TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI** **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2024/DS-ST
Ngày: 10/7/2024
V/v: "Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Lệ.

Các hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thuý Mai

Bà Hoàng Thị Thuý Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Nhật Lệ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Võ Thị Hoàng Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 66/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 về "*Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ"* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2024/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lương Minh N, sinh năm: 1996. Nơi ĐKNKTT: Xã H, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Địa chỉ cần báo: Số 37 đường T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Bị đơn: Chị Hoàng Thị Thúy V, sinh năm: 1982. Nơi ĐKNKTT và địa chỉ cần báo: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản Hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2020, nguyên đơn là ông Lương Minh N được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA334728, số vào sổ cấp GCN: 03257 mang

tên ông Lương Minh N. Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 (diện tích 53,2m^2), có nhà cấp 4 được xây dựng 42,2 m^2 (đã được bổ sung tài sản vào đất), địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, thửa đất trên nguồn gốc do ông Lương Minh N nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Thuý V, trú tại Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Sau khi chuyển nhượng ông Lương Minh N và chị Hoàng Thị Thuý V đã làm đứng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và đã có giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Lương Minh N. Do thời gian này dịch bệnh Covid, nên chị Hoàng Thị Thuý V chưa thuê được nhà. Vì vậy ông N cho chị V ở nhờ khoảng 03 tháng. Nhưng sau đó, dịch bệnh đã ổn bản thân ông N đến trao đổi với bà V để lấy lại nhà và đất như đã cam kết, nhưng bà V không chịu giao mà có những lời nói thiếu tôn trọng với ông N.

Hiện tại, bà Hoàng Thị Thuý V không chịu rời khỏi nhà để trả nhà và đất cho ông Lương Minh N. Do đó, ông N làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V phải rời khỏi nhà và trả lại đất và nhà cho ở nhờ là: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 (diện tích 53,2^2), có nhà cấp cấp 4 xây dựng 442,2 m^2 (đã được bổ sung tài sản vào đất), địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Theo giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA334728, số vào sổ cấp GCN: 03257 mang tên ông Lương Minh N.

Tại bản tự khai ngày 26/02/2024 và tại các buổi hoà giải bị đơn bà Hoàng Thị Thuý V trình bày như sau:

Bà V đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của ông Lương Minh N tại bản tự khai tại Tòa án về việc ông N có nhận chuyển nhượng từ bà V là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2020 tại phòng Công chứng số 01 tỉnh Quảng Bình. Quyền sử dụng đất số: CY 139011 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS03206 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp ngày 02/11/2020, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Diện tích 53,2 m^2 đất ở và 52,4m^2. Tài sản trên đất có nhà nhỏ diện tích xây dựng 41,2m^2. Sau khi chuyển nhượng cho ông Lương Minh N và ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lương Minh N. Vì điều kiện khó khăn không có nơi ở nên bà V đã xin ông N cho mẹ con ở lại nhà. Và từ đó đến nay mẹ con bà V đã ở lại ngôi nhà đó.

Nay anh N khởi kiện đến Tòa án đòi lại nhà, đất cho ở nhờ. Nguyện vọng của bà V là: Nay mẹ bà V 82 tuổi, ngôi nhà đó là nơi thờ cúng của bố bà V. Bản thân bà V nuôi 4 đứa con nhỏ, gia đình bà V là hộ cận nghèo. Do bà V có mong muốn mong ông N cho bà V chuộc lại nhà và đất với giá 400.000.000 đồng. Nếu ông N

không đồng ý với giá 400.000.000 đồng thì bà V mong muốn ông N cho bà V được chuyển nhượng với giá thị trường để mẹ con bà V có chỗ ở và thờ ba bà V.

