

Bản án số: 27/2024/DS-ST

Ngày: 05-7-2024

V/v: “Tranh chấp đòi lại nhà cho ở nhờ”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Bá Tông.
- Ông Trần Duy Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thanh Thái – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: bà Doãn Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 125/2021/TLST-DS ngày 08/11/2021, về việc “Tranh chấp đòi lại nhà cho ở nhờ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2023/QĐST-DS ngày 21/11/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 13/2023/QĐST-DS ngày 26/12/2023, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số: 55/2024/TB-TA ngày 19/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2024/QĐST-DS ngày 18/5/2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 05/2024/TB-TA ngày 14/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Kim T, sinh năm 1992; nơi cư trú: khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (Có mặt).

2. Bị đơn: bà Hà Thị T1, sinh năm 1990 và ông Lê Thành P, sinh năm 1979; cùng trú tại: khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/11/2021, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Kim T trình bày:

Ngày 04/8/2020, ông (Trần Kim T) cho vợ chồng bà Hà Thị T1, ông Lê Thanh P1 vay số tiền 100.000.000 đồng, theo đó bà T1, ông P1 cam kết nếu không trả nợ đúng hạn sẽ phát mãi tài sản (bán nhà đất của ông bà) để trả nợ cho ông. Ngày 18/9/2020, vợ chồng bà Hà Thị T1, ông Lê Thanh P1 tiếp tục vay ông

T số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); ông P1, bà T1 cam kết sẽ trả hết tiền gốc và lãi vào ngày 18/12/2020 và thế chấp nhà đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 (đo đạc năm 2010), tọa lạc tại khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, diện tích 751m² (gồm 250m² đất ở tại nông thôn, 501m² đất trồng cây hàng năm khác) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 005321 do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Hoà cấp ngày 04/4/2018 từ chủ sở hữu là ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1.

Quá thời hạn 05 tháng nhưng ông P1, bà T1 vẫn không có tiền để trả 400.000.000 đồng nên ngày 20/5/2021, ông P1, bà T1 đồng ý chuyển nhượng sang tên nhà đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 nêu trên cho ông T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2283, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 15/12/2020 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 (đo đạc năm 2010), tọa lạc tại khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, diện tích 751m² (gồm 250m² đất ở tại nông thôn, 501m² đất trồng cây hàng năm khác) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 005321 do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Hoà cấp ngày 04/4/2018. Vì thửa đất nêu trên đang tranh chấp giữa vợ chồng ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 với vợ chồng ông Lê Hoài P2 (anh ruột ông P1), bà Ngô Thị L nên ông T thương lượng mua lại phần đất anh em ông P1, ông P2 đang tranh chấp, ông T đã thanh toán cho ông Lê Hoài P2, bà Ngô Thị L số tiền 57.000.000 đồng trong cùng ngày 20/5/2021 khi ông và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau đó, vợ chồng bà T1 có năn nỉ ông đừng bán nhà đất cho ai, cho thời gian khoảng 02 tháng để vợ chồng bà T1 cố gắng xoay sở trả tiền cho ông. Ngày 20/7/2021, ông T được sang tên chủ sử dụng thửa đất nêu trên. Sau đó, ông T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông P1, bà Thu d đi nơi khác sinh sống hoặc thoả thuận thời gian ở nhờ cho đến khi tìm được nơi ở mới, nhưng phía vợ chồng ông P1 không những không hợp tác mà nhiều lần còn thách thức ông. Do đó, ông yêu cầu buộc vợ chồng ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 bàn giao nhà đất tại thửa 59 nêu trên cho ông T.

Bị đơn ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 đã được toà án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết nên không có lời trình bày, có hành vi cản trở không cho toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tòa án nhân dân thị xã Đông Hoà, tỉnh Phú Yên đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày, yêu cầu buộc bị đơn bàn giao, trả lại nhà đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58, diện tích 751m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 005321 do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Hoà cấp ngày 04/4/2018 theo Hợp

đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết, nguyên đơn đã sang tên theo đúng quy định pháp luật đất đai.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, phải chịu hậu quả pháp lý do sự vắng mặt của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bàn giao nhà, đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 (đo đạc năm 2010), tọa lạc tại khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, diện tích 751m² (gồm 250m² đất ở tại nông thôn, 501m² đất trồng cây hàng năm khác) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 005321 do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Hoà cấp nhà 04/4/2018, vì Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành, được sang tên cho nguyên đơn đúng quy định pháp luật đất đai. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự; Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn (ông Trần Kim T) khởi kiện yêu cầu ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 trả lại nhà, đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 (đo đạc năm 2010), tọa lạc tại khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hoà.

[1.2] Bị đơn ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 đã được tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết nên không có lời trình bày, có hành vi cản trở không cho tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Căn cứ Điều 91, khoản 1 Điều 96, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án xác minh, thu thập để giải quyết, vụ án xét xử vắng mặt bị đơn, vợ chồng ông P1, bà T1 phải tự chịu hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật vì sự vắng mặt và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

[2] Về nội dung vụ án: ông Trần Kim T khởi kiện yêu cầu ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 trả lại nhà, đất thấy rằng:

[2.1] Ngày 04/8/2020 và ngày 18/9/2020, vợ chồng bà Hà Thị T1, ông Lê Thanh P1 vay ông T tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu

đồng) và thế chấp nhà đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58. Nội dung hợp đồng vay tiền ngày 18/9/2020 thể hiện: “mục đích vay tiền là: Trả nợ ngân hàng; Tài sản thế chấp: là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58, tọa lạc tại khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, diện tích 751m² (gồm 250m² đất ở tại nông thôn, 501m² đất trồng cây hàng năm khác) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 005321 do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Hoà cấp ngày 04/4/2018 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 59, tờ bản đồ 58); thời hạn vay là từ ngày 18/9/2020 đến ngày 18/12/2020; Sau thời gian 03 tháng, ông Trần Kim T có quyền chuyển nhượng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất thế chấp nêu trên”.

