

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 3 – ĐÀ NẴNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/DS-ST

Ngày: 23-7-2025

*“V/v Tranh chấp đòi tài sản
cho mượn, cho ở nhờ”.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Trình

Ông Mai Văn Du

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Vân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn NGH – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng (cơ sở 2) mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản cho mượn, cho ở nhờ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2025/QĐXXST-DS ngày 29/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2025/QĐST-DS ngày 10/6/2025; Quyết định tách vụ án số 01/2025/QĐST-DS ngày 18/6/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 05/TB-TA ngày 18/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2025/QĐST-DS ngày 24/6/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 08/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thùy L, sinh năm 1987; địa chỉ: Tô 7, phường Hòa K (phường Hòa K Nam, quận Liên Chiểu cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn K, sinh năm 1973; địa chỉ: K25/5 đường Tôn Đ, phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: K25/5 đường Tôn Đ, phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thành Nhân, sinh năm 1996; địa chỉ: K25/5 Tôn Đ, phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Dương Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 9/4 Tôn Đ, phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

2. Ông Huỳnh L, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 4 K An 2, phường Hòa K (phường Hòa K Nam, quận Liên Chiểu cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2024, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 21/10/2024, Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L trình bày:

Ông Huỳnh L và bà Dương Thị H là vợ chồng (là cha, mẹ ruột bà L). Trong thời gian chung sống ông L và bà H có tạo lập được thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, với diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: Phường A nay là phường An K, (quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng. Ngày 23/4/2020, ông L và bà H đã lập Hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Thị Thùy L toàn bộ nhà, đất trên (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 1030 ngày 23/4/2020, do Văn phòng công chứng Ngọc Yến thành phố Đà Nẵng thực hiện). Ngày 14/5/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng cập nhật sang tên cho bà L (Sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5).

Về nguồn gốc thửa đất trên là do ông Huỳnh L tạo lập trước năm 1984, năm 1985 ông L kết hôn với bà H (sau đây gọi tắt là: Vợ chồng ông L), vợ chồng ông L tiếp tục mở rộng diện tích đất, xây dựng nhà ở trên đất và đưa bà Phạm Thị L (mẹ ruột ông L - bà nội bà L) về ở cùng. Đất, nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 đứng tên ông Huỳnh L. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông L đã tách thửa đất (thửa đất lớn) ra thành nhiều lô khác nhau và chuyển nhượng cho nhiều người; trong đó có thửa đất 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², nhưng sau đó vợ chồng ông L đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m² (Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3379 ngày 07/8/2019 của Văn phòng công chứng Ngọc Yến) để cho bà L tiếp tục ở và đến năm 2021 thì bà L chết.

Quá trình bà L ở tại nhà đất trên, vào năm 2017 ông Nguyễn K (là con bà L và là em cùng mẹ khác cha với ông Huỳnh L là chú bà L) đã về ở chung với bà L và sử dụng nhà đất trên cho đến nay. Việc ông K về ở với bà L không xin phép cha mẹ bà L, nhưng vì là anh em trong gia đình, ông K lại chưa có nhà ở nên ba mẹ bà L vẫn cho ông K ở. Nay bà L đã chết, bà L lập gia đình nhưng không có nhà ở nên bà L đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn K trả lại nhà, đất cho bà để bà có nơi ở, nhưng ông K không đồng ý nên bà khởi kiện ông Nguyễn K, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn K là người đang ở trên nhà diện tích 32,5m² tại thửa đất 377, tờ bản đồ số 5 ra khỏi nhà và trả lại nhà, đất cho bà L.

Tại phiên tòa, bà L đồng ý cho ông K được lưu trú tại nhà, đất trên với thời

hạn 6 tháng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà L thống nhất với việc tách vụ án của Hội đồng xét xử và không có ý kiến gì.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, bà L thống nhất và không có ý kiến gì.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng), bà L xin tự nguyện chịu, không yêu cầu ông K trả lại cho bà.

Về phí sao lục hồ sơ 50.000đ (năm mươi ngàn đồng), bà L xin tự nguyện chịu.

Về án phí, bà L xin tự nguyện chịu.

Bị đơn ông Nguyễn K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m², được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: Phường A nay là phường An K, (quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng cập nhật sang tên bà Huỳnh Thị Thùy L ngày 14/5/2020 là của ông Huỳnh L.

