TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐOAN HÙNG** **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2022/ST- DS
Ngày: 12 - 8 - 2022
"*V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản nhà, đất cho ở nhờ* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ □N NHÂN DÂN HUY□N ĐOAN HÙNG - T□NH PH□ TH□

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Ông **Nguyễn Khanh**
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông **Nguyễn Đình Đại**
Bà **Lê Thị Việt Hà**
- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà*: Ông **Trần Minh Thắng** - Thư ký TAND huyện Đoan Hùng.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đoan Hùng tham gia phiên toà*: Bà **Vũ Kim Duyên** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2022/TLST-DS ngà y 11 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản nhà đất cho ở nhờ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 và Thông báo mở phiên tòa số 07/2022/TB - TA ngà y 01 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Phương L, sinh năm 1983 và anh Nguyễn Quang H, sinh năm 1975.
Địa chỉ: Khu 7, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.
Đại diện theo ủy quyền của anh H: Chị Nguyễn Phương L.(có mặt)
Bị đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1934.
Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.(vắng mặt)
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970.
Địa chỉ: Thôn Minh Thân, xã Đại Minh, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.
(có đơn xin xét xử vắng mặt)
+ Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Khu 5, xã Y, huyện T, tỉnh Phú Thọ. (Vắng mặt)
+ Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.
(có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Anh Nguyễn Lương B, sinh năm 1982.
Địa chỉ: Khu 12, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. (vắng mặt)
+ Anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1989.
Địa chỉ: Khu 12, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.
(có đơn xin xét xử vắng mặt)
+ Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1991.
Địa chỉ: Khu 12, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. (Vắng mặt)
+ Ngân hàng B.
Địa chỉ: Số 109 T, phường C, Quận H, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp Luật: Ông Phạm Doãn S.
Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng B.
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Mạnh H.
Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng B - Chi nhánh Phú Thọ.
Người đại diện theo uỷ quyền của Ông Vũ Mạnh H: Ông Vy Đức T - giám đốc PGD Đoan Hùng. (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Người làm chứng:
+ Ông Đinh Văn L.
Địa chỉ: Khu 6, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. (vắng mặt)
+ Ông Đới Xuân N.
Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và được bổ sung bằng các bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên toà sơ thẩm.

1. Nguyên đơn Chị Nguyễn Phương L và anh Nguyễn Quang H trình bày:

+ Ngày 19/6/2019 vợ chồng tôi có mua nhà và đất của Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1934. Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Khi mua bán hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Diện tích 2744m2 (300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn), trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp mái bờ lô diện tích 100m2 và toàn bộ số cây cối trên đất. Giá trị chuyển nhượng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này đã được UBND xã N chứng thực. Vợ chồng tôi đã trả đủ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho ông C ngay sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng mua bán nhà, đất. Ông C đã bàn giao toàn bộ giấy tờ bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các giấy tờ liên quan theo quy định để vợ chồng tôi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Ngày 27/6/2019 UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi số CR839229, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: khu 5, xã N, diện tích 2744m2 (300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn).

+ Sau khi mua bán xong và được cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng tôi có cho Ông Nguyễn Minh C mượn để ở nhờ nhà và đất này. Thỏa thuận miệng thời gian ở nhờ là 12 tháng để ông C tìm nơi ở khác thì sẽ bàn giao nhà và đất cho vợ chồng tôi.

+ Đến năm 2020 hết thời hạn 12 tháng, do có nhu cầu sử dụng nhà và đất, vợ chồng tôi đã yêu cầu ông C trả nhà và đất cho vợ chồng tôi nhưng ông C không hợp tác, cố tình không trả lại nhà và đất cho vợ chồng tôi mặc dù vợ chồng tôi đã đòi nhiều lần nhưng ông C khất lần nói là chưa tìm được chỗ ở khác. Nay vợ chồng tôi đề nghị Tòa án buộc Ông Nguyễn Minh C phải trả lại nhà và đất đã ở nhờ cho vợ chồng tôi.

