

Bản án số: 30/2022/DS-ST

Ngày: 24/3/2022

V/v tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở cho ở nhờ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **NGUYỄN HOÀNG XUÂN LAM**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **HỒ THANH HÙNG**

2. Ông **TRẦN TRUNG NHÂN**

- Thư ký phiên tòa: Bà **PHẠM THỊ KIM LIÊU** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên
tòa:** Ông **NGUYỄN THÀNH THÊM** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm
công khai vụ án thụ lý số 390/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc tranh
chấp “Đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ở nhờ” theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số 22/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1969, địa chỉ: ấp 0, xã An, huyện C, tỉnh Tiền
Giang là người đại diện theo ủy quyền của bà T (văn bản ủy quyền có xác nhận của Ủy
ban nhân dân xã T ngày 28/7/2020) (Có mặt)

2. **Bị đơn:** Ông **Trịnh Văn T**, sinh năm 1955 (Vắng mặt)

Bà **Đặng Thị Y**, sinh năm 1955 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Anh **Trịnh Minh P**, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

Chị **Trịnh Thị Mỹ H**, sinh năm 1985 (Có mặt)

Chị **Trịnh Thị Bích N**, sinh năm 1999 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 26/8/2020 và lời khai tại Tòa, đại diện ủy
quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 11/3/2013, bà T có nhận chuyển nhượng của ông T, bà Y quyền sử dụng
đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa số 2402, tờ bản đồ ATDC1, diện tích 168m² tại ấp

T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là thửa số 17, tờ bản đồ số 15, diện tích 157,7m²). Vụ việc tranh chấp ông T, bà Y không thực hiện hợp đồng đã được Tòa án hai cấp xét xử và quyết định cuối cùng bằng bản án số 369/2016/DSPT ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Sau khi thi hành án, bà T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 762290 ngày 13/11/2019.

Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà Y thì hai bên có lập “Giấy thỏa thuận về việc cho ở lại nhà” ngày 11/3/2013 với nội dung là bà T đồng ý cho ông T, bà Y tiếp tục ở lại căn nhà trong thời gian tìm chỗ ở mới nhưng thời gian lưu cư không quá hai năm.

Đến khi bà T có nhu cầu sử dụng nhà đất đã yêu cầu ông T, bà Y di chuyển đi nơi khác nhưng ông bà không thực hiện.

Nay bà T có yêu cầu khởi kiện buộc ông T, bà Y di chuyển đi nơi khác trả lại căn nhà gắn liền trên thửa đất số 17, tờ bản đồ 15, diện tích 157,7m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trả lại nhà đất cho bà T sử dụng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo tờ tự khai không đề ngày tháng năm và lời khai tại Tòa, bị đơn bà Đặng Thị Y trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hộ gia đình bà không có chuyển nhượng nhà đất cho bà T. Bà không có ở nhờ lại nhà như bà T trình bày, chữ ký Trịnh Văn T, Đặng Thị Y tại giấy thỏa thuận về việc ở nhờ lại nhà ngày 11/3/2013 là không đúng do bà T tự làm. Bà chỉ thiêu tiền mua bán ghe với bà T số tiền 115.000.000đ đến nay chưa trả chứ không có việc chuyển nhượng nhà đất gì. Bà đồng ý phát mãi căn nhà để trả nợ cho bà T.

Bị đơn ông Trịnh Văn T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có văn bản ý kiến và vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông T, bà Y cùng các thành viên trong hộ di chuyển đi nơi khác trả lại căn nhà gắn liền trên thửa đất số 17, tờ bản đồ 15, diện tích 157,7m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trả lại nhà đất cho bà T sử dụng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật, tự nguyện cho ông T, bà Y cùng các thành viên trong hộ lưu cư thời hạn 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực thì phải thực hiện việc di dời, tự nguyện hỗ trợ giá trị các cây trồng trên đất cho ông T, bà Y số tiền 10.481.000đ.

Bị đơn bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H chấp hành theo sự phán quyết của Tòa án, không có ý kiến gì thêm.

Bị đơn ông T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh P, chị N vắng mặt không lý do.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của các đương sự chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Hiện tại thì chưa phát hiện sai sót gì để kiến nghị khắc phục. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T, bà Y và các thành viên trong hộ di chuyển đến nơi ở khác, trả căn nhà gắn liền thửa đất số 17, tờ bản đồ 15, diện tích 157,7m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà T quản lý, sử dụng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho bị đơn lưu cư 03 tháng và hỗ trợ 10.481.000 đồng giá trị cây trồng trên đất cho ông T, bà Y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Bị đơn ông Trịnh Văn T cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Minh P, Trịnh Thị Bích N vắng mặt không rõ lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai. Căn cứ theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông T, bà Y cùng các thành viên trong hộ di chuyển đi nơi khác trả lại căn nhà gắn liền trên thửa đất số 17, tờ bản đồ 15, diện tích 157,7m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trả lại nhà đất cho bà T sử dụng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tôn trọng, chấp nhận quyền tự định đoạt của đương sự.

Về nội dung:

[3] Xét thấy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Bởi lẽ, căn cứ vào nội dung của bản án dân sự phúc thẩm số 369/2016/DSPT ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thể hiện ông T, bà Y đã thống nhất với lời trình bày của bà T đối với hợp đồng mua bán nhà đất về thời gian và giá trị tài sản chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục sang tên do giấy tờ nhà đất bị thất lạc. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã công nhận sự thỏa thuận của đương sự Trịnh Văn T, Đặng Thị Y, Trịnh Thị Triều T, Trịnh Minh P, Trịnh Thị Bích N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 157,7m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang với bà Nguyễn Thị Ngọc T. Cho nên, vào ngày 13/11/2019 bà T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên.

Đồng thời, căn cứ vào tờ giấy có tựa đề “Giấy thỏa thuận về việc cho ở nhờ lại nhà” ngày 11/3/2013 thể hiện rõ nội dung thỏa thuận của bà T, ông T, bà Y là ông T, bà Y đã bán căn nhà gắn liền trên đất tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà T và bà T đồng ý cho ông T, bà Y ở nhờ lại nhà cho đến khi nào tìm được nơi ở mới thì giao trả lại nhà đất nhưng không được kéo dài quá hai năm. Tuy nhiên, đến nay ông bà vẫn chưa thực hiện trách nhiệm của mình mà bản thân bà Y còn đưa ra ý kiến phản đối cho rằng chữ ký trong tờ giấy này không phải của bà và ông T cũng như không có việc chuyển nhượng nhà đất gì với bà T nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thuyết phục cho ý kiến của mình. Thêm vào đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định pháp luật, Tòa án nhân dân huyện C đã ra Thông báo số 209/2021/TB-TA ngày 26/5/2021 về thời gian đương sự thực hiện việc cung cấp chứng cứ tổng đạt đến bà Y nhưng bà vẫn không thực hiện việc chứng minh của mình nên lời khai nại của bị đơn là hoàn toàn không có căn cứ.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh P, chị N nhưng họ vẫn không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt không lý do. Chứng tỏ, họ đã cố tình từ bỏ quyền phản đối, quyền chứng minh của mình, thể hiện sự không phản bác đối với việc khởi kiện của nguyên đơn và đối với các chứng cứ mà nguyên đơn cung

cấp tại Tòa. Cũng như, tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H xác định chấp hành theo sự phán quyết của Tòa án, không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Ngọc T là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà, thửa đất nêu trên cũng như đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T buộc bà Đặng Thị Y, ông Trịnh Văn T cùng các thành viên trong hộ phải có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 157,7m² ở ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang cùng quyền sở hữu căn nhà gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc T quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện cho ông T, bà Y cùng các thành viên trong hộ lưu cư thời hạn 03 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật thì phải thực hiện việc di chuyển đi nơi khác. Đồng thời, tự nguyện hỗ trợ giá trị các cây trồng trên đất cho ông T, bà Y số tiền 10.481.000đ theo chứng thư thẩm định giá ngày 29/02/2021 của Công ty Cổ phần định giá và tư vấn đầu tư quốc tế chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử tôn trọng và ghi nhận.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc đối với tài sản tranh chấp đương sự không có ý kiến hay yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí: Do bị đơn không có đơn đề nghị miễn, giảm án phí theo quy định tại Điều 12, 13, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm. Riêng đối với việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn số tiền 10.481.000đ thì bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 227, 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 274, 351, 357, 468 Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai và Nghị quyết số 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Buộc bà Đặng Thị Y, ông Trịnh Văn T và các thành viên trong hộ phải có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, diện tích 157,7m² ở ấp T, xã , huyện C, tỉnh Tiền Giang cùng quyền sở hữu căn nhà gắn liền trên đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc T quản lý, sử dụng. (Có sơ đồ chi tiết kèm theo)

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T cho ông T, bà Y và các thành viên trong hộ lưu cư thời hạn 03 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật thì phải thực hiện việc di chuyển đi nơi khác trả lại quyền sử dụng đất cùng quyền sở hữu căn nhà trên đất cho bà Th như nêu trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T hỗ trợ giá trị các cây trồng trên đất cho ông T, bà Y số tiền 10.481.000đ.

Kể từ ngày bà Y, ông T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà T chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Về án phí: Ông T, bà Y phải liên đới chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0004222 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Hoàng Xuân Lam

