

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 01/2019/DS-ST

Ngày: 03-01-2019

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Đức Thuận và ông Nguyễn Thanh Điền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Nhữ Thật - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2015/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2015 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/QĐST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966 (Có mặt);

Trú tại: Xx Võ Văn D, thị trấn P, huyện T, Bình Định.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1980 (Có mặt);

Trú tại: Xy Võ Văn D, thị trấn P, huyện T, Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Kiều L: Ông Lê Hoài S - Luật sư thuộc văn phòng luật sư Trung Sơn - Đoàn luật sư tỉnh Bình Định (Có mặt).

Địa chỉ: Zz Hoàng Văn T, Tp. Q, Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+Vợ chồng ông NLQ1, sinh năm 1948 và bà NLQ2, sinh năm 1954 (Có mặt);

Trú tại: Xy Võ Văn D, thị trấn P, huyện T, Bình Định.

+ Chị NLQ3, sinh năm 1991 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu);

+ Anh NLQ4, sinh năm 1993 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu);

Đồng trú tại: Xx Võ Văn D, thị trấn P, huyện T, Bình Định.

- Người làm chứng:

+ Bà NLC1, sinh năm 1967 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu);

Trú tại: thôn H, xã X, huyện T, Bình Định.

+ Ông NLC2, sinh năm 1962; bà NLC3 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu);
Trú tại: Yy Buôn L, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
+ NLC4, sinh năm 1970 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu);
+ NLC5, 1966 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu);
Đồng trú tại: M Võ Văn D, thị trấn P, huyện T, Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào năm 2005 bà cùng với bà NLC1 cùng mua của vợ chồng ông NLC2, bà NLC3 nhà đất ở số nhà Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định. Ngôi nhà bao gồm 02 căn, phần của bà mua căn phía nam, phần bà NLC1 mua căn phía bắc, mỗi người bỏ ra 105.000.000đ, tổng cộng mua nhà đất nêu trên với giá 210.000.000đ. Hai bên đã làm đầy đủ mọi thủ tục chuyển nhượng và sang tên hợp pháp. Bà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà. Năm 2009 bà có cho chị Nguyễn Thị Kiều L thuê căn nhà nói trên để mở tiệm làm tóc với giá 3.000.000đ/năm, hai bên hợp đồng bằng miệng vì là chỗ chị em nên không có lập thành văn bản, không có nhân chứng. Chị L trả tiền thuê được 01 năm thì không trả tiền, cũng không thỏa thuận gì về việc tiếp tục thuê nhà nữa; việc trả tiền này cũng không có lập thành văn bản. Sau đó bà không cho chị L thuê nhà nữa, đã nhiều lần yêu cầu chị L trả lại nhà đất cho bà nhưng chị L vẫn không trả và ở từ đó cho đến nay.

Đến ngày 03/10/2012 bà cùng với bà NLC1 có chuyển nhượng lại nhà đất cho bà NLC4 với giá là 250.000.000đ, phần bà nhận 125.000.000đ, bà NLC1 nhận 125.000.000đ, hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên hợp pháp, ngày 15/11/2012 chị NLC4 được UBND huyện Tây Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 593907 công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà đất ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định. Hai bên có viết giấy giao nhà vào ngày 16/11/2012. Trước khi bán nhà bà đã thông báo cho chị Nguyễn Thị Kiều L nhưng chị L không chịu ra khỏi nhà, do đó bà NLC4 đã khởi kiện yêu cầu bà giao nhà. TAND huyện Tây Sơn đã giải quyết bằng Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 15/9/2014 đã có hiệu lực pháp luật, có nội dung: Bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ giao nhà, đất theo quy định tại khoản 1 Điều 451, khoản 1 Điều 699 BLDS năm 2005 nên *“Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/10/2012 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng là chị NLC4 đối với ½ nhà đất tọa lạc tại Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định diện tích 16,38m² (4,2m x 3,9m), thửa đất số 186, tờ bản đồ số 29 có vị trí giới cận: đông giáp đường Nguyễn Huệ, tây giáp nhà ông Nguyễn Thái P, nam giáp đường hẻm, bắc giáp phần diện tích nhà đất còn lại. Buộc bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại cho vợ chồng NLC4 – NLC5 số tiền 125.000.000đ”*; phần thi hành bản án này bà đã thi hành xong và đã trả số tiền 125.000.000đ cho vợ chồng NLC4 - NLC5.

