

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 34/2025/DS-ST
Ngày: 20-6-2025
V/v: Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Anh Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Mai Linh Sơn.
- Ông Lê Văn Hiến

- *Thư ký phiên tòa:* ông Vũ Minh Tiến - là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện H.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa:* ông Nguyễn Văn Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 214/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Phương T, sinh năm: 1975; Địa chỉ: đường 413A - thôn Quảng Hòa, xã Quảng Lập, huyện H, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Bị đơn: Vợ chồng ông Đặng M, sinh năm: 1945 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1950; Địa chỉ: số nhà 43 đường 2/4, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Lâm Đồng (bà Đ có mặt, ông M vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị A, sinh năm: 1972; Địa chỉ: thôn Krăng gọ , xã X, huyện H, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2. Ông Trịnh Văn D, sinh năm: 1971; Địa chỉ: thôn Krăng gọ , xã X, huyện H, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Đặng Nguyễn Thị N; Địa chỉ: số đường 2 tháng 4, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

4. Văn phòng công chứng Hoàng Đức C; địa chỉ: đường 2 tháng 4, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: bà Trần Thị

Hoa, sinh năm: 1979; địa chỉ: 118 đường 2 tháng 4, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Lâm Đồng (bà Hoa có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Trịnh Thị Phương T trình bày: Năm 2019, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 234 diện tích 644m² tờ bản đồ số 26 thị trấn Y, huyện H gắn liền với thửa đất là căn nhà số 43 đường 2 tháng 4 từ bà Lê Thị A. Căn nhà và đất nói trên do bà Lê Thị A nhận chuyển nhượng của chị Đặng Nguyễn Thị N (ông M, bà Đ đã tặng cho chị N và chị N chuyển nhượng cho bà T). Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng căn nhà và đất nói trên thì thấy bà T cũng đã cho bà Đ, ông M ở nhờ vì ông bà tuổi cao, không có chỗ ở khác, lúc đó con của ông M và bà Đ là chị h vừa chết, gia đình lo tang lễ, chị Đặng Nguyễn Thị N cũng ở tại căn nhà này và có viết giấy xin bà cho chị N và ông M, bà Đ ở nhờ thêm 02 tháng, đến ngày 10/11/2019 thì chị N và bố mẹ sẽ bàn giao nhà đất cho bà. Tuy nhiên sau đó chị N trốn nợ còn bà Đ và ông M vẫn ở tại căn nhà này. Nhiều lần bà yêu cầu ông M, bà Đ giao lại nhà đất cho bà nhưng ông M, bà Đ vẫn tiếp tục ở làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà vì bà muốn xây dựng lại căn nhà mới trên diện tích đất này. Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Đ, ông M giao trả lại toàn bộ căn nhà số 43 đường 2 tháng 4 gắn liền với thửa đất số 234 diện tích 644m² tờ bản đồ số 26 thị trấn Y, huyện H. Bà không đồng ý với ý kiến của bà Đ về việc giao cho bà căn nhà và diện tích đất 4m x 40m vì bà nhận chuyển nhượng của bà T toàn bộ diện tích nhà đất thửa 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y. Bà thống nhất với sơ đồ đo vẽ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 12/4/2023.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày: bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trang vì ông bà có 06 người con thì không lý gì mà ông bà chỉ tặng cho chị Nhung toàn bộ nhà đất của mình mà nhà đất này phải chia đều cho các con. Con của bà là chị Đặng Nguyễn Thị N chỉ mượn của bà và ông M giấy chứng nhận QSD đất và nói với vợ chồng bà là bố mẹ ủy quyền nhà đất này cho chị N để chị N làm ăn. Việc ủy quyền nhà đất là để cho chị Nhung vay tiền ngân hàng được nhiều chứ vợ chồng bà già rồi không vay tiền của ngân hàng được. Khi làm hợp đồng ủy quyền cho chị N thì chị h (con bà – đã chết) đến lấy giấy chứng nhận QSD đất thì vợ chồng bà đưa rồi sau đó đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng ủy quyền nhưng không hiểu vì sao văn phòng công chứng và chị Nhung thỏa thuận như thế nào và tại sao lại trở thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Nay vợ chồng bà đồng ý giao cho bà Trang phần diện tích đất 4m x 40m từ lộ giới ra phía sau giáp nhà ông Sáu Trị (bên trái lô đất theo hướng nhìn ra mặt tiền quốc lộ 27) với tổng diện tích là 160m² chứ không đồng ý giao toàn bộ phần nhà và đất cho bà Trang. Sau khi bà giao cho bà Trang 160m² đất nói trên thì bà Trang muốn đập nhà xây lại như thế nào thì tùy bà Trang. Đó cũng chính là ý chí của bà và ông M muốn cho chị Nhung đất để giao cho bà Trang trừ nợ và chỉ cho như vậy thôi chứ không cho toàn

