

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 34/2024/DS-PT

Ngày: 14-5-2024

V/v “*Tranh chấp đòi lại nhà  
đất cho ở nhờ*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Lương Quang;

*Các Thẩm phán:* ông Phạm Cao Gia và ông Ngô Chụu .

- **Thư ký phiên tòa:** bà Võ Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:** bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2024/DSPT ngày 27/3/2024 về “*Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 26/01/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2024/QĐ-PT ngày 11/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 03/5/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Thái Bửu T, sinh năm 1950 và bà Dương Thị Xuân H, sinh năm 1952; Địa chỉ: A P, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông Bùi Trọng T1, Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh P. Có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Phạm Thái Thị T2, sinh năm 1974. Địa chỉ: D L, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

3.1 Ông Dương Văn H1, sinh năm 1973; Địa chỉ: D L, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3.2 Bà Phạm Thái Thị H2, sinh năm 1959; Địa chỉ: 7 T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.3 Ông Phạm Thái H3, sinh năm 1972; HKTT: D L, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Hiện cư trú: tổ G, ấp B, xã P, huyện C, TP .. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phạm Thái Thị T2 (bị đơn). Có mặt.

3.4 Ông Phạm Thái S, sinh năm 1965; Địa chỉ: D L, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thái Thị T2** (bị đơn). Có mặt.

3.5 Bà **Phạm Thái Thị L**, sinh năm 1970; Địa chỉ: **F T, Phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Vắng mặt.

3.6 Bà **Phạm Thái Thị C**, sinh năm 1968; Địa chỉ: **đường H, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Vắng mặt.

3.7 Bà **Đỗ Thị Kim H4**, sinh năm 1960; **Phạm Tú Q**, sinh năm 1986 và **Phạm Gia H5**, sinh năm 1990. Địa chỉ: **A, khu dân cư R, Phường F, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Vắng mặt.

3.8 Bà **Phạm Thái Thị T3**, sinh năm 1966; Địa chỉ: **0 N, Phường B, thành phố T, Phú Yên**. Có mặt.

3.9 Ông **Nguyễn Ngọc P**, sinh năm 1970; Địa chỉ: **H L, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Có mặt.

3.10 **Ngân hàng TMCP Q2 (chi nhánh P1)**; Địa chỉ: **I H, Phường F, thành phố T, tỉnh Phú Yên**). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà **Phạm Thái Thị T2**.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Thái Bửu T**, bà **Dương Thị Xuân H** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Nhà đất tại **D L, phường A, thị xã T (nay là thành phố T)** do cha mẹ tôi (ông **Thái Thu Q1** và bà **Phạm Thị S1** – hiện đã chết) – thực đất của ông **Đặng Hữu N**, thời gian thực là trước giải phóng. Sau giải phóng, cha mẹ chúng tôi có cho cậu mợ chúng tôi là **Phạm Thái L1** và **Võ Thị H6** ở nhờ tại đây. Do lúc này, cậu mợ từ **Q** vô, không có chỗ ở, hoàn cảnh khó khăn nên cha mẹ chúng tôi mới cho gia đình cậu mợ ở nhờ để sinh sống. Đến năm 1981, hết thời hạn thực đất, cha mẹ tôi không có điều kiện nên vợ chồng chúng tôi đứng ra mua lại đất của ông **Đặng Hữu N** và con **Đặng Hồng Đ**, có Giấy Mua bán nhà được UBND phường 1, **thị xã T (cũ)** xác nhận và chúng tôi vẫn tiếp tục cho cậu mợ ở nhờ. Đến năm 1983, cậu là **Phạm Thái L1** chết; đến năm 1984, khi mợ tôi cưới vợ cho con; nhà trên đất lúc đó chỉ là 01 căn nhà nhỏ, không kiên cố nên mợ có xin phép là sửa chữa lại thêm một chút, để cưới vợ cho con nhìn đàng hoàng hơn. Chuyện này cũng bình thường nên chúng tôi không ý kiến gì; nhưng việc bà **H6** sau đó đi làm Giấy Sở hữu nhà thì chúng tôi không hề biết. Khi biết được thì năm 1995, chúng tôi có báo cáo với chính quyền và có mời các bên lên làm việc. Đến năm 2008, chúng tôi có làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này, **UBND phường A, thành phố T** có mời chúng tôi và bà **Võ Thị H6** lên làm việc. Tại đây, bà **H6** thừa nhận nhà đất này là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng tôi, bà chỉ ở nhờ; và bà xin ở nhờ đến hết đời bà, khi mãn tang bà thì con cháu sẽ giao trả lại