Năm 2003 vợ chồng ông L (vợ ông L là bà Dương Thị H) cho bà Phạm Thị L (mẹ ông và ông L) một phần diện tích đất và bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, với diện tích 214m². Sau đó giữa bà L với vợ chồng ông L đã nhập tách thửa đất như thế nào ông không rõ và đã chuyển nhượng thửa đất cho nhiều người khác nhau. Còn lại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ phường A nay là phường An K, (quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng, trên đó có ngôi nhà diện tích 32,5m², nhà này trước đây là vợ chồng ông L xây dựng, nhưng sau đó xuống cấp, bà L thuộc diện vợ liệt sỹ (Cha ông L là liệt sỹ) nên được Nhà nước hỗ trợ cho tiền sửa chữa, xây dựng nhà như hiện nay. Năm 2021 bà L chết, nhà, đất trên ông K là người đang ở để thờ cúng bà L, ông về ở với bà L năm nào ông không nhớ cụ thể nhưng ông ước khoảng năm 2013. Đây là tài sản của mẹ ông, do đó thuộc quyền quản lý, sở hữu của mẹ nên ông về ở là hợp pháp, ông không có sửa chữa, xây dựng gì đối với ngôi nhà trên. Việc ông L, bà H tặng cho bà L nhà đất trên vào năm 2020 là không đúng nên bà L khởi kiện yêu ông đòi lại nhà, đất và yêu cầu ông ra khỏi nhà ông K không đồng ý.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, ông K không có ý kiến gì.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà L khởi kiện bà L đã chịu nên ông K không có ý kiến gì.

Về phí sao lục hồ sơ 50.000đ (năm mươi ngàn đồng), bà L xin chịu nên ông K không có ý kiến gì.

Về án phí, bà L khởi kiện bà L đã chịu nên ông K không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Thành Nhân vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày.

Người làm chứng:

1. Ông Huỳnh L trình bày:

Ông L xác định, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: phường A nay là phường An K, (quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng cập nhật sang tên bà Huỳnh Thị Thùy L ngày 14/5/2020 là của ông Huỳnh L tạo lập. Nguồn gốc thửa đất là do ông mua (nhận chuyển nhượng) lại của người khác trước năm 1984 và ông đã xây dựng nhà ở trên đất đó từ thời gian mua. Năm 1984 ông đưa mẹ là bà Phạm Thị L về ở cùng, năm 1985 ông lập gia đình với (lấy vợ) bà Dương Thị H, ông với bà H đã khai hoang mở rộng thêm diện tích đất và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 đứng tên hộ ông Huỳnh L. Sau đó, vợ chồng ông đã tách thửa đất ra thành nhiều lô và chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau, trong đó có thửa số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², trên đất có ngôi nhà cấp 4 với diện tích 32,5m². Năm 2019 vợ chồng ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Cao Thị Ngọc D, nhưng vì bà L đang ở trên nhà đất trên nên ngày 07/8/2019 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng lại thửa đất 377, tờ bản đồ số 5 và nhà từ bà D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3379 ngày 07/8/2019 của Văn phòng công chứng Ngọc Yến.

Ngày 17/5/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128 đứng tên vợ chồng ông L. Bà L tiếp tục sử dụng nhà đất trên đến khi chết năm 2021. Trong quá trình ở, năm 2017 em trai ông là ông Nguyễn K (em cùng mẹ khác cha) về ở cùng với bà L mà không xin phép vợ chồng ông, nhưng vì anh em nên vợ chồng ông vẫn để ông K ở tại nhà đất trên. Năm 2020 vợ chồng ông K lập hợp đồng tặng cho con gái là bà Huỳnh Thị Thùy L toàn bộ nhà, đất tại thửa 377, tờ bản đồ số 5 nên bà L có toàn quyền quyết định về nhà, đất của mình.

Ông L xác định, nhà đất trên hoàn toàn là của vợ chồng ông tạo lập và cho con gái, không phải là tài sản của mẹ ông, cũng như không có thỏa thuận nào liên quan đến việc để nhà, đất trên để lại làm nơi thờ cúng mẹ ông. Do đó, ông L đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà L.

Đối với việc ông K cho rằng do bà L là vợ liệt sỹ nên được nhà nước hỗ trợ tiền xây và sửa chữa nhà. Ông L xác định nhà, đất là do vợ chồng ông xây dựng trước đó, khi mẹ ông đang ở do nhà xuống cấp, vợ chồng ông đã bỏ tiền ra xây dựng + bà L là vợ liệt sỹ (Liệt sỹ là cha ông L chứ không phải cha ông K) nên được nhà nước hỗ trợ thêm ít tiền khoảng 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), còn lại vẫn là tiền của vợ chồng ông bà nên ý kiến của ông K là không đúng.

