TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. HẢI CHÂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 11/2019/DS-ST
Ngày: 22 - 3 - 2019

"Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đoàn Công Quốc**

Các Hội thẩm nhân dân: **1.** Ông **Huỳnh Thanh Trà**

2. Ông **Hoàng Minh Trinh**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Trần Thị Linh Phương –** Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Ly Na -** Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2018/TLST-DS ngày 05/7/2018 về việc "*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2019/QĐXXST-DS ngày 01/01/2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 01/2019/TB-TA ngày 12/3/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1941; Trú tại: đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng;

2/ Bà **Nguyễn Thị L.,** sinh năm 1943; Trú tại: đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng;

(*Bà Nguyễn Thị L. ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018. Bà L có mặt).*

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1965; Trú tại: K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H:

1/ Ông **Nguyễn Như D,** sinh năm 1994**;** Trú tại: đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2/ Ông **Lê Quang V,** bà **Nguyễn Thị Tùng L,** sinh năm 1994; Cùng trú tại: đường Đ, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng. *(Bà L có mặt, ông V vắng mặt).*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H:* Ông **Võ Đình Đ** – Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên Võ Đình Đ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Như D,** sinh năm 1994; Trú tại: đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông **Võ Ngọc K,** sinh năm 1961; Trú tại: đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/6/2018 và các bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Nhà và đất tại K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng đã được chia thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đứng tên bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L.. Nhưng vào năm 2011, do nhà bị cưỡng chế để thi hành án nên vợ chồng cháu gọi hai bà bằng cô ruột là ông Nguyễn Như T. và bà Nguyễn Thị H không có chỗ ở nên đã tự ý phá cửa dọn vào ở, sự việc này đã được thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 11/7/2011 do Ủy ban nhân dân phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng lập. Theo tinh thần hòa giải tại phường thì ông T xin được ở nhờ trong thời gian 06 tháng, bà L, bà L. chỉ đồng ý cho ông Tuấn ở nhờ trong thời gian 15 ngày kể từ ngày 11/7/2011. Khi hết 15 ngày, bà L có đến đòi nhà nhưng ông Tuấn không trả mà còn đòi hành hung bà nên bà có đến UBND phường Nam Dương để đề nghị giải quyết nhưng do lúc đó bà Nguyễn Thị L. đang đi chữa bệnh, không có mặt ở địa phương nên không đủ thành phần, UBND phường không giải quyết được và ngôi nhà này tiếp tục được cho ở nhờ cho đến nay.

Vào năm 2016 ông Nguyễn Như T chết, còn lại bà Nguyễn Thị H cùng con trai là Nguyễn Như D ở trong căn nhà này. Nay do cần chỗ ở nên bà đề nghị bà H trả lại nhà nhưng bà H không đồng ý nên bà L, bà L. khởi kiện đề nghị bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho hai bà ngôi nhà và đất tại địa chỉ nói trên.

** Sau khi Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án thì bị đơn là bà Nguyễn Thị H đã ủy quyền cho ông Nguyễn Như Dg, ông Lê Quang V và bà Ngô Thị Tùng L được thay mặt bà tham gia tố tụng đối với vụ án.*

** Tại bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án đề ngày 09/8/2018 cũng như các bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H nói trên trình bày:*

Về Nguồn gốc nhà và đất tại K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng, đây là một phần trong ngôi nhà và đất tại K586/4 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Như N và bà Nguyễn Thị N *(ông bà nội chồng của bà Nguyễn Thị H).* Năm 1946 ông N chết, năm 1953 bà N có xây dựng một ngôi nhà cấp bốn trên diện tích đất này. Ngày 10/8/1991 bà N cùng hai con gái là Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. ra Ủy ban nhân dân phường Nam Dương, quận Hải Châu để chứng thực ủy quyền thừa kế với nội dung *"...để ngôi nhà và đất tại tổ 35, phường Nam Dương, Đà Nẵng cho ông Nguyễn Như T được thừa hưởng, thừa kế để thờ tự. Ngoài vợ chồng ông T và các con ra không chấp nhận bất cứ ai ở trong nhà. Tất cả việc bán,*

sang hay chuyển nhượng ngôi nhà trên dưới bất kỳ hình thức nào về sau đều phải được sự đồng thuận của các con tôi".