Do đó, phần diện tích nhà đất nói trên thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà. Sau khi kết thúc việc thuê nhà của bà từ năm 2009 thì chị L không thỏa thuận tiếp tục thuê nhà nữa, cũng không trả tiền thuê mà chiếm giữ ngôi nhà nói trên của bà từ đó cho đến nay, mặc dù bà đã nhiều lần yêu cầu chị L giao trả lại căn nhà nêu trên cho bà nhưng chị L không chịu trả. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị Kiều L phải trả lại cho bà đối với nhà đất phía nam tọa lạc tại Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định để bà sở hữu, quản lý sử dụng.

Vào khoảng tháng 4/2018 khi Tòa án đang giải quyết vụ án thì chị L đã tự ý xây dựng, sửa chữa một số công trình trong ngôi nhà trên, gồm: lát gạch nền mới, thay cửa sắt, làm nhà vệ sinh, làm gác gỗ có tổng giá trị: 13.289.030đ (bà thống nhất theo giá trị Hội đồng định giá xác định ngày 14/11/2018). Bà sẽ hỗ trợ cho chị L số tiền này để chị L tìm chỗ khác ở. Bà không có yêu cầu bồi thường gì.

Ngoài ra, việc ông NLQ1, bà NLQ2 nài ra lúc mua nhà đất nói trên thì bà Trần Thị L1 (mẹ chồng - đã chết) có góp 80.000.000đ, ông NLQ1 góp 5.000.000đ, bà góp 20.000.000đ là không đúng sự thật, không có chứng cứ gì để chứng minh, bà không chấp nhận; toàn bộ số tiền mua nhà là của bà, ông NLQ1, bà NLQ2 và bà L1 không có đóng góp gì cả.

Tại bản tự khai và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn chị Nguyễn Thị Kiều L (có đơn yêu cầu phản tố) trình bày:

Vào năm 2005 cha của chị là ông NLQ1 có thuê ½ nhà đất ở số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định (ngôi nhà có 02 ngăn, ông NLQ1 thuê ngăn nhà phía Nam) của vợ chồng ông NLC2, NLC3 để ở, thời hạn thuê là 03 năm với giá 8.000.000đ. Hai bên có làm hợp đồng thuê và có chứng thực của tư pháp huyện Tây Sơn. Năm 2005 bà nội của chị là Trần Thị L1 (hiện đã chết) có mua lại 01 gian nhà thuộc nhà đất số Ss Nguyễn H, thị trấn P của vợ chồng ông NLC2 với giá 105.000.000đ rồi cho chị ở từ năm 2007 cho đến nay, khi cho chị ở bà L1 có nói “Bà cho con ở, nay mai bà nội chết thì con thế quyền”. Đây là chị nghe bà nội chị nói lại, còn về giấy tờ mua bán, chuyển nhượng, tặng cho thì không có, bà L1 hiện đã chết vào năm 2009 và không có để lại di chúc hay giấy tờ gì chứng minh quyền sở hữu nhà đất ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định. Đến tháng 10/2012 bà Nguyễn Thị T bán nhà đất thì chị không được biết, sau đó chị NLC4 (người mua) đến để nhận nhà và yêu cầu chị ra khỏi nhà thì chị mới biết nhưng chị không đồng ý và tiếp tục ở cho đến nay. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T đòi lại nhà nói trên thì chị không đồng ý vì ½ nhà đất ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định (gian nhà phía nam) hiện chị đang ở là của bà nội chị (Trần Thị L1) cho chị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Kiều L: thống nhất như lời khai và yêu cầu của chị L.

