

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 204/2020/DS-PT

Ngày 08 - 12 - 2020

V/v: “Kiện đòi nhà cho ở nhờ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân

Các thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Hằng.

2. Ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 268/2020/DS - PT ngày 12 tháng 11 năm 2020 về việc: “Kiện đòi nhà cho ở nhờ”.

Do bản án sơ thẩm 108/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H – Sinh năm 1972; địa chỉ: T2, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Lê Văn Ng – Sinh năm 1992; địa chỉ: T2, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (Theo giấy ủy quyền ngày 07/05/2020). Có mặt.

+ Bà Phạm Thị Bích Ch - Sinh năm 1987; địa chỉ: 69 NĐC, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (Theo giấy ủy quyền ngày 03/03/2020). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thế H1 - Sinh năm 1986, bà Hà Thị Phương N - Sinh năm 1988; địa chỉ: 32 TQB, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thế H1, bà Hà Thị Phương N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/4/2019 bà Nguyễn Thị H có mua của bà Hà Thị Phương N 01 căn nhà cấp 4, trên thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, có diện tích 972,3m² tại phường T N, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950480 do UBND thành phố B cấp cho bà Đỗ Thị M ngày 31/8/2005, đến ngày 15/10/2015 đăng ký biến động sang tên cho bà Hà Thị Phương N.

Khi nhận chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất nêu trên hai bên đã lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng ĐA, mặc dù giá trị chuyển nhượng ghi nhận trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 2.040.000.000 đồng, số tiền trên một phần bà H trả nợ Ngân hàng cho vợ chồng ông H1, bà N và một phần thanh toán bằng tiền mặt, hai bên đã thanh toán dứt điểm cho nhau và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 540787 ngày 22/4/2019, nhưng do gia đình ông H1, bà N chưa sắp xếp được chỗ ở mới nên bà H có cho vợ chồng bà N ở lại căn nhà trên và vợ chồng ông H1, bà N đã ký văn bản cam kết đề ngày 04/11/2019 có nội dung vợ chồng ông H1 ở nhờ trên căn nhà trên và sẽ cam kết trả lại cho bà H vào ngày 06/12/2019, sau đó lại tiếp tục gia hạn đến ngày 06/01/2020, ngoài ra vợ chồng ông H1, bà N có nguyện vọng xin được mua lại căn nhà trên bà H cũng đồng ý nhưng từ đó đến nay đã lâu ông H1, bà N cũng không thanh toán tiền để mua lại nhà cũng không tự nguyện dọn nhà và bàn giao lại tài sản cho bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H1, bà N trả lại cho bà H căn nhà và diện tích đất nêu trên. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà H vẫn đồng ý tạo điều kiện cho vợ chồng bà N mua lại nhà hoặc tự nguyện chuyển nhà bà H sẽ hỗ trợ 200.000.000 đồng, nhưng tất cả các phương án vợ chồng bà N đều không đồng ý mà chỉ giao chìa khóa nhà cho bà H còn bà N vẫn giữ chìa khóa cổng nên bà H không thực hiện được quyền sở hữu của mình. Nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế H1 và bà Hà Thị Phương N phải trả căn nhà trên để bà sở hữu theo quy định. Căn nhà trên là tài sản riêng của bà H, không liên quan gì đến chồng, con bà H.

Bị đơn bà Hà Thị Phương N trình bày:

Bị đơn thừa nhận do việc làm ăn gặp khó khăn, vợ chồng chị có vay của anh Ng con trai bà H và nợ ngân hàng một khoản tiền, do đó vợ chồng chị đã làm thủ tục

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà H với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) nhưng chỉ ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, quá trình chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất nêu trên chồng chị cũng tham gia nhưng chỉ một mình chị ký tên vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình chị và mục đích là để bà H làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư để vay lại vốn ngân hàng, sau khi vay được vốn vợ chồng chị sẽ chuộc lại căn nhà trên, nhưng hiện nay diện tích đất trên không chuyển mục đích được nên vợ chồng chị vẫn chưa có tiền để chuộc lại căn nhà trên, do đó vợ chồng chị có ký bản cam kết đề ngày 04/11/2019 mượn lại căn nhà trên của bà H để ở một thời gian. Nay bà H khởi kiện vợ chồng chị yêu cầu vợ chồng chị trả lại cho bà H căn nhà và diện tích đất nêu trên. Vợ chồng chị sẽ sắp xếp trong thời gian một tháng và xin chuộc lại căn nhà trên, nếu không được thì vợ chồng chị chấp nhận bàn giao căn nhà và diện tích đất nêu trên cho bà H.