Ngày 27/4/1999 bà N chết, ông Nguyễn Như M là con của bà N cũng chết từ năm 1966, ông M có hai người con là Nguyễn Như T và Nguyễn Như Quỳnh H. Khi ông T, bà H kết hôn thì hai người về sống tại địa chỉ này. Nguyên bản nhà và đất tại K586/4 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng gồm hai gian nhà riêng biệt. Nhà A là nhà trệt, diện tích 54,51m^2. Nhà B là nhà 2 tầng diện tích 44,23m^2.

Do ông Nguyễn Như T có ý định bán đi ngôi nhà A nói trên cho vợ chồng ông Võ Ngọc K và bà Kim Thị Ng, nên vào năm 2003 bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L. nộp đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với nhà và đất mà ông N, bà N để lại. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 41/DSPT ngày 29/9/2004 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bà L., giao phần nhà và đất diện tích 54,7m^2 tại K586/4 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng *(nay là nhà và đất tại K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng)* cho bà L, bà L. đồng sở hữu và giao phần đất còn lại 44,32m^2 cho ông T sở hữu.

Năm 2006, nhà và đất do ông T được chia thừa kế theo bản án phúc thẩm nói trên bị kê biên để thi hành án nên ông T không có nhà để ở thì ngày 10/4/2006 bà Nguyễn Thị L. đã có giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Như T được thay mặt bà trong việc quản lý, sử dụng ngôi nhà tại địa chỉ K586/4 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng cùng với bà Nguyễn Thị L để thờ cúng tổ tiên. Theo đó thì ông T, bà H đã chuyển vào ở tại căn nhà này, quá trình sinh sống, ông T, bà H cũng đã chi phí để sửa chữa nhà do xuống cấp.

Về quyền sở hữu đối với nhà và đất thì phía bị đơn không có tranh chấp gì, tuy nhiên theo đại diện của bị đơn trình bày thì hiện ông T đã chết chỉ còn bà Nguyễn Thị H và con trai là Nguyễn Như D đang ở trong ngôi nhà này, hoàn cảnh cũng hết sức khó khăn, mặt khác trên tinh thần di nguyện của ông N, bà N là muốn để lại nhà này vào mục đích thờ phụng nên đề nghị Tòa án xét lại yêu cầu khởi kiện của bà L, bà L. nhằm tạo điều kiện về chỗ ở của bà H cũng như di nguyện của ông N, bà N trước đây.

Ngoài ra, bà H còn đưa ra yêu cầu phản tố đề nghị bà L, bà L. phải thanh toán đối với các khoản sau: Chi phí thuế nhà và đất từ năm 2006 đến 2009 là: 561.200 đồng; Chi phí sửa chữa, cải tạo căn nhà do xuống cấp: 150.000.000 đồng; Chi phí quản lý, trông coi nhà ở từ năm 2011 đến nay: 50.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản nêu trên là: 200.561.200 đồng (*hai trăm triệu năm trăm sáu mươi mốt nghìn hai trăm đồng*). Trường hợp bà L, bà L. không bồi thường được bằng tiền thì có thể bồi thường bằng căn nhà có giá trị tương đương với giá trị 200.561.200đ.

Cùng với việc đưa ra các yêu cầu nói trên thì phía bị đơn đã đề nghị cơ quan thẩm định giá là Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE tiến hành định giá phần chi phí sửa chữa nhà. Qua xem xét yêu cầu của đương sự, Tòa án đã trưng cầu Cơ quan thẩm định giá và tại chứng thư thẩm định số 5180180 ngày 08/11/2018 Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE kết luận chi phí sữa chữa nhà là 53.095.005đ. Tòa án cũng đã có văn bản đề nghị đơn vị thẩm định giá nêu căn cứ để đưa ra giá trị sửa chữa nói trên thì phía đơn vị thẩm định trả lời là căn cứ vào khai báo của đương sự tại thời điểm khảo sát hiện trạng.