bộ đất và nhà cho chị N. Bà thống nhất với sơ đồ đo vẽ chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 12/4/2023.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị A cho biết: Trước đây, chị h và chị N có vay tiền của bà để làm ăn. Do chị N và chị h không có khả năng trả nợ, nên chị N đã chuyển nhượng diện tích nhà đất số 43 đường 2 tháng 4, thuộc thửa đất số 234, diện tích 644m², tờ bản đồ số 26, thị trấn Y, huyện H cho bà để trừ nợ với số tiền hai bên thỏa thuận là 6.694.000.000đ (trong đó có số tiền chị Nhung và chị Hoa nợ của bà là 2.670.000.000đ và 4.000.000.000đ + 24.000.000đ tiền lãi bà thanh toán cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSD đất của thửa 234, tờ bản đồ số 26 chị N thế chấp vay vốn ngân hàng). Lúc đó, vì muốn lấy được khoản nào thì lấy chứ thực tế bà cũng không muốn lấy nhà đất của chị Nhung vì giá này là quá cao. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng nhà đất, chị N có nói rằng bố mẹ chị đang ở trong nhà và xin bà cho chị N ở thêm vài tháng để tìm chỗ ở khác và bàn giao nhà cho bà T. Chị h cũng có nói với bà T rằng nếu bà T hỗ trợ cho chị 200.000.000đ thì chị sẽ đưa bố mẹ đi chỗ khác để bàn giao nhà cho bà. Sau đó, bà T chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên vẫn chưa đòi nhà. Do bà cũng nợ của bà Trang 5.000.000.000đ mà chưa có tiền trả nợ nên bà cũng chuyển nhượng nhà đất này cho bà Trang để cân trừ nợ cho bà Trang với giá là 5.000.000.000đ. Lúc này, chị N lại tiếp tục xin cho chị và bố mẹ chị (ông M và bà Đ) ở nhờ. Khi bà Trang đòi nhà thì đúng lúc chị h chết, nên chị N đã viết giấy xin ở nhờ đến ngày 10/11/2019. Sau đó chị N bỏ nhà trốn nợ, còn bà Đ và ông M thì kiên quyết không bàn giao nhà đất cho bà và ở cho đến nay. Bà thống nhất với ý kiến của bà Trang đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông M và bà Đ bàn giao nhà đất cho bà Trang.

Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai gửi đến Tòa án ngày 05/5/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hoa, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Hoàng Đức C trình bày: Vào ngày 10 tháng 08 năm 2017, Văn phòng công chứng Võ Thị Thanh Hương (nay là Văn phòng công chứng Hoàng Đức C) có nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3993, quyền số 02/2017TP/CC-SCC/HĐGD được lập bởi ông Đặng M, bà Nguyễn Thị Đ, chị Đặng Nguyễn Thị N. Nội dung: công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất tại thị trấn Y, huyện H, tỉnh Lâm Đồng, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 673079 do UBND huyện H cấp ngày 28/02/2012. Về trình tự thủ tục Văn phòng công chứng Hoàng Đức C đã làm đúng theo quy định tại Điều 40, Điều 41 của Luật Công chứng 2014. Việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Trịnh Thị Phương T cho rằng hoàn cảnh của bà Đ và ông M đang khó khăn nên bà đồng ý hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Đặng M số tiền 200.000.000đ để ông bà tìm kiếm chỗ ở khác.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trịnh Văn D thống nhất với ý kiến của bà Lê Thị A, không có ý kiến gì khác.

