

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B C
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 108/2018/DS-ST
Ngày: 20 - 6 - 2018
V/v “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B C THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Âu Gia V

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thuý O;

2. Bà Nguyễn Thị V.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung H – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B C, Thành H tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn L - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 06 năm 2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện B C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 450/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 237/2018/QĐST - DS ngày 01 tháng 06 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Nguyệt M, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Nhà số 208 đường V V, phường 4, Quận 10, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Phạm Hùng T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 1015 H B, phường 12, Quận 6, Thành phố H.

Là đại diện theo uỷ quyền.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà M: Luật sư Trần Ngọc B – Văn phòng luật sư Trần Ngọc B thuộc đoàn luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: 185 đường V V, phường 4, Quận 10, Thành phố H.

Bị đơn: Ông Phạm T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Đội 4, thôn Minh Quang, xã T H, huyện S T, tỉnh Q N.

Trú tại: Nhà số C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 ấp 4, xã Bình Hưng, huyện B C, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 208 đường Vĩnh Viễn, phường 4, Quận 10, Thành phố H.

2. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1950.

Địa chỉ: 187, đường Vĩnh Viễn, phường 4, Quận 10, Thành phố H

3. Ông Phan Văn T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 23/16 Nhật Tảo, phường 4, Quận 10, Thành phố H.

4. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 95/30 Phan Văn Trị, phường 2, Quận 5, Thành phố H.

5. Ông Lê Văn T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: xã Tiên Tiến, huyện T H, tỉnh H D.

Chỗ ở hiện tại: 208 đường Vĩnh Viễn, phường 4, Quận 10, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Căn nhà tại địa chỉ C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 xã Bình Hưng, huyện B C, Thành phố H tọa lạc tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 71, diện tích 17,5 m² do bà M mua lại bằng giấy tay của ông Trần Nghĩa L, có lập thành văn bản thỏa thuận ngày 24/9/2016 kèm theo Vi bằng có sự chứng kiến của Thừa phát lại việc bà Minh trả tiền cho ông L tại 789A Tạ Quang Bửu, phường 5, Quận 8, Thành phố H với giá là 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu). Nguồn gốc tiền mua nhà là tài sản riêng của bà M. Tiền do mẹ ruột là bà N cho và do bà M vay mượn của những người khác. Nguồn gốc nhà là của ông Trần Nghĩa L mua của bà Lê Thị Bích N, địa chỉ: 180 đường số 8, Phường 5, Quận 8, Thành phố H; trước đó là của Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972 và bà Trịnh Thị Bé T, sinh năm 1985 địa chỉ: 73A/45 đường Dương Bá T phường 1 Quận 8 Thành phố H, bán cho bà Lê Thị Bích N. Khi mua thì phía ông L có giao cho bà N:

- Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ngày 27/04/2015 giữa ông Nguyễn Hữu Tr, bà Trịnh Thị B T và bà Lê Thị B N; bản sao sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Hữu T; bản sao sổ hộ khẩu và bản sao CMND ông Nguyễn Hữu T, bà Trịnh Thị B T;

- Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ngày 22/08/2016 giữa bà Lê Thị B N và ông Trần N L; bản sao sổ hộ khẩu và bản sao CMND của bà Lê Thị B N;

Người chuyển nhượng nhà cho bà M ông Trần N L có văn bản xác nhận: Vào ngày 24 tháng 9 năm 2016 ông và bà Nguyễn N M có làm văn bản thỏa thuận mua bán căn nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 166, tờ bản đồ 71 địa chỉ nhà C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 ấp 4, xã B H, huyện B C, Thành phố H diện tích 17,5 m² kết cấu nhà 1 trệt, một gác với giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng). Ông đã nhận đủ tiền từ bà Nguyễn Thị N M.

Nguồn gốc nhà đất này là của bà Lê Thị B N. Ngày 22/8/2016 bà Lê Thị B N bán căn nhà cho ông sau đó ông bán lại cho bà Nguyễn N M. Ông xác nhận trong quá trình chuyển nhượng nhà ông chỉ giao dịch với bà Nguyễn N M và nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Nay bà M và ông T tranh chấp với nhau căn nhà trên thì ông không có ý kiến gì. Ông cũng không tranh chấp gì với bà M hay ông T vì vậy ông đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Do có mối quan hệ tình cảm với ông Phạm T nên sau khi mua nhà thì bà có cho ông T ở trong nhà trên. Nay có nhu cầu sử dụng căn nhà trên, bà yêu cầu ông T trả lại nhà nhưng ông T không đồng ý. Tại Ủy ban nhân dân xã B H khi hòa giải tranh chấp, ông T không tranh chấp quyền sở hữu nhà với bà M nhưng ông T yêu cầu bà M hỗ trợ cho ông số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng thì ông sẽ ra khỏi nhà và giao trả nhà cho bà M.

Với yêu cầu của ông T thì đại diện cho bà M ông Phạm Hùng T trình bày ông không đồng ý, ông không chấp nhận hỗ trợ số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng cho ông T. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B C giải quyết buộc ông T phải trả lại căn nhà nêu trên cho phía bà M.

Bị đơn ông Phạm T trình bày:

Ông và bà M chung sống vợ chồng từ năm 2008 có tổ chức đám cưới nhưng không đăng ký kết hôn. Vào ngày 24 tháng 9 năm 2016 ông và bà M có mua căn nhà tại địa chỉ C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 xã B H, huyện B C, Thành phố H thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 71, diện tích 17,5 m². Số tiền dùng để mua nhà có phần tiền của ông góp vào, do là vợ chồng nên khi đưa tiền ông không làm giấy tờ, ông ước tính số tiền khoảng 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng.

Nay bà M yêu cầu lấy lại căn nhà thì ông yêu cầu bà M trả lại cho ông số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng là tiền đóng góp mua nhà và sẽ hoàn trả lại căn nhà cho bà M. Ngoài ra ông không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà M, vào thời gian tháng 9/2016 bà có bán căn nhà tại địa chỉ 240 đường Vĩnh Viễn, phường 4, Quận 10, Thành phố H được một số tiền, cùng thời gian này thì con gái bà là bà M cũng mua căn nhà C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 xã B H, huyện B C, Thành phố H tọa lạc tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 71, diện tích 17,5 m² lúc này bà có cho bà M mượn 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Do là mẹ con nên bà không lập giấy tờ.

Nay bà M và ông T tranh chấp với nhau căn nhà trên thì đối với số tiền bà M nợ bà thì hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H trình bày:

Bà là hàng xóm với bà M, trong thời gian khoảng tháng 9/2016 biết bà M có nhu cầu mua nhà và còn thiếu tiền nên bà có cho bà M vay 47.000.000 (Bốn

mười bảy triệu) đồng, hai bên có lập giấy vay mượn nợ, bà sẽ cung cấp cho Tòa sau.

Sau này thì bà có xác nhận lại cho phía ông – Đại diện của bà M vào Tờ mượn nợ ngày 30/8/2016.

Nay bà M và ông T tranh chấp với nhau căn nhà trên thì đối với số tiền bà M nợ bà thì hai bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết và có đơn xin vắng mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Phan Văn T, Nguyễn Thị M P, Lê Văn T:

Bà M có xuất trình giấy nợ của của các ông bà nói trên. Nhưng các ông bà Phan Văn T, Nguyễn Thị M P, Lê V T không có văn bản yêu cầu giải quyết đồng thời có đơn xin vắng mặt

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố H: phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn N M về việc yêu cầu ông Phạm T phải trả lại căn nhà C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 ấp 4, xã B H, huyện B C, Thành phố H

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng dân sự: Nguyên đơn bà Nguyễn N M khởi kiện đòi lại quyền sở hữu nhà đối với ông Phạm T đây là tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản theo quy định tại khoản 2, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã B H, huyện B C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B C, Thành phố H theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

+ Căn cứ Văn bản thỏa thuận lập ngày 24 tháng 09 năm 2016 giữa ông Trần N L và bà Nguyễn N M kèm theo Vi bằng lập ngày 24 tháng 09 năm 2016 tại Văn phòng Thừa phát lại Quận X, Thành phố H; Bản sao Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Trần N L.

- Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ngày 27 tháng 04 năm 2015 giữa ông Nguyễn H T, bà Trịnh Thị B T và bà Lê Thị B N; bản sao sổ hộ khẩu của ông Nguyễn H T; bản sao hộ khẩu và bản sao CMND ông T, bà T;

- Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ngày 22 tháng 08 năm 2016 giữa bà Lê Thị B N và ông Trần N L; bản sao sổ hộ khẩu và bản sao CMND của bà Lê Thị B N;

Có căn cứ xác định nhà tại địa chỉ C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 xã B H, huyện B C, Thành phố H tọa lạc tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 71, diện tích 17,5 m² có nguồn gốc nhà trước đó là của ông Nguyễn H T, sinh năm 1972 và bà Trịnh Thị B T, sinh năm 1985 địa chỉ: 73A/45 đường Dương Bá Trạc phường 1 Quận X Thành phố H, bán cho bà Lê Thị B N. Ông Trần N L mua của bà Lê Thị B N, địa chỉ: 180 đường số 8, Phường 5, Quận 8, Thành phố H sau đó chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn N M bằng giấy tay.

Ông Trần N L trình bày quá trình chuyển nhượng nhà ông chỉ giao dịch với bà Nguyễn N M và đã nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Nguồn tiền mua nhà theo bà Minh trình bày là do bà vay của mẹ bà và của những người quen, không phải là tiền của ông T đưa cho bà. Do có mối quan hệ tình cảm với ông Phạm T nên sau khi mua nhà thì bà có cho ông T ở nhờ trong căn nhà trên. Nay có nhu cầu sử dụng căn nhà, bà Minh lấy lại nhà nhưng ông T không đồng ý. Hòa giải tranh chấp Tại Ủy ban nhân dân xã B H ông T không tranh chấp quyền sở hữu nhà với bà nhưng ông T yêu cầu bà M hỗ trợ cho ông số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng thì ông sẽ ra khỏi nhà và giao nhà cho bà M. Bà M không đồng ý vì theo bà nhà này là tài sản riêng của bà không phải là tài sản chung của bà và ông T và ông T không có đóng góp gì trong việc tạo lập căn nhà này.

Bị đơn ông Phạm T trình bày: Ông và bà M chung sống vợ chồng từ năm 2008 có tổ chức đám cưới, nhưng không đăng ký kết hôn. Ngày 24/9/2016 ông và bà M có mua chung căn nhà tại địa chỉ C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 xã B H, huyện B C, Thành phố H thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 71, diện tích 17,5 m². Số tiền mua nhà của ông L có tiền của ông đóng góp vào. Do nghĩ là vợ chồng nên khi đưa tiền ông không làm giấy tờ. Ông ước tính số tiền ông đưa cho bà M vào khoảng 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng. Nay bà M yêu cầu lấy lại căn nhà thì ông yêu cầu bà M trả lại cho ông tiền đóng góp mua nhà số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng.

Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định đương sự có nghĩa vụ chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc đưa ra không đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa thì ông Phạm T không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh căn nhà tại địa chỉ C4 đường Phạm Hùng, tổ 191 xã B H, huyện B C, Thành phố H tọa lạc tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 71, diện tích 17,5 m² là tài sản chung của ông T và bà M đồng thời cũng không chứng minh được công sức đóng góp bằng tiền hay hiện vật cụ thể của mình trong việc tạo lập tài sản này.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn N M về việc đòi ông Phạm T trả lại căn nhà số C4 đường P H, tổ 191 xã B H, huyện B C, Thành phố H tọa lạc tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 71, diện tích 17,5 m².

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm T phải chịu án phí dân sự theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn N M về việc tranh chấp đòi lại quyền sở hữu nhà đối với bị đơn ông Phạm T.

Buộc ông Phạm T phải trả lại cho bà Nguyễn N M căn nhà tại địa chỉ C4 đường Phạm Hùng, tổ 191, xã B H, huyện B C, Thành phố H tọa lạc tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 71, diện tích 17,5 m² ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn N M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà M 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0022437 ngày 17 tháng 07 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh. Ông Phạm T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng)

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

Trường hợp 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM
- VKSND H. B C
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Âu Gia Vượng