** Tại Văn bản gửi đến Tòa án đề ngày 13/12/2018, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng ký đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu*

phản tố. Cụ thể: Đối với chi phí sửa chữa nhà, bị đơn chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 53.095.005đ đúng như chứng thư thẩm định do Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE kết luận. Rút tổng số tiền yêu cầu từ 200.561.200 đồng xuống còn 103.656.205đ

** Tại phiên tòa ngày 20/02/2019, phía bị đơn tiếp tục thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố, đề nghị nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. phải trả tiền công quản lý, trông coi nhà từ năm 2011 đến nay là 242.920.000đ thay vì 50.000.000đ như trước. Tổng số tiền bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả là 296.576.205đ. Đồng thời đề nghị được thương lượng để mua lại ngôi nhà với giá 1.500.000.000đ nếu phía nguyên đơn đồng ý, trường hợp nguyên đơn không đồng ý bán lại ngôi nhà thì bị đơn xin ở thêm 03 tháng để thu xếp chỗ ở mới. Do tại phiên tòa này, phát sinh thêm tình tiết mới, cần phải bổ sung thêm người tham gia tố tụng cũng như thu thập thêm tài liệu chứng cứ nên Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngưng phiên tòa để thực hiện các bước nói trên.*

** Sau khi tạm ngưng phiên tòa, Tòa án đưa ông Nguyễn Như D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 12/3/2019, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Như D trình bày đã được tiếp cận chứng cứ của vụ án, đồng thời xác định đã có lời khai với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ngoài ra ông D không bổ sung ý kiến gì thêm. Tại phiên tòa hôm nay, ông D đề nghị Hội đồng xét xử tạo điều kiện về mặt chỗ ở chứ không có ý kiến gì về quan hệ pháp luật tranh chấp.*

Phát biểu quan điểm tranh luận tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu và chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về phần chi phí thuế nhà và đất từ năm 2006 đến 2009 với số tiền 561.200 đồng. Ngoài ra, theo nguyên đơn thì từ khi gia đình ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị H vào ở nhà này cho đến nay hoàn toàn không sữa chữa gì đối với ngôi nhà vì tất cả đã có sẵn từ trước.Các yêu cầu của bị đơn về tiền công quản lý, trông coi nhà, tiền chi phí sữa chữa là vô lý nên nguyên đơn không đồng ý trả tiền.

Phía bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đều thống nhất không tranh chấp về quyền sở hữu, chỉ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tạo điều kiện cho bị đơn được ở nhờ thêm một thời gian đồng thời xem xét chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn. Lý giải về việc bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn khẳng định đối với khoản yêu cầu về chi phí quản lý, trông coi nhà từ năm 2011 đến nay bị đơn điều chỉnh tăng lên từ 50.000.000đ lên 242.920.000đ là không vượt quá phạm vi phản tố ban đầu, vì đây không phải là một quan hệ pháp luật mới trong vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các quy định tại Khoản 7 Điều 13; Khoản 3 Điều 281; Điều 596 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 576 Bộ luật dân sự năm 2015 và căn cứ vào mức lương tối thiểu vùng để chấp nhận yêu cầu này.

* Người làm chứng Võ Ngọc K được Tòa án triệu tập đến phiên tòa xác định vào thời điểm năm 2003 ông có ý định mua ngôi nhà tại 586/4 đường Ô, Đà Nẵng nay là nhà K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng và cũng đã dọn vào đó ở được một thời gian, tuy nhiên sau đó ngôi nhà này có tranh chấp trong vụ án chia thừa kế nên đến thời điểm năm 2005 ông đã bàn giao lại ngôi nhà cho bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn

Thị L. theo bản án chia thừa kế của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Trong thời gian dọn vào ở ngôi nhà này ông đã đầu tư xây sửa lại một số hạng mục nhà. Cụ thể: Làm tường rào xi măng, khung sắt, cổng kéo bằng săt, sơn lại tường nhà, chống thấm, lắp lại hệ thống cửa, sửa lại gác lững bằng đà sắt, lót ván, bên dưới có ốp la phong nhựa, tráng nền xi măng, vị trí tường bếp ông K nhớ là đã được ốp gạch men từ trước, la phông trần nhà thời gian đó không có, mái nhà vẫn là mái tôn. Đối với các hạng mục toilet, phòng ngủ ông K khai thời gian đó ông dùng nhà này làm nhà kho nên chưa sửa chữa đến. Một số hạng mục còn lại, ông K khai không nhớ vì thời gian đã lâu. Hiện nay ông cũng không quan sát được hết toàn bộ chi tiết ngôi nhà nên không xác định được việc sửa chữa.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành đầy đủ các bước thủ tục tố tụng đảm bảo cho các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều đã được thông báo về việc thụ lý vụ án, tham gia và có ý kiến trình bày tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự cũng có mặt đầy đủ, thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó về phần thủ tục là đảm bảo, hợp pháp.

Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà cho ở nhờ, quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn thừa nhận, không có tranh chấp gì về quyền sở hữu. Ngôi nhà tại địa chỉ K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng cũng đã được Tòa án chia thừa kế cho bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L.. Ngày 22/11/2011 bà L, bà L. cũng đã được UBND quận Hải Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nay bà L, bà L. khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại nhà và đất nói trên là có căn cứ theo quy định tại các Điều Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị phía nguyên đơn phải thanh toán các khoản tiền thuế, tiền chi phí sửa chữa nhà, tiền công trông coi, gìn giữ và quản lý ngôi nhà thì thấy rằng: Đối với tiền thuế nhà, đất số tiền 561.200đ phía nguyên đơn cũng đã chấp nhận trả, không tranh chấp gì nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn đơn số tiền này.

Đối với các khoản còn lại gồm tiền chi phí sửa chữa nhà, tiền công trông coi, gìn giữ và quản lý ngôi nhà đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận bởi: Đối với tiền chi phí sửa chữa thì theo lời khai của bà L và bà H về diễn biến việc cải tạo sữa chữa có nhiều mâu thuẫn, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ cũng đã xác định hiện trạng nhà không có sự thay đổi so với giấy chứng nhận. Bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc có cải tạo sữa chữa. Do đó yêu cầu này là không có căn cứ đề chấp nhận.

Đối với yêu cầu tiền chi phí cho việc công trông coi, gìn giữ và quản lý ngôi nhà thì thấy: Việc bà H, ông T vào ở nhờ đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nên phải có trách nhiệm công trông coi, gìn giữ và quản lý ngôi nhà trong thời gian ở nhờ. Do đó bà H yêu cầu bà L, bà L phải thanh toán chi phí trông coi, gìn giữ và quản lý ngôi nhà nói trên là không hợp lý nên không có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Qua xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu, yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về các vấn đề của vụ án như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp Đòi nhà cho ở nhờ, quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – bà Nguyễn Thị H và đối tượng tranh chấp là ngôi nhà cho ở nhờ đều nằm trên địa bàn quận Hải Châu. Do đó, Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết là đúng quy định về thẩm quyền theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng từ khi thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, gửi đầy đủ các văn bản tố tụng cho các bên đương sự, bổ sung người tham gia tố tụng, tiến hành các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cân công khai chứng cứ, hòa giải để các bên đương sự thực hiện các quyền của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với các vấn đề của vụ án thì thấy rằng:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà và đất của các nguyên đơn Nguyễn Thị L., Nguyễn Thị L thì thấy rằng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn không có tranh chấp gì về quyền sở hữu, chỉ mong được xem xét điều kiện hoàn cảnh để tiếp tục ở và thờ tự ông bà. Thậm chí, tại các phiên tòa, phía bị đơn còn đề nghị được mua lại tài sản là nhà và đất này với mức giá hợp lý (*nếu được nguyên đơn chấp nhận*). Tuy nhiên tất cả các yêu cầu nói trên của bị đơn, phía nguyên đơn đều không đồng ý. Trên thực tế nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L. cũng đã được Ủy ban nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với ngôi nhà mà hiện bà Nguyễn Thị H và con trai là ông Nguyễn Như D đang ở nhờ tại địa chỉ K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Do đó việc bà L, bà L khởi kiện đòi lại tài sản là nhà và đất nói trên là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 163, 164 và 166 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Như D phải giao trả nhà cho bà L, bà L. theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét các yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy:

[2.2.1] Đối với yêu cầu về tiền thuế nhà đất với số tiền 561.200 đồng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn đều đồng ý trả số tiền này, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc các bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. phải trả cho bị đơn Nguyễn Thị H số tiền này.

