TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 113/2019/DS-ST Ngày: 11-11-2019 V/v tranh chấp đòi tài sản (nhà, đất) cho ở nhờ	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thượng Văn Kịnh
2. Ông Phan Chí Thiện

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 11 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2019 về việc tranh chấp đòi tài sản (nhà, đất) cho ở nhờ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vương Hữu Đ, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thái Thị Ngọc T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/6/2019). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Hồng Y, sinh năm 1956.

Địa chỉ thường trú: Số 769/24 đường Cách Mạng Tháng Tám, Tổ 25, Khu phố 3, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; nơi cư trú: Số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

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

3.1. Ông Lưu Hớn Q, sinh năm 1958.

Địa chỉ thường trú: Số 769/24 đường Cách Mạng Tháng Tám, Tổ 25, Khu phố 3, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; nơi cư trú: Số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

3.2. Bà Thái Thị Ngọc T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

3.3. Ông Lưu Quốc T, sinh năm 1976; (có mặt)

3.4. Ông Lưu Quốc H, sinh năm 1980. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 769/24 đường Cách Mạng Tháng Tám, Tổ 25, Khu phố 3, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Lê Thị Bạch M, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số D5/580 đường Trịnh Quang Nghị, ấp 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4.2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số 68/15 đường Lý Thường Kiệt, Tổ 22, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

4.3. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số 12 đường Trần Tử Bình, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Vương Hữu P (cha ông Vương Hữu Đ) để lại. Khi còn sống, ông P có cho bà Lê Thị Hồng Y ở nhờ trên phần nhà gắn liền với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 17,9m^2 tọa lạc tại Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất này là một phần trong tổng diện tích đất 136,4m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 542417 do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 30/11/2004 mang tên hộ ông Vương Hữu P. Sau khi ông P chết, ông Đ đã được hưởng thừa kế phần quyền sử dụng đất nêu trên theo văn bản phân chia di sản thừa kế số 319 ngày 28/12/2016 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Dương. Ông Đ đã được UBND thành phố Thủ Dầu Một chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2007 sang tên ông Vương Hữu Đ. Ông Đ cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 640/GCN/2007 do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 27/7/2007 với diện tích 131,5m^2.

Trước đây, trên phần đất có 01 căn nhà cấp 4 do bà nội ông Đ xây dựng từ lâu. Đến năm 2010, căn nhà đã hư hại, dột nát ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị nên chính quyền yêu cầu ông Đ xây dựng, sửa chữa lại nhà. Tại thời điểm này bà Y đang ở nhờ 01 phần căn nhà ở phía giữa giáp đường nên ông Đ có thỏa thuận với bà Y là sẽ sửa chữa lại căn nhà và bà Y dời sang ở phần vị trí căn nhà đang tranh chấp hiện nay. Sau khi ông Đ sửa chữa lại căn nhà, phần nhà ông Đ xây dựng để bà Y ở được xây dựng trước phần tường không tô, có lợp mái tole. Sau đó, ông Lưu Quốc T (là con bà Y) có đưa cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng để ông Đ tô tường, lót gạch nền, làm nhà vệ sinh cho phần căn nhà bà Y đang ở.

Hiện nay, do có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên ông Đ đã nhiều lần yêu cầu phía bà Y giao trả phần nhà, đất đã cho ở nhờ nhưng bà Y không đồng ý. Do đó, ông Đ khởi kiện, yêu cầu bà Lê Thị Hồng Y phải trả lại phần nhà, đất có tổng diện tích là 17,9m^2 (trong đó phần căn nhà có diện tích 16,2m^2) cho ông Đ. Ông Đ chỉ nhận số tiền 20.000.000 đồng từ ông T (con bà Y) để sửa chữa phần nhà bà Y đang ở. Ông Đ đồng ý trả lại cho ông T số tiền 20.000.000 đồng.

- *Bị đơn trình bày:*

Phần đất bà Y đang quản lý, sử dụng có diện tích 17,9m^2, là một phần trong tổng diện tích 136,4m^2 mà ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích phần đất này có nguồn gốc là của người Chà (người Ấn Độ), sau khi người Chà bỏ đi (sau giải phóng) thì ông Ba Đạt (đã chết) mở Sở Giao thông cho công nhân ở. Ông P không ở trên phần đất này thường xuyên mà chỉ thỉnh thoảng đi về thu tiền nhà. Thời điểm này có nhiều người ở trên căn nhà trên phần đất, không làm giấy tờ thuê mà chỉ đưa tiền thuê hàng tháng cho ông P. Năm 1978, bà Y đã nhận chuyển nhượng phần nhà đất diện tích 20m^2 của ông Vương Hữu P với giá 02 chỉ vàng. Hai bên có làm giấy tờ mua bán nhưng hiện nay đã thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án. Khi bà Y mua đất của ông P thì có bà Lê Thị Bạch M (chị ruột của bà Y) cùng mua đất của ông P. Phần đất bà Y mua của ông P nằm ở giữa phần đất hiện nay của ông Đ, giáp mặt tiền đường kéo dài về cuối đất. Sau đó, ông P nói bà Y đưa lại giấy tờ mua bán để ông P làm hồ sơ và bà Y trả lại ông P một phần đất phía sau nhưng ông P không thực hiện và giữ luôn bản chính giấy mua bán của bà Y.

Trước đây, bà Y ở trên phần căn nhà ở vị trí giữa của phần đất giáp mặt tiền đường. Đến năm 2010, do nhà bị sập, ông Đ muốn lấy lại phần căn nhà để sửa chữa cho thuê nên có thỏa thuận với bà Y để ông Đ sửa chữa lại nhà cho bà Y chuyển sang ở vị trí căn nhà tranh chấp hiện nay. Sau đó, ông Đ xây dựng lại phần căn nhà của ông Đ để cho thuê nhưng không xây nhà cho bà Y như cam kết nên ông Lưu Quốc T (con bà Y) có đưa cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng để ông Đ xây dựng phần căn nhà hiện bà Y đang ở. Việc bà Y đưa tiền cho ông Đ không có làm giấy tờ gì. Quá trình sử dụng nhà cho đến nay, bà Y không có xây dựng, sửa chữa gì thêm. Do phần nhà, đất này bà Y đã mua lại từ ông P từ năm 1978 nên đây là nhà, đất của bà Y. Bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Trường hợp ông Đ muốn lấy lại phần nhà đất trên thì phải mua

phần đất khác hoặc trả cho bà Y số tiền 500.000.000 đồng. Trường hợp ông Đ không đồng ý phương án trên thì bà Y chấp nhận trả cho ông Đ số tiền 500.000.000 đồng để được quyền quản lý, sử dụng phần đất trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Ngọc T trình bày:*

Bà T thống nhất với ý kiến của ông Đ, không có ý kiến bổ sung.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hớn Q trình bày:*

Ông Q thống nhất với ý kiến của bà Y.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Quốc T, ông Lưu Quốc H thống nhất trình bày:*

Đối với nguồn gốc phần đất nêu trên thì ông T, ông H không nắm rõ do khi đó còn nhỏ. Từ nhỏ ông T và ông H đã ở trên phần đất này. Phần đất nêu trên hiện do bà Y, ông Q quản lý, sử dụng làm nơi ở, ông T và ông H dùng phần đất trên làm nơi sửa xe. Ngoài ra, không còn ai khác quản lý, sử dụng phần đất trên. Quá trình sử dụng đất, ông T có đưa cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng để xây dựng lại phần căn nhà bà Y đang ở, ngoài ra không có xây dựng, sửa chữa gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông T, ông H không đồng ý, do phần đất nêu trên là của cha mẹ ông T, ông H.

- *Người làm chứng bà Lê Thị Bạch M trình bày:*

Bà Lê Thị Bạch M là chị ruột của bà Lê Thị Hồng Y. Năm 1978, bà M cùng bà N, bà Y đến căn nhà tại số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ở. Tại thời điểm đó, căn nhà do ông Ba Đạt (không rõ họ tên địa chỉ cụ thể - làm tại Phòng Giao thông vận tải thị xã Thủ Dầu Một - hiện nay đã chết) thuê của ông P sử dụng làm Phòng Giao thông vận tải. Sau đó, ông Ba Đạt tìm được nơi khác nên trả lại ông P. Ông P bán cho mỗi người đang ở trên căn nhà (gồm có bà Y, bà M, bà N và một số người khác) một phần căn nhà để ở. Bà M mua một phần căn nhà với số tiền 15.000.000 đồng. Ông P có viết giấy bán nhà và bà M đã giao cho ông P số tiền 15.000.000 đồng. Bà M ở trên căn nhà từ năm 1978 đến năm 2011 thì chuyển đi nơi khác ở, ông Đ có hỗ trợ bà M số tiền 20.000.000 đồng để bà M di dời đi nơi khác. Bà Y cũng mua của ông P một phần căn nhà với diện tích khoảng 19m^2 của ông P tại số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 08 chỉ vàng, ông P cũng viết giấy bán nhà cho bà Y. Năm 1979, ông Ba Đạt yêu cầu những người mua nhà của ông P nộp các giấy tờ bản chính về việc mua bán nhà đất để làm hồ sơ hợp pháp. Bà N, bà Y, bà M đã nộp bản chính giấy mua bán cho ông Ba Đạt thì ông Ba Đạt giữ và đến nay cũng không trả lại. Do đó, hiện nay bà Y, bà N, bà M không thể cung cấp giấy mua bán cho Tòa án được.

