TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **12**/2018/DS-ST
Ngày: 09-3-2018
V/v: "Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thanh Loan.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Võ Ngọc Các.**

2. Ông **Đào Khel.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đoàn Phước Đạt,** thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thúy Trang** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 09 tháng 3 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 163/2016/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2016 về việc "*Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông **Nguyễn Quốc Ch**

- Bà **Huỳnh Thị Hiền D**.

Cùng địa chỉ: Số A, đường Đ, khóm M, phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Chấn H** (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường T, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Bà **Hồ Thơ H1** (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E (số mới D), đường H, khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

- Ông **Diệp Minh Ph** (vắng mặt);

- Bà **Diệp Thảo V** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E (số mới D), đường H, khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 10 năm 2016 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Chấn H trình bày:

Theo đơn khởi kiện ông Ch, bà D trình bày vào tháng 4/2014, tại phiên tòa ông H xin đính chính lại là vào 14/10/2013, ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thơ H1 một căn nhà trệt Số E (số mới D), đường H, khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất số 98, tờ bản đồ 31, diện tích 68,6m^2, loại đất T; giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, ông Ch và bà D đã sang tên trước bạ, đến ngày 14/4/2015 ông Ch và bà D đã được cấp giấy. Vợ chồng ông Ch và bà D đã giao đủ số tiền 120.000.000đồng (giao 01 lần) cho bà H1, các bên thỏa thuận đến ngày 04/4/2014 bà H1 sẽ giao nhà cho ông Ch và bà D. Sau đó bà H1 đã giao nhà cho ông Ch và bà D. Do vợ chồng ông Ch và bà D chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên sau khi giao nhà cho ông Ch và bà D thì bà H1 có hỏi vợ chồng ông Ch và bà D, nếu ông Ch và bà D chưa có nhu cầu sử dụng thì cho bà H1 ở lại, nếu tính tiền cho thuê thì bà H1 trả; ông Ch và bà D đồng ý cho bà H1 mượn ở lại, khi nào ông Ch và bà D có nhu cầu sử dụng thì báo trước cho bà H1 từ 01 đến 03 tháng để bà H1 sắp xếp chỗ ở mới, việc thỏa thuận này không có lập giấy tờ. Sau đó 01 năm, ông Ch và bà D có nhu cầu lấy lại nhà để sử dụng, thì ông Ch và bà D liên lạc với bà H1 nhưng bà H1 không thực hiện yêu cầu của ông Ch và bà D. Ông Ch và bà D điện thoại cho bà H1 cũng không nghe máy. Đến ngày 13/5/2016, ông Ch và bà D có làm đơn yêu cầu Ban hòa giải khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng mời hai bên đến để hòa giải về việc ông Ch và bà D yêu cầu bà H1 trả lại căn nhà nhưng bà H1 cố tình tránh mặt không đến.

Nay ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Hồ Thơ H1 giao trả căn nhà Số E (số mới D), đường H, khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất số 98, tờ bản đồ 31, diện tích 68,6m^2, loại đất T mà bà Hồ Thơ H1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D.

Đối với bị đơn bà Hồ Thơ H1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Minh Ph và bà Diệp Thảo V: Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo cho phía bị đơn cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng phía bị đơn cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có văn bản trả lời cho Tòa án biết. Đồng thời bị đơn cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không cung cấp

chứng cứ, không tham gia phiên hòa giải và phiên tòa theo Giấy triệu tập của Tòa án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật và thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát cũng đảm bảo. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử, Thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 68, 70, 71, 234 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Hồ Thơ H1; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Minh Ph và bà Diệp Thảo V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D trình bày vào tháng 4 năm 2014, ông Ch và bà D có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thơ H1 một căn nhà trệt số E (hiện nay có số mới D), đường H, khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất số 98, tờ bản đồ 31, diện tích 68,6m^2, loại đất T; giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng. Tại phiên tòa ông Nguyễn Chấn H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là do có sự nhầm lẫn về ngày tháng năm chuyển nhượng ghi trong đơn khởi kiện. Lý do là tại thời điểm ông Ch và bà D ủy quyền cho ông H làm đơn khởi kiện thì ông Ch và bà D chưa đưa những tài liệu chứng cứ cho ông H nên có sự nhầm lẫn chứ thực tế là vào ngày 14/10/2013, ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thơ H1 một căn nhà trệt Số E (số mới D), đường H, khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất số 98, tờ bản đồ 31, diện tích 68,6m^2, loại đất T; giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thơ H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc Ch và bà Hồ Thơ H1, Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng KH vào ngày 14/10/2013. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, ông Ch và bà D đã sang tên trước bạ, đến ngày 14/4/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S chỉnh lý sang tên cho ông