[2.2.2] Đối với yêu cầu về chi phí trông coi, quản lý nhà trong thời gian ở nhờ:

Đánh giá về mặt thủ tục thì thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn trả tiền chi phí trông coi, quản lý nhà là 50.000.000đ. Tuy nhiên tại phiên tòa ngày 20/02/2019 cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố, đề nghị nguyên đơn phải trả số tiền này là 242.920.000đ. Như vậy, xét về bản chất, việc phản tố đòi chi phí trông coi, quản lý nhà trong thời gian ở nhờ là một quan hệ pháp luật đã được bị đơn yêu cầu ngay từ khi bắt đầu có yêu cầu phản tố phản tố, tại phiên tòa bị đơn chỉ đưa ra số tiền yêu cầu cao hơn yêu cầu ban đầu nhưng không làm phát sinh thêm quan hệ pháp luật mới. Mặc khác, đối với số tiền tạm ứng án phí thì trước đây bị đơn đã nộp tạm ứng án phí trên số tiền 200.561.200đ chứ không phải 103.000.000đ, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét việc sửa đổi bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn đơn đối với nội dung này.

Xét về nội dung của yêu cầu này thì thấy: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thống cho rằng, do nhà của ông Nguyễn Như T bị cưỡng chế để thi hánh án dẫn đến khó khăn, bức xúc về chỗ ở nên gia đình ông Nguyễn Như T đã dọn sang ở nhờ nhà bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. nói trên. Ngay từ khi vừa dọn vào ở nhờ thì bà L, bà L. đã phản đối, sự việc cũng đã thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 11/7/2011 của UBND phường Nam Dương. Theo biên bản hòa giải này thì ông T xin được ở nhờ thêm 06 tháng nhưng bà L, bà L. chỉ chấp nhận cho ở 15 ngày. Tuy nhiên, sau đó việc ở nhờ của gia đình ông T, bà H vẫn tiếp tục cho đến nay. Hiện ông T chết thì vợ là bà Nguyễn Thị H và con là Nguyễn Như D tiếp tục ở nhờ trong nhà bà L, bà L..

Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án cũng như suốt quá trình giải quyết vụ án, mặc dù thừa nhận quyền sở hữu đối với nhà và đất là của bà L, bà L. nhưng phía bị đơn vẫn giữ quan điểm xin được tiếp tục ở trong nhà này để giải quyết khó khăn về chỗ ở và thờ tự ông bà. Tại đơn trình bày ngày 07/3/2019 và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn tiếp tục trình bày hoàn cảnh để xin được ở nhờ thêm 03 tháng.

Như vậy, xét về bản chất quan hệ trong vụ án này là do bức xúc về chỗ ở nên gia đình ông Nguyễn Như T, bà Nguyễn Thị H chủ động dọn vào nhà bà L, bà L. và xin ở nhờ. Việc ở nhờ nhà nói trên không lập thành văn bản hay thỏa thuận cụ thể, nhưng rõ ràng là do ông T, bà H chủ động xin được ở và mục đích các bên hướng đến là muốn giải quyết khó khăn về chỗ ở cho gia đình ông T, bà H. Hoàn toàn không có quan hệ thuê trông giữ tài sản, cũng không có thỏa thuận trả tiền thuê nhà. Theo lẽ phải, lẽ công bằng mà xét thì trong quan hệ này, bên cho ở nhờ là bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. giao tài sản là nhà, đất của mình cho bên ở nhờ là gia đình ông T, bà H được ở, sinh hoạt trong thời gian ở nhờ để giải quyết khó khăn về chỗ ở, thì gia đình ông T, bà H phải có trách nhiệm quản lý, trông giữ tài sản trong thời gian ở nhờ. Nay bên cho ở nhờ có nhu cầu đòi lại nhà, đất thì buộc bên đang ở nhờ phải có nghĩa vụ giao trả và hoàn toàn không có căn cứ để xem xét, chấp nhận yêu cầu trả tiền chi phí trông coi, quản lý nhà trong thời gian ở

nhờ. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cũng như luận điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về nội dung này.