cho vợ chồng tôi. Việc xác nhận này được ghi nhận tại Biên bản làm việc của UBND phường A cũng như bà H6 có Giấy cam đoan xin xác nhận riêng, được UBND phường A xác nhận. Đến ngày 18/8/2010, UBND thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi đối với nhà đất tại D L, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Năm 2011, bà Võ Thị H6 chết, con của bà H6 là Phạm Thái Thị T2 vẫn ở và sinh sống từ đó đến nay. Trong năm 2016, 2017, vì cần vốn làm ăn nên vợ chồng tôi có thể chấp căn nhà này để vay vốn tại Ngân hàng N1, chi nhánh thành phố T. Năm 2018, do làm ăn thua lỗ, vợ chồng tôi đã nhiều lần yêu cầu bà T2 trả lại nhà đất cho chúng tôi để chúng tôi thanh toán khoản vay cho Ngân hàng nhưng đến nay bà T2 không trả. Do đó, chúng tôi khởi kiện yêu cầu bà T2 phải trả lại nhà đất trên cho chúng tôi theo quy định pháp luật. Chúng tôi chấp nhận sẽ hoàn trả lại giá trị nhà cho phía bà T2. Còn về phần bà T2 yêu cầu được nhận công sức đóng góp, tôn tạo bằng 1/3 giá trị tài sản nhà đất thì chúng tôi không đồng ý, chúng tôi chỉ đồng ý hỗ trợ cho phía bà T2 số tiền 500.000.000 đồng, ngoài ra, không thể hỗ trợ thêm được nữa.

*Bị đơn bà Phạm Thái Thị T2 trình bày:*

Tôi (T2) và chồng là Dương Văn H1 hiện đang sinh sống và sử dụng nhà đất tại số D L, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Nhà đất này, cha mẹ tôi được cô dượng là cha mẹ của nguyên đơn cho ở từ sau giải phóng. Năm 1983, cha tôi chết. Tôi chỉ biết, nhà đất này năm 1984 mẹ tôi đã xin được Giấy phép xây dựng và đến năm 1993, được Sở Xây dựng tỉnh P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho mẹ của tôi là Võ Thị H6. Việc sửa chữa lại nhà cũng như việc được cấp Giấy sở hữu nhà cho mẹ tôi thì cô dượng tôi đều biết; nên tôi nghĩ cô dượng đã cho mẹ tôi ở luôn. Nhưng nay, tại Tòa bà Dương Thị Xuân H đưa ra các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, sở hữu nhà đất này thì tôi không có ý kiến. Vào năm 1975 khi cha mẹ tôi về ở trên đất này thì trên đất chỉ có 01 căn nhà vách gỗ, lợp tôn. Đến năm 1985, sau khi cha tôi chết thì mẹ tôi có bỏ tiền ra để sửa chữa, xây dựng lại căn nhà cấp 4 như hiện nay. Căn nhà này là do 01 mình mẹ tôi bỏ tiền của ra xây dựng, anh em chúng tôi lúc đó còn nhỏ nên không có đóng góp gì. Trước đây, tôi có xin được nhận nhà đất để ở và sẽ thối lại giá trị cho bà H nhưng bà H không đồng ý nên nay tôi chấp nhận giao lại nhà đất cho phía bà H nhưng yêu cầu bà H phải thối lại giá trị công sức đóng góp, tôn tạo của gia đình tôi, cụ thể tôi xin nhận 1/3 giá trị để có điều kiện tạo dựng chỗ ở khác. Sau khi bàn bạc với các anh chị em, chúng tôi thống nhất yêu cầu phía bà H phải thối lại giá trị nhà và công sức đóng góp, tôn tạo cho gia đình chúng tôi số tiền tổng cộng là 2.000.000.000 đồng. Số tiền bà H đưa ra 500.000.000 đồng không đủ để chúng tôi tạo lập chỗ ở mới nên chúng tôi không chấp nhận.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H1 thống nhất theo trình bày của bị đơn.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thái Thị T3, Phạm Thái Thị L** trình bày:

Thông nhất theo trình bày của bị đơn bà **Phạm Thái Thị T2**. Chúng tôi cũng thông nhất yêu cầu phía bà **H** phải thôi lại giá trị nhà và công sức đóng góp tôn tạo cho gia đình chúng tôi số tiền tổng cộng là 2 tỷ. Trong số tiền 2 tỷ này chúng tôi cũng được hưởng phần theo quy định pháp luật nhưng chúng tôi thống nhất giao lại toàn bộ phần được hưởng cho em chúng tôi là **Phạm Thái Thị T2**, chúng tôi không có tranh chấp gì với em của chúng tôi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc P** trình bày:

Tôi thuê mặt bằng tại **D L, Phường A, thành phố T, Phú Yên** cách đây 07 năm, giá thuê mỗi tháng là 1.500.000 đồng. Hiện nay, Tòa đang thụ lý, giải quyết tranh chấp giữa ông **Thái Bửu T**, bà **Dương Thị Xuân H** và bà **Phạm Thái Thị T2**. Nếu Tòa xem xét buộc trả lại nhà, đất thì tôi sẽ thu dọn đồ đạc, trả lại mặt bằng đúng hiện trạng. Tôi không liên quan đến tranh chấp đòi lại nhà đất nêu trên, tôi đã trình bày rõ; vì điều kiện công việc nên không thể đến Tòa làm việc, đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt tôi.

