

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ H
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST

Ngày 07-5-2020

V/v “Tranh chấp dân sự về
đòi lại nhà ở và hợp đồng
thuê nhà ở”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ H, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Thanh Phong;

2. Bà Huỳnh Thị Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2019 về “Tranh chấp dân sự về đòi lại nhà ở và hợp đồng thuê nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử số 07/TB-TA ngày 31/3/2020 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử số 08/TB-TA ngày 27/4/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị S, sinh năm 1958. Địa chỉ: phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Chị Trần Ngọc T, sinh năm 1988. Địa chỉ: phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1962;
2. Chị Trần Thị H, sinh năm 1991;
3. Anh Trần Sanh T1, sinh năm 1999;
4. Anh Trần Xanh L, sinh năm 2000;

Đại diện theo ủy quyền của bà N, chị H và anh L là chị Trần Ngọc T, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Phạm Thị S1, sinh năm 1952;

Địa chỉ: phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Tiêu Văn T2, sinh năm 1959.

Địa chỉ: phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hùng T3 – Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn N1 – Phó Chủ tịch.

- *Người làm chứng*:

1. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1954;
2. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1957;
3. Ông Võ Văn T4, sinh năm 1961;
4. Ông Trần Văn T5, sinh năm 1954;
5. Anh Lâm Quốc T6, sinh năm 1979;
6. Anh Trần Thanh S1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

7. Bà Trần Thị M, sinh năm 1957;
8. Bà Lê Thị T7, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

9. Bà Chung Mỹ D, sinh năm 1966;

Địa chỉ: xã B, huyện T8, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:* Vào năm 1999 bà Trần Thị S có mua của bà Phạm Thị S1 một căn nhà có diện tích 28m², ngang 2,8m, dài 10m (đo đạc thực tế 17,2m²). Căn nhà xây dựng trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, có làm giấy viết tay, tuy nhiên vào năm 2012 do nhà bà S bị cháy nên mất tờ giấy tay này. Đến năm 2016 bà S và bà S1 làm lại giấy mua bán mới có sự chứng kiến của ông Trần Văn T5 và bà Trần Thị L1. Sau khi mua, vào năm 2000 bà S tháo dỡ bỏ căn nhà của bà S1 và san lấp mặt bằng phần đất này để xây dựng lên căn nhà gỗ vách tole để đậu xe ô tô, việc này có gia đình bà M là người bán gỗ cho bà biết. Đến năm 2001, ông Trần Văn S3 là em ruột của bà S, do làm ăn thất bại không có nhà ở nên bà cho ông S3 ở căn nhà này. Đến cuối năm 2012 ông S3 trả lại căn nhà này cho bà, bà có sửa chữa lại căn nhà hết 45.000.000đ để bán cơm chay và tạp hóa chay, bán được khoảng hơn 02 tháng thì ông S3 tiếp tục bở nợ nên xin về ở lại căn nhà này và bà thống nhất cho ở tới nay. Trong lúc ở thì ông S3 có xây dựng tu bổ thêm vào căn nhà là phòng vệ sinh, làm gác lửng và lót gạch nền. Lúc bà S bán tạp hóa chay thì có bà Chung Mỹ D phụ tiếp và khi bà S sửa chữa lại căn nhà thì Ủy ban nhân dân phường có xuống lập biên bản, bà cam kết là tự chịu trách nhiệm vì bà đã xây dựng trên đất của Nhà nước, nếu Nhà nước có yêu cầu bà di dời thì bà thống nhất di dời nhà trả đất lại cho Nhà nước, không cần bồi thường.

Đến năm 2013, con bà là anh Lâm Quốc T6, có làm thủ tục vay tiền ở ngân hàng nên bà có làm hợp đồng thuê căn nhà này với chị Trần Ngọc T là con của ông S vào ngày 20/01/2013. Hợp đồng thuê như sau: thời hạn thuê là 10 năm, với giá thuê là năm thứ nhất 3.000.000đ/tháng, năm thứ 2 tăng lên 4.000.000đ/tháng, năm thứ 3 tăng lên 6.000.000đ/tháng, từ năm thứ 4 mỗi tháng tăng lên 1.000.000đ. Mục đích bà làm hợp đồng cho thuê này là chứng minh nguồn thu nhập của gia đình để ngân hàng thông nhất cho anh T6 vay tiền. Từ khi ký hợp đồng cho thuê thì bà không có đòi tiền thuê nhà vì thấy chị T nghèo khổ.

