

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 248/2024/DS-ST  
Ngày: 05-8-2024  
V/v tranh chấp kiện đòi đất cho ở  
nhờ

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thụy.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tô Văn Nhung;

Bà Hoàng Lê Chi.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Trần Hồng Sơn, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 61/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 về việc “Tranh chấp kiện đòi đất cho ở nhờ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 303/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 277/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Lê Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ: số F đường A, Khu dân cư D, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** chị Phùng Thị L, sinh năm 1994; địa chỉ: A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/12/2023), có mặt.

- **Bị đơn:** bà Đỗ Thị O, sinh năm 1956; thường trú: 5 C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện tại: A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ngân hàng TMCP S; trụ sở: 266-268 N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP S: anh Trần Ngọc H, sinh năm 1997; địa chỉ: A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/6/2024), có mặt.*

2. Bà Ngô Thị X, sinh năm 1961; địa chỉ: số nhà F, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965; địa chỉ: số nhà F, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Phùng Thị L trình bày:*

Năm 2007, bà Đỗ Thị O có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là Ngân hàng), để đảm bảo khoản tiền vay, bà O thế chấp các quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất gồm: quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương; quyền sử dụng đất thuộc thửa số 166,173, tờ bản đồ số 07 tại xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 34 tại số A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà O vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện và được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo Bản án số 242/2010/KDTM-ST ngày 04/02/2010. Bản án trên có hiệu lực pháp luật, bà O không tự nguyện thi hành án nên Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 05/7/2010, Cục Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 3064/QĐ-THA. Do bà O không có khả năng thanh toán khoản tiền nợ, ngày 19/8/2011, bà O và Ngân hàng tự thỏa thuận thi hành án, để thực hiện thỏa thuận hai bên ký kết “Biên bản thỏa thuận” với nội dung bà O bàn giao các tài sản thế chấp cho Ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà O có thể chuyển nhượng sang cho Ngân hàng hoặc chuyển nhượng cho bên thứ 3 do Ngân hàng C, trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán bà O hoặc người thứ 3 do bà O chỉ định được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản.

Ngân hàng chỉ định ông Lê Văn T đứng tên hộ quyền sở hữu, sử dụng, thực hiện các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, nhận các tài sản và ông T đồng ý đứng tên hộ. Ngày 24/10/2011, bà O và ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, được Văn phòng C1, quyền số 10-TP/CC-SCC/HĐGD, sau đó ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà O tiến hành bàn giao hiện trạng nhà đất cho Ngân hàng theo “Biên bản bàn giao hiện trạng nhà, đất”, Ngân hàng ủy quyền cho Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S nhận tài sản nhà và đất thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Sau đó, Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S và bà O ký “Biên bản bàn giao hiện trạng nhà,

đất” đối với nhà và đất trên có nội dung: Ngân hàng cho bà O ở nhờ, thời gian ở nhờ kể từ ngày 24/10/2011 đến hết ngày 24/10/2013.

Hết thời hạn cho ở nhờ, Ngân hàng và ông T nhiều lần yêu cầu bà O trả lại nhà và đất nhưng bà O không tự nguyện trả. Ngân hàng đồng ý để ông T đứng ra khởi kiện và được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, ông Lê Văn T yêu cầu bà Đỗ Thị O và những người sinh sống trên đất phải trả lại nhà cùng quyền sử dụng đất và tháo dỡ di dời các tài sản khác thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01361 ngày 01/12/2011 do UBND thị xã D (nay là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Văn T.

Ông T tự nguyện thanh toán cho bà O giá trị các tài sản do bà O đầu tư xây dựng theo kết quả định giá của Hội đồng định giá gồm: mái che tôn diện tích 68,45m<sup>2</sup>; mái che tôn diện tích 36m<sup>2</sup>; mái che tôn diện tích 23,75m<sup>2</sup>; 07 nhà vệ sinh diện tích 25m<sup>2</sup> và ông T được quyền sở hữu các tài sản này; còn đối với 02 khung trụ sắt (bên trên có gắn bảng hiệu nhà hàng N1 - A của bà O đã ngừng hoạt động kinh doanh), yêu cầu bà O phải tháo dỡ di dời ra khỏi quyền sử dụng đất.