Tại bản tự khai và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông NLQ1 và bà NLQ2 trình bày:

Ông bà là cha mẹ ruột chị Nguyễn Thị Kiều L, là chú thím chồng bà Nguyễn Thị T. Năm 2005 vợ chồng ông bà có thuê căn nhà số 1 (gian nhà phía nam) thuộc nhà đất số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định với giá 8.000.000đ, thời hạn thuê là 03 năm, có làm hợp đồng thuê và được tư pháp huyện Tây Sơn công chứng, chứng thực. Ngày 12/9/2005 mẹ của ông NLQ1 là bà Trần Thị L1 có nhu cầu mua là nhà đất số Ss Nguyễn H, nhưng vì hợp đồng thuê nhà vẫn còn nên bà L1 yêu cầu vợ chồng ông bà rút hợp đồng thuê nhà để làm hợp đồng mua bán nhà. Sau đó, vợ chồng ông bà đã rút hợp đồng thuê nhà tại Phòng tư pháp huyện Tây Sơn rồi ông bà cùng với bà L1 và bà Nguyễn Thị T góp tiền mua chung nhà đất ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, trong đó phần của ông bà là 5.000.000đ (mẹ ông NLQ1 bảo đưa và ông bà đã đưa nhưng không có giấy tờ gì), phần của bà L1 là 80.000.000đ, phần của bà T là 20.000.000đ; do không đủ tiền mua cả 02 căn nên bà L1 có rủ thêm bà NLC1 mua chung (bà NLC1 mua 01 căn phía bắc, còn bà L1, ông NLQ1 và bà T mua chung 01 căn phía nam) với giá 210.000.000đ. Khi giao tiền mua nhà là do bà L1 trực tiếp giao làm 02 lần, bà T không có giao tiền mua nhà. Vì tuổi cao sức yếu nên bà L1 đưa Giấy CMND nhờ bà Nguyễn Thị T đi làm hợp đồng, nhưng bà T đã gian dối đứng tên trong hợp đồng rồi sau đó làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T và bà NLC1. Thời gian đó thì bà L1 sống chung nhà với cháu dâu là Nguyễn Thị T cho tới lúc bị tai nạn chết (2009). Trước khi chết thì bà L1 có gọi cháu nội là Nguyễn Thị Kiều L qua cho ở nhà này từ năm 2007. Nhà trên là của bà L1 mua và cho lại cháu Nguyễn Thị Kiều L. Tháng 9/2012 bà Nguyễn Thị T bán căn nhà nêu trên cho chị NLC4 thì gia đình ông không được biết, việc bán căn nhà này đã được TAND huyện Tây Sơn giải quyết theo Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 15/9/2014 đã có hiệu lực pháp luật. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết để công nhận ngôi nhà trên thuộc sở hữu chung của bà Trần Thị L1, vợ chồng ông bà và bà Nguyễn Thị T, công nhận cho chị L (con gái ông) được quyền sử dụng gian nhà (gian nhà phía nam) thuộc nhà đất số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T.

Tại bản tự khai và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị NLQ3, anh NLQ4 trình bày:

Anh chị là con ruột của bà Nguyễn Thị T, khi sự việc mua bán nhà đất nói trên diễn ra thì anh chị còn nhỏ nên không biết chi tiết sự việc. Chỉ nghe mẹ (bà T) nói lại là đã mua 01 gian nhà phía nam thuộc nhà đất số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định vào năm 2005; năm 2009 thì có chị Nguyễn Thị Kiều L thuê căn nhà này. Đến năm 2012 khi bà T bán nhà thì chị L cản trở không chịu giao nhà. Anh chị cũng thống nhất như yêu cầu của bà T.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn phát biểu ý kiến: Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đúng theo quy định pháp luật; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự đúng theo quy định.