Ngày 19/6/2019, bà Soàn khởi kiện yêu cầu chị T phải trả lại cho bà diện tích đất 16,82m² và căn nhà trên diện tích đất này, đất thuộc một phần thửa 44, tờ bản đồ số 50, đất chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất, đồng thời buộc chị T phải trả tiền thuê căn nhà này cho bà là 402.000.000đ. Nay bà thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị T phải trả lại căn nhà này cho bà và tiền thuê căn nhà này từ khi bà

khieu nại tại Khóm 2, phường A vào ngày 03/12/2018, với giá thuê mỗi tháng là 1.000.000đ cho đến ngày Tòa án xét xử, còn đối với toàn bộ phần diện tích đất xây dựng căn nhà thì không phải là của bà, thuộc đất vỉa hè của Nhà nước, bà không tranh chấp đối với toàn bộ phần diện tích đất xây căn nhà này, không yêu cầu Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà, khi nào Nhà nước lấy làm đường (vĩa hè) thì bà thống nhất di dời căn nhà này để trả đất lại cho Nhà nước, không yêu cầu bồi thường, nhưng bà có nguyện vọng là khi Nhà nước thu hồi thì có thể xem xét cho bà được mua một nền nhà tái định cư trả chậm, vì con cháu bà hiện nay không có chỗ ở. Đối với phần mà ông S3 xây dựng thêm là phòng vệ sinh, làm gác lửng và lót gạch nền trong căn nhà này thì bà không thống nhất bồi thường lại cho gia đình ông S3, vì ông S3 tự xây để sử dụng cho mình. Đối với hợp đồng mua bán giữa bà và bà S1 thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra bà S không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

- *Bị đơn chị Trần Ngọc T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, chị Trần Thị H và anh Trần Xanh L trình bày:* Không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà S, vì căn nhà này là của cha chị là ông Trần Văn S3 (chết năm 2019) để lại cho gia đình chị. Cha chị có vợ là bà Trần Thị N và 04 người con là chị, anh Trần Xanh L, anh Trần Sanh T1 và chị Trần Thị H. Về nguồn gốc đất và căn nhà thì vào năm 2001 lúc đó chị mới 15 tuổi, cha chị dẫn chị và gia đình về cất nhà ở đây cho tới nay, thực tế về nguồn gốc phần đất này chị không rõ, nhưng được biết là của ông thầy giáo T2. Lúc chưa có chồng thì chị ở cùng gia đình trên căn nhà này, từ năm 2011 sau khi có chồng thì chị không còn ở căn nhà này nữa, nhưng chị vẫn sử dụng căn nhà này làm quán để bán cháo lòng buổi sáng được một thời gian. Tuy nhiên, hiện nay chị và gia đình không sử dụng căn nhà này nữa, bỏ trống. Trong quá trình ở thì cha chị có nhiều lần sửa chữa căn nhà và vào năm 2001, 2013 chị có ký cam kết với phường là khi nào Nhà nước yêu cầu di dời thì gia đình chị di dời nhà trả đất, không yêu cầu bồi thường, vì nhà xây dựng lấn chiếm đất vỉa hè của Nhà nước.

Căn nhà này cha chị xây dựng trên đất vỉa hè thuộc đất của Nhà nước, nên nếu Nhà nước có lấy lại làm đường giao thông thì chị và gia đình thống nhất di dời và không yêu cầu nhà nước bồi thường, hỗ trợ gì. Chị không có ký tên trong hợp đồng thuê căn nhà này mà bà S cung cấp. Thống nhất giá thuê căn nhà này từ khi phát sinh tranh chấp cuối năm 2018 tới nay mỗi tháng là 1.000.000đ. Nay cha chị chết, căn nhà này thuộc về mẹ và các anh em chị, tuy nhiên chị và gia đình không yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế căn nhà này. Đây là căn nhà của cha chị để lại, trong quá trình quản lý, sử dụng

căn nhà này thì cha chị có nhiều lần sửa chữa và xây dựng thêm căn nhà, trong đó có phòng vệ sinh, làm gác lửng và lát gạch nền. Trong trường hợp Tòa án có giải quyết quyết định căn nhà này thuộc về bà S thì chị không tranh chấp gì với bà S, không yêu cầu bà S trả lại giá trị các tài sản này, vì nhà của cha chị, cha chị có toàn quyền sửa chữa và xây dựng.