- *Người làm chứng bà Lê Thị N trình bày:*

Bà Lê Thị N là chị ruột của bà Lê Thị Hồng Y. Năm 1978, bà N cùng bà Y, bà M đến căn nhà tại số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ở. Tại thời điểm đó, căn nhà do ông Ba Đạt

(không rõ họ tên địa chỉ cụ thể - làm tại Phòng Giao thông vận tải thị xã Thủ Dầu Một - hiện nay đã chết) thuê của ông P sử dụng làm Phòng Giao thông vận tải. Sau đó, ông Ba Đạt tìm được nơi khác nên trả lại ông P. Ông P bán cho mỗi người đang ở trên căn nhà (gồm có bà Y, bà M, bà N và một số người khác) một phần căn nhà để ở. Bà N mua một phần căn nhà với số tiền 5.000.000 đồng. Ông P có viết giấy bán nhà và bà N đã giao cho ông P số tiền 5.000.000 đồng. Bà N ở trên căn nhà từ năm 1978 đến năm 1996 thì chuyển đi nơi khác ở. Bà Y cũng mua của ông P một phần căn nhà với diện tích khoảng 19m^2 của ông P tại số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 08 chỉ vàng, ông P cũng viết giấy bán nhà cho bà Y. Tuy nhiên, đến năm 1979, ông Ba Đạt yêu cầu những người mua nhà của ông P nộp các giấy tờ bản chính về việc mua bán nhà đất để làm hồ sơ hợp pháp. Bà N, bà Y, bà M đã nộp bản chính giấy mua bán cho ông Ba Đạt thì ông Ba Đạt giữ và đến nay cũng không trả lại. Do đó, hiện nay bà Y, bà N, bà M không thể cung cấp giấy mua bán cho Tòa án được.

- Người làm chứng bà Lê Thị T2 trình bày:

Bà Lê Thị T2 chỉ có quan hệ là hàng xóm với bà Lê Thị Hồng Y. Bà T2 ở tại số 12 đường Trần Tử Bình, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ năm 1969 cho đến nay. Theo bà T2 được biết thì phần nhà, đất tọa lạc tại số 16 đường Trần Tử Bình, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của ông Vương Hữu P. Sau giải phóng, ông P có để cho Ty Giao thông sử dụng một phần nhà làm trụ sở, một phần để bà N, bà M, bà Y ở. Ông P có thu tiền thuê nhà một thời gian. Sau đó, bà T2 có nghe nói bà Y, bà M, bà N có mua một phần nhà, đất của ông P, cụ thể như thế nào thì bà T2 không rõ. Do sức khỏe không tốt nên bà T2 yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Lê Thị Hồng Y phải trả lại phần diện tích nhà, đất đã cho bà Y ở nhờ có tổng diện tích là 17,9m^2 (trong đó phần căn nhà là 16,2m^2), tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn giữ nguyên quan điểm, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm. Người làm chứng bà Lê Thị Bạch M, bà Lê Thị T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà Lê Thị N vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Vương Hữu Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Hồng Y trả lại phần nhà, đất cho ở nhờ có diện tích 17,9m^2 (trong đó phần căn nhà là 16,2m^2) là một phần trong tổng diện tích nhà, đất mà ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nên đây là quan hệ tranh chấp về đòi tài sản (nhà, đất) cho ở nhờ. Bị đơn bà Lê Thị Hồng Y cư trú tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, người làm chứng bà Lê Thị Bạch M, Lê Thị T2 vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà Lê Thị N vắng mặt. Xét thấy, những người làm chứng đã có lời khai đầy đủ trong quá trình chuẩn bị xét xử, việc vắng mặt những người làm chứng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, căn cứ Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn ông Vương Hữu Đ yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Hồng Y trả lại phần nhà, đất mà ông Vương Hữu P (cha ông Đ) đã cho bà Y cho ở nhờ có diện tích 17,9m^2 (trong đó phần căn nhà là 16,2m^2) là một phần trong tổng diện tích đất 136,4m^2 (diện tích nhà là 131,5m^2) tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Bị đơn bà Lê Thị Hồng Y thì cho rằng vào năm 1978, bà Y có mua của ông Vương Hữu P phần đất, nhà diện tích khoảng 20m^2, với giá 02 chỉ vàng. Do đó, bà Y xác định phần nhà, đất này là của bà Y nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Xét thấy, phần đất tranh chấp có diện tích 17,9m^2 (trong đó phần căn nhà là 16,2m^2, có kết cấu: Tường gạch, mái tôn, gác gỗ, nền gạch men), là một phần trong tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 143,6m^2, diện tích nhà là 126,5m^2 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có nguồn gốc do ông Vương Hữu P quản lý, sử dụng từ trước năm 1976. Năm 2004, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 542417, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01984QSDĐ/H do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 30/11/2004. Năm 2005, ông P chết. Đến năm 2007, ông Vương Hữu Đ làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2007 mang tên ông Vương Hữu Đ. Tháng 7/2007, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 640/GCN/2007

do UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 27/7/2007. Như vậy, thể hiện ông Vương Hữu Đ là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với phần diện tích nhà, đất đang tranh chấp.

[3.2] Bà Lê Thị Hồng Y cho rằng vào năm 1978 đã nhận chuyển nhượng một phần nhà, đất diện tích khoảng 20m^2 từ ông Vương Hữu P với giá 02 chỉ vàng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc mua bán nhà, đất cũng như giao nhận vàng, tiền đối với ông P. Phía nguyên đơn cũng không thừa nhận có việc mua bán nhà, đất giữa bà Y và ông P. Những người làm chứng là bà Lê Thị N và Lê Thị Bạch M cho rằng bà Y có mua một phần nhà, đất từ ông P. Tuy nhiên, bà N, bà M cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Đồng thời, bà M, bà N có quan hệ là chị em ruột với bà Y nên lời trình bày không đảm bảo tính khách quan. Người làm chứng bà Lê Thị T2 thì chỉ xác định có nghe nói bà Y có mua một phần nhà, đất từ ông P chứ không chứng kiến việc bà Y có mua nhà, đất từ ông P. Do đó, lời trình bày của bà Y là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với căn nhà trên đất: Bà Lê Thị Hồng Y và ông Lưu Quốc T (con bà Y) cho rằng năm 2010, ông T có đưa cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng để ông Đ xây dựng phần căn nhà hiện bà Y đang ở. Tuy nhiên, bà Y, ông T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh; nguyên đơn ông Đ cũng không thừa nhận có nhận số tiền 50.000.000 đồng từ ông T hay bà Y mà chỉ thừa nhận ông T có đưa cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng để ông Đ tô tường, lót gạch nền, làm nhà vệ sinh. Do đó, chỉ có cơ sở xác định ông Đ có nhận số tiền 20.000.000 đồng từ ông T để xây dựng, hoàn thiện phần căn nhà bà Y đang ở.

[3.4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Y cho rằng đã nhận chuyển nhượng phần nhà đất từ ông P nhưng lại xác định năm 2010 ông T có đưa cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng để sửa chữa, xây dựng phần căn nhà bà Y đang ở. Đồng thời, bà Y lại có ý kiến đồng ý trả lại phần nhà, đất trên cho ông Đ với điều kiện ông Đ phải mua phần đất khác hoặc trả cho bà Y số tiền 500.000.000 đồng hoặc bà Y chấp nhận trả cho ông Đ số tiền 500.000.000 đồng để được quyền quản lý, sử dụng phần đất trên. Như vậy, lời trình bày của bà Y là có mâu thuẫn.