Về nội dung vụ án: Vì đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ Điều 147, Điều 273, khoản 1 Điều 227, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp

dụng khoản 2 Điều 170, Điều 234, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T: Buộc chị Nguyễn Thị Kiều L giao trả nhà ở, đất ở diện tích 16,38m² (4,2m x 3,9m) có vị trí giới cận: đông giáp đường Nguyễn H, tây giáp nhà ông Nguyễn Thái P, nam giáp đường hẻm, bắc giáp phần diện tích nhà đất bà NLC4, thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định cho bà Nguyễn Thị T sở hữu, sử dụng; công nhận việc bà Nguyễn Thị T giao cho chị Nguyễn Thị Kiều L số tiền 13.289.030đ về khoản hỗ trợ chi phí cho chị L sửa chữa, cải tạo một số công trình trong nhà; án phí theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Kiều L trình bày bản luận cứ bảo vệ: Bà Nguyễn Thị T tranh chấp đối với chị Nguyễn Thị Kiều L về gian nhà phía nam tại số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định. Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn đã thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” (Điều 492 BLDS năm 2005) và tiến hành các thủ tục thu thập chứng cứ và hòa giải theo quy định. Tuy nhiên, bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc đã cho chị L thuê nhà, chị L không thừa nhận có thuê nhà của bà T mà nại rằng chị ở tại ngôi nhà trên là do bà Trần Thị L1 mua rồi cho chị ở. Chị L sử dụng nhà ở ngay tình, liên tục từ năm 2007 đến nay mà không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Bà T khai có nhiều nội dung mâu thuẫn. Cho nên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T, đề nghị HĐXX tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Về tố tụng thì tại phiên tòa bà NLQ2 đã trình bày lời khai của người làm chứng NLC1 có tình tiết mới liên quan đến vụ án, đề nghị HĐXX căn cứ quy định của pháp luật hoãn phiên tòa, triệu tập bà NLC1 để đối chất đảm bảo tính khách quan, quyền lợi cho các bên đương sự.

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, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị NL3, anh NLQ4; người làm chứng: bà NLC1, vợ chồng NLC2 - bà NLC3, vợ chồng chị NLC4, anh NLC5 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

*** Về quan hệ pháp luật:** Ngày 04/11/2014 bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Kiều L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với nhà đất phía nam thuộc số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định (nhà thuộc sở hữu của bà, nguồn gốc nhận chuyển nhượng, đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất). Sau đó Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn đã thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là: “tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở” là chưa chính xác. Qua mở rộng điều tra đã xác định: Năm 2009, bà Nguyễn Thị T có cho chị Nguyễn Thị Kiều L

thuê gian nhà phía nam thuộc số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định, giá thuê là 3.000.000đ/năm. Tuy nhiên, chị L không thừa nhận sự việc này. Mà chị L nại rằng bà Trần Thị L mua nhà và cho chị ở từ năm 2007 đến nay.

Năm 2012 bà T đã bán gian nhà trên cho bà NLC4, bà đã yêu cầu chị L giao trả nhà nhưng chị L không đồng ý. Sau đó, bà T nhiều lần yêu cầu chị L phải giao trả nhà cho bà sở hữu, sử dụng nhưng chị L không chịu. Chị L chiếm giữ ngôi nhà trên không dựa trên căn cứ pháp luật nào, bà T yêu cầu chị L phải giao trả nhà đất trên (yêu cầu khởi kiện bổ sung). Do đó, căn cứ quy định tại Điều 256 BLDS năm 2005, Khoản 2 Điều 26 BLTTDS năm 2015 cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “Đòi lại tài sản”.

*** Về nội dung vụ án:**

[1] **Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị T:** yêu cầu chị Nguyễn Thị Kiều L phải trả lại nhà đất của bà ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định mà chị đã chiếm giữ trái phép từ năm 2010, để bà sở hữu, quản lý sử dụng; Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 12/9/2005 ông NLC2 và bà NLC3 lập hợp đồng mua bán đất ở tại Phòng Tư pháp huyện Tây Sơn chuyển nhượng một diện tích là 34,4m² đất ở cho bà Nguyễn Thị T và bà NLC1, diện tích đất này thuộc thửa đất số 74 cũ (thửa 135 mới đã được chỉnh lý tác từ thửa 74), tờ bản đồ số 29 thuộc vị trí 7X/0Y Trần Quang D (nay là Ss Nguyễn H), thị trấn P. Các bên đã làm đầy đủ thủ tục sang tên trước bạ, chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn Thị T và bà NLC1 đồng sở hữu chung mỗi người một nửa nhà đất ở số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định. Bà T đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD791946 ngày 27/02/2006 đối với nhà đất nói trên, mà không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