[2.2.3] Đối với tiền chi phí sửa chữa ngôi nhà thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên bản ngôi nhà và đất tại K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng là một phần trong ngôi nhà và đất tại 586/4 đường Ô, Đà Nẵng *(gồm hai gian nhà riêng biệt: Nhà A là nhà trệt, diện tích 54,51m^2; Nhà B là nhà 2 tầng diện tích 44,23m^2. Trong đó, nhà A chính là nhà K586/32 đường Ô, nhà B là nhà K586/32A đường Ô hiện nay)* thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Như N và bà Nguyễn Thị N *(ông bà nội chồng của bà Nguyễn Thị H).* Ngày 10/8/1991 bà N lập di chúc để lại nhà đất này cho cháu nội là ông Nguyễn Như T với điều kiện không được bán. Sau khi bà N chết, do ông Nguyễn Như T vi phạm nội dung di chúc, đem gian nhà A – tức nhà K586/32 đường Ô bán cho ông Võ Ngọc K và bà Kim Thị Ng, sau khi ông K, bà Ng dọn vào ở trong ngôi nhà này thì các cô ruột của ông T là Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. khởi kiện chia thừa kế. Theo bản án chia thừa kế đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã chia gian nhà B cho ông Nguyễn Như T, chia gian Nhà A cho bà Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị L., buộc ông K, bà Ng phải giao trả lại ngôi nhà này cho bà L, bà L.. Cũng theo bản án nói trên thể hiện, giá trị xây dựng, sữa chữa nhà là 51.732.360đ *(theo báo cáo kết quả thẩm định giá số 149/9/04/BĐS ngày 22/9/2004 của Trung tâm thông tin và thẩm định giá Đà Nẵng)*, số tiền này Tòa án cũng đã buộc bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L. trả lại cho ông Nguyễn Như T.

Sau khi bị buộc giao trả nhà nói trên thì ông K, bà Ng tiếp tục khởi kiện ông T, bà H trong vụ án "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" và được giải quyết tại bản án dân sự phúc thẩm số 48/2006/DSPT ngày 15/9/2006. Theo bản án này thì ngoài số tiền đặt cọc, Tòa án cũng xác định buộc ông T, bà H phải trả lại cho ông K, bà Ng tiền chi phí sửa chữa ngôi nhà là 51.732.360đ đúng bằng tiền mà bà L, bà L. đã trả cho ông T trong vụ án chia thừa kế nói trên.

Như vậy, xét về bản chất việc sửa chữa ngôi nhà K586/32 đường Ô là do ông Võ Ngọc K và bà Kim Thị Ng bỏ tiền ra để sửa chữa, thông qua hai bản án đã có hiệu lực pháp luật thì một cách gián tiếp, các bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. đã thanh toán lại chi phí sữa chữa ngôi nhà.

Tại phiên tòa, ông Võ Ngọc Kh cũng đã trình bày diễn biến việc ở và xây sửa nhà, cụ thể là sau khi mua gian nhà A tại 586/4 đường Ô, Đà Nẵng ông đã xây dựng, sửa chữa các hạng mục: Làm tưởng rào xi măng, khung sắt, cổng kéo bằng sắt, sơn lại tường nhà, chống thấm, lắp lại hệ thống cửa chính và cửa hông, sửa lại gác lững bằng đà sắt, lót ván, bên dưới có ốp la phông nhựa, Tại vị trí tường bếp ông K nhớ là đã được ốp gạch men. Các hạng mục còn lại theo yêu cầu của bị đơn tại phụ lục số 2 chứng thư thẩm định như toilet, phòng ngủ, gạch men lót nhà, trần la phông, ông K cho rằng mình không sửa hoặc

thời gian đã lâu nay không xác định được. Đối với điện chôn ngầm thì đã có sẵn, thời gian ông ở thì nhà chưa bắt nước.