[3.5] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là của nguyên đơn ông Vương Hữu Đ. Quá trình ở trên nhà, đất trên thì ông T (con bà Y) có giao cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng để xây dựng, sửa chữa một phần căn nhà. Do đó, việc ông Đ yêu cầu bà Y hoàn trả phần nhà, đất đã cho bà Y ở nhờ là có cơ sở. Đối với số tiền 20.000.000 đồng, nguyên đơn ông Đ tự nguyện hoàn trả cho ông T nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định phần nhà, đất tranh chấp hiện do bà Lê Thị Hồng Y, ông Lưu Hớn Q, ông Lưu Quốc T và ông Lưu Quốc H đang quản lý, sử dụng. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án, cần buộc bà Lê Thị Hồng Y, ông Lưu Hớn Q, ông Lưu Quốc T và ông Lưu Quốc H cùng có nghĩa vụ trả lại phần nhà, đất nêu trên cho nguyên đơn. Tuy nhiên, xét thời gian sử dụng nhà, đất của bị đơn từ năm

1978, phía bà Y có công giữ gìn, đóng góp một phần tiền xây dựng, sửa chữa nhà nên cần trích công sức đóng góp cho bị đơn 10% trị giá phần nhà, đất bị đơn đang sử dụng (đất diện tích 17,9m^2, phần căn nhà diện tích 16,2m^2) theo kết quả định giá của Hội đồng định giá xác định: 17,9m^2 (diện tích đất ở đô thị) x 45.000.000 đồng/m^2 + 16,2m^2 (diện tích nhà) x 2.630.000 đồng/m^2 x 50% giá trị sử dụng = 826.803.000 đồng x 10% = 82.680.300 đồng. Đồng thời, nhằm tạo điều kiện cho bà Lê Thị Hồng Y, ông Lưu Hớn Q, ông Lưu Quốc T và ông Lưu Quốc H có thời gian tìm chỗ ở khác nên cho bà Y, ông Q, ông T và ông H thời gian lưu cư trên phần nhà, đất nêu trên trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 3.626.628 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vương Hữu Đ đã nộp. Do đó, bị đơn bà Lê Thị Hồng Y phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá với số tiền 3.626.628 đồng để hoàn trả lại cho ông Đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26, khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án: Bà Lê Thị Hồng Y, ông Lưu Hớn Q, ông Lưu Quốc T và ông Lưu Quốc H phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng. Ông Vương Hữu Đ phải chịu án phí số tiền 5.134.015 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 229, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 95, 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 164, 166, 357, 468, 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Hữu Đ đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng Y về việc tranh chấp đòi tài sản (nhà, đất) cho ở nhờ.

1.1. Buộc bà Lê Thị Hồng Y, ông Lưu Hớn Q, ông Lưu Quốc T và ông Lưu Quốc H phải giao trả cho ông Vương Hữu Đ phần căn nhà diện tích 16,2m^2, gắn liền với phần đất diện tích 17,9m^2, tọa lạc tại số 16 đường Trần Tử Bình, Tổ 24, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như

sau: Hướng Đông giáp đường Trần Tử Bình; hướng Tây, hướng Nam giáp phần nhà, đất còn lại của ông Vương Hữu Đ; hướng Bắc giáp đất bà Dương Thị Tám (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.2. Ông Vương Hữu Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị Hồng Y số tiền 82.680.300 đồng (Tám mươi hai triệu sáu trăm tám mươi ngàn ba trăm đồng).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vương Hữu Đ hoàn trả cho ông Lưu Quốc T số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

1.4. Bà Lê Thị Hồng Y, ông Lưu Hớn Q, ông Lưu Quốc T và ông Lưu Quốc H được quyền lưu cư trên phần nhà, đất nêu trên trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Hồng Y phải nộp số tiền 3.626.628 đồng (Ba triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm hai mươi tám đồng) để hoàn trả cho ông Vương Hữu Đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Lê Thị Hồng Y, ông Lưu Hớn Q, ông Lưu Quốc T và ông Lưu Quốc H phải liên đới nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

3.2. Ông Vương Hữu Đ phải nộp số tiền 5.134.015 đồng (Năm triệu một trăm ba mươi tư ngàn không trăm mười lăm đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng), theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0033484 ngày 21/02/2019 và số AA/2016/0033997 ngày 28/5/2019. Ông Vương Hữu Đ còn phải tiếp tục nộp số tiền 4.534.015 đồng (Bốn triệu năm trăm ba mươi tư ngàn không trăm mười lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7a, 7b 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.

4. Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;

- VKSND Tp. Thủ Dầu Một;
- CC THADS Tp. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Phạm Ngọc Trung