2. Bà Dương Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có ý kiến trình bày:

Bà Dương Thị H xác định, bà với ông Huỳnh L kết hôn năm 1985, sau kết

hôn bà sống cùng ông L tại nhà, đất ở địa chỉ số 25/5 đường Tôn Đ, phường A, quận Cẩm Lệ; trong đó có thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5. Nguồn gốc thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên vợ chồng bà; tọa lạc tại địa chỉ: Phường A, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng là do ông L nhận chuyển nhượng lại của người khác trước khi lập gia đình với bà và một phần vợ chồng bà khai hoang thêm. Quá trình sử dụng đất vợ chồng bà đã tách thửa đất ra thành nhiều lô và chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau; trong đó có thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m² chuyển nhượng cho bà Cao Thị Ngọc D và bà D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 866090 ngày 19/4/2019.

Ngày 07/5/2019 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng lại từ bà D thửa đất 377, tờ bản đồ số 5 và đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128 ngày 17/5/2019. Vợ chồng bà tiếp tục cho mẹ chồng là bà Phạm Thị L ở. Năm 2017 ông Nguyễn K là em chồng về ở cùng với bà L mà không xin phép vợ chồng bà, đến năm 2021 thì bà L chết.

Năm 2020 vợ chồng bà tặng cho con gái Huỳnh Thị Thùy L toàn bộ nhà, đất tại thửa đất 377, tờ bản đồ số 5, bà L và ông K vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất trên. Bà H khẳng định nhà, đất tại thửa 377, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128 là của vợ chồng bà, không phải của bà Phạm Thị L. Vợ chồng bà cũng không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc để nhà, đất trên lại để làm nơi thờ tự mẹ chồng. Do đó, vợ chồng bà có quyền lập hợp đồng tặng cho bà L toàn bộ nhà, đất trên nên bà L có toàn quyền quyết định về nhà, đất của mình nên bà D đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thành Nhân luôn vắng mặt nên không chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật nên phải chịu hậu quả của việc vắng mặt. Đồng thời, vụ án này cũng đã được mở đi mở lại nhiều lần và đã hoãn phiên tòa nên quyền lợi của những người vắng mặt đã được đảm bảo. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt những người vắng mặt.

Về việc tách vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Điều 163, 164, 166, 169, 499, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5, 8 Điều

26, điểm a khoản 1 Điều 37, các điều 133, 236, 260 Luật Đất đai năm 2024 (khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013); Điều 6, khoản 1 Điều 7, khoản 1 Điều 10, Điều 180 Luật nhà ở năm 2023 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thùy L.

Buộc ông Nguyễn K phải bàn giao nhà để trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, với diện tích 75,1m² (loại đất ở đô thị) và ngôi nhà cấp IV, có diện tích 32,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: phường A, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng nay là phường An K, thành phố Đà Nẵng được đăng ký biến động sang tên cho bà Huỳnh Thị Thùy L vào ngày 14/5/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng cho bà L.

Ghi nhận ý kiến của bà L về việc đồng ý cho ông K được lưu trú tại nhà, đất trên với thời hạn 6 tháng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với ý kiến của ông Nguyễn K cho rằng, đất nhà tại thửa 377, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128 là của bà Phạm Thị L, cũng như cho rằng năm 2017 việc bà L ký hợp đồng sang tên đất cho ông L lúc đó bà L không còn minh mẫn. Tuy nhiên, ông K không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã giải thích rõ cho ông K có yêu cầu Tòa án giải quyết phản tố, độc lập không thì ông K xác định là không; tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Kiểm sát viên cũng đã hỏi rõ các ý kiến của ông K nhưng ông K xác định, mặc dù đã được Thẩm phán, Tòa án giải quyết vụ án nhiều lần giải thích các nội dung như trên nhưng do ở chỗ anh em, ông không muốn khởi kiện nhau mà để anh em tự giải quyết nên không yêu cầu Tòa án giải quyết độc lập, phản tố. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về phạm vi giải quyết vụ án, việc Tòa án không giải quyết ý kiến trên của ông K là đúng quy định của pháp luật. Nếu sau này ông K chứng minh được thửa đất trên là tài sản thừa kế hoặc hợp đồng không đúng thì giải quyết bằng vụ án khác.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng), bà L xin tự nguyện chịu, không yêu cầu ông K trả lại cho bà nên không xem xét.

