

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/DS-ST

Ngày 25/4/2019

Về việc “Tranh chấp hợp đồng
đòi nhà cho ở nhờ”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị YẾN;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Mạnh Biện và ông Nguyễn Thanh Minh;

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tân Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Phong, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đòi nhà cho ở nhờ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2019/QĐST-DS ngày 08/4/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Tạ Thị Ngọc H, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Số 344/8/5 khu phố Y đường HT17, phường HT, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Ông Danh Nh, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2 khu phố PN, phường PD, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị Ph, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Ph: Chị Tạ Thị Ngọc H, sinh năm 1995 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 344/8/5 khu phố Y đường HT17, phường HT, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Tạ Thị Ngọc H trình bày:

Năm 2001, mẹ ruột chị là bà Đặng Thị Ph làm hợp đồng tặng cho chị tài sản là thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² tọa lạc khu phố PN, phường PĐ, thị xã Bình Long và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2007. Thửa đất được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 981362, số vào sổ CS-00115 ngày 31/8/2016, thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² mang tên Tạ Thị Ngọc H.

Sau khi được mẹ tặng cho, chị bận công việc làm ăn sinh sống tại Tp. Hồ Chí Minh nên chưa sử dụng đến tài sản. Chị đã cho ông Danh Nh là người quen của mẹ chị mượn để ở nhờ. Nay chị có nhu cầu sử dụng nhà đất nói trên nên yêu cầu ông Danh Nh trả lại nhà đất nhưng ông Nh cố tình không trả.

* Theo bản tự khai ngày 18/12/2018 và tại phiên tòa bị đơn ông Danh Nh trình bày:

Năm 1997, ông chạy xe ở Bù Đốp gặp cô Đặng Thị Ph. Ông và cô Ph tìm hiểu nhau được một thời gian thì đăng ký kết hôn thành vợ chồng. Về tài sản, có một căn nhà gỗ và một thửa đất. Một thời gian sau, hai vợ chồng về huyện Bình Long sinh sống, mua được một thửa đất của anh Bình tại sân bay, chiều ngang 30m, chiều dài 100m, giá 2 chỉ vàng 24, sau đó cô Ph bán nhà đất lại cho anh Bình nhưng không cho ông biết.

Sau đó, vợ chồng mua thửa đất của anh Út T (đổi diện Tân Minh Tự), chiều ngang 4m, chiều dài 8m, với giá tiền 4 chỉ vàng 24, vợ chồng cùng nhau xây nhà cấp 4. Đến cuối năm 2007, Nhà nước giải tỏa làm trường học và bồi thường cho vợ chồng ông hai lô đất số 14 – 15 tại đường Nguyễn Hữu Cảnh. Cô Ph đã bán một lô cho bà Xuân H giá 39.000.000 đồng về Tp. HCM mua nhà cho con riêng. Lúc đang xây nhà ông bận chạy xe đi Đồng Nai chở hàng, cô Ph hỏi ông về giấy tờ nhà đất, ông thương vợ để vợ đi làm giấy tờ nhà đất, nhưng cô Ph âm mưu thủ đoạn để chiếm đoạt căn nhà, cô Ph làm giấy độc thân để sang tên thửa đất cho con riêng tên Tạ Thị Ngọc H. Hiện nay, cuộc sống của ông khó khăn, còn căn nhà này để che nắng mưa không nơi nương tựa. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Ngọc H.

* Theo bản tự khai ngày 07/01/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ph trình bày:

Năm 1985, bà với ông Tạ Quốc V tự nguyện chung sống với nhau và có 3 người con chung tên Tạ Thị Ngọc H1, Tạ Thị Ngọc H và Tạ Thị Đức H2. Về tài sản chung có một thửa đất chiều ngang 7m, chiều dài 150m mua chung với ông Lâm Tấn Ng và bà Đặng Thị D tại xã TH, huyện Bù Đốp.