*- Về phía bị đơn bà Đỗ Thị O:*

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, thông báo buổi làm việc, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bằng thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, đồng thời yêu cầu bà O có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của ông T nhưng bà O không có ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ và vắng mặt không có lý do. Như vậy, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn và các đương sự khác trong vụ án cung cấp.

*- Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP S là anh Trần Ngọc H trình bày:*

Thông nhất toàn bộ phần trình bày của nguyên đơn. Ngân hàng đồng ý để ông Lê Văn T đứng ra khởi kiện và được quyền quyết định mọi vấn đề liên quan trong quá trình giải quyết vụ án. Nay, ông Lê Văn T yêu cầu bà Đỗ Thị O và những người sinh sống trên đất phải trả lại nhà cùng quyền sử dụng đất và tháo dỡ di dời các tài sản khác thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01361 ngày 01/12/2011 do UBND thị xã D (nay là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Văn T. Ông T tự nguyện thanh toán cho bà O giá trị các tài sản do bà O đầu tư xây dựng theo kết quả định giá của Hội đồng định giá gồm: mái che tôn diện tích 68,45m<sup>2</sup>; mái che tôn diện tích 36m<sup>2</sup>; mái che tôn diện tích 23,75m<sup>2</sup>; 07 nhà vệ sinh diện tích 25m<sup>2</sup> và ông T được quyền sở hữu các tài sản này; đối với 02 khung

trụ sắt (bên trên có gắn bảng hiệu nhà hàng N1 - A), yêu cầu bà O phải tháo dỡ di dời ra khỏi quyền sử dụng đất thì Ngân hàng hoàn toàn đồng ý.

Còn đối với các thỏa thuận giao dịch giữa Ngân hàng với ông T thì hai bên không có tranh chấp, hai bên sẽ tự giải quyết với nhau.

- *Tại bản tự khai và yêu cầu giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Ngô Thị X trình bày:*

Hiện ông N và bà X đang sinh sống trên nhà gắn liền với quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đang tranh chấp. Ông, bà được bà O cho ở nhờ để trong coi quản lý tài sản. Quá trình sinh sống, ông bà không tiến hành sửa chữa hay đầu tư bất kì nào sản nào. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Kết quả xem xét thẩm định và định giá thể hiện:* phần đất tranh chấp có diện tích 741m<sup>2</sup> có giá trị 40.235.000.000 đồng; 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng diện tích 340,7m<sup>2</sup> có giá trị 803.592.055 đồng; mái che tôn diện tích 68,45m<sup>2</sup> có giá trị 28.875.632 đồng; mái che tôn diện tích 36m<sup>2</sup> có giá trị 15.186.600 đồng; mái che tôn diện tích 23,75m<sup>2</sup> có giá trị 10.018.937 đồng; 07 nhà vệ sinh tổng diện tích 25m<sup>2</sup> có giá trị 9.345.000 đồng và 02 trụ khung sắt (bên trên có gắn bảng hiệu nhà hàng N1 - A là của bà O nhưng từ năm 2021 bà O đã ngưng hoạt động kinh doanh) chi phí di dời 300.000 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đối với bị đơn đã được Tòa án triệu tập bằng thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không chấp hành theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án: xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:*

[1] Về tố tụng: theo kết quả xác minh của Tòa án tại Công an phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xác định bà Đỗ Thị O không có sinh sống tại A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; và Công an P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh xác định bà Đỗ Thị O có đăng ký thường trú tại: 5 C, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực tế không sinh sống. Nguyên đơn cũng không biết địa chỉ hiện nay bà O đang sinh sống ở đâu. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập bà