+ Thời gian vợ chồng tôi cho ông C ở nhờ từ khi mua bán xong đến nay vợ chồng tôi không yêu cầu ông C phải trả bất kỳ khoản tiền gì.

+ Đối với chi phí thẩm định tài sản 2.000.000đ (Hai triệu đồng) vợ chồng tôi tự nguyện xin chịu toàn bộ.

2. Bị đơn Ông Nguyễn Minh C trình bày: Ngày 16/6/2019 gia đình tôi có họp gia đình thành phần gồm tôi và các con đẻ của tôi là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thành L và có sự tham gia chứng kiến của Ông Đinh Văn L công chức tư pháp xã, Ông Đới Xuân N trưởng khu hành chính số 5, còn con gái Nguyễn Thị L vắng mặt vì bị ốm. Nội dung họp gia đình tôi đồng ý bán đất ở và đất vườn cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm có nhà và cây cối trên đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L và anh Nguyễn Quang H. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Khu 5, xã N, diện tích 2744m2 (300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi Nguyễn Minh C do UBND huyện Đ cấp ngày 18/8/1999. Biên bản họp gia đình được UBND xã N chứng thực. Sau khi họp gia đình thống nhất việc bán nhà và đất ngày 19/6/2019 tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm toàn bộ thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Khu 5, xã N, diện tích 2744m2 (300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn), trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp mái bờ lô diện tích 100m2 và toàn bộ số cây cối trên đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L và anh Nguyễn Quang H. Giá trị chuyển nhượng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này đã được UBND xã N chứng thực. Tôi đã nhận đủ số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) do chị L trả và tôi đã bàn giao toàn bộ giấy tờ bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các giấy tờ liên quan theo quy định để chị L làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị L.

Tại buổi họp gia đình ngày 16/6/2019 ông L cán bộ tư pháp xã chứng kiến buổi họp gia đình có gọi điện thoại trao đổi trực tiếp với con gái tôi Nguyễn Thị L về nội dung cuộc họp gia đình có thống nhất bán nhà và đất cho vợ chồng chị L, anh H, có mở loa ngoài cho mọi người cùng nghe. Con gái tôi Nguyễn Thị L cũng nhất trí với nội dung cuộc họp, không có ý kiến thắc mắc gì và sẽ lên ký biên bản sau vì bị ốm nên chưa lên ngay được, sau đó con gái tôi đã ký biên bản họp gia đình.

Tôi xác nhận toàn bộ chữ ký và chữ viết của tôi trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bán cho vợ chồng L, H là chữ ký và chữ viết của tôi. Do chưa có nơi ở nào khác nên tôi có đề nghị vợ chồng chị L, anh H cho tôi ở nhờ 12 tháng để tôi có thời gia thu xếp chỗ ở khác. Nay chị L, anh H khởi kiện đòi nhà và đất thì tôi đồng ý trả nhưng do hiện nay tôi chưa có nơi ở nào khác, các con tôi đều ở xa chưa thu xếp được chỗ ở cho tôi nên tôi đề nghị chị L, anh H tiếp tục cho tôi ở nhờ khi nào tôi thu xếp được nơi ở thì tôi sẽ trả nhà và đất cho vợ chồng chị L, anh H.

Tôi xác nhận việc mua bán nhà và đất giữa tôi với vợ chồng L, H là hoàn toàn tự nguyện, không có ép buộc gì. Từ khi tôi ở nhờ nhà và đất của vợ chồng chị L, anh H thì tôi và các con tôi không sửa chữa, cải tạo xây thêm hoặc trồng thêm cây cối gì trên đất.

Do hiện nay tôi già yếu, tòa án có gửi các thông báo cho tôi nhưng tôi không đến Tòa án được. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt tôi.

3. ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

3.1 *Anh Nguyễn Thành L và Chị Nguyễn Thị H trình bày*: Tôi là con đẻ của Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị M. Mẹ tôi chết năm 2005.