Ngoài ra chị T không có ý kiến hay yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Sanh T1 trình bày:* Anh T1 là con của ông S3 và là em của chị T. Nay anh thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn chị T, anh không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S1 trình bày:* Căn nhà tranh chấp giữa hai bên có nguồn gốc là của bà bán cho bà S khoảng gần 20 năm nay. Ban đầu có làm giấy tay mua bán nhưng do bà S bị nhà cháy mất nên ngày 20/10/2016 hai bên có làm lại giấy tay. Lúc bán giá bao nhiêu thì bà không nhớ, còn 15.000.000đ ghi trong giấy thỏa thuận sang nhượng ngày 20/10/2016 do bà S tự ghi vào thôi, chứ không phải bán giá 15.000.000đ. Còn đất thì có nguồn của ông thầy giáo T2, do trúng quy hoạch làm đường nên ông T2 di dời đi nơi khác, bà thấy phần đất này còn trống và được ông T2 nói là vào ở đi nên bà vào cất căn nhà gỗ tạp lên ở. Ở được vài năm thì bà bán lại cho bà S vì bà đang cần tiền trả nợ. Sau khi bán thì bà không còn quan tâm gì tới căn nhà này nữa. Nay bà không còn liên quan gì tới căn nhà này nữa, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiêu Văn T2 trình bày:* Phần đất mà các bên xây nhà tranh chấp có nguồn gốc là của ông từ trước năm 1975. Đến năm 1982-1983 trúng vào quy hoạch làm đường gia đình ông thống nhất nên di dời nhà đi nơi khác. Căn nhà tranh chấp ông không biết là của ai, nhưng người đầu tiên lấn chiếm phần đất này là bà Phạm Thị S1, sau đó các bên trao đổi, mua bán với nhau ông không biết. Nay ông không tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong vụ án và xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Người làm chứng bà Trần Thị L1 trình bày:* Bà là người ở giáp ranh với căn nhà mà hai bên đang tranh chấp, bà ở đây trên 27 năm nay. Trước đây khoảng 20 năm thì bà Phạm Thị S1 có căn nhà xây dựng trên phần đất mà các bên đang tranh chấp, ở chung thời điểm với bà, tất cả đều ở trên đất lấn chiếm của Nhà nước. Sau đó bà S1 bỏ đi hồi nào thì bà không biết và cũng không biết lý do tại sao ông S3 và chị T ở trên căn nhà

này. Bà S cũng có ở trên căn nhà này một thời gian để bán đồ chay, tôi có mua đồ của bà S bán. Chữ ký trong giấy thỏa thuận sang nhượng giữa bà S và bà S1 không phải của bà vì bà không biết chữ và bà cũng không chứng kiến việc thỏa thuận sang nhượng này. Căn nhà này ban đầu là của bà S1, sau đó đến bà S và sau đó nữa thì tới gia đình ông S3 và chị T sử dụng. Còn việc lý do tại sao các người này sử dụng thì bà không biết.

- *Người làm chứng bà Chung Mỹ D trình bày:* Bà với bà S là bạn với nhau vì thường đi chung làm tự thiện. Vào khoảng năm 2013 khi ông S3 trả nhà lại cho bà S thì bà S có bán cơm chay và tạp hóa chay, lúc này bà có phụ tiếp bà S bán một thời gian, sau đó bà ra thăm bà S thì thấy ông S3 tiếp tục ở căn nhà này và bà S có nói với bà là do thấy ông S3 khổ, không có chỗ ở nên bà cho ở. Trước tết âm lịch 2019, bà và bà S có qua nói ông S3 trả nhà lại để con bà S ra riêng thì ông S3 nói là ráng cho ở qua tết sẽ trả, từ đó về sau bà không biết chuyện gì nữa.