Bị đơn ông Đặng M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Nguyễn Thị N được tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, không thể hiện ý kiến của mình về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H có quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H.

Về người tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng người tham gia tố tụng.

Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình riêng bà Đặng Nguyễn Thị N không chấp hành đúng nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Phương T, buộc ông M và bà Đ bàn giao cho bà Trịnh Thị Phương T căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y diện tích 644m² (đo đạc thực tế là 640m²); Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trang về việc thanh toán cho ông M và bà Đ số tiền 200.000.000đ để tìm chỗ ở khác. Buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo giấy viết tay do nguyên đơn cung cấp có tiêu đề “Giấy cam kết giao nhà” ghi ngày 10/9/2019 thể hiện nội dung chị N xin khất lại thời gian giao nhà cho bà Trang đến ngày 10/11/2019. Bà Trang cho rằng bà cho gia đình chị N, ông M, bà Đ ở nhờ nhưng nay chị N trốn tránh thực hiện nghĩa vụ còn bà Đ và ông M thì cho rằng ông bà không chuyển nhượng nhà đất cho chị N mà chỉ ủy quyền giấy chứng nhận QSD đất cho chị N để chị N vay tiền ngân hàng rồi không hiểu lý do gì mà chị N lại làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà Lê Thị A sau đó bà T lại chuyển nhượng nhà đất cho bà Trịnh Thị Phương T nên bà Đ chỉ chấp nhận giao cho bà Trang phần nhà và diện tích đất 4mx40m tại thửa đất 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ*” giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị Phương T, bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ và ông Đặng M

cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn D, bà Lê Thị A, chị Đặng Nguyễn Thị N, Văn phòng công chứng Hoàng Đức C. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Trịnh Văn D, Văn phòng công chứng Hoàng Đức C có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đặng Nguyễn Thị N cùng bị đơn là ông Đặng M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo đúng quy định tại các Điều 175, 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này theo thủ tục chung và dành quyền kháng cáo vắng mặt cho các đương sự này theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét nguồn gốc, quá trình hình thành và việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

[3.1.1] Xét diện tích, nguồn gốc căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y và quá trình chuyển quyền sử dụng đất thì thấy rằng: Theo Giấy chứng nhận QSD đất số BI673079 do UBND huyện H cấp cho ông Đặng M và bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 28/02/2012. Ngày 10/8/2017 ông Đặng M và bà Nguyễn Thị Đ có ký công chứng hợp đồng tặng cho thửa đất này cho chị Đặng Nguyễn Thị N (đăng ký ngày 10/8/2017). Ngày 30/10/2017 thì chị N đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị A diện tích nhà đất nêu trên (đăng ký ngày 31/10/2017) và đến ngày 09/01/2019 thì bà T đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và căn nhà gắn liền với đất cho bà Trịnh Thị Phương T (đăng ký ngày 15/01/2019). Theo Bản vẽ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 12/4/2023 thì diện tích theo Giấy chứng nhận QSD đất là 644m² nhưng tổng diện tích đo đạc theo hiện trạng là 640m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y, trên đất có căn nhà tại vị trí G1 và G2 có tổng diện tích 155m². Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trang, bà Đ thống với kết quả đo đạc này.

[3.1.2] Xét tính hợp pháp của việc tặng cho căn nhà số 43 và quyền sử dụng thửa đất số 234 giữa bà Đ, ông M cho chị N thấy rằng: theo bà Nguyễn Thị Đ cho biết thì con bà là chị Đặng Nguyễn Thị N mượn của bà và ông M giấy chứng nhận QSD đất và nói với vợ chồng bà là bố mẹ ủy quyền nhà đất này cho chị N để chị N làm ăn. Việc ủy quyền nhà đất là để cho chị Nhung vay tiền ngân hàng được nhiều chứ vợ chồng bà già rồi không vay tiền của ngân hàng được. Lúc làm hợp đồng ủy quyền cho chị N thì chị h con bà Đ đến lấy giấy chứng nhận QSD đất thì vợ chồng bà mới đưa rồi sau đó đến phòng công chứng Hoàng Đức C làm hợp đồng ủy