Về án phí, bà L xin tự nguyện chịu nên không xem xét.

Về phí sao lục hồ sơ 50.000đ (năm mươi ngàn đồng), bà L tự nguyện chịu nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa và những tình tiết của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án “Tranh chấp đòi tài sản cho mượn, cho ở nhờ” nói cách khác là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”. Bị đơn ông Nguyễn K và tài sản là nhà, đất đều tọa lạc tại địa chỉ: K25/5 đường Tôn Đ, phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng (sau đây gọi là: Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng) thụ lý giải quyết là đúng về thẩm quyền.

[1.2] Về việc tách vụ án:

Trong vụ án này, tại thời điểm khởi kiện nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L yêu cầu Tòa án giải quyết hai quan hệ pháp luật là “*Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” đối với nhiều bị đơn, cụ thể:

Đối với bị đơn ông Nguyễn K, sinh năm 1973; địa chỉ: K25/5 đường Tôn Đ, phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng được xác định với quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” (Nói cách khác “Đòi lại tài sản cho mượn, cho ở nhờ nhà ở”).

Đối với bị đơn ông Nguyễn Thành Nhân và bà Nguyễn Thị N; cùng địa chỉ: K25/5 Tôn Đ, phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng được xác định với quan hệ pháp luật là “*Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất*” (Nói cách khác “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”).

Hội đồng xét xử xét thấy, hai quan hệ pháp luật bà L yêu cầu Tòa án giải quyết đối với ông Kê và ông Nhân, bà N hoàn toàn khác nhau và độc lập nhau, không cùng bị đơn, không có mối quan hệ liên quan gì với nhau nên không thể giải quyết trong cùng một vụ án và tuyên buộc trong cùng một bản án.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải tách hai quan hệ pháp luật trên thành hai vụ án khác nhau để giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Việc xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Đối với ông Nguyễn K và ông Nguyễn Thành Nhân, bà Nguyễn Thị N vẫn được xác định là bị đơn; nhưng ông K là bị đơn trong vụ án này, còn ông Nhân, bà N là bị đơn trong vụ án tách ra.

Đối với bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thành Nhân: Hội đồng xét xử xét thấy, bà N là người ở với ông Nguyễn Thành Nhân (bà N là mẹ ông Nhân) trên phần đất ông Nhân thuê của bà L tại thửa 377, tờ bản đồ số 5, bà L xác định bà N là bị đơn nên bà N được xác định chung cùng quan hệ pháp luật với bị đơn ông Nguyễn Thành Nhân trong vụ án tách ra. Còn trong vụ án này ông Nhân và bà N được xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Đối với Văn Phòng Công chứng Ngọc Yến; địa chỉ: Số 108 đường Tôn Đức Thắng, (phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu cũ), TP Đà Nẵng là tổ chức đứng ra

ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Nhân, không có liên quan gì đến yêu cầu đòi lại tài sản cho mượn, cho ở nhờ nhà ở giữa bà L với ông K nên không còn tư cách là đương sự trong vụ án này nên không có quyền kháng cáo trong vụ án này. Đối với vụ án tách ra giữa nguyên đơn bà L với bị đơn ông Nhân và bà N, Văn Phòng Công chứng Ngọc Yến được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.4] Về phạm vi giải quyết vụ án:

[1.4.1] Trong vụ án này, quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn K có trình bày đề nghị Tòa án xem xét việc bà Phạm Thị L (mẹ ông) lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất từ bà Phạm Thị L sang tên ông Huỳnh L năm 2017, bởi tại thời điểm bà L sang tên, bà L không còn minh mẫn, việc bà L sang tên đất các người còn khác của bà L không biết.

Hội đồng xét xử xét thấy, đây là vụ án tranh chấp về đòi lại tài sản cho mượn, cho ở nhờ là dạng tranh chấp về hành vi, việc xác định người nào có quyền về tài sản nhà, đất đã được nhà nước thừa nhận (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà L là người đã được nhà nước đăng ký sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128 vào ngày 14/5/2020 nên bà L là người có quyền đối với nhà và đất tại thửa 377, tờ bản đồ số 5. Ông K đề nghị xem xét thời điểm bà L lập hợp đồng năm 2017, bà L không còn minh mẫn là quan hệ về hợp đồng và độc lập với yêu cầu khởi kiện của bà L, Thẩm phán đã giải thích để ông K biết mà làm đơn khởi kiện, kèm tài liệu chứng cứ chứng minh nhưng ông K không thực hiện và cho rằng do ở chỗ anh em nên tự thỏa thuận nên Tòa án không có căn cứ xem xét. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về phạm vi giải quyết, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng chỉ giải quyết trong phạm vi mà nguyên đơn yêu cầu. Nếu sau này ông K có đầy đủ tài liệu chứng cứ và có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án khác.

[1.4.2] Ngoài ra, ông Nguyễn K cho rằng thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, năm 2003 ông L cho bà Phạm Thị L, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào với diện tích 214m². Sau đó giữa bà L với ông L, bà H (vợ ông L) đã nhập tách thửa đất như thế nào và chuyển nhượng cho nhiều người khác. Còn lại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), thành phố Đà Nẵng, trên đó có ngôi nhà do Nhà nước hỗ trợ cho tiền xây dựng với diện tích xây dựng 32,5m² là tài sản thừa kế của bà L để lại.

Hội đồng xét xử xét thấy, không có chứng cứ nào chứng minh thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5 là thửa đất ông L, bà H cho bà L năm 2003. Tòa án đã giải thích để ông K cung cấp tài liệu chứng cứ, làm đơn khởi kiện độc lập hoặc phản tố nhưng ông K không thực hiện nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này ông K cung cấp được tài liệu chứng cứ và có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án khác.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Bà Huỳnh Thị Thùy L khởi kiện ông Nguyễn K, yêu cầu Tòa án buộc ông K

ra khỏi nhà đất và trả lại nhà, đất tại thửa số 377, tờ bản đồ số 5, với diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H; tọa lạc tại địa chỉ: phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), TP Đà Nẵng, được cập nhật sang tên cho bà L ngày 14/5/2020 cho bà L (Sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5). Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L và ý kiến của bị đơn ông Nguyễn K thì thấy:

Thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m², tại địa chỉ: Phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), TP Đà Nẵng. Cả ông K, bà L, ông L và bà H đều xác định là của ông Huỳnh L tạo lập và là một trong những thửa đất được tách ra từ thửa đất nhà nước đã cấp cho ông L và bà H đứng tên từ năm 1996. Sau đó vợ chồng ông L đã tách một số lô đất và chuyển nhượng toàn bộ thửa đất lớn (trong đó có thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5) cho bà Cao Thị Ngọc D, bà D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 866090 ngày 19/4/2019 đứng tên bà D.

Ngày 07/5/2019 vợ chồng ông L đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m² từ bà D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3379 ngày 07/8/2019 của Văn phòng công chứng Ngọc Yến.

Ngày 17/5/2019 vợ chồng ông L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128.

Ngày 23/4/2020 vợ chồng ông L đã lập hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Thị Thùy L (con gái vợ chồng ông L) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 377, tờ bản đồ số 5, với diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m² theo hợp đồng số 1030/quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng tại văn phòng Công chứng Ngọc Yến. Ngày 14/5/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ đã cập nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị Thùy L.

Trên thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, ông L và bà H có xây một ngôi nhà để ở với diện tích 32,5m² (nhà này đã cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đồng thời cho bà Phạm Thị L là mẹ ông L ở cùng; theo các bên cung cấp nguyên ngôi nhà đó là của vợ chồng ông L xây dựng nhưng sau đó xuống cấp và bà L đang ở trực tiếp trên nhà, đồng thời bà L có chồng là liệt sỹ (Ông L, ông K xác định liệt sỹ là cha ông L, không phải cha ông K) nên được hỗ trợ một phần tiền sửa chữa lại nhà. Trong thời gian bà L ở tại nhà trên, năm 2017 ông Nguyễn K là em cùng mẹ khác cha với ông L đã về ở với bà L. Theo như bà H, ông L là chủ nhà tại thời điểm trên xác định, khi ông K đến ở không thông báo và không

được phép của vợ chồng ông L nhưng vì anh em nên vợ chồng ông L vẫn cho ở, năm 2021 thì bà L chết.

Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và Tòa án thu thập được, cũng như các đương sự trình bày thì không có bất kỳ văn bản hay tài liệu nào xác định nhà, đất tại thửa đất số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², tại địa chỉ: Phường An K (phường A, quận Cẩm Lệ cũ), TP Đà Nẵng là của bà Phạm Thị L, các bên xác định là do vợ chồng ông Huỳnh L tạo lập, đứng tên ông L và bà Dương Thị H, chỉ có việc bà L là vợ liệt sỹ (Liệt sỹ là cha ông L, không phải cha ông K) nên được hỗ trợ một phần tiền để sửa chữa lại nhà khi xuống cấp. Do đó, việc vợ chồng ông L lập hợp đồng tặng cho con gái bà Huỳnh Thị Thùy L nhà, đất tại thửa số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², trên đất có nhà với diện tích 32,5m² và ngày 14/5/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ cấp nhật sang tên cho bà Huỳnh Thị Thùy L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128 là hợp pháp; hơn thế nữa ông K hoàn toàn biết nhà đất trên vợ chồng ông L đã cho bà L, cụ thể: Ông Nguyễn Thành Nhân con trai ông K và bà N (mẹ ông Nhân) cũng biết nên ông Nhân mới ký hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất trên với bà L vào năm 2021.

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (điểm a khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024), Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, thì từ ngày 14/5/2020 bà L là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với đất và nhà nằm tại thửa đất 377, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp nên bà L có toàn quyền quyết định những vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất.

Ông K là người ở tại nhà (có diện tích 32,5m²), đất tại thửa đất 377, tờ bản đồ số 5 mà không được phép của bà L, cũng như ông K không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh được phép ở tại nhà đất trên. Bà L đã thông báo cho ông K và những người liên quan biết về việc đòi lại nhà, đất nhưng ông K không ra khỏi nhà đất. Do đó, bà L khởi kiện ông Nguyễn K, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn K ra khỏi nhà đất và trả lại nhà, đất cho bà L là có căn cứ chấp nhận.

Đối với nhà trên đất, ông K và bà L xác định ông K không có công sức đóng góp gì trong thời gian sinh sống nên không xem xét.

Ghi nhận ý kiến của bà Huỳnh Thị Thùy L về việc cho ông Nguyễn K được lưu trú lại tại nhà, đất trên với thời hạn là 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Án phí dân sự là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) bị đơn ông Nguyễn K phải chịu, nhưng bà Huỳnh Thị Thùy L xin được chịu thay ông K nên được Hội đồng xét xử chấp nhận nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí

300.000 đồng, bà L đã nộp tại biên lai thu số 0009263 ngày 01/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng), ông Kê phải chịu nhưng do bà L xin tự nguyện chịu thay ông K, hiện đã nộp và chi xong nên không xem xét.

[6] Về phí sao lục hồ sơ: 50.000đ (năm mươi ngàn đồng) bà L xin chịu, hiện bà L đã nộp và chi xong nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ:

Khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 42, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 166, 169, 499, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 5, 8 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, các điều 133, 236, 260 Luật Đất đai năm 2024 (khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013); Điều 6, khoản 1 Điều 7, khoản 1 Điều 10, Điều 180 Luật nhà ở năm 2023.

Nghị quyết 326/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L đối với bị đơn ông Nguyễn K về việc “*Tranh chấp đòi tài sản cho mượn, cho ở nhờ*”.

2. Tuyên xử:

2.1. Buộc ông Nguyễn K phải di dời đi nơi khác để trả lại nhà, đất tại thửa số 377, tờ bản đồ số 5, diện tích 75,1m², loại đất ở đô thị, trên đất có nhà diện tích 32,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 807128, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/5/2019 đứng tên ông Huỳnh L và bà Dương Thị H, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ cấp nhật sang tên bà Huỳnh Thị Thùy L ngày 14/5/2020 cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L.

2.2. Ghi nhận ý kiến của bà Huỳnh Thị Thùy L cho ông Nguyễn K được lưu trú lại tại nhà, đất trên với thời hạn là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Nếu qua thời hạn trên mà bị đơn ông Nguyễn K không thực hiện việc di dời đi để giao trả nhà, đất thì nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành thi hành án theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) bà Huỳnh Thị Thùy L xin tự nguyện chịu, bà L đã nộp và chi xong.

4. Phí sao lục hồ sơ: 50.000đ (năm mươi ngàn đồng) bà L xin tự nguyên chịu, hiện bà L đã nộp và chỉ xong.

5. Về án phí: Án phí dân sự là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) bị đơn ông Nguyễn K phải chịu, nhưng bà Huỳnh Thị Thùy L xin tự nguyện chịu thay ông K nên được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, bà L đã nộp tại biên lai thu số 0009263 ngày 01/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Án phí đã nộp đủ.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay, ngày 23/7/2025.

Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, 9 Luật thi hành án; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Đường sự;
- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Anh