- *Người làm chứng bà Lê Thị T7 trình bày:* Bà là em nuôi của bà Phạm Thị S1 và là người ở gần căn nhà đang tranh chấp. Nhà tranh chấp trước đây là của bà S1, bà S1 bán căn nhà này cho bà S với giá là 15.000.000đ, lúc bán nền nhà này trũng thấp, bà S cất nhà lên, sau đó cho ông S3 ở vì ông S3 là em ruột bà S không có chỗ ở. Khi bà S1 và bà S làm giấy mua bán lần đầu thì bà có chứng kiến, còn giấy mua bán sau này bà không chứng kiến.

- *Người làm chứng ông Trần Văn N2 trình bày:* Ông là anh ruột của bà S và ông S3. Vào khoảng năm 2000 bà S là đại lý vé số, bà S1 là người lấy vé số của bà S bán. Trong quá trình mua bán bà S1 thiếu tiền vé số của bà S nên thống nhất cần trừ nền nhà tranh chấp này cho bà S. Sau đó bà S sang lắp cất nhà sử dụng, thấy ông S không có chỗ ở nên bà S cho ông S3 ở nhờ. Ở một thời gian thì bà S lấy lại bán tạp hóa chay, bán được một thời gian thì bà S tiếp tục cho ông S3 ở cho tới nay, nay T chiếm dụng không chịu trả cho bà S.

- *Người làm chứng ông Võ Văn T4 trình bày:* Vào năm 2000 thì ông có bán 01 căn nhà gỗ cho bà S, còn việc bà S sử dụng vào mục đích gì thì ông không biết.

- *Người làm chứng bà Trần Thị M trình bày:* Bà là chị ruột của bà S và ông S3. Căn nhà tranh chấp giữa hai bên là của bà S, do thấy ông S3 bế nợ không có chỗ ở nên bà S cho ông S3 ở nhờ. Sau khi ông S3 chết thì chị T chiếm dụng không trả lại cho bà S cho tới nay.

- *Người làm chứng ông Trần Văn T5 trình bày:* Ông là anh ruột của bà S và ông S3. Chữ ký trong tờ thỏa thuận sang nhượng ngày 20/10/2016 giữa bà S1 và bà S là của

ông ký xác nhận. Căn nhà tranh chấp giữa hai bên có nguồn gốc là của bà S1 bán cho bà S, bà S thấy ông S3 bề nọ không có chỗ ở nên cho ở, còn quá trình sử dụng và sửa chữa căn nhà thì ông không biết. Nay ông S3 chết chị T không trả lại cho bà S là sai.

- *Người làm chứng anh Lâm Quốc T6 trình bày:* Anh là con ruột của bà S. Vào năm 2013 anh có vay tiền Ngân hàng Ngoại thương tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 02 tỷ. Ngân hàng yêu cầu anh chứng minh nguồn thu nhập của anh và gia đình, nên anh có lấy bản hợp đồng thuê nhà giữa mẹ anh và chị T đưa cho ngân hàng. Còn việc lập hợp đồng thuê này là chuyện giữa mẹ anh và chị T anh không biết. Vào khoảng trong năm 2012 – 2013 anh có phụ mẹ anh bán tạp hóa chay và cơm chay trong căn nhà tranh chấp này, vì căn nhà này là của mẹ anh cho ông S3 ở nhờ, nay ông S3 chết đề nghị chị T trả nhà lại cho mẹ anh.

- *Người làm chứng anh Trần Thanh S2 trình bày:* Vào năm 2012, bà S có thuê anh sửa chữa lại căn nhà đang tranh chấp, khi sửa chữa thì gia đình ông S3, chị T biết nhưng không có ý kiến hay phản đối gì, bà S đã trả tiền sửa **chữa nhà đủ cho anh rồi.**

- *Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hồng Ngự:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa xét xử sơ thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị S, buộc chị Trần Ngọc T, bà Trần Thị N, chị Trần Thị H, anh Trần Sanh T1 và anh Trần Xanh L trả lại căn nhà tranh chấp cho bà S. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu chị T trả tiền thuê căn nhà tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ, chứng cứ đã xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của bị đơn, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp dân sự về đòi lại nhà ở và hợp đồng thuê nhà ở”. Bị đơn chị Trần Ngọc T và căn nhà tranh chấp có địa chỉ tại phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã H,

