Từ năm 2006 đến năm 2009 bà

Hằng và ông Tuấn ở trọ, bà Hà thấy hai vợ chồng vất vả nên cho ông bà ở nhờ căn nhà số 16D3/8A, khu phố Đồng An 3, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương hiện đang tranh chấp. Thời điểm này căn nhà có 02 phần riêng biệt, phần trước là nhà ở có 01 gác xép diện tích khoảng 24m², phần phía sau là 04 phòng trọ vẫn nguyên hiện trạng như hiện nay. Năm 2012 bà Hằng và ông Tuấn coi nơi căn nhà phía trên lên 01 lầu nữa có hiện trạng như hiện nay. Khi xây dựng nhà thì ông Tuấn và bà Hằng không xin giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền. Thời điểm bà Hằng và ông Tuấn ly hôn thì bà Hà có tự nguyện trả cho ông Tuấn 100.000.000 đồng để ông Tuấn dời đi nhưng ông Tuấn không đồng ý mà cứ ở trên đất. Bà Hằng xác định phần nhà trọ 04 căn là do bà Hà xây dựng, còn nhà 01 trệt 01 lầu phía trước là do bà Hằng và ông Tuấn xây dựng nhưng do bà Hà tự nguyện bồi hoàn toàn bộ giá trị công trình trên đất theo kết quả định giá của Tòa án thì bà Hằng đồng ý nhận.

Tại phiên tòa: Bà Hằng vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày trước đây. Bà Hằng trình bày thêm hiện nay bà Hằng không còn ở trong căn nhà tranh chấp này nữa mà chỉ có một mình ông Tuấn sinh sống.

Trong quá trình tố tụng bị đơn – ông Cao Anh T trình bày.

Vào năm 2006 ông Tuấn kết hôn với bà Hằng thì gia đình bên vợ cho vợ chồng 01 thửa đất tại khu Areco, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (gọi là của hồi môn). Năm 2009 ông Tuấn và bà Hằng xây dựng 01 căn nhà cấp 04 và 04 phòng trọ trên thửa đất này để cho thuê. Đến năm 2012 thì cải tạo phần nhà phía trước lên 01 lầu nữa, việc xây dựng không có giấy phép xây dựng. Ông Tuấn xác định toàn bộ công trình trên đất là do ông và bà Hằng xây dựng. Năm 2020 bà Hằng ly hôn ông Tuấn thì bà Hằng về nhà mẹ ruột sống riêng nên bà Hà mới khởi kiện đòi lại nhà đất. Ông Tuấn cho rằng bà Hà đòi nhà đất cho ở nhờ là đánh tráo khai niệm, bóp méo sự thật nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Tuấn. Ông Tuấn yêu cầu Tòa án sao lục đơn khởi kiện, bản tự khai của bà Hà tại hồ sơ thụ lý thụ lý số 309/2020 ngày 07 tháng 12 năm 2020 đã được Tòa án đình chỉ do bà Hà rút đơn khởi kiện, tại hồ sơ này bà Hà đồng ý trả cho ông Tuấn 200.000.000 đồng là thừa nhận các công trình trên đất là của ông Tuấn và bà Hằng xây dựng. Ông Tuấn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Hà.

Ông Tuấn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, 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 đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Hà, bà Hằng chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp thuộc thửa đất số 488, tờ bản đồ số DC170 (E4), đất tọa lạc tại khu dân cư Areco, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông Cao Anh T, bà Nguyễn Thị H đòi nhà đất cho ở nhờ vì vậy quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp đòi nhà đất cho ở nhờ” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Cao Anh T theo đúng quy định tại các Điều 177; Điều 208; Điều 220; Điều 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông Tuấn không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của ông Tuấn trong quá trình tố tụng được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[4] Nội dung vụ án:

[4.1] Trong quá trình tố tụng bà Hà và ông Tuấn, bà Hằng đều thừa nhận thửa đất số 488, tờ bản đồ số DC170 (E4), đất tọa lạc tại khu dân cư Areco, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương là tài sản của bà Hà. Các đương sự thừa nhận các công trình trên đất đều không có giấy phép xây dựng, lời thừa nhận của các đương sự phù hợp các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập. Bà Hà tự nguyện xác định diện tích gác xép 04 căn phòng trọ tương đương diện tích sàn xây dựng là 40,2m². Xét thấy sự tự nguyện của bà Hà là không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tuấn và bà Hằng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Ngoài ra xét lời thừa nhận của các đương sự là tài liệu, chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Theo kết quả định giá tài sản trong tố tụng dân sự xác định tài sản và giá trị tài sản trên đất như sau:

01 căn nhà dạng 01 + 01 lầu diện tích sàn là 68,5m² x 2.800.000 đồng/01 m² x 70% tỷ lệ sử dụng còn lại = 134.260.000 đồng.

