

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 71/2021/DS-ST

Ngày 07/6/2021

V/v đòi lại nhà ở và QSD đất
cho ở nhờ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Văn Nhó

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đức Hiếu

Ông Phạm Hồng Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dự, Thư ký Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy – chức vụ: Kiểm sát viên

Vào ngày 07 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc “*Đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ở nhờ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ông Thị D - Sinh năm 1973 - Địa chỉ: Tổ 03, phường H T Đ, quận C L, thành phố Đà Nẵng. có mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1970 - Địa chỉ: Tổ 21, phường H T T, quận C L, thành phố Đà Nẵng. có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đinh Phương N - Địa chỉ: Tổ 21, phường H T T, quận C L, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng ngày 06 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn bà Ông Thị D trình bày:

Năm 2012, bà có mua một ngôi nhà cấp 4 có cấu trúc tường xây, mái tole, nền gạch hoa có diện tích xây dựng 31,4m². Ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 465, tờ bản đồ số 9, diện tích 100m², nhà và đất tọa lạc tại tổ 21, phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Nhà và đất đã được Ủy ban nhân dân quận Cẩm Lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK 312140 ngày 09 tháng 4 năm 2012 đứng tên Ông Thị D.

Bà và bà Nguyễn Thị L có mối quan hệ bạn bè nên khi bà Lan không có chỗ ở bà đã cho bà Lan ở tạm ngôi nhà nêu trên khi nào cần thì bà lấy lại. Năm 2019, khi có nhu cầu lấy lại ngôi nhà để giải quyết việc gia đình, bà đã nhiều lần yêu cầu bà Lan trả lại nhà nhưng bà Lan không trả mà còn đe dọa bà, việc này ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt cũng như kinh tế của gia đình bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà nhà và đất có cấu trúc tường xây, mái tole, nền gạch hoa, có diện tích xây dựng 31,4m² được xây dựng trên thửa đất số 465, tờ bản đồ số 9, diện tích 100m², tọa lạc tại tổ 21, phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa, bà Ông Thị D trình bày bổ sung: Do hiện nay ngôi nhà này có bà Nguyễn Thị L và con bà L là ông Đinh Phương N cùng ở nên bà đề nghị Tòa án buộc cả bà Nguyễn Thị L và ông Đinh Phương N phải trả lại nhà đất cho bà.

**** Tại bản tự khai ngày 04 tháng 11 năm 2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:***

Năm 2010 do thấy hoàn cảnh của ông Hồ Nhật Trường đang gặp khó khăn nên bà đã cho ông ấy mượn số tiền của riêng bà là 90.000.000 đồng, có làm giấy nợ đầy đủ. Nhưng 5 tháng sau, ông Trường vẫn chưa hoàn trả tiền cho bà nên bà đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ. Ông Hồ Nhật Trường có đến gặp bà và hứa sẽ bán nhà để trả tiền cho bà. Đây là ngôi nhà cấp 4, có cấu trúc tường xây, mái tôn, nền gạch hoa, diện tích xây dựng là 31,4m², ông Trường bán với giá là 430.000.000 đồng. Nhận thấy giá cả ông Trường bán hợp lý nên thời điểm đó bà đã bàn với bà D là mua ngôi nhà này, vì ông Trường nợ bà 90.000.000 đồng nên bà D bỏ thêm 340.000.000 đồng để mua ngôi nhà này với giá 430.000.000 đồng. Lúc đó bà và ông Trường, bà D chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không có giấy tờ gì chứng minh. Hiện bà không biết ông Hồ Nhật Trường đang ở đâu và làm gì, bà không liên lạc được với ông Trường.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại nhà và đất nêu trên bà chỉ đồng ý trả lại nhà và toàn bộ vật dụng trong nhà với điều kiện bà D phải trả lại cho bà số tiền 90.000.000 đồng mà lúc trước bà đã cần nợ cho ông Trường để mua ngôi nhà.

Đồng thời bà Nguyễn Thị L có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà Ông Thị D phải trả lại cho bà số tiền 90.000.000 đồng mà bà đã cần nợ cho ông Hồ Nhật Trường để mua ngôi nhà và đất tại tổ 22, phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L trình bày quá trình sinh sống có sửa chữa lại ngôi nhà là lợp lại tôn để trời mưa không bị tràn nước vào nhà với số tiền khoảng 6.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà không yêu cầu bà Ông Thị D trả lại và trong trường hợp bà D trả bà cũng không đồng ý nhận.

Theo bản trình bày ngày 06 tháng 6 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Phương N trình bày:

Mẹ ông là bà Nguyễn Thị L và bà Ông Thị D có mua lại căn nhà cấp 4 của ông Hồ Nhật Trường với tổng số tiền là 430.000.000 đồng nhưng thực tế mẹ ông chỉ đưa cho ông Trường số tiền 340.000.000 đồng cộng với số nợ trước là 90.000.000 đồng thì tổng cộng mới đủ số tiền 430.000.000 đồng là giá trị mua nhà như đã thỏa thuận. Nay bà D nói phải trả lại nhà cho bà, ông đồng ý với ý kiến của mẹ ông là yêu cầu bà D phải trả lại cho mẹ ông số tiền 90.000.000 đồng thì mẹ ông và ông mới trả lại nhà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và HĐXX đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ông Thị D đối với bà Nguyễn Thị L, buộc bà Nguyễn Thị L và ông Đinh Phương N trả lại nhà đất tại thửa đất số 465, tờ bản đồ số 9, diện tích 100m², tọa lạc tại tổ 22, phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L, do bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh bà L có góp số tiền 90.000.000 đồng để mua nhà đất nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà L, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Trong vụ án, theo lời khai của bà Nguyễn Thị L thì giữa bà L và ông Hồ Nhật Trường có mối quan hệ vay mượn tiền. Ông Hồ Nhật Trường là chủ nhà đất tranh chấp, ông Trường bán nhà đất tại tổ 22, phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng với giá 430.000.000 đồng, sau khi trừ số tiền ông Trường còn nợ bà L 90.000.000 đồng thì bà D trả số tiền mua nhà 340.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, cả bà D và bà L đều không cung cấp được địa chỉ của ông Hồ Nhật Trường cũng như không liên lạc được với ông Trường nên Tòa án không có cơ sở để đưa ông Hồ Nhật Trường vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

