

Bản án số: 27/2017/DSPT

Ngày: 29/12/2017

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Biểu

Ông Lê Quốc Huy

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 29 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2017/DSPT ngày 02 tháng 10 năm 2017 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2017/DSST ngày 28 tháng 07 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Phù Cừ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2017/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1978.

Cư trú tại: Số 4 ngõ 6 Lương Định Của, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1956 (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2016). Trú tại: thôn C, thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên.

2. Bị đơn: - Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965;

- Anh Tạ Hữu S, sinh năm 1989.

Đều cư trú tại: thôn C, thị trấn T, huyện P, Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tạ Hữu S: bà Nguyễn Thị L (theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2017)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Nguyễn Khắc A- Văn phòng luật sư Hoàng Gia- Đoàn luật sư tỉnh Hưng Yên .

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S- Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Chị là người sử dụng đất và sở hữu hợp pháp ngôi nhà xây 4 tầng tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 35 tại thôn C, thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Ngày 03 tháng 3 năm 2014, chị và bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng thuê nhà, theo hợp đồng bà L là bên thuê, tài sản thuê là nhà xây 4 tầng tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 35 tại thôn C, thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên, thời hạn thuê là một năm kể từ ngày 03 tháng 3 năm 2014. Hợp đồng thuê đã được Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên xác nhận. Hết thời hạn thuê nhà theo hợp đồng, bà L và gia đình nhiều lần xin gia hạn thuê nhà nên ngày 17 tháng 12 năm 2015 chị đồng ý cho bà L và anh Tạ Hữu S là con trai bà L tiếp tục thuê nhà. Hai bên lập hợp đồng thuê nhà ngày 17/12/2015 theo đó tài sản thuê là nhà xây 04 tầng tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 35 tại thôn C, thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên. Thời hạn thuê là từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 24/01/2016. Hết thời hạn thuê nhà bà L, anh S không trả nhà nên chị đã nhiều lần yêu cầu bà L, anh S trả nhà đồng thời đề nghị chính quyền địa phương can thiệp nhưng bà L, anh S đều vắng mặt. Vì vậy chị khởi kiện yêu cầu bà L, anh S trả lại nhà thuê đã hết hạn theo Hợp đồng thuê nhà ngày 17/12/2015.

Anh Tạ Hữu S trình bày: Nhà, đất đang tranh chấp là của bố mẹ anh. Anh không liên quan gì đến nhà đất tranh chấp. Hiện tại anh là người đang quản lý, trông nom nhà đất này.

Về việc thuê nhà anh S trình bày: Trước thời điểm ký hợp đồng thuê nhà, anh nghe mẹ anh là bà L nói chị L bắt anh phải ký hợp đồng thuê nhà với chị L, nếu không chị L sẽ làm ảnh hưởng đến đám cưới của anh vì vậy ngày 17/12/2015, anh và mẹ anh phải ký hợp đồng thuê nhà với chị L. Đầu năm 2016 âm lịch, chị L đòi nhà đất, UBND thị trấn có gọi mẹ anh đến giải quyết nhưng mẹ anh không có nhà. Lúc đó anh mới biết bố mẹ anh đã chuyển nhượng nhà đất cho chị L và chị L đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan điểm của anh S là anh không trả nhà đất cho chị L vì bố mẹ anh giao cho anh trông nom chứ anh không quyết định được.

Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên cung cấp: Tài sản đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của chị Nguyễn Thị Thanh L, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2014. Về quy trình, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L đã đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, cho đến nay không có khiếu nại gì. Việc chị L cho bà L, anh S thuê nhà đất hai bên đã có hợp đồng với nhau. Khi xảy ra tranh chấp, chị L đã yêu cầu UBND thị trấn giải quyết, UBND thị trấn đã nhiều lần mời bà L, anh S đến để giải quyết nhưng bà L, anh S đều vắng mặt.

Tại bản án số 03/2017/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2017 Toà án nhân dân huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên đã quyết định:

Áp dụng các Điều 480, 481, 482, 490, 491, 492, khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495, 497, khoản 1 Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 120; 121; khoản 3 Điều 122; khoản 1 Điều 129; điểm a khoản 2 Điều 131 của Luật nhà ở.

Điều 5; điểm b khoản 1 Điều 24; Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của ủy ban thường vụ Quốc hội

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh L.

