TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 145/2019/DS-ST
Ngày: 29-5-2019
V/v Tranh chấp đòi lại nhà cho ở nhờ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Thanh Thà.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh.
2. Ông Huỳnh Văn Bé.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 446/2015/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2015 về "Tranh chấp đòi lại nhà cho ở nhờ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2019/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Văn C, sinh năm 1965. (có mặt)
Thường trú: Số B, tổ H, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tạm trú: Số 88 T, tổ M, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lại Văn M, sinh năm 1961. (vắng mặt)
Địa chỉ: 38 ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Bà Tạ Thị H, sinh năm 1968;
Địa chỉ: Số 38 tổ H, ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
+ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1969;
Địa chỉ: Số 88 T, tổ M, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
+ Ông Lại Văn Đ, sinh năm 1960;
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.
+ Ông Lại Văn N, sinh năm 1958;
Địa chỉ: 51/32 P, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
+ Ông Lại Văn H, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
+ Ông Lại Văn L, sinh năm 1958.
Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

(Bà Trần Thị Đ; bà Tạ Thị H; ông Lại Văn H; ông Lại Văn N; ông Lại Văn Đ và ông Lại Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 05/11/2015, lời khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Lại Văn C trình bày:

Vào năm 2003 ông được mẹ viết giấy tay cho M thửa đất khoảng 130m^2 (ngang 5m dài 26m) thuộc thửa số 880, tờ bản đồ số 14. Phần đất này do cha ruột của ông là Lại Văn T đứng tên và được UBND huyện Củ chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2548QSDĐ ngày 16/9/1999, đất tọa lạc tại ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi được cho đất thì ông có xây M căn nhà cấp 4 để ở, diện tích nhà khoảng hơn 100m^{2,} thuộc thửa 880, tờ bản đồ số 14, căn nhà tọa lạc ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2011 ông có cho vợ chồng anh ruột là Lại Văn M ở nhờ và vợ chồng ông M có làm giấy cam kết khi nào ông có nhu cầu sử dụng thì sẽ trả lại. Năm 2015 khi ông đòi lại nhà thì vợ chồng ông M không đồng ý trả lại nên ông khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Củ Chi yêu cầu ông Lại Văn M và vợ là bà Tạ Thị H trả lại cho ông căn nhà nêu trên.

Hiện tại, ông M đã xây nhà mới cho con ông ở, căn nhà đang tranh chấp hiện nay chỉ có ông M và vợ là bà Tạ Thị H sinh sống.

Tại phiên tòa, ông Lại Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Về số tiền đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 5.100.000đ (năm triệu M trăm ngàn đồng) ông C tự nguyện chịu số tiền này.

* Tại bản tự khai ngày 27/11/2017, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, bị đơn ông Lại Văn M trình bày:

Trước đây, ông sống tại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2011 về ấp X, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để sinh sống. Do ông đã bán đất nên không còn đất để xây dựng nhà ở nên có ở nhờ nhà em ruột là Lại Văn C. Ở được 2 năm thì em ông đòi lại nhà, ông đồng ý trả lại nhà cho ông Lại Văn C, tuy nhiên ông C phải hoàn trả cho ông số tiền 25.000.000 đồng đã mượn và cộng tiền lãi từ năm 2004 đến nay tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Ông thừa nhận căn nhà cấp 4, diện tích nhà sau khi đo đạc thực tế 100.4m^2 thuộc thửa 880, tờ bản đồ số 14, căn nhà tọa lạc ấp Xóm Trại, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lại Văn C xây, vợ chồng ông ở thì hàng năm đều có ký giấy cam kết cho ở nhờ. Do ông C không trả tiền cho ông nên ông không đồng ý trả nhà.

Hiện nay, căn nhà trên chỉ có vợ chồng ông ở, còn 02 người con của ông là Tạ Văn M, sinh năm 1988 và Tạ Văn N, sinh năm 2000 ở nhà khác nên không liên quan gì.

* Tại bản tự khai ngày 29/01/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị H trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Lại Văn M, yêu cầu ông Cphải trả số tiền đã nhận của ông M thì mới đồng ý trả lại nhà cho ông C. Đề nghị Tòa án cho bà xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Đ trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Lại Văn C, không có ý kiến gì khác. Đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật và bà xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai ngày 20/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Văn H trình bày:

Ông là anh em ruột của ông Lại Văn C và ông Lại Văn M, việc tranh chấp giữa ông C và ông M thì ông không có ý kiến gì cả do ông không chứng kiến vụ việc. Đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật và ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai ngày 30/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Văn N trình bày:

Ông là anh em ruột của ông Lại Văn C và ông Lại Văn M, việc tranh chấp giữa ông C và ông M thì ông cho rằng ông C không có quyền tranh chấp. Đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật và ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai ngày 20/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Văn L trình bày:

Ông là anh em ruột của ông Lại Văn C và ông Lại Văn M, việc tranh chấp giữa ông C và ông M thì ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật và ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại bản tự khai ngày 30/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Văn Đ trình bày:

Ông là anh em ruột của ông Lại Văn C và ông Lại Văn M, việc tranh chấp giữa ông C và ông M thì ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật và ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử không đảm bảo.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi nhận thấy có sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn C về việc buộc ông Lại Văn M và bà Tạ Thị H trả lại căn nhà cấp 4 theo bản vẽ sơ đồ nhà đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 15/8/2016, diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng 100.4m^2, thuộc thửa 880, tờ bản đồ số 14, căn nhà tọa lạc ấp Xóm Trại, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong phần đất do ông Lại Văn T đứng tên.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 05/11/2015 và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Lại Văn C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc bị đơn là ông Lại Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị H trả lại cho ông căn nhà cấp 4 diện tích nhà khoảng hơn 100m^2, thuộc thửa 880, tờ bản đồ số 14, căn nhà tọa lạc ấp Xóm Trại, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (đo đạc thực tế có diện tích 100.4m^2) căn nhà nằm trong phần đất do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chỉ cấp cho ông Lại Văn Tiếp thuộc thửa số 880, tờ bản đồ số 14. Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp đòi lại nhà cho ở nhờ được quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Nhà tọa lạc tại ấp Xóm Trại, xã An Nhơn tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Đoan, bà Tạ Thị H, ông Lại Văn L, ông Lại Văn N, ông Lại Văn Đ, ông Lại Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Đối với ông Lại Văn M đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông M theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về yêu cầu của đương sự:

[2.1] Xét trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất các tình tiết, sự kiện sau:

Phần nhà tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế có diện tích 100.4m^2, nằm trong tổng diện tích đất 10.507m^2 thuộc thửa số 880, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2548QSDĐ ngày 16/9/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lại Văn T. Đất có nguồn gốc của cha mẹ là

ông Lại Văn T và bà Ngô Thị C chết để lại, các anh em chưa kê khai thừa kế nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với căn nhà đang tranh chấp là thuộc phần đất của ông C được mẹ ruột là bà Ngô Thị C cho vào năm 2003.

Các đương sự xác nhận không tranh chấp phần đất mà chỉ tranh chấp phần nhà tọa lạc trên đất.

[2.2] Các đương sự không thống nhất với nhau về việc ông Lại Văn M cho rằng căn nhà trên ông Lại Văn C xây nhưng có mượn của ông số tiền 25.000.000 đồng, ông đề nghị ông C trả tiền cho ông tổng cộng gốc và lãi từ năm 2004 đến nay là 300.000.000 đồng.

[2.3] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi lại nhà cho ở nhờ", Hội đồng xét xử không xem xét giá trị đất, chỉ xem xét quyền sử dụng tài sản là của ai nên không áp dụng biên bản định giá tài sản để xác định giá trị quyền sử dụng đất mà tính án phí không giá ngạch là phù hợp với quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 97 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

[2.4] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chổ: Ông Lại Văn C tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.5] Xét yêu cầu của ông Lại Văn C yêu cầu buộc ông Lại Văn M và vợ là bà Tạ Thị H phải trả căn nhà cấp 4 diện tích nhà khoảng hơn 100m^2, thuộc thửa 880, tờ bản đồ số 14, căn nhà tọa lạc ấp Xóm Trại, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (đo đạc thực tế có diện tích 100.4m^2) do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lại Văn T là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, căn nhà trên của ông C xây trên phần đất ông C được mẹ ruột cho vào năm 2003, khi ông C cho vợ chồng ông Lại Văn M ở thì mỗi năm đều có ghi giấy cam kết cho ở nhờ khi nào ông C có nhu cầu sử dụng thì vợ chồng ông M sẽ trả lại. Hơn nữa, sự việc trên ông Lại văn M và bà Tạ Thị H đều thừa nhận.

Xét ông Lại Văn M và bà Tạ Thị H chỉ đồng ý trả lại căn nhà trên khi ông C trả cho ông bà số tiền đã mượn là 25.000.000 đồng, cộng lãi từ năm 2004 đến nay là 300.000.000 đồng, Hội đồng xét xử không xem xét. Vì trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích nhiều lần về việc ông M làm đơn yêu cầu phản tố nhưng ông M không thực hiện nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của ông M. Khi nào ông Lại Văn M và bà Tạ Thị H có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Do các bên xác nhận không tranh chấp phần đất có tổng diện tích đất 10.507m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2548QSDĐ ngày 16/9/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lại Văn T nên Hội đồng xét xử không xem xét đến phần đất nêu trên. Khi phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Xét căn nhà đang tranh chấp hiện nay chỉ có ông Lại Văn M và bà Tạ Thị H đang ở nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa con của ông M và

bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng M số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp đòi lại tài sản của nguyên đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 34, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Khoản 1, Khoản 2 Điều 227, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 255 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 101 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31, Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;
- Căn cứ khoản 1 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩn phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng M số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lại Văn C.

Buộc ông Lại Văn M và bà Tạ Thị H phải trả cho ông Lại Văn C căn nhà cấp 4, đo đạc thực tế có diện tích 100.4m^2 thuộc thửa 880, tờ bản đồ số 14, căn nhà tọa lạc tại ấp Xóm Trại, xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH tư vấn xây dựng – Thương mại đo đạc & bản đồ Phú Gia Thịnh lập ngày 05/4/2016 và được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 15/8/2016.

Căn nhà nằm trong tổng diện tích đất 10.507m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2548QSDĐ ngày 16/9/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chỉ cấp cho ông Lại Văn T.

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lại Văn M phải chịu án dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Lại Văn C là 200.000 đồng (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002264 ngày 11/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

(đã ký)

Châu Thị Thanh Thà