Ngày 16/6/2019 bố tôi có tổ chức họp gia đình thống nhất việc bán nhà và đất của gia đình cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H. Thành phần bao gồm bố tôi Ông Nguyễn Minh C và các con đẻ gồm: Nguyễn Thị D (con gái), Nguyễn Thị H (con gái), Nguyễn Thành L (con trai), Nguyễn Thị L (con gái) vắng mặt vì bị ốm. Có sự tham gia chứng kiến Ông Đinh Văn L công chức tư pháp xã, Ông Đới Xuân N trưởng khu hành chính số 5. Nội dung cuộc họp gia đình thống nhất bán nhà và đất cho vợ chồng chị L, anh H là đúng, chữ ký và chữ viết trong biên bản họp gia đình là của chúng tôi là đúng.

Nay vợ chồng chị L, anh H khởi kiện yêu cầu bố tôi là ông C trả nhà và đất đã bán cho vợ chồng chị L, anh H. Quan điểm của chị H, anh L không đồng ý lý do năm 2019 vợ chồng anh L có vay tiền của vợ chồng chị L số tiền là 385.000.000đ (Ba trăm tám lăm triệu đồng). Đến hạn trả nợ do không trả được tiền nên chị L có nói với anh L và gia đình anh L làm thủ tục sang tên sổ đỏ để chị L làm thủ tục vay ngân hàng hộ vợ chồng anh L để vợ chồng anh L trả nợ cho vợ chồng chị L nên mới có biên bản họp gia đình trên. Tại buổi họp gia đình ngày 16/6/2019 thì chị Nguyễn Thị L vắng mặt, nhưng ông L cán bộ tư pháp xã chứng kiến buổi họp gia đình có gọi điện thoại trao đổi trực tiếp với Chị L về nội dung cuộc họp gia đình có thống nhất bán nhà và đất cho vợ chồng chị L, anh H, có mở loa ngoài cho mọi người cùng nghe. Chị L cũng nhất trí với nội dung cuộc họp, không có ý kiến thắc mắc gì và sẽ lên ký biên bản sau. Từ khi gia đình tôi họp gia đình và chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng chị L, anh H đến nay thì bố tôi là ông C vẫn ở nhà và đất này, gia đình chúng tôi không sửa chữa, cải tạo xây thêm hoặc trồng thêm cây cối gì trên đất.

Do bận công việc nên chị H, anh L đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt.

3.2 *Chị Nguyễn Thị D:* Con gái của Ông Nguyễn Minh C đã được Tòa án thông báo hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc. Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng đã ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ lấy lời khai của chị D. Tại biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 5 năm 2022, anh Vương Bá T chồng chị D cung cấp. Chị D hiện đi làm ở Hà Nội thỉnh thoảng có về nhà. Tòa án có gửi các thông báo cho chị D, anh nhận được và đã thông báo lại cho chị D biết nhưng chị D nói là bận không đến Tòa án được. Đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt. Việc ông C cùng các con của ông C trong đó có vợ anh T họp gia đình thống nhất bán nhà và đất cho vợ chồng chị L, anh H thì vợ anh T có nói nên anh T cũng biết.

3.3 Anh Nguyễn Lương B, Anh Nguyễn Thành L, Anh Nguyễn Minh T trình bày: Bố đẻ tôi là Nguyễn Minh L, sinh năm 1959, đã chết ngày 31/7/2020. Mẹ đẻ tôi là Nguyễn Thị L, sinh năm 1962, đã chết ngày 25/7/2021. Bố mẹ tôi có 03 người con là Nguyễn Lương B, Nguyễn Thành L, Nguyễn Minh T. Mẹ tôi là con gái của Ông Nguyễn Minh C. Chúng tôi là cháu ngoại của Ông Nguyễn Minh C. Việc mua bán nhà, đất giữa gia đình ông ngoại tôi với gia đình ông bà Nguyễn Quang H và Nguyễn Thị Phương L cụ thể như thế nào thì chúng tôi không được biết. Khi mẹ tôi còn sống thì chúng tôi không thấy mẹ nói chuyện gì với chúng tôi về việc gia đình ông ngoại tôi bán nhà, đất cho vợ chồng ông H, bà L và không tham dự cuộc họp gia đình bàn về việc bán nhà, đất cho H, L. Anh B, anh L, anh T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Anh L đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt, anh B, anh T có ý kiến sẽ có mặt khi nhận được thông báo của Tòa án.