Buộc bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh L toàn bộ ngôi nhà xây bốn tầng gắn liền với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 35 tại thôn C, thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên mang tên chị Nguyễn Thị Thanh L, có giáp ranh như sau:

Phía Bắc giáp đất Trung tâm viễn thông P.

Phía Nam giáp hành lang đường 38 B.

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Oanh.

Phía Tây giáp đất bà Bùi Thị Xây.

(Có sơ đồ kèm theo)

Bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S có nghĩa vụ chuyển toàn bộ tài sản của mình ra khỏi nhà để trả lại tài sản cho chị Nguyễn Thị Thanh L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/08/2017 bà L và anh S kháng cáo cho rằng: Tòa án nhân dân huyện Phù Cừ đã không thông báo hợp lệ, quyết định xét xử vắng mặt đương sự, không đưa UBND thị trấn T vào tham gia tố tụng là vi phạm Bộ luật tố tụng dân sự; Ngôi nhà bốn tầng gắn liền với đất tại thửa số 02 là tài sản của hộ gia đình không bán cho chị L, việc ký hợp đồng thuê nhà chỉ là hành vi che dấu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ. Đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/12/2017 bà L trình bày: bà có quan hệ làm ăn với bà Nguyễn Thị Hòa (là mẹ của chị L), bà Hòa có cho bà vay tiền từ khoảng năm 2003. Do làm ăn thua lỗ bà không có tiền trả nên bà Hòa đã chuyển nợ của bà sang cho chị L. Năm 2010 bà đã chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại thửa số 35 tại thôn C, thị trấn T, P cho chị L, hợp đồng được địa chính xã T xác nhận. Số nợ cụ thể bà vay và số nợ trừ vào hợp đồng mua bán nhà bao nhiêu bà không nhớ vì mọi giấy tờ sổ sách vay nợ chị L giữ hết. Đến năm 2014 sắp sửa đến thời điểm cưới anh S, chị L ép bà phải ký hợp đồng thuê nhà. Đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm vì lý do bà chỉ cầm cố chứ không bán nhà. Ngôi nhà

4 tầng bà xây dựng năm 2006, sau khi xây nhà có xây dựng thêm lán, bể nước dưới lán, làm thêm bể nước lọc và giàn năng lượng mặt trời trên nóc tầng 4; trên nóc lán có làm thêm giàn inox để ngắm cây. Đối với những tài sản trên không gắn liền với nhà, yêu cầu khi chị L lấy nhà phải trả lại bà.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Xác định đã nhận chuyển nhượng hợp pháp diện tích đất 189m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 4 tầng. Lán để xe như bà L trình bày thực chất là tầng 1 của ngôi nhà. Đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt, trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng khi xét xử vắng mặt bà L, anh S; không thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú; không xem xét thẩm định tại chỗ dẫn đến trong quá trình ở nhà thuê bà L có xây dựng thêm lán để xe 20m², ốp gỗ tường và trần nhà mà chưa được xem xét. Đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu ý kiến thể hiện:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng bà L và chị L bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Chị L là chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất. Bà L, anh S đã ký hợp đồng thuê nhà, nay hết thời hạn thuê, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L, anh S phải trả nhà là có căn cứ. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS. Bác kháng cáo của bà L, anh S giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện, khách quan, đầy đủ các chứng cứ lời trình bày của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kháng cáo, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện P đã làm việc với UBND thị trấn T, huyện P để xác minh về nơi đăng ký hộ khẩu và nơi cư trú của bà L, anh S. Theo địa phương cung cấp: Khi chị L yêu cầu UBND thị trấn giải quyết và khởi kiện vụ án thì bà L vẫn có mặt tại địa phương, đến thời điểm này bà L đi đâu địa phương không nắm được. Cục quản lý xuất nhập cảnh (A18) Bộ Công an cung cấp: Bà Nguyễn Thị L đã xuất nhập cảnh nhiều lần, lần gần đây nhất sử dụng hộ chiếu B5884314, nhập cảnh ngày 23/01/2016 qua cửa khẩu Cầu Treo-Hà Tĩnh, hiện chưa thấy thông tin xuất cảnh.