04 phòng trọ diện tích xây dựng $42,2\text{m}^2 \times 1.970.000 \text{ đồng}/01\text{m}^2 \times 65\%$ tỷ lệ sử dụng còn lại = 54.037.100 đồng.

04 gác xếp của 04 phòng trọ $42,2\text{m}^2 \times 480.000 \text{ đồng}/01\text{m}^2 \times 65\%$ tỷ lệ sử dụng còn lại = 13.166.400 đồng.

Tổng giá trị toàn bộ tài sản trên đất là 201.463.400 đồng. Xét thấy, bà Hà tự nguyện bồi hoàn toàn bộ giá trị tài sản trên đất là 201.463.400 đồng cho ông Tuấn và bà Hằng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.3] Xét thấy, theo công văn trả lời số 654/CNTA-ĐK&CGCN về việc phúc đáp công văn số 124/TA-DS ngày 26/4/2021 của Tòa án ngày 20 tháng 5 năm 2021 về việc cung cấp thông tin đối với thửa đất số 488, tờ bản đồ số DC170 (E4), đất tọa lạc tại khu dân cư Areco, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương thể hiện quyền sử dụng đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố Thuận An) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 117450, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00370/Areco_ BH ngày 06/10/2009 cho bà Nguyễn Thị H. Chứng cứ Tòa án thu thập phù hợp lời trình bày của các đương sự thực tế thì trước đây bà Hà chỉ cho con gái và con rể ở nhờ trên đất. Ông Tuấn cho rằng trước đây bà Hà có hứa cho ông và bà Hằng thừa đất này, nhưng do hiện nay bà Hằng và ông Tuấn đã ly hôn nên mới đòi lại. Xét thấy, ông Tuấn trình bày không có cơ sở chấp nhận vì không có chứng cứ chứng minh.

Ông Tuấn cho rằng toàn bộ tài sản trên đất đều do ông Tuấn, bà Hằng xây dựng, nhưng ông Tuấn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, bà Hà chỉ thừa nhận căn nhà 01 trệt, 01 lầu là do bà Hằng, ông Tuấn xây dựng, nhưng bà Hà tự nguyện bồi hoàn toàn bộ công trình trên đất nên Hội đồng xét xử thấy không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tuấn, bà Hằng. Trong quá trình tố tụng ông Tuấn yêu cầu Tòa án sao lục đơn khởi kiện, bản tự khai của bà Hà tại hồ sơ thụ lý số 309/2020 ngày 07 tháng 12 năm 2020 đã được Tòa án đình chỉ do bà Hà rút đơn khởi kiện, tại hồ sơ này bà Hà đồng ý trả cho ông Tuấn 200.000.000 đồng, như đã phân tích ở trên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Tuấn bà Hằng nên Hội đồng xét xử không xem xét. Căn cứ Điều 256 Bộ luật dân sự 2005 bà Hà được quyền đòi lại tài sản cho ở nhờ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi bà Hà thanh toán xong số tiền 201.463.400 đồng cho ông Tuấn và bà Hằng thì bà Hà được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

[4.4] Ông Cao Anh T được quyền lưu cư 03 (ba) tháng. Thời gian lưu cư tính từ khi án có hiệu lực pháp luật

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 5.666. 864 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự
- Điều 166 Luật đất đai năm 2003; 256 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn – ông Cao Anh T và bà Nguyễn Thị H, về việc “Đòi đất cho ở nhờ”.

Buộc ông Cao Anh T và bà Nguyễn Thị H giao trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất 90m², thuộc thửa đất số 488, tờ bản đồ số DC170 (E4), đất tọa lạc tại khu dân cư Areco, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 117450, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00370/Areco_ BH ngày 06/10/2009 cho bà Nguyễn Thị H (ký hiệu A kèm theo sơ đồ bản vẽ).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H bồi hoàn số tiền 201.463.400 đồng cho ông Cao Anh T và bà Nguyễn Thị H.

Sau khi bà Nguyễn Thị H bồi hoàn xong số tiền 201.463.400 đồng cho ông Cao Anh T và bà Nguyễn Thị H thì bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu 01 căn nhà 01 trệt + 01 lầu diện tích 68,5m² (Ký hiệu là B kèm theo sơ đồ bản vẽ) và 04 phòng trọ diện tích 42,2m² (Ký hiệu là C kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ông Cao Anh T được quyền lưu cư 03 (ba) tháng. Thời gian lưu cư tính từ khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Cao Anh T và bà Nguyễn Thị Hằng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0053776 ngày 12 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và biên lai thu số 0055410 ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, trả lại cho bà Nguyễn Thị H 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

6. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Cao Anh T vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thị Ngọc