3.4 *Ngân hàng B trình bày:* Ngày 18/11/2021, Ngân hàng B, Chi nhánh Phú Thọ, Phòng giao dịch Đoan Hùng có cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương L, ông Nguyễn Quang H. Địa chỉ: Khu 7, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ vay tiền theo hợp đồng tín dụng số: HĐTD23B2021488 ngày 18/11/2021. Số tiền vay là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Thời hạn vay 12 tháng. Mục đích vay mua sắm đồ gia dụng. Lãi suất 10,6%/năm và được điều chỉnh 03 tháng 1 lần theo quy định của Ngân hàng. Khi vay vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương L, ông Nguyễn Quang H có thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Khu 5, xã N, diện tích 2744m2 (300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn), trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp mái bờ lô diện tích 100m2 và toàn bộ số cây cối trên đất. Giấy CNQSD số CR 839229 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2019 đất đứng tên vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương L và ông Nguyễn Quang H. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC23B2021488 ngày 18/11/2021 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đoan Hùng.

Hiện nay Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng đang giải quyết vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản nhà, đất cho ở nhờ giữa nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương L, ông Nguyễn Quang H với bị đơn Ông Nguyễn Minh C. Do hiện nay thời hạn hợp đồng tín dụng chưa đến hạn trả nợ nên Ngân hàng chưa yêu cầu vợ chồng chị L, anh H trả nợ. Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc Ông Nguyễn Minh C phải trả lại nhà, đất mà vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương L, ông Nguyễn Quang H cho ở nhờ vì nhà và đất

này hiện nay vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương L, ông Nguyễn Quang H đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Đinh Văn L trình bày: Ngày 16/6/2019 gia đình Ông Nguyễn Minh C tổ chức họp gia đình thành phần gồm có ông C và các con đẻ của ông C là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thành L, riêng con gái Nguyễn Thị L vắng mặt. Có sự tham gia chứng kiến của tôi thời điểm đó đang làm cán bộ tư pháp xã Ngọc Quan và anh Đới Xuân Ngọc trưởng khu 5, xã N. Nội dung Ông Nguyễn Minh C cùng các con đẻ thống nhất bán nhà và đất nhà, đất vườn và tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 cùng toàn bộ cây cối trên đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L và anh Nguyễn Quang H. Diện tích đất 2744m2 (300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn). Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29.

Sau khi thống nhất nội dung cuộc họp ông C cùng các con đẻ có mặt đều ký biên bản cùng người tham gia chứng kiến tôi và ông Ngọc đều ký biên bản.

Trong cuộc họp tôi có điện thoại trực tiếp cho chị Nguyễn Thị L con gái ông C trao đổi về nội dung cuộc họp gia đình về việc gia đình thống nhất bán nhà và đất cho vợ chồng chị L, anh H và mở loa ngoài cho mọi người cùng nghe. Chị L nhất trí với nội dung cuộc họp, không có ý kiến thắc mắc gì và nói là bị ốm chưa về ngay được sẽ về ký biên bản sau. Sau đó gia đình ông C có mang biên bản họp gia đình ra UBND xã N ký chứng thực.

