TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày: 08/01/2020
(*V/v: Đòi lại tài sản nhà ở và quyền sử dụng đất ở*)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Phong Lan
- Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lê Thị Kiều Thu
2. Ông Nguyễn Bính
- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Ngô Thái Hà - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 257/2018/TLST-DS ngày 12/12/2018 về việc " *Đòi lại tài sản nhà ở và quyền sử dụng đất ở",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2019/QĐXXST-DS ngày 17/12/2019, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn**: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm: 1971
Bà Đồng Thị Tú B, sinh năm: 1979
Cùng trú tại: khu phố C, phường D, thành phố PT, Bình Thuận

* **Bị đơn**: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm: 1981
Bà Trần Thị F, sinh năm: 1980
Cùng trú tại: khu phố G, phường D, thành phố PT, Bình Thuận

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:
- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1978
Trú tại: khu phố G, phường D, thành phố PT, Bình Thuận
- Ông Nguyễn Văn I, sinh năm: 1973
Trú tại: khu phố C, phường D, thành phố PT, Bình Thuận
- Bà Nguyễn Thị J, sinh năm: 1983
Trú tại: khu phố K, phường L, thành phố PT, Bình Thuận
- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1977
Trú tại: ấp N, xã O, huyện P, tỉnh LA

- Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1969

Trú tại: thôn R, xã S, huyện T, tỉnh QB.

- Nguyễn Ngọc U, sinh năm: 2005
- Nguyễn Ngọc V, sinh năm: 2008

Cùng trú tại: khu phố G, phường D, thành phố PT, Bình Thuận

(Hai cháu U và V là con của ông E và bà F, do ông E và bà F là người đại diện theo pháp luật).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn A và bà Đồng Thị Tú B trình bày:*

Cha mẹ của ông A là ông Nguyễn X (chết năm 2009) và bà Võ Thị Y (chết năm 2017). Cha mẹ ông A có 07 người con là bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn I, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn E và bà Nguyễn Thị J. Ông A có vợ là bà Đồng Thị Tú B.

Vào năm 2006, cha mẹ ông A có làm hợp đồng tặng cho ông A và bà B diện tích đất 162,9 m^2, thuộc thửa đất số 28, tờ số 8 ở khu phố G, phường D, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận, trên đất có nhà ở diện tích xây dựng 138 m^2, đã được UBND thành phố PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/02/2006 cho A mẹ ông A, đến ngày 16/6/2006 thì A mẹ ông A sang tên cho ông A và bà B. Cha mẹ cho vợ chồng ông A nhà đất không kèm theo bất cứ điều kiện gì. Nếu chị em ông cho rằng chỉ có cha ông cho nhà đất, còn mẹ không cho và ông phải trả nợ cho mẹ thì yêu cầu đưa ra giấy tờ chứng minh.

Sau này khi mẹ ông A chết, ông A và bà B dọn về nhà cha mẹ cho để ở, thờ cúng thì ông Nguyễn Văn E, bà Trần Thị F là người đang quản lý, sử dụng nhà đất của ông A, bà B không cho về. Bà Q, ông I, bà M, ông H, bà J cũng không cho ông A, bà B dọn về ở. Các chị, em ông A đều đã có gia đình, có nhà ở riêng. Ông E và bà F có nhà nhưng không ở mà lại dọn về nhà của vợ chồng ông A ở từ tháng 10/2018 đến nay. Trong quá trình ở, vợ chồng ông E và bà F không làm mới hay sửa chữa gì thêm căn nhà cha mẹ cho vợ chồng ông A. Vợ chồng ông A đã nhiều lần đòi nhà và đất nhưng ông E và bà F vẫn không chịu trả nên vợ chồng ông đã làm đơn ra UBND phường D hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, vợ chồng ông khởi kiện đến TAND thành phố PT yêu cầu buộc vợ chồng ông E và bà F cùng hai con đang ở trong nhà phải trả lại căn nhà và đất cho vợ chồng ông.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị F trình bày:*

Căn nhà và đất tọa lạc tại khu phố G, phường D, thành phố PT mà vợ chồng ông đang ở là của cha mẹ ông Nguyễn X và bà Võ Thị Y. Cha chết năm 2009, mẹ chết năm 2017. Sau khi cha mẹ chết đã giao căn nhà và đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Q ở từ nhỏ đến khi lấy chồng và sinh con, đến năm 2018 thì bà Q về quê chồng sinh sống. Khi còn sống cha ông có cho ông A căn nhà và đất, còn mẹ thì không cho. Khi mẹ chết, lục giấy tờ thì anh chị em ông mới phát hiện nhà và đất đứng tên ông A và bà B. Anh chị em ông có họp gia đình và có nêu khoản nợ của mẹ là 300.000.000 đồng (cả gốc và lãi) và thống nhất giao nhà và đất cho ông A về ở để ông A trả nợ cho mẹ nhưng ông A không đồng ý nên anh chị em mới kêu vợ chồng ông cùng hai con Nguyễn Ngọc U, Nguyễn Ngọc V về ở để thắp nhang từ cuối năm 2018 đến nay. Trong quá trình ở, vợ chồng ông không làm mới hay sửa chữa gì thêm căn nhà của cha mẹ.