Tòa án cũng đã tiến hành xác minh, sao lục tại các hồ sơ vụ án trước đây và theo Báo cáo kết quả thẩm định giá số 149/9/04/BĐS ngày 22/9/2004 của Trung tâm thông tin và thẩm định giá Đà Nẵng đối với chi phí xây sửa ngôi nhà A tại số 586/4 Ông Ích Khiêm, nay là nhà K586/32 Ông Ích Khiêm có tại hồ sơ vụ án "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" thể hiện các hạng mục như sau: Nền gạch men diện tích 50,36m^2 ; Trần la mi nhựa 47,25m^2 ; gạch ốp tường 13,14m^2.

Như vậy, có cơ sở xác định các hạng mục tường rào, cổng sắt, sơn nhà, chống thấm, hệ thống cửa gác lững, gạch men ốp tưởng bếp, la phông gác lững; nền gạch men, trần la phông đã có trước khi ông T vào ở nhờ, và chi phí sửa chữa, xây dựng các hạng mục này đã được bà L, bà L. thanh toán. Do đó không có căn cứ để buộc bà L, bà L. phải trả cho bà H phần chi phí này.

Các hạng mục còn lại gồm: Cửa phòng ngủ, gạch ốp tường phòng ngủ, gạch men ốp toilet, phần điện nước. Các bên đương sự đều xác định là do mình xây sửa, tuy nhiên chỉ có nguyên đơn cung cấp được Hợp đồng mua bán điện lập ngày 14/5/2007 đứng tên người mua điện là Nguyễn Thị L, các hạng mục còn lại đều không có chứng cứ chứng minh. Hội đồng xét xử cũng đã tạm ngưng phiên tòa và tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với ngôi nhà nhưng xét thấy hiện trạng ngôi nhà là đúng như hiện trạng được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà L, bà L.. Do đó căn cứ Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về chi phí sửa chữa nhà.

Vì các lẽ đã phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L. về việc "*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ*" với bà Nguyễn Thị H;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị H về việc yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. phải trả lại số tiền thuế nhà đất, trong quá trình ở nhờ.

[3] Về án phí: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên xét các bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. đã ngoài 70 tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí; Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận cộng với phần yêu cầu phản tố của mình không được chấp nhận là (296.576.205 – 561.200) x 5%.

[5] Về chi phí tố tụng khác:

[4.1] Đối với chi phí thẩm định giá tài sản, do toàn bộ yêu cầu của bị đơn về việc bồi thường chi phí sửa chữa không có căn cứ chấp nhận nên căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự buộc bị đơn phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản trong vụ án.

[4.2] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn có đơn yêu cầu và đã tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[5] Về quyền kháng cáo: Quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 163; Điều 165; Điều 200; Điều 227; Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L. về việc đòi lại nhà cho ở nhờ đối với bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị H và con là ông Nguyễn Như D phải giao trả ngôi nhà cấp 4 có kết cấu tường xây, mái tôn, sàn gỗ, gác lửng gỗ, nền gạch men, diện tích xây dựng 52m^2 và diện tích đất ở theo nhà là 52m^2 thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ K586/32 đường Ô, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L..

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc đề nghị bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L. phải trả lại tiền thuế nhà, đất.

Buộc bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L. phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 561.200đ (*năm trăm sáu mươi mốt ngàn hai trăm đồng*).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (*đối với phần nghĩa vụ trả tiền*) mà người có nghĩa vụ thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3/ Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 15.100.750đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.014.030đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00037xx ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Còn lại buộc bà Nguyễn Thị H phải nộp thêm là 10.086.720đ.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị L. số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00034xx ngày 05/7/2018.

4/ Về chi phí thẩm định giá tài sản là 4.000.000đ (bốn triệu đồng) bà Nguyễn Thị H phải chịu (*bà H đã nộp và chi xong*)

5/ Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điêu 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, 9 Luật thi hành án; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *VKSND quận Hải Châu;*
- *Đương sự;*
- *Chi cục THA DS quận Hải Châu;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Đoàn Công Quốc