Lời khai của bà L tại Tòa án cấp phúc thẩm ngày 22/12/2017 thể hiện: Từ năm 2010 gia đình bà vẫn ở tại nhà đất, anh S con bà sáng đi tối về. Tòa án cấp sơ thẩm có niêm yết văn bản tố tụng vụ án thì tôi về mới biết. Như vậy việc tổng đạt văn bản tố tụng đối với anh S là hợp lệ; đối với bà L tại thời điểm khởi kiện

chị L đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn nhưng bị đơn thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới cho UBND thị trấn cũng như chị L nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ với người khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn cố tình giấu địa chỉ và tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập bà L và anh S đến phiên tòa tại chỗ ở và trụ sở UBND thị trấn T. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự đã trực tiếp nhận bản án và đã thực hiện quyền kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nguồn gốc ngôi nhà xây 4 tầng nằm tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 35 diện tích 188,5m² tại thôn C, thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên (theo tài liệu đo đạc năm 1996 nằm tại thửa số 119-136 tờ bản đồ số 06, diện tích là 189m²) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Tạ Hữu Hỷ và bà Nguyễn Thị L. Ngày 20/04/2010 bà L, ông Hỷ đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị Thanh L. Hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND thị trấn T chứng thực. Ngày 31 tháng 12 năm 2014 chị L được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX740448. Kể từ thời điểm bà L, ông Hỷ và chị L ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/04/2010 cho đến ngày xét xử sơ thẩm bà L, ông Hỷ không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3]. Xét hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 03 tháng 03 năm 2014 giữa bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị Thanh L thấy:

Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký của các bên và xác nhận của UBND thị trấn T phù hợp với quy định tại điều 401 BLDS năm 2005.

Về nội dung hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ diện tích 190m² đất ở + nhà xây 4 tầng tại thửa đất số 119-136, tờ bản đồ 06, tại T, P, Hưng Yên; giá thuê theo thỏa thuận là 3.000.000đồng/tháng; thời hạn thuê là một năm.

Hết thời hạn thuê nhà theo hợp đồng, bà L và gia đình xin gia hạn. Ngày 17 tháng 12 năm 2015 chị L và bà L cùng anh Tạ Hữu S (là con trai bà L) tiếp tục lập hợp đồng thuê căn nhà trên, thời hạn thuê là kể từ khi ký hợp đồng đến hết ngày 24/01/2016; Hợp đồng quy định quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng có chữ ký của bên cho thuê là chị Nguyễn Thị Thanh L và bên thuê là bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S. Bà L cho rằng do chuẩn bị đám cưới anh S nên bà bị chị L ép phải ký hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên căn cứ vào 2 hợp đồng thuê nhà trên thể hiện bà L bắt đầu thuê nhà của chị L từ ngày 03/3/2014 đến hết ngày 24/01/2016, hết thời hạn thuê lần 1 hai bên tiếp tục ký kết hợp đồng thuê lần 2, do đó không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà L. Đến thời điểm hết thời hạn thuê nhà theo hợp đồng bà L, anh S không trả nhà nên mới phát sinh tranh chấp, chị L có đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà L, anh S kháng cáo cho rằng: Ngôi nhà bốn tầng gắn liền với đất tại thửa số 02, tờ bản đồ số 35 tại thôn C, thị trấn T là tài sản của hộ gia đình không bán cho chị L, việc ký hợp đồng thuê nhà chỉ là hành vi che giấu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm bà L, anh S không có yêu cầu phản tố, tại cấp phúc thẩm mặc dù là người có kháng cáo nhưng nhiều lần không có mặt theo giấy triệu tập của tòa án, không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, không tham gia tố tụng tại phiên tòa nên không có cơ sở để xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản. Tại BL 125 anh S xác định tài sản tranh chấp vẫn nguyên trạng như trước đây và đề nghị Tòa án không tiến hành thẩm định tại chỗ tài sản nữa. Tại cấp phúc thẩm bà L xác định: sau khi xây nhà, năm 2008- 2009 có xây dựng thêm lán, bể nước dưới lán, làm thêm bể nước lọc và giàn năng lượng mặt trời trên nóc tầng 4; trên nóc lán có làm thêm giàn inox để ngấm cây. Đối với những tài sản trên không gắn liền với nhà, yêu cầu khi chị L lấy nhà phải trả lại bà.

Yêu cầu trên của bà L phát sinh tại cấp phúc thẩm không nằm trong yêu cầu kháng cáo và chưa được cấp sơ thẩm xem xét vượt quá phạm vi của xét xử phúc thẩm và lỗi hoàn toàn thuộc về bà L. Tuy nhiên để đảm bảo vụ án được giải quyết triệt để, thuận lợi cho quá trình thi hành án và bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự. Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã có quyết định xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 28/12/2017. Mặc dù được trực tiếp nhận thông báo và nghe Tòa án giải thích quyền và nghĩa vụ bà L vẫn từ chối việc mở cửa để Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, không trình bày cụ thể tài sản hiện còn ở trong nhà (cho rằng không nhớ tài sản có những gì) gây khó khăn cho Tòa án. Như vậy bà L đã không thực hiện nghĩa vụ chứng minh khi có yêu cầu và khi phản đối yêu cầu của người khác quy định tại Điều 91 BLTTDS 2015. Do đó bà L phải chịu hậu quả của việc không chứng minh hoặc chứng minh không đầy đủ.

Ngày 28/12/2017 TAND tỉnh Hưng Yên cùng đại diện của UBND thị trấn T tiến hành xem xét hiện trạng tài sản bằng phương pháp quan sát và chụp ảnh hiện trạng. Thể hiện: lán xe mà bà L khai thực chất là ngôi nhà 1 tầng được đổ mái bằng kiên cố, gắn liền với ngôi nhà 4 tầng. Trên nóc nhà có nhiều chậu cây cảnh (không đếm được số lượng). Bà L xác định nhà mái bằng trên được xây dựng khoảng năm 2008- 2009. Như vậy có cơ sở xác định nhà mái bằng nằm phía trước nhà 4 tầng thực chất là tầng 1 được xây kéo dài hết đất gắn liền với công trình nhà 4 tầng. Các tài sản khác gồm bể nước dưới lán, bể nước lọc được lắp đặt gắn liền với công trình nhà ở và được xây dựng trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/04/2010 có hiệu lực thể hiện bà L, ông H đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích 189m² đất và tài sản gắn liền với đất cho chị L. Ngày 31/12/2014 chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy chị L là chủ sử dụng hợp pháp

của thửa đất và sở hữu tài sản trên đất. Bà L thuê nhà của chị L, quá trình ở không sửa sang, xây dựng thêm nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phải trả lại tài sản của bà L. Đối với giàn năng lượng mặt trời trên nóc tầng 4; giàn inox để ngấm cây trên nóc tầng 1, cây cảnh và các tài sản khác bà L, anh S phải di chuyển để trả lại nhà cho chị L.

Từ những căn cứ trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà L, anh S cũng như quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa. Do cấp sơ thẩm tuyên trong phần quyết định chưa rõ ràng cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại.

Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S không được chấp nhận, bà L và anh S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 480, 481, 482, 490, 491, 492, khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495, 497, khoản 1 Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 120; 121; khoản 2 Điều 122; khoản 1 Điều 129; điểm a khoản 3 Điều 131 của Luật nhà ở năm 2014.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh L.

Buộc bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh L ngôi nhà xây bốn tầng (bao gồm cả phần xây kéo dài hết đất của tầng 1 có: chiều dài là 14m, chiều rộng phía nam giáp hành lang đường là 4,99m, diện tích 69,8 m²) gắn liền với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 35, diện tích 188,5m² tại thôn C, thị trấn T, huyện P, tỉnh Hưng Yên mang tên chị Nguyễn Thị Thanh L, có tứ cận tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đất Trung tâm viễn thông P.

Phía Nam giáp hành lang đường 38B.

Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Oanh.

Phía Tây giáp đất bà Bùi Thị Xây.

(Có sơ đồ kèm theo)

Bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S có nghĩa vụ chuyển toàn bộ tài sản gồm: giàn năng lượng mặt trời trên nóc tầng 4; giàn inox để ngấm cây trên nóc tầng 1, cây cảnh và các tài sản khác ra khỏi nhà để trả lại nhà cho chị Nguyễn Thị Thanh L.

Về án phí: bà Nguyễn Thị L và anh Tạ Hữu S mỗi người phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm dân sự. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí bà L, anh S đã nộp theo biên lai thu số 005489 ngày 27/09/2017 và 005488 ngày 25/09/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cừ. Bà L, anh S đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện Phù Cừ;
- THADS huyện Phù Cừ;
- Các đương sự,
- Lưu HS, TA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Thu Hà