Tại Văn bản số 207/NHN<sub>o</sub>.TH ngày 08/9/2023, **Ngân hàng N2, chi nhánh thành phố T** trình bày:

Hiện tài sản là nhà, đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số D4-III-D-a; địa chỉ: **D L, Phường A, thành phố T, Phú Yên**; được **UBND thành phố T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC133559 ngày 18/8/2010 cho ông **Thái Bửu T**, bà **Dương Thị Xuân H** đã được giải chấp và trả lại khách hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại Văn bản số 387/MB-PYE ngày 05/10/2023, **Ngân hàng TMCP Q2, chi nhánh P1** trình bày:

Ngày 22/9/2023, **Ngân hàng TMCP Q2 chi nhánh P1** nhận được Công văn số 595/TA về việc đề nghị cung cấp thông tin liên quan đến tài sản: Nhà, đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số D4-III-D-a; địa chỉ: **D L, Phường A, thành phố T, Phú Yên**. **Ngân hàng Q2 Chi nhánh P1** đã tiến hành kiểm tra, rà soát trên hệ thống, kết quả tài sản được nêu trên không có thông tin thế chấp tại **Ngân hàng Q2 chi nhánh P1**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 26/1/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa đã quyết định:

Áp dụng các Điều 158, Điều 166 và Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 147, Điều 157 và Điều 164 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Thái Bửu T** và bà **Dương Thị Xuân H** về việc đòi lại nhà, đất cho ở nhờ. Buộc bị đơn bà **Phạm Thái Thị T2** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Dương Văn H1** phải giao trả lại cho nguyên đơn nhà và đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số D4-III-D-a; địa chỉ: **D L, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên**; được **UBND thành phố T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BC 133559 ngày 18/8/2010 cho ông **Thái Bửu T**, bà **Dương Thị Xuân H**; Số vào sổ cấp GCN: CH 00088. Có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 111; phía Tây giáp thửa đất số 113; phía Nam giáp thửa đất số 129 và thửa đất số 130; phía Bắc giáp **đường L**.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Phạm Thái Thị T2**. Buộc nguyên đơn ông **Thái Bửu T** và bà **Dương Thị Xuân H** phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị nhà với số tiền là 56.453.644 đồng và thanh toán tiền công sức tôn tạo, bảo quản, giữ gìn số tiền là 524.700.000 đồng; tổng cộng phải thanh toán số tiền là 581.153.644 đồng (*Năm trăm tám mươi một triệu, một trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng*) cho bị đơn bà **Phạm Thái Thị T2** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông (bà) **Phạm Thái Thị H2, Phạm Thái H3, Phạm Thái S, Phạm Thái Thị T3, Phạm Thái Thị L, Phạm Thái Thị C, Đỗ Thị Kim H4, Phạm Tú Q, Phạm Gia H5**.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Phạm Thái Thị T2** đối với việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán công sức tôn tạo số tiền là 1.418.846.356 đồng (*Một tỷ bốn trăm mười tám triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng*).

4. Chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa bị đơn và ông **Nguyễn Ngọc P**; buộc ông **Nguyễn Ngọc P** phải tháo dỡ, di dời đi nơi khác các tài sản của mình trên đất tranh chấp tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số D4-III-D-a; địa chỉ: **D L, Phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên**, trả lại nguyên trạng mặt bằng khi bị đơn giao trả lại nhà, đất cho nguyên đơn.

5. Bị đơn bà **Phạm Thái Thị T2** và ông **Dương Văn H1** được quyền lưu cư trên nhà, đất trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/2/2024, Bị đơn bà **Phạm Thái Thị T2** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên kháng cáo – yêu cầu tính tiền công sức tôn tạo, bảo quản, giữ gìn tài sản số tiền 2.000.000.000đồng.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Bị đơn kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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 các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn: yêu cầu tính tiền công sức tôn tạo, bảo quản, giữ gìn tài sản số tiền 2.000.000.000đồng.

Các đương sự đều thừa nhận nhà, đất tại số D L, phường A, thành phố T là của nguyên đơn, bị đơn thống nhất trả lại cho nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố về việc thanh toán giá trị nhà và công sức đóng góp, tôn tạo, giữ gìn của bị đơn - năm 1985, bà H6 có sửa chữa nhà cũ lợp tôn thành nhà cấp 4 mái ngói như hiện nay (giá trị ngôi nhà 56.453.644 đồng), mục đích việc này là phục vụ cho nhu cầu sử dụng của gia đình bị đơn, ngoài ra bị đơn cũng đã được hưởng lợi từ việc cho thuê lại nhà này trong thời gian 07 năm với giá 1.500.000đ/tháng.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định công sức đóng góp, bảo quản, tôn tạo tài sản của bị đơn 10% giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp, đúng quy định. Bị đơn kháng cáo yêu cầu tính công sức đóng góp số tiền 2.000.000.000đồng, không được nguyên đơn chấp nhận, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình.

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, HĐXX không thể chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Phạm Thái Thị T2** - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn **Phạm Thái Thị T2** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 0002280 ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, đã nộp đủ.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP Tuy Hòa(2);
- CC THADS TP Tuy Hòa;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

**Lương Quang**