[1.1] Nhân chứng là vợ chồng ông NLC2, bà NLC3 cũng xác nhận việc mua bán nhà đất số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị T cùng bà NLC1 là hoàn toàn đúng sự thật. Các bên thỏa thuận ký hợp đồng rồi mới giao tiền mua nhà. Trong đó, bà NLC1 mua căn nhà số 2 (căn nhà phía bắc) với giá 105.000.000đ, bà T mua căn nhà số 1 (căn nhà phía nam) với giá 105.000.000đ. Hai bên đã giao nhận tiền đủ và làm thủ tục sang tên hợp pháp. Lúc giao nhận tiền giữa vợ chồng ông NLC2, bà NLC3 với bà T thì còn có bà Trần Thị L1, bà L1 và bà T (cháu nội dậu của bà L1) có đưa tiền cho vợ chồng ông 02 lần tổng cộng là 105.000.000đ là xong nghĩa vụ các bên. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận luận cứ bảo vệ của luật sư bên bị đơn.

[1.2] Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về căn cứ xác lập quyền sở hữu như sau: “*Quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong các trường hợp sau: 1. ... 2. Được chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Căn cứ quy định tại Điều 234 Bộ luật dân sự năm 2005 về xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận thì: “*Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó*”. Do đó, việc

bà Nguyễn Thị T được sở hữu phần nhà ở có diện tích 16,38m² (4,2m x 3,9m) thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định có vị trí giới cận: đông giáp đường Nguyễn H, tây giáp nhà ông Nguyễn Thái P, nam giáp đường hẻm, bắc giáp phần diện tích nhà đất bà NLC4 (*Theo biên bản định giá ngày 14/11/2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện Tây Sơn*) thông qua hợp đồng mua bán hợp pháp là có căn cứ và phù hợp với thực tế, phù hợp quy định pháp luật và cũng đã được công nhận tại Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 15/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn đã có hiệu lực pháp luật. Nên căn cứ quy định tại Điều 92 BLTTDS năm 2015 tình tiết này không phải chứng minh.

[1.3] Bà Nguyễn Thị T khai vào năm 2009 bà có cho chị Nguyễn Thị Kiều L thuê nhà đất ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định nói trên với giá 3.000.000đ/năm, chị L thuê được 01 năm thì không trả tiền thuê nữa, bà đã nhiều lần yêu cầu chị L giao trả lại căn nhà đã thuê nêu trên cho bà nhưng chị L không chịu trả. Việc thuê nhà này không có lập hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật, chỉ lập hợp đồng bằng miệng; chị L không đồng ý mà nại rằng ngôi nhà này là của bà nội chị Trần Thị L1 (đã chết) cho chị ở từ năm 2007 cho đến nay là không có căn cứ. Xét thực tế quan hệ họ hàng giữa chị L1, bà T và quá trình sử dụng căn nhà trên, có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị T (là chủ sở hữu phần nhà ở, đất ở tranh chấp nói trên từ năm 2005) đã cho chị Nguyễn Thị Kiều L thuê nhà ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định từ năm 2009, thỏa thuận cho thuê chỉ bằng lời nói, không lập hợp đồng bằng văn bản có công chứng, chứng thực. Kết thúc thời hạn thuê, các bên không có thỏa thuận nào về việc gia hạn hợp đồng thuê nhà ở, do đó hợp đồng thuê nhà ở này đã chấm dứt. Bà T không có yêu cầu gì về tiền thuê nhà trong thời gian qua nên miễn xét.