Tuy nhiên, tại các buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà V có nguyện vọng được chuộc lại thửa đất và ngôi nhà đã chuyển nhượng. Lý do hiện nay bà V không có nơi ở, ngôi nhà đó là nơi sinh sống của cả gia đình bà V, hiện nay bà V có mẹ già yếu, cuộc sống kinh tế không có thu nhập gì thêm. Nên phía bà V mong muốn thỏa thuận với ông N cho chuộc lại với số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), để bà V tiếp tục ở lại căn nhà và làm các thủ tục nhận chuyển nhượng lại tài sản đang tranh chấp và ổn định cuộc sống. Tuy nhiên ông N không đồng ý, nếu bà V đồng ý chuộc lại đất và nhà thì ông N sẽ nhượng lại với số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Do vậy vụ án hòa giải không thành và Toà án có Quyết định đưa vụ án án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến, quan điểm của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Thẩm phán, thư ký đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh N khởi kiện chị V về tranh chấp đòi lại nhà và quyền sử dụng đất cho ở nhờ. Quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, bất động sản ở phường H, thành phố Đ là nơi thường trú của bị đơn nên Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý là đúng thẩm quyền theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án được thụ lý từ ngày 16/4/2024. Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử ấn định thời gian xét xử vào ngày 10/7/2024.

Việc tổ chức phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải trong giai đoạn chuẩn bị xét xử đúng quy định. Vụ án thuộc trường hợp đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2, Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Áp dụng các Điều 164, 166, 494, 496, 499 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn chị Hoàng Thị Thuý V phải dời khỏi nhà và

trả lại cho nguyên đơn là anh Lương Minh N là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 tại tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện về việc đòi lại nhà, đất cho ở nhờ đây là tranh chấp quyền sở hữu tài sản theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; thửa đất đang tranh chấp có địa chỉ tại phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thụ lý giải quyết vụ án là "Tranh chấp dân sự đòi lại nhà, đất cho ở nhờ", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[3]. Về nôi dung:

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 (diện tích 53,2 m^2), có nhà cấp 4 (đã được bổ sung tài sản vào đất), tại địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Lương Minh N được chuyển nhượng đúng theo trình tự quy định của pháp luật, nên thửa đất trên được xem là tài sản hợp pháp của ông Lương Minh N. Quá trình chuyển nhượng và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không có tranh chấp.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, phía bà V cũng thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất cho ông Lương Minh N và đã làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đầy đủ, không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Nên việc nguyên đơn đòi lại nhà, đất cho ở nhờ là quyền sử dụng đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 (diện tích 53,2m^2), có nhà cấp 4 diện tích xây dựng 41,2 m^2 (Đã được bổ sung tài sản vào đất), địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mà hiện tại bà Hoàng Thị Thuý V đang ở là có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Xét yêu cầu, nguyện vọng của bị đơn mong muốn được thỏa thuận với nguyên đơn nhằm giữ lại thửa đất và ngôi nhà đã chuyển nhượng cho ông N để bị đơn có nơi sinh sống với số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và tiếp

tục ở lại căn nhà để làm các thủ tục nhận chuyển nhượng lại tài sản đang tranh chấp và ổn định cuộc sống.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn do ý chí hai bên tự nguyện, không ai ép buộc việc chuyển nhượng đó, việc thỏa thuận cũng tùy vào ý chí, nguyện vọng, mục đích của hai bên, xem xét thấy điều kiện thực tế phù hợp với cả hai để thỏa thuận, tại các buổi hoà giải các bên không thoả thuận được. Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án ký hiệu: BLTU/23 số: 0001162 ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Bị đơn bà Hoàng Thị Thuý V phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ngày 06/6/2024 bà Hoàng Thị Thuý V có đơn xin miễn giảm án phí. Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án. Hoàng Thị Thuý V là cá nhân thuộc hộ cận nghèo có xác nhận của chính quyền địa phương vì vậy bà Hoàng Thị Thuý V được miễn án phí.

[5]. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Áp dụng các Điều 164, 166, 494, 496, 499 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Minh N về Tranh chấp dân sự "Đòi lại nhà, đất cho ở nhờ" buộc bị đơn bà Hoàng Thị Thuý V phải dời khỏi nhà và trả lại cho nguyên đơn là ông Lương Minh N là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11 (diện tích 53,2m^2), có nhà cấp 4 diện tích xây dựng 41,2 m^2 (Đã được bổ sung tài sản vào đất), địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố 7, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí Dân sự:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án ký hiệu: BLTU/23 số: 0001162 ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Bị đơn bà Hoàng Thị Thuý V thuộc hộ cận nghèo, có xác nhận của chính quyền địa phương vì vậy bà V được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bản án 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.

4. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10/7/2024).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh QB;
- VKSND TP Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Nguyễn Thị Mỹ Lệ