

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày: 07 /7/2021

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 ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Lệ.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Dương Đức Bản

Ông Hoàng Văn Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Trong ngày 07 tháng 07 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 18/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về "Tranh chấp đòi lại tài sản". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2021/QĐXXST- DS ngày 23 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Nhật T; sinh năm 1969 và vợ là bà Nguyễn Thị Ánh S, sinh năm 1972; cùng Hộ khẩu thường trú tại: Số nhà 24, đường H, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Địa chỉ cần báo: Số nhà 69 đường N, phường 17, Quận B, TP Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là: Ông Nguyễn Văn M; sinh năm 1978, hộ khẩu thường trú tại: Số 116 L, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Bị đơn: Ông Huỳnh C, sinh năm 1955 và vợ là bà Nguyễn Thị L; sinh năm 1958; hộ khẩu cùng trú tại: Ngõ 136, đường L, Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản Hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2015, nguyên đơn ông Đoàn Nhật T và vợ là bà Nguyễn Thị Ánh S được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11 (diện tích 174m²), có nhà cấp 4 hai tầng (đã được bổ sung tài sản vào đất), địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, thửa đất trên nguồn gốc do ông Đoàn Nhật T và bà Nguyễn Thị Ánh S nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh C, bà Nguyễn Thị L. Sau khi hai bên thỏa thuận làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng thửa đất và nhà nói trên theo quy định của pháp luật, nhưng sau đó, ông C và bà L không thực hiện và không bàn giao nhà và đất cho ông T và bà S theo cam kết. Hiện tại, ông C và bà L không chịu rời khỏi nhà. Do đó, ông T và bà S làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đòi lại tài sản là: Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11 (diện tích 174m²), có nhà cấp 4 hai tầng (đã được bổ sung tài sản vào đất), địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ông Huỳnh C và bà Nguyễn Thị L cũng thừa nhận năm 2015 có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11 (diện tích 174m²), có nhà cấp 4 hai tầng (đã được bổ sung tài sản vào đất), địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cho nguyên đơn là (ông T và bà S). Sau khi chuyển nhượng tài sản trên cho ông T, bà S nhưng vì điều kiện không có nhà ở, ông C và bà L đã thỏa thuận với ông T, bà S cho tiếp tục ở nhờ trong ngôi nhà đó từ năm 2015 đến nay. Việc thỏa thuận ở nhờ này giữa ông C và bà L không lập thành văn bản gì. Từ khi thực hiện việc chuyển nhượng tài sản nhà và đất cho ông T, bà S cho đến nay thì ông C, bà L chỉ ở trong nhà, không xây dựng thêm bất kỳ công trình nào khác, không thay đổi kết cấu nhà, tài sản trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như lúc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, tại các buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông C, bà L có nguyện vọng được chuộc lại thửa đất và ngôi nhà đã chuyển nhượng. Lý do hiện nay ông C và bà L không có nơi ở, ngôi nhà đó là nơi sinh sống của cả gia đình ông bà, hiện nay bị đơn tuổi đã già, sức yếu, cuộc sống kinh tế hoàn toàn phụ thuộc con cái, hiện tại ông C và bà L không có thu nhập gì thêm. Nên phía ông C và bà L mong muốn thỏa thuận với vợ chồng nguyên đơn là (ông T, bà S) cho chuộc lại với số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), để ông bà tiếp tục ở lại căn nhà và làm các thủ tục nhận chuyển nhượng lại tài sản đang tranh chấp và ổn định cuộc sống. Tuy nhiên ông Đoàn Nhật T và bà Nguyễn Thị Ánh S không đồng ý, nếu ông C và bà L đồng ý chuộc lại đất và nhà thì ông Đoàn Nhật T và bà Nguyễn Thị Ánh S sẽ nhượng lại với số tiền là 3.000.0000.0000 đồng (ba tỷ đồng). Do vậy vụ án hòa giải không thành và có Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến, quan điểm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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, lời trình bày của đương sự, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp dân sự đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở”. Hội đồng xét xử căn cứ vào các khoản 2 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp dân sự đòi lại nhà, đất cho ở nhờ”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[2]. Nguyên đơn ông Đoàn Nhật T và vợ là bà Nguyễn Thị Ánh S có đơn xin xét xử vắng mặt và có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông T, bà S.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11 (diện tích 174m²), có nhà cấp 4 hai tầng (đã được bổ sung tài sản vào đất), tại địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên Đoàn Nhật T và Nguyễn Thị Ánh S được chuyển nhượng đúng theo trình tự quy định của pháp luật, nên thửa đất trên được xem là tài sản hợp pháp của ông Đoàn Nhật T và bà Nguyễn Thị Ánh S. Quá trình chuyển nhượng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không có tranh chấp.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, phía ông C bà L cũng thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất hiện tại đang tranh chấp cho ông Đoàn Nhật T và bà Nguyễn Thị Ánh S và đã làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đầy đủ, không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Nên việc nguyên đơn đòi lại nhà, đất cho ở nhờ là quyền sử dụng đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11 (diện tích 174m²), có nhà cấp 4 hai tầng (đã được bổ sung tài sản vào đất), địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mà hiện tại ông C bà L đang ở là có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Xét yêu cầu, nguyện vọng của bị đơn mong muốn được thỏa thuận với nguyên đơn nhằm giữ lại thửa đất và ngôi nhà đã chuyển nhượng cho ông Thành, bà Sáng để bị đơn có nơi sinh sống với số tiền là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) và tiếp tục ở lại căn nhà để làm các thủ tục nhận chuyển nhượng lại tài sản đang tranh chấp và ổn định cuộc sống. Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình chuyển

nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn do ý chí hai bên tự nguyện, không ai cưỡng ép việc chuyển nhượng đó nên việc thỏa thuận cũng tùy vào ý chí, nguyện vọng, mục đích của hai bên, xem xét thấy điều kiện thực tế phù hợp với cả hai để thỏa thuận, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số: AA/2020/0001866 ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ngày 05/7/2021 bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh C có đơn xin miễn giảm án phí. Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án. Ông C bà L là người cao tuổi vì vậy được miễn án phí.

[5]. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 và 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228, khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 494, 496 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Nhật T và bà Nguyễn Thị Ánh S về “Tranh chấp dân sự đòi lại nhà, đất cho ở nhờ” buộc bị đơn ông Huỳnh C và bà Nguyễn Thị L phải dời khỏi nhà và trả lại cho nguyên đơn là ông Đoàn Nhật T và bà Nguyễn Thị Ánh S quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích là 174m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 11 được UBND thành phố Đ cấp ngày 06/7/2015, số vào sổ CGN: CH01446 cho ông Đoàn Nhật T và bà Nguyễn Thị Ánh S, đất tọa lạc tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình và có nhà cấp 4 hai tầng.

2. Về án phí Dân sự:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số:

AA/2020/0001866 ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố, Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Bị đơn Ông Huỳnh C bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi vì vậy được miễn án phí.

3. 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 các Điều 6,7 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.

4. Các đương sự có mặt có thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đối với bản án hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh QB;
- VKSND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Mỹ Lệ