Thực tế chị đã giao chìa khóa nhà cho bà H còn chị chỉ giữ chìa khóa cổng và hiện nay chồng chị là ông H1 đi làm ăn xa nên chị chỉ liên lạc được bằng điện thoại, những phương án hòa giải bà H đưa ra chị không tự quyết định được mà có nguyện vọng chờ chồng chị đi làm về sẽ giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Thế H1 đã được Tòa án thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên không tiến hành hòa giải được

Tại bản án sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ: Điều 166; Điều 494, Điều 495, Điều 499 Luật dân sự.

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Hà Thị Phương N trả cho bà Nguyễn Thị H căn nhà cấp 4, và tài sản gắn liền với đất trên thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, có diện tích 965,4m² tại phường T N, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 540787 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 22/4/2019.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020 bị đơn ông Nguyễn Thế H1, bà Hà Thị Phương N kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk vì chưa phù hợp và còn nhiều vấn đề chưa làm sáng tỏ.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế H1, bà Hà Thị Phương N làm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 04, 05), 01 GCN QSD đất số CQ 540787, trên thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, có diện tích 965,4m² tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà H ngày 22/4/2019 (bút lục 02, 03), và bản cam kết ngày 04/11/2019 có nội dung vợ chồng ông H1 ở nhờ trên căn nhà trên và sẽ cam kết trả lại cho bà H vào ngày 06/12/2019, sau đó lại tiếp tục gia hạn đến ngày 06/01/2020 (bút lục 06).

[2.2] Mặt khác, bị đơn bà Hà Thị Phương N cũng thừa nhận đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà H nhưng mục đích là để bà H làm thủ tục chuyển mục đích lên đất thổ cư để vay lại vốn ngân hàng, sau khi vay được vốn vợ chồng chị sẽ chuộc lại căn nhà trên, nhưng hiện nay diện tích đất trên không

chuyển mục đích được nên vợ chồng chị vẫn chưa có tiền để chuộc lại căn nhà trên nhưng phía bị đơn không cung cấp được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, mặt khác bị đơn cũng thừa nhận có ký bản cam kết đề ngày 04/11/2019 mượn lại căn nhà trên của bà H để ở một thời gian và cam kết trả lại nhà vào ngày 06/12/2019, sau đó lại tiếp tục gia hạn đến ngày 06/01/2020 nhưng không thực hiện. Do đó, đã có đủ cơ sở để xác định bị đơn mượn lại căn nhà cấp 4, trên thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, có diện tích 965,4m² tại phường Thành Nhất, thành phố Buôn Ma Thuột, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 540787 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 22/4/2019 là có cơ sở, nên bản án sơ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn nhà và đất nói trên là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu định giá tài sản của bị đơn HDXX phúc thẩm thấy rằng: Nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết về việc “Đòi nhà cho ở nhờ” ngoài ra, không yêu cầu Tòa án giải quyết về các tranh chấp khác. Bên cạnh đó, tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu phản tố nên đây chỉ là vụ án “Đòi nhà cho ở nhờ” nên không cần thiết phải định giá tài sản. Do vậy, kháng cáo của bị đơn về vấn đề này không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Từ các phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn ông Nguyễn Thế H1 và bà Hà Thị Phương N mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Phương N và ông Nguyễn Thế H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 108/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Hà Thị Phương N trả cho bà Nguyễn Thị H căn nhà cấp 4, và tài sản gắn liền với đất trên thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, có diện tích 965,4m² tại phường T N, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 540787 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 22/4/2019.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế H1 và bà Hà Thị Phương N mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Thế H1 được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số AA/2019/0013202 do bà Hà Thị Phương N nộp thay ông Nguyễn Thế H1 ngày 27/10/2020. Bà Hà Thị Phương N được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0013188 do bà Hà Thị Phương N nộp ngày 26/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THA Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Văn Công Dân