Do bận việc nên Tôi đề nghị Tòa án cho tôi được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

4.2 Ông Đới Xuân N trình bày: Ngày 16/6/2019 gia đình Ông Nguyễn Minh C tổ chức họp gia đình thành phần gồm có ông C và các con đẻ của ông C là Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thành L, riêng con gái Nguyễn Thị L vắng mặt. Có sự tham gia chứng kiến của Ông Đinh Văn L cán bộ tư pháp và tôi thời điểm đó đang làm trưởng khu 5 xã Ngọc Quan. Nội dung Ông Nguyễn Minh C cùng các con đẻ thống nhất bán nhà và đất nhà, đất vườn và tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 cùng toàn bộ cây cối trên đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L và anh Nguyễn Quang H. Diện tích đất 2744m2 (300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn). Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29.

Sau khi thống nhất nội dung cuộc họp ông C cùng các con đẻ có mặt đều ký biên bản cùng người tham gia chứng kiến tôi và Đinh Văn Lý đều ký biên bản.

Tại buổi họp Ông Đinh Văn L có điện thoại trực tiếp cho chị Nguyễn Thị L con gái ông C trao đổi về nội dung cuộc họp gia đình về việc gia đình thống nhất bán nhà và đất cho vợ chồng chị L, anh H và mở loa ngoài cho mọi người cùng nghe. Chị L nhất trí với nội dung cuộc họp, không có ý kiến thắc mắc gì và nói là bị ốm chưa về ngay được sẽ về ký biên bản sau. Sau đó gia đình ông C có mang biên bản họp gia đình ra UBND xã N ký chứng thực.

Do bận việc nên Tôi đề nghị Tòa án cho tôi được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

5. ***Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đoan Hùng có ý kiến trình bày***: Ngày 19/6/2019 bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa UBND huyện Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 19/6/2019 giữa Ông Nguyễn Minh C với vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Phương L. Hồ sơ gồm:

- Giấy CNQSD đất số O324788 cấp ngày 18/8/1999.

- Biên bản họp gia đình lập ngày 16/6/2019, được UBND xã N chứng thực ngày 17/6/2019.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản khác gắn liền với đất lập ngày 19/6/2019 giữa Ông Nguyễn Minh C với vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Phương L. Hợp đồng được UBND xã N chứng thực ngày 19/6/2019, số chứng thực 19 quyển 01/TP/CC-SCT/HĐGD.

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 17/6/2019.

- Trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2019.

Căn cứ theo khoản 1, khoản 2 Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; Khoản 2 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Ông Nguyễn Minh C với vợ chồng bà Nguyễn Thị Phương L, ông Nguyễn Quang H đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, theo quy định.

*Tại phiên toà kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đều thực hiện đúng theo quy định pháp luật không có vi phạm gì và phát biểu ý kiến của về việc giải quyết vụ án.

Đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 2 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 147, điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 494, điều 495, điều 496, điều 497, điều 498, điều 499 Bộ luật dân sự; khoản 1 điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H về việc yêu cầu Ông Nguyễn Minh C trả lại nhà, đất đã ở nhờ.

Buộc Ông Nguyễn Minh C phải di dời các vật dụng, tài sản trong nhà để trả lại diện tích đất 2744m2 (300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn). Tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, lợp mái bờ lô diện tích 100m2 và toàn bộ cây cối trên đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 839229 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2019. Cho chủ sở hữu là chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H.

Về án phí: Ông Nguyễn Minh C là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị L, anh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Chị L, anh H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng thẩm định tài sản 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các đương sự cung cấp và được thẩm tra công khai tại phiên tòa hôm nay, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H. Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp kiện đòi tài sản nhà, đất cho ở nhờ " được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Tài sản tranh chấp là bất động sản tại Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Tòa án nhân dân huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Toà án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thông báo mở lại phiên toà cho bị đơn Ông Nguyễn Minh C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị D nhưng vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Nguyễn Thành L, Chị Nguyễn Thị H, Anh Nguyễn Lương B, Anh Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Minh Tuấn, Ngân hàng B, Chi nhánh Phú Thọ, Phòng giao dịch Đoan Hùng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, điều 227; khoản 1, 3 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án nhân dân huyện Đoan Hùng tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H yêu cầu Ông Nguyễn Minh C phải trả lại nhà, đất mà vợ chồng anh chị đã cho ở nhờ. Cụ thể là diện tích đất 2744m2, trong đó có 300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn. Theo chỉ giới tại bản vẽ trích đo địa chính hiện trạng sử dụng đất ngày 24/6/2022 có chỉ giới các cạnh: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17, phía đông giáp đất ở ông D, phía tây giáp đất lúa, phía bắc giáp đường đi ra đồng, phía nam giáp đường liên xóm rộng 4m. Trên đất có một ngôi nhà cấp 4, lợp mái bờ lô diện tích 100m2 và toàn bộ số cây cối trên đất. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Đã được Ủy ban nhân dân huyện Đoan Hùng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 839229 ngày 27/6/2019 đứng tên vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H là có căn cứ bởi lẽ việc Ông Nguyễn Minh C chuyển nhượng toàn bộ tài sản nhà đất trên cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H là hoàn toàn tự nguyện, được sự thống nhất của gia đình thể hiện tại biên bản họp gia đình có sự tham gia của các thành viên gia đình. Mặc dù Chị L vắng mặt tại buổi họp nhưng đã được thông báo và đồng ý nội dung cuộc họp dưới sự chứng kiến của trưởng khu và cán bộ tư pháp, chứng thực tại UBND xã N. Việc mua bán chuyển nhượng

được thực hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/6/2019. Được chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngọc Quan chứng thực đúng quy định tại điểm a,d khoản 3 điều 167 Luật đất đai. Ngày 27/6/2019 vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đoan Hùng cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H đã cho Ông Nguyễn Minh C ở nhờ thời gian 12 tháng để thu xếp nơi ở khác nhưng đến nay đã quá thời hạn nên vợ chồng chị L, anh H khởi kiện đòi lại nhà, đất đã cho ông C ở nhờ là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ nên cần được chấp nhận.

[2.3] Đối với việc anh L, chị H cho rằng thực tế không có việc chuyển nhượng nhà, đất mà do vợ chồng anh L vay tiền vợ chồng chị L, anh H không trả được nên mới sang tên nhà, đất để vay ngân hàng nhưng anh L, chị H không cung cấp được tài liệu gì để chứng minh do vậy không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những căn cứ trên cần buộc Ông Nguyễn Minh C phải di dời các vật dụng, tài sản trong nhà để trả lại diện tích đất 2744m2, trong đó có 300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn, tại thửa số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ, cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm ngôi nhà cấp bốn và các cây cối cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H là phù hợp.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Chị L, anh H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Ông Nguyễn Minh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên Ông Nguyễn Minh C là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Trả lại cho chị L, anh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 494, Điều 495, Điều 496, Điều 497, Điều 498, Điều 499 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm a,d khoản 3 điều 167, khoản 1 Điều 203 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1, điểm a khoản 2 điều 27; điểm đ Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H về việc yêu cầu Ông Nguyễn Minh C trả lại nhà và đất đã ở nhờ.

+ Buộc Ông Nguyễn Minh C phải di dời các vật dụng, tài sản trong nhà để trả lại diện tích đất 2744m2, trong đó có 300m2 đất ở và 2444m2 đất vườn. Tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29. Địa chỉ đất: Khu 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ. Theo chỉ giới các cạnh: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 phía đông giáp đất ở ông D, phía tây giáp đất lúa, phía bắc giáp đường đi ra đồng, phía nam giáp đường liên xóm rộng 4m. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm ngôi nhà cấp bốn và các cây cối trên đất cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR 839229 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/2019 cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Phương L, anh Nguyễn Quang H.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Chị L, anh H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Nguyễn Minh C.

- Trả lại cho chị L, anh H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/ 0004056ngày 11/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đoan Hùng.

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 điều 6,7, 7a 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS - VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Khanh