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

Bản án số: 95/2018/DS-ST
Ngày: 20/11/2018
V/v: "Đòi lại tài sản nhà, đất cho ở nhờ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Lê Bửu Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Trung Diễn – Cán bộ hưu trí.

- Bà Trần Thị Hồng Ngọc – Hội liên hiệp phụ nữ phường Tam Hiệp, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Tuấn Anh, Thư ký của Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa*: Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 37/2018/TLST-DS ngày 09/01/2018 về việc "Đòi lại tài sản nhà, đất cho ở nhờ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2018/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* - Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1964.

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 238/16, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

* *Bị đơn*: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 63/11, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Phước Tường V, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 63/11, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vân: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 63/11, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

(Theo giấy ủy quyền ngày 13 tháng 4 năm 2017).

2. Cháu Nguyễn Tường Minh A, sinh năm 2003;

3. Cháu Nguyễn Huỳnh Bảo K, sinh năm 2006;

4. Cháu Nguyễn Huỳnh Bảo N, sinh năm 2010;

Địa chỉ: 63/11, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của cháu Minh A, Bảo K, Bảo N:

- Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1962;

- Bà Nguyễn Phước T, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 63/11, đường Nguyễn Văn Hoa, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

(Ông K, bà Đ, ông T có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 05/11/2015, 07/12/2015; lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:***

Cha mẹ ông K là cụ ông Nguyễn Văn N sinh năm 1938 (chết ngày 19/2/2015), cụ bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1937 (chết ngày 10/7/2016), có hai người con là Nguyễn Minh K và Nguyễn Minh T.

Căn nhà số 63/11, khu phố 2, phường T, thành phố B có nguồn gốc là của bà ngoại ông K là bà Huỳnh Thị M chết để lại di sản thừa kế cho mẹ ông K, là bà Nguyễn Thị X. Cha mẹ ruột và chồng của bà Huỳnh Thị M đã chết trước bà. Bà Huỳnh Thị M không có cha mẹ nuôi, con nuôi và người phụ thuộc nào khác. Hàng thừa kế thứ nhất của bà Huỳnh Thị M chỉ có bà Nguyễn Thị X.

Ngày 14/4/2015, mẹ ông K là bà Nguyễn Thị X đã làm hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ căn nhà và đất nói trên, sau đó vợ chồng ông, bà đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đó, bà Nguyễn Thị X đã cho ông Nguyễn Minh T căn nhà và đất tại địa chỉ số 56, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ, nhưng ông T đã bán căn nhà này cho người khác để trả nợ.

Khi cha ông K mất ngày 19 tháng 02 năm 2015, ông T về để tang, vợ chồng ông, bà thương tình cho gia đình ông T ở nhờ một thời gian để tìm nhà, nhưng gia đình ông T cố tình sinh sống, không chịu trả nhà mà còn thách thức vợ chồng ông, bà nên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, ông, bà đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 118/CT-TTA.TĐG ngày 16/6/2016 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín và không yêu cầu định giá lại. Việc ông Tuấn yêu cầu được trả lại giá trị nhà, đất với số tiền 1.153.650.000đ, nhưng phải trừ đi số tiền sửa chữa căn nhà khoảng 300.000.000đ; ông, bà không đồng ý. Tại phiên tòa, ông, bà đồng ý hỗ trợ số tiền 50.000.000đ, để gia đình ông Tuấn di dời chỗ ở khác.

Nay, vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh T và những thành viên trong gia đình của ông T trả lại cho ông, bà diện tích đất 134,4m^2, thửa

đất số 68, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại 63/11 (số cũ 14/4), khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và một căn nhà cấp 3 được xây dựng trên diện tích đất.

**** Bị đơn – ông Nguyễn Minh T, đồng thời đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Ông bà ngoại ông là ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị M là chủ sở hữu căn nhà số nhà số 63/11 (số cũ 14/4), khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ từ trước năm 1975. Ông và dì ông là bà Huỳnh Thị L và các con của dì cùng sống chung với ông bà ngoại ông.

Đến năm 1978, ông ngoại ông mất để lại căn nhà trên cho bà và gia đình ông. Đến năm 1988, dì ông cùng các con định cư sang Hoa Kỳ; lúc này, mẹ ông là bà Nguyễn Thị Xuân mới chuyển về căn nhà trên sinh sống cùng với bà Huỳnh Thị Mộng. Đến năm 1996, bà Mộng mất.

Trong thời gian dì ông định cư ở Hoa Kỳ, bà thường xuyên liên lạc và về thăm quê hương, gia đình. Đến khi thấy ngôi nhà số 63/11 (cũng là nhà thờ ông bà tổ tiên) đã xuống cấp, nên dì cùng các con đã gửi tiền về cho ông sửa lại nhà vào năm 2002. Số tiền sửa chữa căn nhà này khoảng hơn 300.000.000đ, trong đó ông bỏ ra 100.000.000đ. Hiện nay, bà L đã chết, các con của bà L không có tranh chấp gì về ngôi nhà ông đang ở.

Trước đây, mẹ ông là bà X không có cho ông căn nhà 56, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, mà do ông làm ăn thất bại, mẹ ông đã bán căn nhà số 56 để trả nợ cho ông.