Năm 1997, ông Tạ Quốc V mất. Năm 2000 bà về Bình Long mua của ông Đồng Hữu T và bà Đặng Thị H thửa đất chiều ngang 4m, dài 20m tại tổ 11 ấp Phú Thịnh, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước. Năm 2002, bà tự nguyện chung sống với ông Danh Nh. Năm 2003, bà bán thửa đất mua chung với Lâm Tấn Ng và bà Đặng Thị D với giá 100.000.000 đồng, chia mỗi bên 50.000.000 đồng, số tiền này bà về cất nhà cấp 4 tại thửa đất tổ 11 ấp Phú Thịnh, huyện Bình Long.

Năm 2007, Nhà nước thu hồi thửa đất tại tổ 11 ấp Phú Thịnh, huyện Bình Long và bố trí tái định cư cho bà thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m². Đây là tài sản riêng của bà và ông Tạ Quốc V tạo lập. Năm 2016, bà làm hợp đồng tặng cho con tên Tạ Thị Ngọc H thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² tọa lạc khu phố PN, phường PĐ, thị xã Bình Long và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2007.

Thửa đất này được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 981362, sổ vào sổ CS-00115 ngày 31/8/2016, thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² mang tên Tạ Thị Ngọc H. Sau khi được tặng cho, Tạ Thị Ngọc H bận công việc làm ăn sinh sống tại Tp. Hồ Chí Minh nên chưa sử dụng đến tài sản nên đã cho ông Danh Nh mượn để ở nhờ. Nay chị Tạ Thị Ngọc H khởi kiện ông Danh Nh trả lại nhà đất thì bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của chị Ngọc H.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Danh Nh cho rằng thửa đất nêu trên là tài sản chung của ông và bà Đặng Thị Ph, yêu cầu được chia $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản và nhận bằng tiền, số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng hoặc được sinh sống tại thửa đất này cho đến khi qua đời. Nguyên đơn chị Tạ Thị Ngọc H chỉ đồng ý cho ông Danh Nh ở trong thời gian 3 năm và đồng ý hoàn trả cho ông Danh Nh $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà do ông Danh Nh xây dựng trong thời gian chung sống với bà Đặng Thị Ph, không đồng ý với yêu cầu chia giá trị thửa đất với số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành theo quy định pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chấp hành theo quy định pháp luật của HĐXX: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành theo quy định pháp luật của các đương sự, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng quy định pháp luật tại Điều 70 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Qua tranh luận tại phiên tòa, nguyên đơn chị Tạ Thị Ngọc H đồng ý cho ông Danh Nh lưu cư trên thửa đất tranh chấp cho đến khi qua đời phù hợp với nguyện vọng của ông Danh Nh. Việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ ý kiến trình bày và kết quả tranh luận tại phiên tòa và thông qua nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Tạ Thị Ngọc H, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đòi nhà cho ở nhờ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh Danh Nh cư trú tại địa chỉ tổ 2 khu phố PN, phường PĐ, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Do đó, căn cứ, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ph vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền chị Tạ Thị Ngọc H. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Đặng Thị Ph.

Trong đơn khởi kiện chị Tạ Thị Ngọc H ghi thời gian chị được bà Đặng Thị Ph tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 2001. Do đó, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án phát hành các văn bản tố tụng đều ghi thời gian năm 2001 theo đơn khởi kiện của đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa chị Ngọc H xác định nhầm lẫn trong đánh máy, thời gian chính xác tặng cho quyền sử dụng đất là tháng 7 năm 2016.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Về nguồn gốc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² tọa lạc khu phố PN, phường PĐ, thị xã Bình Long (gọi tắt là thửa đất số 134).

