

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÒA VANG  
TP. ĐÀ NẴNG**

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

*Bản án số: 30/2024/DS-ST  
Ngày: 30/05/2024  
V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG – TP. ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Đình Hùng

- Ông Cao Văn Truyen

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Xuân Thắng – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 30/05/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 246/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 05 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 40/QĐST – DS ngày 13/05/2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông Phan Duy H, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Trần Xuân V – Luật sư văn phòng luật sư Hoà Phát. Địa chỉ: Phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

\* **Bị đơn:** Bà Lê Thị L, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

**NHẬN THẤY:**

\* **Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2023 nguyên đơn ông Phan Duy H trình bày:**

Tôi là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 15, diện tích 2661.0m<sup>2</sup> và nhà ở gắn liền với đất có diện tích xây dựng 119m<sup>2</sup> (nhà cấp 4), địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Thượng, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BD 623479 do Ủy ban Nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 16/03/2011.

Vào năm 2011, bà Lê Thị L có hoàn cảnh khó khăn nên xin tôi cho ở nhờ ngôi nhà trên đất. Đến năm 2022, tôi có nhu cầu lấy lại nhà để sử dụng tại thời điểm này hoàn cảnh của bà L cũng đã hết khó khăn và bà Liên đã xây dựng được một ngôi nhà gần nhà tôi. Tuy nhiên, khi tôi có yêu cầu bà L trả lại nhà thì bà L không đồng ý và có hành vi chiếm dụng ngôi nhà của tôi. Qua nhiều lần thuyết phục nhưng bà L không hợp tác, nay bà L đã chuyển một số tài sản qua nhà mới nhưng còn để lại một ít tài sản và dụng cụ khác.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L dời toàn bộ tài sản và trả lại ngôi nhà trên cho tôi.

\* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập nhiều lần bị đơn bà Lê Thị L để lấy lời khai và hòa giải theo quy định pháp luật. Tuy nhiên bà Lê Thị L đều vắng mặt không có lý do.

\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa lần thứ hai hôm nay, bị đơn bà Lê Thị L vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Lê Thị L.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ông Phan Duy H được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 623479, số vào sổ cấp GCN: 1509 đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 15, diện tích 2661.0m<sup>2</sup> và nhà ở gắn liền với đất có diện tích xây dựng 119m<sup>2</sup> (nhà cấp 4), kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền gạch men, địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Thượng, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/03/2011.

[3] Theo trình bày của nguyên đơn ông Phan Duy H thì vào năm 2011 ông H có cho bà Lê Thị L ở nhờ trên ngôi nhà của ông H vì bà Liên có hoàn cảnh khó khăn. Nhưng nay ông H có nguyện vọng lấy lại nhà thì bà L không trả. Quá trình giải quyết vụ án Toà án cũng đã triệu tập nhiều lần bà Lê Thị L đến để hoà giải, lấy lời khai nhằm đảm bảo quyền và nghĩa vụ của bà L nhưng bà L đều vắng mặt không có lý do.

Nguyên đơn ông Phan Duy H có cung cấp cho Toà án bản phô tô giấy cam kết bà Liên ghi và ký tên. Đối với bản gốc giấy cam kết nguyên đơn trình bày do đã lâu nên bị thất lạc. Theo giấy cam kết đề ngày 01/05/2017 bà Lê Thị L có ghi và ký tên “*Hiện nay tôi đang ở nhờ tại nhà anh Phan Duy H, sinh năm: 1989 trú tại tổ 16, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng do điều kiện khó khăn về nhà ở tôi xin phép anh Phan Duy H (cha là Phan Duy H) tôi xin ở đến 1/5/DL-2017 đến 1/5/2018. Sau đó gia đình tôi tự dọn chỗ ở và giao lại nhà và đất cho anh H*”.

Theo quy định tại Điều 494 Bộ luật dân sự có quy định “*Hợp đồng mượn tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, bên mượn phải trả lại tài sản đó khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được*”.

Điều 499 Bộ luật dân sự quy định quyền của bên cho mượn tài sản: “*Đòi lại tài sản ngay sau khi bên mượn đạt được mục đích....*”.

[4] Hồ sơ pháp lý thể hiện nguyên đơn ông Phan Duy H là người sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng thì thấy trên thửa đất số 190, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 623479, số vào sổ cấp GCN: 1509, địa chỉ: Thôn Phú Thượng, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/03/2011 có 01 ngôi nhà cấp 04 về diện tích, kết cấu ngôi nhà không có gì thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đã cấp cho ông Phan Duy Hào, bà Lê Thị L sống một mình và không có tranh chấp gì trên đất.

Như vậy việc ông Phan Duy H cho bà Liên mượn nhà ông H để ở nhưng nay lại không thực hiện nghĩa vụ trả lại nhà cho ông Phan Duy H là đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị L trả lại ngôi nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng 119m<sup>2</sup> (nhà cấp 4), địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Thượng, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng là có căn cứ để chấp nhận.

Theo chứng thư thẩm định giá số: 30/CT – TĐG – DNVC, ngày 25.03.2024 của Công ty TNHH thẩm định giá Đà Nẵng thì giá trị ngôi nhà cấp 04 của ông Phan Duy Hào là 90.678.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Đối với số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Duy H tự nguyện chịu ( Đã thu và đã chi).

- Đối với chi phí định giá số tiền: 5.000.000 đồng tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Duy Hào tự nguyện chịu ( Đã thu và đã chi).

[8] Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng bà Lê Thị L phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 494, 495, 496, 497, 498, 499 Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết 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 về việc "*Tranh chấp đòi lại tài sản*" của ông Phan Duy Hào đối với bà Lê Thị L.

#### **Xử:**

Buộc bà Lê Thị L phải di dời ra khỏi nhà và trả lại cho ông Phan Duy H ngôi nhà gắn liền với đất có diện tích xây dựng 119m<sup>2</sup> (nhà cấp 4); Kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền gạch men, địa chỉ: Thôn Phú Thượng, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 623479, số vào sổ cấp GCN: 1509, thửa đất số 190, tờ bản đồ số 15, diện tích 2661.0m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/03/2011 đứng tên ông Phan Duy Hào.

2. Về chi phí tố tụng:

- Đối với số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Duy H tự nguyện chịu ( Đã thu và đã chi).

- Đối với chi phí định giá số tiền: 5.000.000 đồng tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Duy H tự nguyện chịu ( Đã thu và đã chi).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông Phan Huy H số tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số: 0000818 ngày 05.12.2023.

4. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

*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 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:**

- *Đương sự;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng.*
- *Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng.*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

**TRƯỜNG THANH PHÚC**