[1.4] Bà Nguyễn Thị T là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà ở, đất ở đang tranh chấp nói trên; chị Nguyễn Thị Kiều L đã chiếm giữ nhà đất này không có căn cứ pháp luật từ năm 2010; nay bà T yêu cầu chị L phải giao trả nhà đất trên cho bà là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005 nghị nên chấp nhận. Do đó, cần buộc chị Nguyễn Thị Kiều L phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị T nhà đất ở có diện tích 16,38m² (4,2m x 3,9m) thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định cho bà Nguyễn Thị T sở hữu, sử dụng.

[2] **Xét yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Kiều L:** Chị L nại rằng: Năm 2005 bà nội của chị là Trần Thị L1 có mua lại 01 gian nhà thuộc nhà đất số Ss Nguyễn H, thị trấn P của vợ chồng ông NLC2 với giá 105.000.000đ rồi cho chị ở từ năm 2007 cho đến nay. Đây là chị nghe bà nội chị nói lại, còn về giấy tờ tặng cho thì chị L không cung cấp được, bà L đã chết năm 2009 và không có để lại di chúc hay giấy tờ gì chứng minh quyền sở hữu nhà đất ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định. Bên ông NLC2, bà NLC3 (người bán nhà) thừa nhận khi giao tiền mua nhà thì có mặt bà L1, nhưng trong tất cả thủ tục mua bán đều xác nhận là bà Nguyễn Thị T mới là người mua nhà. Hơn nữa, bà L1 là bà nội chồng của bà T, lại sống cùng nhà với bà T tại thời điểm mua bán nên khi giao tiền có mặt bà L1 là phù hợp

với thực tế. Ngoài ra, chị L cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh bà L1 có tặng cho chị nhà đất ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của chị L.

Tuy nhiên, cũng cần xét đến hoàn cảnh của chị L đang gặp khó khăn, chưa có chỗ ở, bà Nguyễn Thị T tự nguyện hỗ trợ cho chị L chi phí xây dựng, sửa chữa một số công trình mới trong ngôi nhà trên, gồm: lát gạch nền mới, thay cửa sắt, làm nhà vệ sinh, làm gác gỗ có tổng giá trị: 13.289.030đ (theo giá trị Hội đồng định giá xác định ngày 14/11/2018), đây là sự tự nguyện của bà T và cũng phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3] Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ1, bà NLQ2 nại ra: Năm 2005, vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2 cùng với mẹ của ông NLQ1 (bà Trần Thị L1) và bà Nguyễn Thị T có góp tiền mua nhà đất ở Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định, trong đó phần của vợ chồng ông NLQ1 là 5.000.000đ (không có giấy tờ gì xác thực), phần của bà L1 là 80.000.000đ, phần của bà T là 20.000.000đ; do không đủ tiền mua 02 căn nên bà L1 có rủ thêm bà NLC1 mua chung (bà NLC1 mua 01 căn phía bắc, còn bà L1, vợ chồng ông NLQ1 và bà T mua chung 01 căn phía nam) với giá 210.000.000đ, mua của vợ chồng ông NLC2, bà NLC3. Vì tuổi cao sức yếu nên bà L1 đưa Giấy chứng minh nhân dân cho bà Nguyễn Thị T để bà T đi làm thủ tục hợp đồng, nhưng bà T đã gian dối đứng tên trong hợp đồng rồi sau đó thì làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T và bà NLC1. Tuy nhiên ông NLQ1, bà NLQ2 không đưa ra được bất kỳ chứng cứ gì chứng minh việc ông bà cùng với bà T, bà L1 góp tiền mua chung nhà đất nêu trên và bà Nguyễn Thị T cũng không công nhận vì hợp đồng mua bán giữa vợ chồng ông NLC2, bà NLC3 với bà T, bà NLC1 được ký kết xong thì các bên mới tiến hành giao nhận tiền. Do đó, việc ông bà yêu cầu công nhận nhà đất căn số 01 với diện tích 16,38m² (4,2m x 3,9m) thuộc nhà đất số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định thuộc quyền sở hữu chung của bà Trần Thị L1 (đã chết), vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2 và bà T - sau đó bà L1 đã cho chị Nguyễn Thị Kiều L sở hữu là không có căn cứ, không phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tại phiên tòa, ông NLQ1 còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị T đối với nhà đất Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định, tuy nhiên yêu cầu của ông Điều đưa ra không phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên HĐXX không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị Quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội cần buộc chị Nguyễn Thị Kiều L phải nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) .