quyền sau đó không hiểu sao văn phòng công chứng và chị Nhung thỏa thuận như thế nào, lý do làm sao mà trở thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ngược lại, theo Văn phòng công chứng Hoàng Đức C thì vào ngày 10 tháng 08 năm 2017 Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng khi công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3993, quyền số 02/2017TP/CC-SCC/HĐGD được lập bởi ông Đặng M, bà Nguyễn Thị Đ, chị Đặng Nguyễn Thị N đối với quyền sử dụng đất tại thị trấn Y, huyện H, tỉnh Lâm Đồng căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 673079 do UBND huyện H cấp ngày 28/02/2012 theo quy định tại Điều 40, Điều 41 của Luật Công chứng 2014. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đ không đưa ra được bất kỳ tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh việc bà và ông M chỉ ủy quyền mà không phải là tặng cho chị N căn nhà số 43 gắn liền thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y, không có yếu tố gian dối hay ép buộc gì trong việc thực hiện giao dịch này. Hợp đồng tặng cho này cũng được đăng ký sang tên cho chị N theo đúng quy định của pháp luật, bà Đ và ông M thời điểm đó cũng không có ý kiến gì. Như vậy, có thể thấy Văn phòng công chứng Hoàng Đức C đã thực hiện đúng trong việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông M, bà Đ cho chị N.

[3.1.3] Xét quá trình chuyển nhượng từ chị N cho bà T và việc bà T chuyển nhượng cho bà Trang đối với căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234 thì thấy rằng: theo lời khai của bà T thì chị N có chuyển nhượng căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234 nêu trên cho bà T để cân trừ số nợ 6.694.000.000đ (bao gồm số nợ 2.670.000.000đ chị N nợ bà T và 4.000.000.000đ và 24.000.000đ tiền lãi bà T đã chuyển vào ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSD đất thửa 234 ra xóa thế chấp ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà T để trừ nợ. Quá trình giải quyết vụ án, chị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để thể hiện ý kiến của mình đối với lời trình bày của bà Lê Thị A nhưng luôn vắng mặt, không có ý kiến gì về lời trình bày của bà Lê Thị A. Việc chuyển nhượng căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234 giữa chị N với bà T cũng đã được công chứng và đăng ký đúng theo quy định của pháp luật. Theo lời khai của bà Trang và bà T thì hai bà thống nhất bà T có chuyển nhượng cho bà Trang căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y để trừ số nợ 5.000.000.000đ. Việc chuyển nhượng nhà đất từ chị N cho bà T và bà T chuyển nhượng lại cho bà Trang cũng đều được công chứng hợp pháp và đã đăng ký theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, tại phiên tòa, bà Đ cho biết vào thời điểm bà T đòi nhà thì chị h bị bệnh chưa chết. Lúc đó bà có thương lượng với bà T và cả bà Trang rằng sau này nếu bà T hay bà Trang cho bà 150.000.000đ đến 200.000.000đ thì bà sẽ giao nhà để đưa chị h đi nơi khác để sinh sống chữa bệnh nhưng nay chị h chết rồi thì bà không đồng ý nữa. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ cũng muốn giao cho bà Trang diện tích nhà đất 4mx40m tại thửa 234 gắn với căn nhà. Điều đó cho thấy rằng xuyên suốt quá trình chị N chuyển nhượng nhà đất cho bà T và bà T chuyển nhượng nhà

đất cho bà Trang thì bà và ông M đều biết và có lúc muốn thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho bà T, bà Trang nhưng sau lại đổi ý và cố ý trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của mình với cả bà T và sau này là bà Trang.

Như vậy có thể thấy rằng việc chuyển quyền sở hữu và sử dụng đối với căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234 diện tích 644m^2 (đo đạc thực tế là 640m^2) thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y giữa ông M bà Đ cho chị N, giữa chị N cho bà T và giữa bà T cho bà Trang là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, bà Trang có quyền sử dụng hợp pháp đối với căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 26 thị trấn Y với diện tích 644m^2 (đo đạc thực tế là 640m^2).