Ngày 01/10/2007, Ủy ban nhân dân huyện Bình Long ban hành công văn số 812/UBND-KT về việc thống nhất bố trí tái định cư, trong danh sách có hộ bà Đặng Thị Ph được bố trí tái định cư lô số 15N khu dân cư Phan Bội Châu - Nguyễn Du. Ngày 06/12/2007 hộ bà Đặng Thị Ph được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ H-07574, số phát hành AL 451703 thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² tọa lạc khu phố PĐ, thị trấn An Lộc, huyện Bình Long (nay là khu phố PN, phường PĐ, thị xã Bình Long), nguồn gốc được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp gồm sổ đăng ký tạm trú có thời hạn do bà Đặng Thị Ph làm chủ hộ và có 3 nhân khẩu tên Đặng Thị Ph, Tạ Thị Đức H1, Tạ Thị Ngọc H. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 134 đứng tên hộ bà Đặng Thị Ph được thực hiện đúng theo quy định tại Luật đất đai. Năm 2016, bà Đặng Thị Ph thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 134 cho chị Tạ Thị Ngọc H và được Giám đốc Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 981362, sổ vào sổ CS-00115 ngày 31/8/2016, thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² mang tên Tạ Thị Ngọc H. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 134 đứng tên chị Tạ Thị Ngọc H được thực hiện đúng theo quy định tại Luật đất đai.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Tạ Thị Ngọc H bận công việc làm ăn sinh sống tại Tp. Hồ Chí Minh nên chưa sử dụng đến tài sản, đã cho ông Danh Nh là người quen của mẹ chị mượn để ở nhờ. Đây là quan hệ dân sự cho mượn tài sản được quy định tại Điều 494 Bộ luật dân sự năm 2015. Đến nay do có nhu cầu sử dụng nên chị Ngọc H đề nghị ông Danh Nh trả lại quyền sử dụng thửa đất số 143. Do đó yêu cầu của chị Ngọc H về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận là phù hợp với quy định về quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản quy định tại Điều 164, Điều 166 và Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu của chị Ngọc H được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Danh Nh xác định thửa đất số 134 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của ông và bà Đặng Thị Ph trong thời kỳ hôn nhân, hiện nay ông đang sử dụng và sinh sống trên thửa đất này, tuy nhiên bà Đặng Thị Ph làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 134 cho con riêng tên Tạ Thị Ngọc H. Ông yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ tài sản này và nhận bằng tiền, số tiền 200.000.000 đồng để di dời đến nơi ở mới hoặc yêu cầu được sống tại ngôi nhà trên thửa đất này cho đến khi qua đời. Căn cứ Điều 200, Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố ...trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và H giải”. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của ông Danh Nh trong vụ án này, sẽ xem xét trong vụ án dân sự khác, nếu đương sự có yêu cầu.

Tại phiên tòa nguyên đơn chị Tạ Thị Ngọc H đồng ý cho ông Danh Nh lưu cư trên thửa đất tranh chấp cho đến khi qua đời, yêu cầu ông Danh Nh cam kết không được cho người khác đến sống chung, không được chửi bới mẹ con chị khi về nhà và các con riêng của ông Danh Nh không được tranh chấp tài sản này khi ông Danh Nh qua đời vì đây là tài sản riêng của chị Tạ Thị Ngọc H. Ông Danh Nh đồng ý với các yêu cầu này của chị Ngọc H.

Xét thấy chị Ngọc H đồng ý cho ông Danh Nh lưu cư trên thửa đất tranh chấp cho đến khi qua đời phù hợp với nguyện vọng của ông Danh Nh. Việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa, nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/2016/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, lệ phí Tòa án.

Ông Danh Nh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 499 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tạ Thị Ngọc H, buộc ông Danh Nh phải trả lại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² tọa lạc khu phố PN, phường PD, thị xã Bình Long cho chị Tạ Thị Ngọc H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 981362, sổ vào sổ CS-00115 ngày 31/8/2016 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho chị Tạ Thị Ngọc H).

Công nhận sự tự nguyện của chị Tạ Thị Ngọc H cho ông Danh Nh được lưu cư tại ngôi nhà trên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 51, diện tích 96 m² tọa lạc khu phố PN, phường PD, thị xã Bình Long (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 981362, sổ vào sổ CS-00115 ngày 31/8/2016 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho chị Tạ Thị Ngọc H) cho đến khi qua đời.

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/2016/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, lệ phí Tòa án.

Ông Danh Nh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho chị Tạ Thị Ngọc H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004342 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

Bản án này 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết tại chính quyền địa Ph, nơi cư trú.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Mạnh Biện

Nguyễn Thanh Minh

Trần Thị Yến

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh BP;
- VKSND thị xã Bình Long;
- Chi cục THADS thị xã Bình Long;
- Đường sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thị Yến