Tại các buổi làm việc, hòa giải ở Ủy ban nhân dân phường Thống Nhất, ông đã nhiều lần có thiện chí muốn xin ông K, bà Đ cho gia đình tôi ở lại căn nhà 63/11 cho đến khi con ông đủ 18 tuổi, trưởng thành, ông sẽ trả lại căn nhà trên cho ông K, bà Đ nhưng ông Kiệt, bà Đa không đồng ý.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, ông đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 118/CT-TTA.TĐG ngày 16/6/2016 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín và không yêu cầu định giá lại.

Nay ông K, bà Đ yêu cầu gia đình ông trả lại căn nhà 63/11 và hỗ trợ 50.000.000đ để gia đình ông di dời chỗ ở, ông không đồng ý. Ông chỉ đồng ý trả lại toàn bộ giá trị căn nhà, đất đang tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 118/CT-TTA.TĐG của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Tín với số tiền 1.153.650.000đ, phải trừ đi số tiền hơn 300.000.000đ, mà ông đã sửa chữa.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa phát biểu ý kiến như sau:** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật;

Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc ông Nguyễn Minh T phải giao lại toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất, nhà thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại 63/11, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cho ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ. Buộc ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh T và những thành viên trong gia đình của ông T trả lại cho ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất 134,4m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại 63/11, khu phố 2, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA109040 cho ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ và một căn nhà cấp 3 được xây dựng trên diện tích đất.

[2]. *Về nội dung vụ án*: Theo nguồn gốc nhà, đất thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại 63/11, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, là của bà Huỳnh Thị M; sau khi bà M chết không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất của bà Huỳnh Thị M chỉ có bà Nguyễn Thị X. Bà X đã làm thủ tục đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV027815 ngày 10/4/2015;

Quá trình sử dụng nhà, đất, bà Nguyễn Thị Xuân đã làm hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Minh Kiệt, bà Nguyễn Thị Đa quyền sử dụng đất vào ngày 14 tháng 4 năm 2015; vợ chồng ông Kiệt, bà Đa đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA109040 ngày 24 tháng 4 năm 2015, nên đây là quyền sử dụng đất, nhà hợp pháp của ông K, bà Đ;

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông T có yêu cầu xin ông K, bà Đ cho gia đình ông Tuấn ở lại căn nhà 63/11 cho đến khi con ông đủ 18 tuổi, trưởng thành, ông Tuấn sẽ trả lại nhà cho ông K, bà Đ; hoặc ông T xin mua lại nhà, đất theo giá trị chứng thư thẩm định giá là 1.153.650.000đ và xin được trả dần số tiền này vì hiện nay ông Tuấn không có đủ tiền trả một lần, nhưng ông K, bà Đ không chấp nhận;

Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Đ về việc đòi nhà, đất cho ở nhờ, đối với diện tích đất 134,4m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại 63/11, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[4]. Quá trình tiến hành tố tụng, ông T khai sửa chữa căn nhà đang tranh chấp số tiền khoảng 300.000.000đ, trong đó ông T bỏ ra 100.000.000đ, bà Liên và các con bà L định cư ở Hoa Kỳ bỏ ra khoảng 200.000.000đ, nhưng ông T không có đơn phản tố; đồng thời, ông T xác định hiện nay bà L đã chết, các con của bà L không có tranh chấp gì về ngôi nhà ông T đang ở; ông T không có tài liệu, chứng cứ nào xác định các con bà L đang cư trú tại Hoa Kỳ, để Tòa án đưa họ vào tham gia tố tụng. Do vậy, không có cơ sở đưa các người con của bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án này, cũng không làm ảnh hưởng gì đến quyền lợi hợp pháp của các bên; việc các bên sau này có tranh chấp tiền sửa chữa nhà sẽ được khởi kiện bằng một vụ kiện khác, nếu có yêu cầu.

[5]. Tại phiên tòa, ông K, bà Đ đồng ý hỗ trợ cho ông T số tiền 50.000.000đ, để thực hiện việc di dời nhà trong thời hạn là một tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nên được ghi nhận.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 13.241.000đ, cần buộc ông T phải trả lại số tiền này do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[7]. Về án phí, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông T phải chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[8]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Biên Hòa, về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 165, 166 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về các loại án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Kiệt, bà Nguyễn Thị Đa.

2. Buộc ông Nguyễn Minh Tuấn phải giao lại toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất 134,4m^2, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại 63/11, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA109040 và một căn nhà cấp 3 được xây dựng trên diện tích đất cho ông Nguyễn Minh Kiệt, bà

Nguyễn Thị Đa quản lý, sử dụng (Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất, bản đồ hiện trạng khu đất số 3618/BĐHT ngày 21/5/2016 và bản vẽ hiện trạng nhà ngày 21/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

3. Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Phước Tường V, Nguyễn Tường Minh A, Nguyễn Huỳnh Bảo K, Nguyễn Huỳnh Bảo Ng được quyền lưu trú căn nhà nêu trên trong thời hạn một tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn trên ông T, bà V, Minh A, Bảo K, Bảo N phải giao lại nhà và đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng.

4. Buộc ông Nguyễn Minh T trả lại cho ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 13.241.000đ.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền để di dời chỗ ở là 50.000.000đ.

6. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

7. Về án phí, ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 200.000đ. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Đ số tiền 200.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 006554 ngày 17/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Trung Diễn **Trần Thị Hồng Ngọc** **Dương Lê Bửu Thiện**