Ch và bà D. Vợ chồng ông Ch và bà D đã giao đủ số tiền 120.000.000đồng (giao 01 lần) cho bà H1, thỏa thuận đến ngày 04/4/2014 bà H1 sẽ giao nhà cho ông Ch và bà D. Sau đó bà H1 đã giao nhà cho ông Ch và bà D. Do vợ chồng ông Ch và bà D chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên sau khi giao nhà cho ông Ch và bà D thì bà H1 có hỏi vợ chồng ông Ch và bà D, nếu ông Ch và bà D chưa có nhu cầu sử dụng thì cho bà H1 ở lại, nếu tính tiền cho thuê thì bà H1 trả; ông Ch và bà D đồng ý cho bà H1mượn lại, khi nào ông Ch và bà D có nhu cầu sử dụng thì báo trước cho bà H1 từ 01 đến 03 tháng để bà H1 sắp xếp chỗ ở mới, việc thỏa thuận này không có lập giấy tờ. Sau đó 01 năm, ông Ch và bà D có nhu cầu lấy lại nhà để sử dụng, thì ông Ch và bà D liên lạc với bà H1 nhưng bà H1 không thực hiện yêu cầu của ông Ch và bà D. Ông Ch và bà D điện thoại cho bà H1 cũng không nghe máy. Đến ngày 13/5/2016, ông Ch và bà D có làm đơn yêu cầu Ban hòa giải khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng mời hai bên đến để hòa giải về việc ông Ch và bà D yêu cầu bà H1 trả lại căn nhà nhưng bà H1 cố tình tránh mặt không đến.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn không có mặt ở nhà, nhà đóng cửa nên không thể tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp được. Do đó Tòa án có ban hành Công văn số 506/CV-TATP ngày 01/6/2017 và Công văn số 672/CV-TATP ngày 12/7/2017 gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố S về việc cung cấp thông tin tài sản đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ 31, diện tích 68,6m^2, tọa lạc tại khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, đến ngày 14/7/2017 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố S có Công văn phúc đáp số 92/CV.CNVPĐK ngày 13/6/2017 thể hiện nội dung như sau:

"Thửa đất số 98, tờ bản đồ 31, diện tích 68,6m^2, loại đất thổ cư (T) tọa lạc tại khóm 2, phường 6, thành phố Sóc Trăng, được UBND thị xã (nay là thành phố) S cấp cho hộ ông La Minh T tháng 01/2004; tháng 02/2004 hộ ông T chuyển nhượng hết diện tích cho hộ Tiền Nhựt Th; vào tháng 10/2013 hộ Tiền Nhựt Th chuyển nhượng hết thửa đất trên cho Hồ Thơ H1. Sau đó bà H1 chuyển nhượng hết diện tích thửa đất cho ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D; tháng 4/2015 ông Ch và bà D đăng ký biến động. Căn cứ theo bản đồ quản lý tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất Đai thì thửa đất trên có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp hẻm có số đo 5,02m.

- Hướng Tây giáp đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn T có số đo 4,50m.

- Hướng Bắc giáp đất thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Đình C có số đo 14,41m.

- Hướng Nam giáp đất thuộc quyền sử dụng của bà Dương Quí Ch có số đo 14,40m".

Xét lời trình bày của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ là hoàn toàn phù hợp với nội dung diễn biến sự việc và cũng phù hợp với toàn bộ hồ sơ sao chụp theo hồ sơ lưu tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố S ngày 10/01/2018 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 31, diện tích 68,6m^2 cùng

với Công văn phúc đáp số 92/CV.CNVPĐK ngày 13/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố S.

Như vậy, có cơ sở cho rằng, trên thực tế giữa ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D có nhận chuyển nhượng đất từ bà Hồ Thơ H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thơ H1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc Ch và bà Hồ Thơ H1, Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng KH vào ngày 14/10/2013. Cùng với các tài liệu, chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp và các lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xét thấy đều phù hợp với nội dung diễn biến sự việc.

Như vậy, trên thực tế nguyên đơn có cho bị đơn ở nhờ trong phần đất tranh chấp. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn nhà, đất cho ở nhờ là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Từ những phân tích, nhận định trên nên đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thơ H1 phải chịu số tiền là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ: Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ: Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D về việc yêu cầu bà Hồ Thơ H1 trả lại nhà, đất cho ở nhờ.

- Buộc bà Hồ Thơ H1, ông Diệp Minh Ph và bà Diệp Thảo V phải di dời các vật dụng, tài sản trong nhà để giao trả toàn bộ diện tích nhà, đất cho ở nhờ, diện tích là 68,6m^2, thửa số 98, tờ bản đồ 31, căn nhà và phần đất tọa lạc số D, đường H, khóm K, phường L, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 343816, số vào sổ 0124 QSDĐ do UBND thị xã S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông La Minh T ngày 08/01/2004 đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D vào ngày 14/4/2015 cho ông Nguyễn Quốc Ch và bà Huỳnh Thị Hiền D. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp hẻm có số đo 5,02m.

- Hướng Tây giáp đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn T có số đo 4,50m.

- Hướng Bắc giáp đất thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Đình C có số đo 14,41m.

- Hướng Nam giáp đất thuộc quyền sử dụng của bà Dương Quí Ch có số đo 14,40m.

Khi án có hiệu lực pháp luật và ông Nguyễn Quốc Ch, bà Huỳnh Thị Hiền D có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Hồ Thơ H1, ông Diệp Minh Ph và bà Diệp Thảo V phải di dời các vật dụng, tài sản trong nhà để giao trả toàn bộ diện tích nhà, đất cho ông Nguyễn Quốc Ch, bà Huỳnh Thị Hiền D.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thơ H1 phải chịu án phí số tiền 200.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc Ch, bà Huỳnh Thị Hiền D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003373 ngày 23/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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 các Điều 6, 7, 7a và 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:
- *Các đương sự;*
- *VKSND - TPST;*
- *TAND tỉnh Sóc Trăng;*
- *Thi hành án DS - TPST;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Phan Thanh Loan