tỉnh Đồng Tháp là đúng quy định của pháp luật, được quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự và người làm chứng tại phiên tòa: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S1, ông Tiêu Văn T2 và đại diện Ủy ban nhân dân thị xã H, tuy nhiên tất cả đã có đơn và yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các người làm chứng trong vụ án vắng mặt, nhưng họ cũng đã có lời khai trực tiếp với Tòa án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ thì căn nhà tranh chấp có diện tích xây dựng là 17,2m². Trong đó, xây dựng trên đất vỉa hè là 14,5m²; 0,6m² xây dựng trên thửa 41 và 2,1m² xây dựng trên thửa 44, cùng tờ bản đồ số 50, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thị xã H thì phần đất diện tích 14,5m² thuộc quy hoạch vỉa hè nên không thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất; trong sổ mục kê phần diện tích đất thuộc thửa 41 là đất Văn hóa, thửa 44 là tên ông Nguyễn Văn S2. Kết quả xác minh và lời trình bày của đương sự không biết ông Nguyễn Văn S2 là ai và đất Văn hóa không xác định được đối tượng sử dụng đất là ai. Đồng thời trong vụ án này các bên đương sự chỉ tranh chấp căn nhà có trên đất, không tranh chấp QSD đất, vì đây là phần đất thuộc về Nhà nước và cam kết sẽ di dời căn nhà tranh chấp này chừng nào Nhà nước lấy lại. Nên trong vụ án này, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết căn nhà trên đất là của ai, không xem xét giải quyết phần diện tích đất gắn liền với căn nhà tranh chấp. Trong trường hợp sau khi vụ án xét xử, đã xác định căn nhà tranh chấp thuộc về ai, mà có người nào hoặc cơ quan, tổ chức nào tranh chấp về đất thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thứ nhất, đối với tranh chấp đòi lại nhà, Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của chị T trong hợp đồng thuê nhà đất đề ngày 20/01/2013, theo kết quả giám định của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/11/2019 thì chữ ký trong hợp đồng này không phải là chữ ký của chị T. Tuy nhiên, qua lời khai của các bên đương sự, của các người làm chứng như trên và tại biên bản làm việc ngày 03/12/2018 của Tổ hòa giải Khóm X, phường A, thị xã H đối với chị T có trình bày “Chị được ở căn

nhà này là vì lý do chị có đưa cho bà S là cô ruột của chị số tiền 20 triệu đồng (ông S chính là cha chị). Sau đó bà S trả lại số tiền 20.000đ cho ông S3, yêu cầu cậu dọn nhà trả lại cho cô 7 - cô 7 lấy nhà lại và tu sửa hết 4,5 triệu” có đủ cơ sở xác định căn nhà mà các bên đang tranh chấp là của nguyên đơn bà Trần Thị S, căn nhà này do bà S mua từ bà Phạm Thị S1, sau khi mua thì bà S có xây dựng lại, do ông Trần Văn S3 là cha của chị T không có chỗ ở nên bà S là chị ông S3 mới cho ở nhờ trên căn nhà này. Nay ông S3 chết, vợ và các con ông S3 tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà này, vì vậy phải có nghĩa vụ trả lại cho bà S theo quy định của pháp luật. Nên yêu cầu khởi kiện của bà S về việc đòi lại căn nhà này được chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 164 và 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà S được quyền sở hữu căn nhà tranh chấp này (không bao gồm quyền sử dụng đất), căn nhà được xây dựng trên diện tích 17,2m², tọa lạc tại đường N, khóm X, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp. Trong đó, một phần căn nhà được xây dựng trên diện tích đất 14,5m², thuộc đất vỉa hè của đường N, đối với phần diện tích đất này thì khi Nhà nước thu hồi, trưng dụng đất thì bà S phải có nghĩa vụ di dời các tài sản của mình có trên diện tích đất này để trả đất cho Nhà nước, không được yêu cầu bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời hoặc lợi ích vật chất nào khác; Đối với phần diện tích xây dựng căn nhà còn lại là 0,6m² thuộc thửa 41 và 2,1m² thuộc thửa 44, cùng tờ bản đồ số 50, sau này có người nào hoặc cơ quan, tổ chức nào tranh chấp về đất thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Điều 164 và 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 164. Biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”

“Điều 166. Quyền đòi lại tài sản

1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

2. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ sự chiếm hữu của chủ thể đang có quyền khác đối với tài sản đó.”