Trong vụ án này, vợ chồng ông cũng như bà Q, ông I, bà M, ông H và bà J không yêu cầu ông A và bà B phải trả nợ cho bà Y. Nay ông bà cho rằng nhà và đất là của cha mẹ để lại nên yêu cầu chia đều cho các người con nên ông bà và hai con đang ở trong nhà không đồng ý giao trả nhà và đất cho ông A và bà B.

** Trong quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn I, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị J, Nguyễn Ngọc V, Nguyễn Ngọc U (do ông E, bà F đại diện) trình bày:*

Căn nhà và đất ở khu phố G, phường D, thành phố PT mà vợ chồng ông E bà F và hai con đang ở là của cha mẹ ông Nguyễn X và bà Võ Thị Y. Cha chết năm 2009, mẹ chết năm 2017. Sau khi cha mẹ chết đã giao căn nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Q ở, đến năm 2018 thì bà Q về quê chồng sinh sống. Khi còn sống cha các ông bà có cho ông A căn nhà và đất, còn mẹ thì không cho. Khi mẹ chết, lục giấy tờ thì các ông bà mới phát hiện nhà và đất đứng tên ông A và bà B. Chị em các ông bà có họp gia đình và có nêu khoản nợ của mẹ là 300.000.000 đồng(cả gốc và lãi) và thống nhất giao nhà và đất cho ông A về ở nhang khói và trả nợ cho mẹ nhưng ông A không đồng ý, nên chị em các ông bà mới kêu vợ chồng ông E bà F cùng hai con về ở để thắp nhang từ cuối năm 2018 đến nay. Trong quá trình ở, vợ chồng ông E và bà F không làm mới hay sửa chữa gì thêm căn nhà của cha mẹ. Các ông bà cũng như ông E và bà F đã có nhà ở riêng.

Trong vụ án này, các ông bà không yêu cầu ông A và bà B phải trả nợ cho bà Y. Nay các ông bà cho rằng nhà và đất là của cha mẹ để lại nên yêu cầu chia đều cho các người con, còn không thì vợ chồng ông E, bà F vẫn tiếp tục ở, không trả lại nhà đất cho ông A và bà B.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 166, 169, 181, 185 Bộ luật dân sự năm 2015,

đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị F cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Ngọc U và Nguyễn Ngọc V phải trả lại tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 08, diện tích 162,9 m^2 đã được UBND thành phố PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 596624 cho ông Nguyễn X và bà Võ Thị Y, đã được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn A và bà Đồng Thị Tú B vào ngày 16/6/2006.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn có nơi cư trú tại khu phố G, phường D, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận. Căn cứ vào khoản 2 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 PT.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại nhà và đất tọa lạc tại khu phố G, phường D, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập có tại hồ sơ vụ án thể hiện, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 08, diện tích 162,9 m^2 đất ở tại đô thị, tài sản gắn liền với đất là nhà ở, trệt, diện tích xây dựng 138m^2, tường gạch, nền gạch hoa, mái tôn tọa lạc tại khu phố G, phường D, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận đã được Uỷ ban nhân dân thành phố PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 596624 cho ông Nguyễn X và bà Võ Thị Y vào ngày 15/02/2006.