[3.2] Xét yêu cầu đòi nhà và đất của nguyên đơn thấy rằng:

[3.2.1] Theo giấy viết tay do nguyên đơn cung cấp có tiêu đề “Giấy cam kết giao nhà” ghi ngày 10/9/2019 thể hiện nội dung chị N có chuyển nhượng cho bà T ở X căn nhà số 43 đường 2 Tháng 4, thị trấn Y và bà T đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Phương T ở Quảng Lập. Chị Trang đã cho chị N ở nhờ lâu nay. Nay nhà chị N có việc, chị gái mất nên chị N xin khát lại thời gian là 02 tháng. Cụ thể là ngày 10/11/2019 gia đình chị N sẽ giao nhà cho bà Trang.

[3.2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cả bà Trang, bà Đ, bà T đều thừa nhận chị N có viết giấy này và viết vào thời điểm chị h con của bà Đ chết. Theo bà Trang cho biết vào thời điểm đó bà đã đòi lại nhà nhưng do bà Đ, ông M không có chỗ làm đám tang cho chị h nên bà đã đồng ý cho bà Đ, ông M và chị N ở lại thêm 02 tháng thì chị N mới viết giấy cam kết giao nhà cho bà Trang. Vào thời điểm viết giấy này thì chị N đang cùng ông M, bà Đ đang ở trên căn nhà số 43 này đã được chuyển nhượng hợp pháp cho bà Trang. Tại biên bản đối chất ngày 15/8/2023 bà Đ cho biết khi chị h chết thì bà có nghe nói bà T không cho đưa quan tài chị h về nhà làm đám tang nhưng gia đình lúc đó bối rối nên chị N viết giấy xin cho ở nhờ để có chỗ lo đám tang cho chị h. Cũng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đ cũng thống nhất sẽ bàn giao cho bà Trang diện tích đất tại vị trí căn nhà nhưng chỉ có chiều rộng x chiều dài là $4\text{m} \times 40\text{m}$ tương đương với 160m^2 xem như bà cho chị N diện tích đất này để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Qua những tình tiết này có thể thấy rằng bà Đ đưa ra lập luận do bà và ông M không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà T, bà Trang, không tặng cho quyền sử dụng đất cho chị N để cho rằng đó là căn cứ để bà và ông M không bàn giao nhà đất cho bà Trang là không đúng bởi lẽ việc chuyển quyền sử dụng đất của bà và ông M cho chị N là hợp pháp như đã phân tích ở phần trên nên bà Trang xác lập quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234 diện tích 644m^2 (đo đạc thực tế là 640m^2) thuộc tờ bản đồ số 26 thị trấn Y là hoàn toàn hợp pháp.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*”.

Do vậy, việc bà Đ, ông M cố ý tiếp tục chiếm hữu, sử dụng căn nhà số 43 gắn liền với thửa đất số 234 diện tích 644m² (đo đạc thực tế là 640m²) đã vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trịnh Thị Phương T. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Phương T là có căn cứ và cần được chấp nhận.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trịnh Thị Phương T đồng ý hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Đặng M số tiền 200.000.000đ để ông bà tìm kiếm chỗ ở khác. Xét ý kiến này của bà Trang là tự nguyện và hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, đạo đức xã hội và hoàn cảnh thực tế của ông M, bà Đ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng tài sản là 2.740.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, bà Trịnh Thị Phương T nhận chịu số tiền chi phí tố tụng này và đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

[6] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, Điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 156, 157, 205, 211, 220, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Phương T về tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ với bị đơn là vợ chồng ông Đặng M và bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc ông Đặng M và bà Nguyễn Thị Đ phải giao cho bà Trịnh Thị Phương T căn nhà số 43 gắn liền với toàn bộ thửa đất số 234 diện tích 644m² (đo đạc thực tế là 640m²) thuộc tờ bản đồ số 26 thị trấn Y, huyện H, tỉnh Lâm Đồng (*như sơ đồ đo vẽ đính kèm*).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trịnh Thị Phương T về việc thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đ và ông Đặng M số tiền 200.000.000đ để ông M, bà Đ tìm kiếm chỗ ở khác.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 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 năm 2015.

4. Về án phí: Buộc ông Đặng M và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu của bà Trịnh Thị Phương T được Tòa án chấp nhận. Buộc bà Trịnh Thị Phương T phải chịu 10.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền thanh toán cho bị đơn nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009048 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Bà Trịnh Thị Phương T còn phải nộp 9.700.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự ./.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Lê Đình Anh Vũ