Yêu cầu phản tố của chị L không được chấp nhận, chị Liên còn phải chịu án phí là: 5% trên giá trị tài sản tranh chấp (đất: 147.420.000đ + nhà: 9.809.163đ = 157.229.163đ) với số tiền: 7.861.458đ. Tổng cộng chị L phải nộp: 8.061.458đ nhưng được trừ vào khoản tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) - tạm ứng án phí đã nộp

trước theo biên lai số 00712 ngày 04/7/2016 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn thu. Chị L còn phải nộp 7.861.458đ (*Bảy triệu tám trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm năm mươi tám đồng*).

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí và được hoàn trả lại 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) - tạm ứng án phí đã nộp trước theo biên lai số 007835 ngày 02/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

[5] **Về chi phí định giá tài sản tranh chấp:** Bà T tự nguyện chịu chi phí định giá với số tiền 2.500.000đ (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 273, khoản 1 Điều 227, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 170, Điều 234, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1/ Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T; Tuyên xử:

* Buộc chị Nguyễn Thị Kiều L giao trả nhà ở, đất ở diện tích 16,38m² (4,2m x 3,9m) có vị trí giới cận: đông giáp đường Nguyễn H, tây giáp nhà ông Nguyễn Thái P, nam giáp đường hẻm, bắc giáp phần diện tích nhà đất bà NLC4, thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định cho bà Nguyễn Thị T sở hữu, sử dụng.

Công nhận sự tự nguyện bà Nguyễn Thị T: bà T có nghĩa vụ giao cho chị Nguyễn Thị Kiều L số tiền 13.289.030đ (*Mười ba triệu hai trăm tám mươi chín nghìn không trăm ba mươi đồng*) về khoản hỗ trợ cho chị L chi phí xây dựng, sửa chữa một số công trình mới trong ngôi nhà trên.

* Bác yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kiều L yêu cầu được công nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở có diện tích 16,38m² (4,2m x 3,9m) có vị trí giới cận: đông giáp đường Nguyễn H, tây giáp nhà ông Nguyễn Thái P, nam giáp đường hẻm, bắc giáp phần diện tích nhà đất bà NLC4, thuộc thửa đất số Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định (do bà Trần Thị L1 tặng cho) vì không có căn cứ và không phù hợp với quy định pháp luật.

Bác yêu cầu của vợ chồng ông NLQ1, bà NLQ2 yêu cầu công nhận nhà ở, đất ở nói trên thuộc quyền sở hữu chung của bà Trần Thị L1, vợ chồng ông bà và bà Nguyễn Thị T, sau đó bà L1 đã tặng cho chị Nguyễn Thị Kiều L1 vì không có căn cứ, không phù hợp với quy định pháp luật. Không xem xét yêu cầu của ông NLQ1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị T đối với nhà đất Ss Nguyễn H, thị trấn P, huyện T, Bình Định. Ông NLQ1 có quyền yêu cầu khởi kiện việc tranh chấp này theo thủ tục chung.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Kiều L phải nộp 8.061.458đ nhưng được trừ vào khoản tiền 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) - tạm ứng án phí đã nộp trước theo biên lai số 00712 ngày 04/7/2016 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn thu. Chị L còn phải nộp 7.861.458đ (*Bảy triệu tám trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm năm mươi tám đồng*).

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí; hoàn trả lại cho bà T 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp trước theo biên lai số 007835 ngày 02/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

* Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Bà T tự nguyện chịu 2.500.000đ (đã nộp xong).

3/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để xin Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết tại UBND xã nơi cư trú để xin Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm.

Trong 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(*đã ký*)

Nguyễn Thị Giang Nam