O lên Tòa án làm việc nhưng bà O đều vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án triệu tập bà O tham gia phiên tòa vào ngày 18/7/2024 và ngày 05/8/2024 nhưng bà O vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Ngô Thị X có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N và bà X.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: giữa ông Lê Văn T và bà Đỗ Thị O có quan hệ chuyển nhượng đất và nhà; quyền và nghĩa vụ liên quan đến quan hệ chuyển nhượng giữa các bên đã thực hiện xong. Sau đó, Ngân hàng và ông T đồng ý cho bà O ở nhờ, thời hạn ở nhờ kể từ ngày 24/10/2011 đến hết ngày 24/10/2013 được thể hiện tại “Biên bản bàn giao hiện trạng nhà, đất” ngày 24/10/2011. Hết thời hạn ở nhờ, bà O không thực hiện đúng như cam kết trả lại nhà và đất nên ông T khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị O và những người sinh sống trên đất phải trả lại nhà cùng quyền sử dụng đất và tháo dỡ di dời các tài sản khác thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01361 ngày 01/12/2011 do UBND thị xã D (nay là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Văn T. Nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp kiện đòi đất cho ở nhờ”, không phải là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như Thông báo thụ lý vụ án số 61/TB-TLVA ngày 26/01/2024, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 61/TB-TA ngày 19/6/2024, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 303/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2023 và các văn bản tố tụng khác.

Tài sản tranh chấp tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn bà Đỗ Thị O vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không cung cấp bất cứ chứng cứ gì. Vì vậy, bị đơn phải gánh chịu hậu quả do việc không cung cấp chứng cứ theo quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn và các đương sự khác trong vụ án cung cấp.

[4] Bà Lê Thị Thu H1 là vợ của ông Lê Văn T xác định tài sản mà ông T nhận chuyển nhượng từ bà O không phải là tài sản của vợ chồng, mà là tài sản do ông T đứng tên hộ cho Ngân hàng TMCP S, cho nên bà không liên quan gì đến vụ án tranh chấp, đề nghị Tòa án không xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Công ty TNHH MTV Q và khai thác tài sản Ngân hàng S cũng xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án, tài sản đang tranh chấp là của Ngân hàng nên đề nghị Tòa án không xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa bà Lê Thị Thu H1 và Công ty TNHH MTV Q

và khai thác tài sản Ngân hàng S vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét “Biên bản thỏa thuận” ngày 19/8/2011 được thỏa thuận và ký kết trên tinh thần tự nguyện giữa bà Đỗ Thị O và Ngân hàng TMCP S nên các bên phải thực hiện đầy đủ và đúng với những gì đã thỏa thuận. Nội dung hai bên thỏa thuận cụ thể bà O bàn giao tài sản của mình là quyền sử dụng đất và căn nhà thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho Ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ bằng việc thực hiện hợp đồng mua bán với Ngân hàng hoặc bên thứ ba do Ngân hàng C, trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán bà O hoặc bên thứ ba do bà O chỉ định được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản. Thực hiện theo thỏa thuận, ngày 24/10/2011 bà O và ông Lê Văn T (người được Ngân hàng chỉ định đứng tên hộ) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng đất trên và được Văn phòng C1, quyền số 10-TP/CC-SCC/HĐGD, sau đó ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01361 do UBND thị xã D (nay là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/12/2011. Việc chuyển nhượng giữa bà O với ông T là sự tự nguyện xác lập, có mục đích, hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà O tiến hành bàn giao hiện trạng nhà đất cho Ngân hàng theo “Biên bản bàn giao hiện trạng nhà, đất”, Sau đó, Ngân hàng đồng ý cho bà O ở nhờ, thời gian ở nhờ kể từ ngày 24/10/2011 đến hết ngày 24/10/2013 được thể hiện thông qua “Biên bản bàn giao hiện trạng nhà, đất”.

Ngân hàng và bà O có thỏa thuận trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán thì bà O hoặc bên thứ ba do bà O chỉ định được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản; hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T ngày 24/10/2011 đến hết ngày 24/10/2013, bà O không tự mình hoặc chỉ định người thứ ba thực hiện quyền này nên thỏa thuận ưu quyền chấm dứt hiệu lực, như vậy bà O đã từ bỏ quyền của mình. Đồng thời cũng hết thời gian cho bà O ở nhờ (hết ngày 24/10/2013) nhưng bà O vẫn không thực hiện trả lại tài sản. Ngày 04/3/2014, Ngân hàng gửi Công văn số 45/CV-XLN cho bà O yêu cầu bà O phải trả lại tài sản nhưng cho đến nay bà O vẫn không thực hiện. Do đó, Ngân hàng thống nhất để ông T khởi kiện (là người được Ngân hàng chỉ định ký hợp đồng chuyển nhượng với bà O và đứng tên hộ quyền sử dụng đất) yêu cầu bà Đỗ Thị O và những người sinh sống trên đất phải trả lại nhà cùng quyền sử dụng đất và tháo dỡ di dời các tài sản khác thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01361 ngày 01/12/2011 do UBND thị xã D (nay