Như vậy, căn nhà và đất các bên đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc từ cha mẹ của các đương sự là ông Nguyễn X và bà Võ Thị Y. Tuy nhiên, vào ngày 26/5/2006, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, ông Nguyễn X và bà Võ Thị Y đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông bà cho bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn A(con trai) và bà Đồng Thị Tú B(con dâu). Trong hợp đồng thể hiện việc tặng cho là dứt khoát và không kèm theo bất cứ một điều kiện gì, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết, tại thời điểm công chứng có năng lực hành vi dân sự... Hợp đồng tặng cho được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, số công chứng 320, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2006. Đồng thời, căn cứ vào Hợp đồng tặng cho và nhận quyền sử dụng đất này, nên ngày 16/6/2006 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất PT đã ký thay đổi sang tên cho ông Nguyễn Văn A và bà Đồng Thị Tú B tại trang 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 596624. Toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X và bà Y và cấp thay đổi cho ông A và bà B đã được Tòa án thu thập từ Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai PT, thể hiện rõ việc ông X và bà Y tặng cho ông A và bà B đất và tài sản gắn liền với đất là hoàn toàn hợp pháp. Hơn nữa, ông X và bà Y tặng cho nhà đất cho ông A và bà B diễn ra và hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật vào năm 2006, đến năm 2009 ông X chết, đến năm 2017 bà Y chết. Như vậy, có thể thấy trong khoảng thời gian dài ông X và bà Y không có tranh chấp gì về vấn đề tặng cho nhà và đất cho ông A và bà B, chứng tỏ việc tặng cho giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Mặc khác, ngày 23/7/2019, Uỷ ban nhân dân thành phố PT đã có Công văn số 5407/UBND-TH, trả lời Công văn số 175/CV-TA ngày 24/5/2019 của Tòa án, về cung cấp thông tin liên quan đến vụ án đã xác định: Việc Uỷ ban nhân dân thành phố PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 596624 ngày 15/02/2006 cho ông Nguyễn X và bà Võ Thị Y và được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn A và bà Đồng Thị Tú B vào ngày 16/6/2006 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng thực là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Toàn bộ diện tích đất 162,9 m^2 hiện không nằm trong diện giải tỏa, thu hồi đất. Căn nhà trệt, diện tích 138 m^2 được phép tồn tại.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố PT đã xác định diện tích thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn và người liên quan xác định phía bị đơn chỉ quản lý, sử dụng nhà đất của ông X và bà Y, chứ chưa tác động (làm thêm hoặc sửa chữa) gì đến đất và nhà của ông X và bà Y.

Từ những chứng cứ đã phân tích trên khẳng định nhà và đất các đương sự đang tranh chấp trong vụ án là thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn A và bà Đồng Thị Tú B.

Xét ý kiến của bị đơn và những người liên quan cho rằng, chỉ có ông Nguyễn X là cho nhà và đất cho ông A và bà B, còn bà Võ Thị Y thì không cho. Vì thế bị đơn và những người liên quan xác định căn nhà và đất đang tranh chấp là của cha mẹ không phải của ông A và bà B nên yêu cầu chia đều cho các người con của ông X và bà Y. Tuy nhiên, đó chỉ là những lời khai nại từ phía bị đơn và những người liên quan, không có chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*". Khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định " *Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh*

cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp". Và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".* Vì vậy không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của bị đơn và những người liên quan.

Hiện nay bị đơn và những người liên quan đều xác nhận đã có nhà riêng. Còn căn nhà và đất tranh chấp tại khu phố G, phường D, thành phố PT hiện do vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị F cùng với hai người con của ông bà là Nguyễn Ngọc U và Nguyễn Ngọc V đang quản lý, sử dụng. Nhà và đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông A và Bà B nên ông A và bà B có quyền yêu cầu ông E và bà F cùng hai con Nguyễn Ngọc U và Nguyễn Ngọc V là những người đang quản lý, sử dụng nhà đất không có căn cứ pháp luật phải trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông A và bà B là đúng pháp luật. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị F và hai con của ông bà là Nguyễn Ngọc U và Nguyễn Ngọc V phải trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông A và bà B.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị F phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, ông A và bà B tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/Áp dụng: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, 2,4 Điều 91, Điều 262, khoản 1 Điều 147, Điều 157 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 166, Điều 169, Điều 181, Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án (kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án).

- Luật thi hành án dân sự.

2/ Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A và bà Đồng Thị Tú B, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị F cùng hai con của ông bà là Nguyễn Ngọc U và Nguyễn Ngọc V phải trả lại căn nhà có diện tích 138m^2 được xây dựng trên diện tích đất 162,9 m^2 thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại khu phố G, phường D, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận (theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AĐ 596624 được Ủy ban nhân dân thành phố PT cấp cho ông Nguyễn X và bà Võ Thị Y vào ngày 15/02/2006 và được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn A và bà Đồng Thị Tú B vào ngày 16/6/2006), cho ông A và bà B.

3/ Về Án phí: Ông Nguyễn Văn E và bà Trần Thị F phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn A và bà Đồng Thị Tú B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0023921 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố PT.

4/ Về chi phí tố tụng: Bà Đồng Thị Tú B và ông Nguyễn Văn A tự nguyện chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này ông A và bà B đã nộp đủ nên không phải nộp nữa.

Án xử công khai có mặt các đương sự. Quyền kháng cáo của các đương sự là 15 ngày kể từ ngày tuyên án(08/01/2020).

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 thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. PT;
- Chi cục THADS TP. PT;
- Lưu.

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

Phạm Phong Lan

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Thị Thôi **Nguyễn Văn Đô** **Phạm Phong Lan**

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TP. PT;*
- *Chi cục THADS TP. PT;*
- *Lưu.*

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

Phạm Phong Lan