[2.2] Ngày 20/12/2020, ông T và vợ chồng ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2283, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 15/12/2020 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 nêu trên. Ngày 20/7/2021, thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 nêu trên được chỉnh lý sang tên chủ sử dụng từ vợ chồng bà Hà Thị T1, ông Lê Thanh P1 sang cho ông Trần Kim T.

[2.3] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2024, ông Lê Hoài P2 (anh ruột ông Lê Thanh P1) trình bày: “Trước ngày 20/5/2021, giữa vợ chồng ông Lê Hoài P2 với vợ chồng ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 có xảy ra tranh chấp lối đi chung vào thửa đất của vợ chồng ông giáp ranh nhà đất của Lê Thanh P1. Sau đó được biết, ông Trần Kim T đã mua lại nhà đất của ông Lê Thanh P1 nên ngày 20/5/2021 vợ chồng ông thoả thuận chuyển nhượng lại khoảnh đất vườn giáp ranh nhà đất của Lê Thanh P1 với giá 57.000.000 đồng”.

[2.4] Nội dung tin nhắn do nguyên đơn cung cấp thể hiện: “(Th6 ngày 27/5) - Em ơi, chị T1 vợ anh K nè. Em giữ cái nhà của chị lại đừng bán nha em, để chị cố gắng chạy tiền để trả cho em, chị cố gắng làm giấy kê người bán đất để trả cho em nhanh nhất có thể.... Cho chị cơ hội nha em, chị cảm ơn em” và “Chị đã nói rồi, tài sản trên đất là của chị, em muốn lấy đất thì phải thấu (thối) tiền tài sản lại cho chị gồm nhà cửa, cây cối. Còn lô đất sát bên không phải của ông Lê Hoài P2 mà là của vợ chồng chị”.

[2.5] Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng không đến toà để cung cấp tài liệu, chứng cứ và yêu cầu để toà án xem xét liên quan đến tài sản đang tranh chấp nên phải tự chịu hậu quả pháp lý theo quy định.

[2.6] Tại phiên toà của ông Trần Kim T cho rằng “Vợ chồng ông P1, bà T1 và ông Trần Kim T là người chung khu phố và nhà đất của ông P1, bà T1 nợ quá hạn Ngân hàng sẽ bị phát mãi vào khoảng tháng 9/2020 nên ông T cho vợ chồng P1-T1 vay số tiền 400.000.000 đồng để trả số tiền nợ Ngân hàng 300.000.000 đồng, nhưng vợ chồng P1 – T1 không đáo hạn lại để trả tiền cho ông. Vợ chồng P1-T1 không có khả năng trả tiền đúng hạn nên đã tự nguyện chuyển nhượng lại nhà đất (đất giá trị 70.000.000 đồng, giá trị nhà khoảng 330.000.000 đồng) cho ông” nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do nên phải tự

chịu hậu quả pháp lý về sự vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự giao nộp và Toà án thu thập để giải quyết theo luật định.

[2.7] Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định bị đơn đã vay tiền của nguyên đơn kèm theo điều kiện thế chấp nhà đất; đến hạn trả nợ, bị đơn không có khả năng trả cho nguyên đơn nên các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất; và nhà đất của bị đơn đã được chỉnh lý sang tên cho nguyên đơn sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

[2.8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả nhà đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 (đo đạc năm 2010), tọa lạc tại **khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**, diện tích 751m² (gồm 250m² đất ở tại nông thôn, 501m² đất trồng cây hàng năm khác) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 005321 do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Hoà cấp ngày đã được chỉnh lý sang tên cho ông **Trần Kim T** vào ngày 20/7/2021.

[3] Về chi phí, xem xét, thẩm định: Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định nhiều lần nhưng bị đơn cản trở nên không thực hiện được, chi phí xem xét, thẩm định với số tiền 2.000.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu (đã nộp đủ) nên không xem xét.

[4] Về án phí:

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 91, các Điều 147, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai; Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Kim T** về “Tranh chấp đòi lại nhà cho ở nhờ” với bị đơn ông **Lê Thanh P1**, bà **Hà Thị T1**, vì có căn cứ.

1. Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 (đo đạc năm 2010), tọa lạc tại **khu phố Đ, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**, diện tích 751m² (gồm 250m² đất ở tại nông thôn, 501m² đất trồng cây hàng năm khác) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 005321 do UBND huyện (nay là thị xã) Đông Hoà cấp ngày 04/4/2018 thuộc quyền sử dụng của ông **Trần Kim T** (được chỉnh lý sang tên chủ sử dụng cho ông **Trần Kim T** ngày 20/7/2021).

2. Buộc vợ chồng ông **Lê Thanh P1**, bà **Hà Thị T1** phải giao trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ 58 (đo đạc năm 2010), tọa lạc tại **khu phố Đ,**

phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên nêu trên cho ông Trần Kim T quản lý, sử dụng.

3. Vợ chồng ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 có khó khăn về chỗ ở thì được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

- Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho ông Trần Kim T theo Biên lai tạm ứng án phí số 0001663 ngày 08/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa.

- Vợ chồng ông Lê Thanh P1, bà Hà Thị T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. 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, 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.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND Thị xã, Tỉnh;
- Chi cục THADS thị xã Đông Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Duyên