Thứ hai, đối với yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu chị T trả tiền thuê căn nhà tranh chấp từ khi bà khiếu nại tại Khóm X, phường A vào ngày 03/12/2008, với giá thuê mỗi tháng là 1.000.000đ cho đến ngày Tòa án xét xử. Hội đồng xét xử xét thấy, việc bà S cho ông S3 ở trên căn nhà này là sự tự nguyện của bà, vì bà thấy ông S3 là em ruột mình không có nhà ở, vì vậy việc bà đòi tiền thuê nhà là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, Hợp đồng cho thuê nhà đất mà bà cung cấp không phải chữ ký của chị T và theo bà trình mục đích bà làm hợp đồng thuê nhà với chị T là để chứng minh nguồn thu nhập của gia đình cho con bà là anh Lâm Quốc T6 khi anh T6 làm thủ tục vay tiền ở ngân hàng, chứ không phải mục đích là lấy tiền thuê nhà.

Trong quá trình ở trong căn nhà này thì gia đình ông S3 có tu bổ, xây dựng thêm phòng vệ sinh, làm gác lửng và lót gạch nền, theo giá mà Hội đồng định giá đã định các tài sản này có tổng giá trị là 11.143.000đ. Tuy nhiên, nay bà S không thống nhất trả lại giá trị các tài sản này cho gia đình ông S3 và chị T cũng không yêu cầu bà S trả lại giá trị các tài sản này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Chị T không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà S, chị cho rằng đây là căn nhà của cha chị là ông Trần Văn S3 chết để lại, tuy nhiên chị không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Trong quá trình giải quyết vụ án chị có trình bày là vào năm 2001 và năm 2013 khi cha chị sửa chữa căn nhà này thì Ủy ban phường có xuống làm việc, vì xây nhà trên đất của Nhà nước, nhưng theo xác nhận của UBND phường A thì vào các năm 2001 và 2013 khi các bên tiến hành sửa chữa, xây dựng nhà thì Ủy ban phường không có tiến hành lập biên bản việc sửa chữa này.

Theo lời trình bày của các đương sự thì hiện nay căn nhà này bỏ trống, không có sử dụng nên Hội đồng xét xử xét không xem xét giải quyết việc lưu cư.

Đối với hợp đồng mua bán nhà giữa bà S và bà S1 thì các bên đương sự không tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận như phân tích ở trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Về án phí: Bà S là người cao tuổi nên được miễn nộp. Chị T, bà N, chị H, anh T1 và anh L liên đới chịu 300.000đ.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.532.000đ và chi phí định giá là 400.000đ, tổng cộng là 2.932.000đ. Chị T, bà N, chị H, anh T1 và anh L liên đới chịu để trả lại cho bà S, do bà S đã tạm ứng chi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 217, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 164, 166 và 472 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị S. Buộc chị Trần Ngọc T, bà Trần Thị N, chị Trần Thị H, anh Trần Sanh T1 và anh Trần Xanh L phải di dời các tài sản của mình để trả lại căn nhà cho bà Trần Thị S. Căn nhà được xây dựng trên diện tích là 17,2m². Trong đó, xây dựng trên đất vỉa hè đường N là 14,5m²; 0,6m² xây dựng trên một phần thửa 41 và 2,1m² xây dựng trên một phần thửa 44, cùng tờ bản đồ số 50, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tọa lạc tại đường N, khóm X, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với nhà của bà Trần Thị L1 dài 5,85m;
- Hướng Tây giáp với vỉa hè đường N dài 5,8m;
- Hướng Nam giáp với nhà của chị Trần Ngọc T dài 2,98m;
- Hướng Bắc giáp với lối thoát hiểm nội bộ đường N dài 2,9m.

Bà Trần Thị S được quyền sở hữu căn nhà nêu trên (Không bao gồm quyền sử dụng đất).

Kèm theo là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2019 và Mảnh trích đo ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Bà Trần Thị S là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Chị Trần Ngọc T, bà Trần Thị N, chị Trần Thị H, anh Trần Sanh T1 và anh Trần Xanh L phải liên đới chịu 300.000đ.

- Về chi phí tố tụng: Chị Trần Ngọc T, bà Trần Thị N, chị Trần Thị H, anh Trần Sanh T1 và anh Trần Xanh L phải liên đới chịu 2.932.000đ để trả lại cho bà Trần Thị S (Do bà S đã nộp tạm ứng và chi xong).

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã H;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Huỳnh Anh