là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Lê Văn T là phù hợp theo quy định tại Điều 512 Bộ luật Dân sự năm 2005 “*Hợp đồng mượn tài sản là sự thoả 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, còn bên mượn phải trả lại tài sản đó khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được*”; khoản 3 Điều 514 Bộ luật Dân sự năm 2005 “*Trả lại tài sản mượn đúng thời hạn; nếu không có thoả thuận về thời hạn trả lại tài sản thì bên mượn phải trả lại tài sản ngay sau khi mục đích mượn đã đạt được*”.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà và đất tranh chấp; đồng thời căn cứ vào kết quả xác minh của Công an phường A và sự xác nhận của đương sự thì hiện trên quyền sử dụng đất có ông Nguyễn Văn N và bà Ngô Thị X đang sinh sống, còn có treo bảng hiệu nhà hàng N1 - A nhưng bà O đã ngưng hoạt động kinh doanh từ năm 2021 cho đến nay, ngoài ra không còn ai sinh sống và không có bất kỳ công ty, doanh nghiệp nào thực tế hoạt động kinh doanh hay làm trụ sở doanh nghiệp.

Ông N và bà X đều thống nhất ông, bà được bà O cho ở nhờ để trong coi quản lý tài sản. Quá trình sinh sống, ông bà không tiến hành sửa chữa hay đầu tư bất kỳ nào sản nào. Cho nên, để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được toàn diện, đảm bảo cho việc thi hành án nên cần buộc bà O, ông N và bà X cùng phải giao trả lại nhà đất cho ông T.

[7] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bị đơn giá trị các tài sản trên đất gồm: mái che tôn diện tích 68,45m<sup>2</sup>; mái che tôn diện tích 36m<sup>2</sup>; mái che tôn diện tích 23,75m<sup>2</sup> và 07 nhà vệ sinh diện tích 25m<sup>2</sup>. Xét, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An về việc giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[9] Chi phí Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 2.890.982 đồng do nguyên đơn chịu theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã nộp xong.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: bị đơn phải chịu nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn phần chi phí tạm ứng nguyên đơn đã nộp.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định. Nguyên đơn trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 147, Điều 180, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; căn cứ Điều 152 và Điều 154 Bộ luật Dân sự 2005; căn cứ Điều 106 và Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của ông Lê Văn T về việc “Tranh chấp kiện đòi đất cho ở nhờ” với bà Đỗ Thị O.

Buộc bà Đỗ Thị O, ông Nguyễn Văn N và bà Ngô Thị X phải trả lại cho ông Lê Văn T quyền sử dụng đất và nhà thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01361 do UBND thị xã D (nay là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/12/2011 cho ông Lê Văn T (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn T thanh toán giá trị các tài sản trên đất cho bà Đỗ Thị O là 63.726.169 (sáu mươi ba triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi chín) đồng bao gồm: mái che tôn diện tích 68,45m<sup>2</sup>; mái che tôn diện tích 36m<sup>2</sup>; mái che tôn diện tích 23,75m<sup>2</sup> và 07 nhà vệ sinh tổng diện tích 25m<sup>2</sup>.

Sau khi thanh toán xong cho bà Đỗ Thị O, ông Lê Văn T được sở hữu các tài sản trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Buộc bà Đỗ Thị O phải tháo dỡ, di dời 02 trụ khung sắt (bên trên có gắn bảng hiệu nhà hàng N1 - A) ra khỏi quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1714, tờ bản đồ 9AB.1 tại khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01361 do UBND thị xã D (nay là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/12/2011 cho ông Lê Văn T.

4. Về chi phí đăng thông báo: ông Lê Văn T chịu số tiền 2.890.982 (hai triệu tám trăm chín mươi nghìn chín trăm tám mươi hai) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: bà Đỗ Thị O chịu 2.110.014 (hai triệu một trăm mười nghìn không trăm mười bốn) đồng. Bà Đỗ Thị O có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Văn T số tiền trên.

6. Về án phí: bà Đỗ Thị O chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.



7. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

8. 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 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:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thụy**