

Bản án số: **106/2018/DS-PT**

Ngày: 26 - 7 - 2018

V/v: Đòi lại nhà cho ở nhờ, tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Thanh Liêm**

Các thẩm phán: Ông **Lê Tự**

Ông **Đặng Kim Nhân**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Ngọc Đức** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2017/TLPT-DS ngày 27/12/2017 về việc “Đòi lại nhà cho ở nhờ, tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 20 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79C/2018/QĐ-PT ngày 09-7-2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Kim C**, sinh năm 1946; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Ngô Thanh T** – Luật sư, Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam; Địa chỉ: thành phố T, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Yến N**, sinh năm 1960; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Phạm Xuân L** – Luật sư, Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ: tỉnh Quảng Nam; có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1956; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà C ủy quyền cho ông Trần Kim C, ông C có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Kim C và bị đơn bà Nguyễn Thị Yến N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Kim C trình bày:

Ông Nguyễn Văn T (chết năm 2000) là em ruột của vợ ông là bà Nguyễn Thị C. Ngày 13/6/1992, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Yến N đã viết giấy bán nhà cho vợ chồng ông. Sau đó, ông T và bà N không có nhà để ở nên vợ chồng ông đã cho vợ chồng ông T, bà N ở nhờ trong ngôi nhà này để làm ăn sinh sống, khi đó vợ chồng ông ở nhà riêng tại tổ 16A, thành phố T.

Đến năm 2001, bà N đã thỏa thuận mua lại ngôi nhà này, vợ chồng ông đồng ý bán với giá 40.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc trước 13.000.000 đồng, số tiền còn lại là 27.000.000 đồng vợ chồng ông thỏa thuận với bà N rằng, đến tháng 4 năm 2002 nếu bà N giao đủ số tiền này thì vợ chồng ông sẽ làm thủ tục mua bán nhà ở cho bà N, nếu sau tháng 4/2002 bà N không chồng đủ tiền thì việc mua bán nhà không thành. Việc thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà ở này vợ chồng ông có lập thành văn bản ngày 13/11/2001. Tuy nhiên, bà N đã không giao đủ số tiền 27.000.000 đồng còn lại như đã thỏa thuận mà đến hai năm sau bà N mới sang nhà ông hỏi mua nhà nhưng lúc này vợ chồng ông không bán nên việc mua bán nhà không thành và ông vẫn tiếp tục cho bà N ở nhờ trong ngôi nhà đó.

Đến năm 2006 ông đã được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ngôi nhà mà ông đã mua của bà N thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 13a, diện tích 82,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 ngày 14/4/2006.

Đến năm 2010 do ngôi nhà vợ chồng ông bị giải tỏa không còn chỗ ở nên vợ chồng ông nhiều lần đến gặp bà N để lấy lại nhà nhưng bà N không đồng ý nên vợ chồng ông phải thuê nhà ở từ đó đến nay.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Yến N trả lại ngôi nhà mà vợ chồng ông đã cho ở nhờ tại thành phố T thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 13a, diện tích 82,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 do Ủy ban nhân dân thị xã T cũ (nay là thành phố T) cấp ngày 14/4/2006.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Yến N trình bày:

Nguồn gốc ngôi nhà và đất trên là của vợ chồng bà, khi chồng bà còn sống có mượn của vợ chồng ông C 03 cây vàng và cầm sổ nghiệp chủ cho Bà C. Vì lúc đó hoàn cảnh khó khăn không có nhà ở nên ngày 13/11/2001 bà buộc phải đồng ý với vợ chồng ông C về việc mua lại ngôi nhà nói trên với giá 40.000.000 đồng và

bà đã đưa trước 13.000.000 đồng, tức là 1/3 giá trị ngôi nhà. Sau đó, bà có đem 27.000.000 đồng xuống giao cho ông C Bà C nhưng vợ chồng ông C không nhận và không thực hiện đúng thỏa thuận mua bán nhà và cũng không trả lại số tiền 13.000.000 đồng cho bà. Ngôi nhà trên vợ chồng bà đã sống từ khi làm nhà cho đến nay, sau khi chồng bà chết bà cùng các con vẫn sống trong ngôi nhà này, bà đã nhiều lần sửa chữa nhà. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại đơn phản tố ngày 18/7/2016 bà N yêu cầu ông Trần Kim C phải hoàn trả lại cho bà 13.000.000 đồng đã đặt cọc trên giá trị ngôi nhà 40.000.000 đồng vào thời điểm mà hai bên đã viết giấy ký nhận tương đương với giá trị 1/3 ngôi nhà tính tại thời điểm hiện tại. Đồng thời ông C phải hoàn trả cho bà số tiền sửa chữa nhà trong 20 năm qua là 100.000.000 đồng. Ngày 25/8/2016 bà N có yêu cầu bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Kim C và bà Nguyễn Thị C thửa đất số 133, tờ bản đồ 13a, diện tích 82,3m². Ngày 20/3/2017, bà N có đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu phản tố, bà thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu giải quyết công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất tại thửa đất 133, tờ bản đồ số 13a, diện tích 82,3m² tại phường H cho vợ chồng bà N vì ngôi nhà nêu trên là của vợ chồng bà chưa chuyển nhượng cho ai. Bà yêu cầu nhận nhà và thối trả giá trị lại cho ông C theo tỷ lệ tiền chưa trả cho vợ chồng ông C vì bà không còn chỗ ở nào khác và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 do Ủy ban nhân dân thị xã T cũ (nay là thành phố T) cấp ngày 14/4/2006 cho ông Trần Kim C và bà Nguyễn Thị C. Tại phiên tòa sơ thẩm bà N giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 13a, diện tích 82,3m² tại tổ 11, phường H, thành phố T cho bà N và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 14/4/2006 cho ông Trần Kim C và bà Nguyễn Thị C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam do ông Đinh Hữu T trình bày:

Năm 2005, ông Trần Kim C và bà Nguyễn Thị C nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 133, tờ bản đồ số 13a, phường H, diện tích 82,3m², loại đất ở. Qua kiểm tra hồ sơ thì ông C, Bà C được UBND phường H xác nhận đất đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp; có nguồn gốc mua của ông Nguyễn Văn T năm 1992, đã lập sang tên cải nghiệp sở hữu chủ nhà ở tại phòng quản lý đô thị thị xã T. Năm 1999, UBND phường H đã xác nhận “Biên bản về việc xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất” thửa số 133, tờ bản đồ số 13a cho ông Trần Kim C.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003 thì ông C, Bà C đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49, Điều 50; Phòng Tài nguyên & Môi trường đã tham mưu UBND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, Bà C là đúng quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị C trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Trần Kim C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2017/DS-ST ngày 20 tháng 09 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ Điều 161, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, điểm i khoản 1 Điều 169; khoản 1, khoản 2 Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim C đối với bà Nguyễn Thị Yến N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Yến N trả lại ngôi nhà cho ở nhờ.

Buộc bà Nguyễn Thị Yến N trả lại cho ông Trần Kim C và bà Nguyễn Thị C ngôi nhà và đất tại phường H, thành phố T thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 13a, diện tích 82,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 14/4/2006.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Yến N về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại phường H, thành phố T thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 13a, diện tích 82,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 14/4/2006 cho bà.

Buộc vợ chồng ông Trần Kim C, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Yến N số tiền tương đương giá trị 13.000.000 đồng/40.000.000 đồng theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 140.568.705 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Yến N về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 14/4/2006 cho ông Trần Kim C và bà Nguyễn Thị C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí; quy định về thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03-10-2017, nguyên đơn ông Trần Kim C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Sửa bản án sơ thẩm không buộc vợ chồng ông phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Yến N số tiền 13.000.000 đồng/40.000.000 đồng theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 140.568.705 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông trả lại 13.000.000đ cộng với lãi suất cơ bản từ năm 2001 đến nay.

Ngày 05-10-2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Yến N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Sửa án sơ thẩm để bà N được nhận nhà, đất và hoàn trả lại giá trị nhà, đất cho ông Trần Kim C là 432.519.094đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Kim C với bị đơn bà Nguyễn Thị Yến N đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

Bà Nguyễn Thị Nhi có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Kim C, bà Nguyễn Thị C ngôi nhà và đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 13a, diện tích 82,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 14/4/2006 cho ông Trần Kim C, bà Nguyễn Thị C. Ông Trần Kim C, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Yến N số tiền 200.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Trần Kim C với bị đơn bà Nguyễn Thị Yến N.

[2]. Hội đồng xét xử thấy rằng: Sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án nói trên giữa nguyên đơn ông Trần Kim C với bị đơn bà Nguyễn Thị Yến N là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử Tòa án cấp phúc sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Về án phí: Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về phần án phí nên dựa trên cơ sở sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án để tính lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật, cụ thể: 200.000.000đ x 5% = 10.000.000đ. Ông C, Bà C và bà N mỗi bên phải chịu 50% là 5.000.000đ.

Đối với án phí dân sự phúc thẩm do ông C và bà N đều có kháng cáo nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Trần Kim C với bị đơn bà Nguyễn Thị Yến N về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị Yến N có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Kim C, bà Nguyễn Thị C ngôi nhà và đất tại phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 13a, diện tích 82,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397129 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 14/4/2006 cho ông Trần Kim C, bà Nguyễn Thị C.

- Ông Trần Kim C, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Yến N số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương đương với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 2.028.000đ. Ông Trần Kim C phải chịu 1.014.000đ (Một triệu không trăm mười bốn ngàn đồng), bà Nguyễn Thị Yến N phải chịu 1.014.000đ (Một triệu không trăm mười bốn ngàn đồng). Bà Nguyễn Thị Yến N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Kim C số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.014.000đ (Một triệu không trăm mười bốn ngàn đồng).

3. Về án phí:

- Ông Trần Kim C phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) ông C đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0001762 ngày 15-01-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Quảng Nam và Biên lai thu tiền số 0000053 ngày 10-10-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam. Ông Trần Kim C còn phải nộp tiếp số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Yến N phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) bà N đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0002274 ngày 01-8-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Quảng Nam và Biên lai thu tiền số 0000051 ngày 09-10-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam. Bà Nguyễn Thị Yến N còn phải nộp tiếp số tiền 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm