

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 168/2019/DSPT

Ngày 08 - 10 - 2019

V/v “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Lương

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Hoài Bình

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*** Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn A**; Trú tại: Đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện:** Ông **Nguyễn Văn B**; Trú tại: Đường P, phường T, quận P, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2018). (có mặt)

***- Bị đơn:*** Bà **Trần Thị C**; Trú tại: Đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện:** Ông **Huỳnh Văn D**; Trú tại: Đường K, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018). (có mặt)

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

Ông **Nguyễn Văn E**; Trú tại: Đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ. (vắng)

***- Người kháng cáo:*** Bà **Trần Thị C** là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn trình bày: Tại đơn khởi kiện ngày 02/5/2018, bản tự khai và biên bản hòa giải ghi cùng ngày 28/5/2018, nguyên đơn cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn A là chủ sở hữu căn nhà và đất tại địa chỉ số 72 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ, nguồn gốc căn nhà này là do ông A mua từ trước năm 1990 nhưng ông cho con là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N đứng tên tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/7/2004 (thửa 347, diện tích 44,1 m<sup>2</sup>, loại đất ở, tờ bản đồ số 11 tại số 72 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ), cho đến năm 2005 ông H và bà N đã lập hợp đồng tặng cho căn nhà trên cho ông A. Do vợ chồng người con trai của ông A là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị C đã có nhà ở riêng tại số 32 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ nhưng chật hẹp không có chỗ làm mì, nên ông đồng ý cho vợ chồng T, C ở nhờ 1/3 căn nhà này vào năm 2007 để có chỗ làm mì cho đến nay. Đến năm 2015 ông T mất, bà C không còn làm mì nữa nên ông có nói con dâu là bà C về nhà cũ ở để trả nhà này cho ông nhưng C không đồng ý. Tại biên bản hòa giải thành ngày 01/02/2018 của Ủy ban nhân dân phường A hai bên đã thỏa thuận ông A cho bà C ở tại căn nhà trên trong thời hạn là 03 tháng nhưng khi đến hạn bà C không thực hiện. Nay ông A khởi kiện yêu cầu bà C phải trả lại cho ông căn nhà trên do bà C và con trai bà là Nguyễn Văn E đang ở nhờ.

Phía bị đơn trình bày: Tại bản tự khai ngày 17/10/2018, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Từ trước năm 1990, vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị C đã được cha mẹ là ông Nguyễn A và bà Lê Thị M cho phần đất và nhà ở diện tích khoảng 30 m<sup>2</sup> tại căn nhà tranh chấp trên để ở cho đến nay, sau khi ông T mất năm 2015 thì bà A cùng con là Nguyễn Văn E vẫn sống tại căn nhà này mà không ai tranh chấp. Đến năm 2017, ông A có nói nhập hộ khẩu cho bà C để làm một số giấy tờ liên quan nhưng ông A lại làm hộ khẩu có ghi là bà C ở nhờ, sổ hộ khẩu do ông A giữ nên bà C không hay biết gì. Nay bà C không đồng ý trả nhà vì cho rằng trước đây ông A và bà M đã cho vợ chồng bà C làm chỗ ở, việc tặng cho không làm giấy tờ nhưng vợ gia đình bà A đã ở căn nhà này hơn 30 năm mà không có ai tranh chấp gì, hơn nữa đây là tài sản chung của ông A và bà M và bà M đã mất năm 2008 nên vợ chồng bà C cũng được hưởng một phần di sản căn nhà này của bà M để lại, nên ông A không có toàn quyền đòi lại phần nhà đất đã cho. Trong thời gian sinh sống vợ chồng ông T và bà C đã tốn nhiều công sức tôn tạo, sửa chữa căn nhà này. Vì vậy, bà C yêu cầu được công nhận phần đất đã được cho để ổn định cuộc sống, buộc ông A phải trả lại phần thừa kế do bà M để lại trong khối tài sản chung của ông A và bà M.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DSST ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ đã tuyên:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn A. Buộc bà Trần Thị C và ông Nguyễn Văn E giao trả căn nhà và đất tọa lạc tại 72 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn A.

Ngày 19/3/2019 bà Trần Thị C có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bảo vệ quyền và lợi ích cho bà, yêu cầu công nhận phần đất mà gia đình bà đang sử dụng và công nhận phần đất không có trong giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn A mà bà đã sử dụng từ trước đến nay. Vì trước đây ông A và bà M đã hứa cho vợ chồng bà làm chỗ ở, gia đình bà đã ở trên đất từ trước năm 1990 cho đến nay không có ai tranh

chấp khiếu nại gì, đây là tài sản chung của ông A và bà M, bà M đã mất năm 2008 không để lại di chúc nên chồng bà được hưởng một phần di sản của bà M để lại, gia đình bà đã có công sức tôn tạo, sửa chữa để làm nơi ở lâu dài nên ông A không có quyền đòi lại nhà đất đã cho.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm; phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ngoài ra, phía bị đơn còn trình bày nếu ông Nguyễn A đồng ý cho gia đình bị đơn ở tại căn nhà này thì sẽ hỗ trợ cho ông A 98.000.000 đồng để ông an dưỡng tuổi già nhưng yêu cầu này của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa trình bày, những người tiến hành tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật khi giải quyết vụ án. Về kháng cáo, thì căn nhà đang tranh chấp trước đây đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N sau đã tặng cho riêng ông Nguyễn A vào năm 2005; ông A đã được cấp giấy chứng nhận căn nhà này nên đây là tài sản riêng của ông A mà không phải là tài sản chung của ông A và bà Lê Thị M. Các đương sự khác trong vụ án đều thừa nhận là ông A cho vợ chồng ông T và bà C ở nhờ tại căn nhà này, tại biên bản hòa giải cơ sở phía bà C đã đồng ý sau 3 tháng sẽ di dời để trả lại nhà cho ông A, chứng tỏ gia đình bà C ở nhờ tại căn nhà này. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thừa nhận trước đây ông T và bà C đã ở tại căn nhà số 74 (kế bên căn nhà đang tranh chấp) sau đó mới về ở tại căn nhà số 72 đang tranh chấp, chứng tỏ gia đình bà C không ở liên tục 30 năm tại căn nhà tranh chấp như bà C đã trình bày. Mặt khác, hiện nay gia đình bà C còn có căn nhà số 32 đường N và tại phiên tòa phúc thẩm phía bà C không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình về việc gia đình bà đã được cho căn nhà cũng như công sức đóng góp tôn tạo căn nhà này, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm và điều chỉnh họ, tên của đương sự là Nguyễn Văn E cho đúng.

### **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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Nguyên đơn yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ, bị đơn yêu cầu được công nhận phần đất tranh chấp, do bản án sơ thẩm có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, ông Nguyễn Văn E đã được triệu tập nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định tại các Điều 26, Điều 38 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Để có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận xét như sau:

Bản án sơ thẩm đã nhận định: Xét lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn HĐXX thấy rằng căn nhà tọa lạc tại số 72 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ (sau đây gọi tắt là nhà đang tranh chấp) là tài sản của ông Nguyễn A, xét về nguồn gốc căn nhà đang tranh chấp trước đây thuộc quyền ở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị N, ông H và bà N đã tặng cho cá nhân ông Nguyễn A vào ngày 03/10/2005 và ông A

đã chỉnh lý biến động sang tên ông A. Trong căn nhà đang tranh chấp, ông A cho gia đình bà C ở nhờ một phần đất là  $24,5\text{m}^2$  trong đó có  $2,3\text{m}^2$  đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại căn nhà trên, ông A có cho 02 người con ở chung là Nguyễn Văn P và Nguyễn Q, đối với 02 người này ông A không yêu cầu trả lại nhà. Tại Đơn yêu cầu ngày 28/02/2019, ông Nguyễn Văn P và Nguyễn Q đều cho rằng căn nhà này của ông A, ông A cho ông P ông Q và gia đình bà C ở nhờ và ông P ông Q có đơn yêu cầu Tòa án không triệu tập đến Tòa án. Phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc nguyên đơn cho bị đơn ở nhờ nên HĐXX xác định điều này là sự thật không cần phải chứng minh. Tuy nhiên, bị đơn yêu cầu được tiếp tục ở tại phần nhà ông A cho ở nhờ vì bị đơn đã ở đây trên 30 năm và quá trình ở tại nhà trên, bị đơn đã tôn tạo, sửa chữa lại để làm nơi ở lâu dài, bị đơn sẽ giao trả lại cho ông A 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) hoặc hơn số tiền này và chỉ ở căn nhà này đến cuối đời. Đồng thời, yêu cầu HĐXX ổn định cho bị đơn phần đất với diện tích  $2,3\text{m}^2$  nằm ngoài giấy chứng nhận. HĐXX xét thấy khi ông A cho gia đình bị đơn ở nhờ thì căn nhà đã được xây dựng xong, gia đình bị đơn ở chỉ một phần trong nhà 72 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ. Do đó, quá trình ở nhờ gia đình bị đơn có sửa chữa thì chỉ sửa chữa nhỏ để phù hợp cho bị đơn sinh hoạt để phục vụ cho cuộc sống của gia đình bị đơn nhưng nguyên đơn cho rằng bị đơn không sửa chữa căn nhà này. Việc tiếp tục cho bị đơn ở trên phần nhà đang tranh chấp để ổn định chỗ ở HĐXX thấy rằng bị đơn đã có nơi ở là căn nhà tọa lạc tại 32 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ. Chính vì vậy, yêu cầu của bị đơn về việc công nhận phần nhà đang tranh chấp cho bị đơn và phần đất với diện tích  $2,3\text{m}^2$  nằm ngoài giấy chứng nhận là không có cơ sở. Như đã phân tích trên, nguyên đơn đã xuất trình đầy đủ chứng cứ và đã chứng minh căn nhà đang tranh chấp đã được pháp luật công nhận quyền sở hữu nhà ở cho nguyên đơn dưới hình thức nguyên đơn được tặng cho nhà ở theo Điều 8 và Điều 9 Luật nhà ở năm 2014 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và người liên quan trả lại nhà cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015 là có cơ sở chấp nhận. Xét về thời gian lưu cư tại phiên tòa hôm nay cũng đã chứng minh được bị đơn có nhà ở tọa lạc tại số 32 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ nên HĐXX thấy rằng bà và ông E đã có chỗ ở khác nên không xét thời gian lưu cư cho bà và ông E là phù hợp.

[3]. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy: Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định như đã nêu trên là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, có căn cứ pháp luật. Đương sự trong vụ án có kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là không có căn cứ nên không được chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với tranh chấp giữa các bên đương sự.

Như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 148 và khoản 3 Điều 269 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166 và Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8 và Điều 9 Luật nhà ở năm 2014; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

**Tuyên xử:** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn A. Buộc bà Trần Thị C và ông Nguyễn Văn E giao trả lại căn nhà và đất tọa lạc tại 72 đường N, phường A, quận P, thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn A.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: 2.954.000 đồng (Hai triệu chín trăm năm mươi bốn ngàn đồng), ông Nguyễn A đã tạm ứng chi phí này vì vậy bà Trần Thị C có trách nhiệm giao trả lại ông A số tiền trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị C phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị C phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 000963 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, thành phố Cần Thơ. Bà C đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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 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 thừa hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q. P;
- THA.DS-Q.P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**(đã ký)**

**Nguyễn Duy Lương**