[2] Do có mối quan hệ bạn bè nên vào năm 2012 bà Ông Thị D có cho bà Nguyễn Thị L ở nhờ tại nhà đất có cấu trúc nhà cấp 4, tường xây, mái tole, nền gạch hoa, diện tích 31,4m² tọa lạc trên thửa đất số 465, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 100m², địa chỉ: Tổ 22 cũ (nay là tổ 21), phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Khi cho mượn bà D hẹn khi nào bà cần lấy lại nhà thì bà L trả. Đến năm 2019, do có nhu cầu lấy lại nhà bà D có yêu cầu bà L trả lại nhà đất nêu trên nhưng bà L không trả. Do vậy, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại nhà đất nêu trên cho bà. Tại phiên tòa, bà đề nghị Tòa án buộc bà L và con bà L là ông Đình Phương N phải trả lại nhà và đất. Xét yêu cầu bà D trong phạm vi khởi kiện nên HĐXX cần xem xét để giải quyết toàn diện vụ án.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ông Thị D, HĐXX xét thấy:

[3] Bà Ông Thị D được Ủy ban nhân dân quận Cẩm Lệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 323140 ngày 09 tháng 4 năm 2012 đối với ngôi nhà cấp 4 có kết cấu tường xây, mái tôn, nền gạch hoa tọa lạc trên thửa đất số 465, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 100m², địa chỉ: Tổ 22 cũ (nay là tổ 21) phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng nên bà Ông Thị D là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà hợp pháp đối với tài sản nêu trên. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị L thừa nhận nhà đất nêu trên là của bà Ông Thị D tuy nhiên bà cho rằng bà có góp 90.000.000 đồng để mua ngôi nhà đất nêu trên nên bà yêu cầu bà D phải trả lại cho bà số tiền 90.000.000 đồng thì bà mới trả lại nhà đất cho bà D.

[4] Xét lời trình bày của các đương sự, HĐXX nhận định: Nhà và đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Ông Thị D, bà D cho bà

Nguyễn Thị L ở nhờ nên khi bà D có yêu cầu bà L buộc phải trả lại nhà và đất cho bà D là có cơ sở. Do vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ông Thị D đối với yêu cầu đòi lại nhà đất cho ở nhờ, buộc bà Nguyễn Thị L và ông Đinh Phương N phải trả lại nhà đất nêu trên cho bà Ông Thị D là phù hợp với quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị L cho rằng bà có sửa chữa lại ngôi nhà với số tiền 6.000.000 đồng nhưng bà không yêu cầu bà Ông Thị D trả lại cũng như trong trường hợp bà Ông Thị D có trả thì bà cũng không nhận. HĐXX xét thấy, tại phiên tòa bà D không đồng ý hỗ trợ cho bà L cũng như không đồng ý về việc trả lại số tiền bà L đã sửa chữa vì bà cho rằng việc bà L sửa chữa nhà bà không đồng ý cũng như bà L phải sửa chữa để phục vụ cho việc bà L sinh sống. Xét lời khai của bà D là phù hợp và bà L cũng không yêu cầu nên HĐXX không xem xét.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Ông Thị D phải trả lại cho bà số tiền 90.000.000 đồng, HĐXX xét thấy, quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa bà L không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của mình về việc đã góp số tiền 90.000.000 đồng vào việc mua ngôi nhà và đất tranh chấp nêu trên cũng như không cung cấp được thông tin của ông Hồ Nhật Trường để làm rõ có việc khấu trừ số tiền nợ từ bà L vào việc mua bán nhà hay không. Do vậy, lời khai của bà L là không có cơ sở chấp nhận, HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà L đối với bà D về việc buộc bà D trả lại cho bà L số tiền 90.000.000 đồng.

[7] Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[8] Do yêu cầu của bà Ông Thị D được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi lại nhà đất và yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà Nguyễn Thị L phải chịu, bà D đã nộp và đã chi xong nên buộc bà L phải trả lại cho bà D 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; các điều 91, 147, 157, 158, 227, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ông Thị D đối với bà Nguyễn Thị L về việc đòi nhà đất cho ở nhờ.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Đinh Phương N phải trả lại cho bà Ông Thị D ngôi nhà cấp 4 có kết cấu có kết cấu tường xây, mái tôn, nền gạch hoa tọa lạc trên thửa đất số 465, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 100m², địa chỉ: Tổ 22 cũ (nay là tổ 21) phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Nhà đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà đất ông Bùi Xuân Đạt; Phía Tây giáp đường bê tông, Phía Nam giáp nhà đất ông Phạm Văn Long; Phía Bắc giáp đường kiệt hẻm Nguyễn Như Đãi.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về yêu cầu trả tiền đối với bà Ông Thị D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ông Thị D.

3.2. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 4.500.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.250.000 đồng theo biên lai thu số 0008734 ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị L phải nộp thêm 2.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Bà Ông Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn cho bà Ông Thị D 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số: 0001448 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng bà Nguyễn Thị L phải chịu, bà Ông Thị D đã nộp và đã chi xong nên bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Ông Thị D 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q. Cẩm Lệ;
- VKSND Q. Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phùng Văn Nhó

