TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2022/DS-ST
Ngày: 20/5/2022
V/v tranh chấp kiện đòi lại nhà cho ở nhờ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đồng Ánh Đông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Kia.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Ngọc Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 20/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2021/TLST-DS ngày 21/10/2021, "Về việc tranh chấp kiện đòi lại nhà cho ở nhờ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐXXST-DS ngày 22/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị Thu Tr, sinh năm 1966; địa chỉ: Làng T, xã C, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Mai Trí Th, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Theo bản án 09/2017/DS-ST ngày 28/7/2017 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai thì bà Võ Thị Kim H và chị Nguyễn Thị S là những người có nghĩa vụ thi hành án đối với các khoản nợ do Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết. Chi cục Thị hành án dân sự thị xã A đã xử lý bán tài sản để thi hành án là nhà ở và đất tại số xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vì có mối quan hệ mẹ con, anh chị em trong gia đình nên bà Tr không muốn người ngoài mua lại nhà ở và đất này nên bà Tr đã đứng ra mua lại tài sản này và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số DB 023091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/6/2021. Sau khi được giao lại tài sản thì bà Tr tự nguyện cho mẹ là bà Võ Thị Kim H và vợ chồng em trai là Mai Trí Th, Nguyễn Thị S ở nhờ. Tuy nhiên, khi có nhu cầu sử dụng thì anh Th và chị S không đồng ý trả lại nhà ở và đất cho bà. Vì vậy, bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết buộc anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S phải trả lại nhà ở và đất tại số xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, theo Giấy CNQSDĐ số DB 023091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/6/2021 mang tên Mai Thị Thu Tr.

* Bị đơn anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S trình bày: Anh Th và chị S thừa nhận căn nhà và đất tại số xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai do bà Mai Thị Thu Tr mua. Anh Th và chị S đồng ý trả lại nhà ở và đất cho bà Tr, nhưng hiện nay do không có điều kiện dọn ra ở nơi khác nên đề nghị bà Tr cho thời gian khoảng 02 đến 03 năm, khi có điều kiện tìm được nơi ở mới sẽ trả lại nhà ở và đất cho bà Tr.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Theo bản án số 09/2017/DS-ST ngày 28/7/2017 của TAND thị xã A, tỉnh Gia Lai thì bà Võ Thị Kim H và chị Nguyễn Thị S là những người có nghĩa vụ thi hành án đối với bản án nêu trên. Để thi hành bản án trên, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã kê biên bán tài sản là căn nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại số xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai cho bà Mai Thị Thu Tr. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai đã cấp Giấy CNQSDĐ số DB 023091 ngày 10/6/2021 mang tên Mai Thị Thu Tr. Vì mối quan hệ trong gia đình nên bà Tr cho vợ chồng anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S ở nhờ, đến khi bà Tr đòi lại thì anh Th, chị S không trả. Bà Tr khởi kiện yêu cầu anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S phải trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất tại số xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Mai Thị Thu Tr khởi kiện đối với bị đơn anh Mai Trí Th, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, yêu cầu đòi lại tài sản là nhà và đất tại địa chỉ: xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thu Tr và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án thì thấy rằng: Bà Võ Thị Kim H và chị Nguyễn Thị S là người phải thi hành bản án số 09/2017/DS-

ST ngày 28/7/2017 của TAND thị xã A, tỉnh Gia Lai đối với số tiền nợ là 1.021.360.000đồng cho bà Nguyễn Thị Bích H, tiền lãi chậm thi hành án và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Qua xác minh điều kiện thi hành án, chị Nguyễn Thị S không có tài sản, bà Võ Thị Kim H không có thu nhập nhưng có tài sản chung (chồng là Mai Văn Đ đã chết) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, diện tích 211,7m^2, tại số nhà xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy CNQSDĐ số AL 606786 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 16/01/2009. Ngày 22/6/2018, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ra Thông báo số 205/TB-THADS thông báo cho bà Nguyễn Thị Bích H về quyền khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu của bà Võ Thị Kim H trong khối tài sản chung nói trên và được Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết bằng Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 02/2019/QĐST-VDS ngày 10/9/2019 về việc xác định quyền sở hữu tài sản để thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ban hành Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS ngày 17/6/2020 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản. Tài sản kê biên, xử lý gồm: Quyền sử dụng 211,7m^2 đất ở, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ: xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy CNQSDĐ số AL 606786 do Ủy ban nhân dân thị xã A cấp ngày 16/01/2009 và tài sản gắn liền với đất. Ngày 28/8/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã tiến hành tổ chức việc kê biên, xử lý tài sản. Sau khi có kết quả thẩm định giá, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã thông báo về quyền được ưu tiên mua tài sản chung trong thời hạn 03 tháng, nhưng hết hạn không có chủ sở hữu chung nào đăng ký mua. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã tổ chức bán đấu giá theo quy định, nhưng không có tổ chức, cá nhân nào đăng ký tham gia đấu giá. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã thông báo cho các chủ sở hữu chung biết quyền được ưu tiên mua tài sản chung trong thời hạn 15 ngày và bà Mai Thị Thu Tr có đơn xin mua tài sản sở hữu chung. Ngày 01/4/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc bán tài sản cho chủ sở hữu chung là bà Mai Thị Thu Tr. Ngày 23/4/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã ký Hợp đồng mua bán tài sản thi hành án đối với bà Mai Thị Thu Tr và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy CNQSDĐ số DB 023091 ngày 10/6/2021 đứng tên bà Mai Thị Thu Tr.

[3] Ngày 06/5/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A đã giao cho bà Mai Thị Thu Tr toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại số nhà xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Bà Tr đã tự nguyện cho anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S ở nhờ. Tuy nhiên, khi có nhu cầu sử dụng thì anh Th và chị S không đồng ý trả lại nhà và đất cho bà Tr. Vì vậy, bà Mai Thị Thu Tr yêu cầu buộc anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S phải trả lại tài sản là nhà và đất tại số xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, theo Giấy CNQSDĐ số DB 023091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/6/2021 mang tên Mai Thị Thu Tr là có căn cứ theo quy định tại các Điều 163, 164, 166, 169 và Điều 241 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

[4] Anh Th và chị S đề nghị bà Tr cho thời gian khoảng 02 đến 03 năm sẽ trả lại nhà và đất tại số xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai, nhưng bà Tr không đồng ý nên không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của anh Th và chị S.

[5] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả lại tài sản gồm: Nhà, đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, diện tích 211,7m^2 tại địa chỉ: xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 023091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/6/2021 cho bà Mai Thị Thu Tr.

[6] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng. Bà Mai Thị Thu Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 và các Điều 235, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 164, 166, 169 và Điều 241 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thu Tr.

- Buộc anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả lại tài sản cho bà Mai Thị Thu Tr, gồm: Nhà, đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 10, diện tích 211,7m^2 tại địa chỉ: xx Trần Phú, Tổ B, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 023091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/6/2021 mang tên Mai Thị Thu Tr.

3. Về án phí: Buộc anh Mai Trí Th và chị Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng).* Bà Mai Thị Thu Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0011539 ngày 21/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

4. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 20/5/2022, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

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, 7a, 7b và Điều 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:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VPTA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Đồng Ánh Đông