

Bản án số: **235/2018/DS-ST**

Ngày: 27/12/2018

V/v “*tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất và nhà ở nhờ*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Phong Phi**

-Các Hội thẩm nhân dân:

Bà **Nguyễn Thị Kim Uyên**

Ông **Lê Văn Phu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thảo Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Hoàng Lưu** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2018 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở nhờ*” theo Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 613/2018/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phan Văn N**, sinh năm: 1977; Cư trú: Tổ 07, khu dân cư ấp Tân Khánh, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, An Giang. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông **Huỳnh Quốc V**, sinh năm: 1987 (có mặt)

2. Bà **Phan Lê Ngọc H**, sinh năm: 1989 (có mặt)

Cùng cư trú: Tổ 07, khu dân cư ấp Tân Khánh, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, An Giang.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà **Huỳnh Thị Kim H**, sinh năm 1961; cư trú: ấp Tân Bình, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, An Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn ông Phan Văn N trình bày: Vào năm 2013 ông có mua căn nhà gắn liền với đất của bà Hiền số tiền 140.000.000 triệu đồng, tọa lạc tại ấp Tân Khánh, thị trấn Long bình. Do hai em V và H(em rể và em ruột) không có nhà ở, thuê nhà gần đó ở. Ông Việt, bà H hỏi ông để thuê ở do là anh, em ruột với H nên ông cho ở nhờ không lấy tiền thuê. Ông cho hai em ở nhờ đã 04 năm, đến lúc ông cần lấy lại thì hai em không chịu trả, cho là đã sửa chữa lại ở ổn định. Nay ông yêu cầu vợ chồng V, H phải trả lại căn nhà gắn liền với đất cho ông.

Ông V và bà H cùng trình bày: Vào năm 2015, vợ chồng ông bà cùng với ông Chiến, ông N có thỏa thuận với nhau là vợ chồng ông bà vào ở nhà ông N và ông Chiến trả tiền dùm cho ông bà, ông Chiến là anh ruột thứ 4, vì ông bà gửi tiền ông Chiến giữ dùm. Thỏa thuận mua với giá 140 triệu đồng. sau đó vợ chồng ông bà sửa chữa lại ở cho đến nay. Do giá nhà lên cao nên ông N có ý thay đổi. Do là anh em ruột với nhau nên không có làm hợp đồng mà chỉ nói miệng với nhau. Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu của ông N, nếu trả lại thì ông bà yêu cầu ông N trả tiền sửa chữa 80 triệu đồng cho ông bà thì ông bà sẽ đồng ý trả lại.

Kết quả thu thập chứng cứ như sau:

Phần đất hiện nay theo Công văn trả lời số 274/UBND-VX ngày 09/10/2018 của UBND thị trấn Long Bình xác định là đất chưa lập thủ tục trả tiền cho nhà nước, do đó nền nhà tại thời điểm hiện tại chưa được chuyển nhượng.

Riêng đối với căn nhà ông N cho ông V và bà H ở nhưng phía bị đơn yêu cầu nếu muốn trả lại thì phải trả tiền công sửa chữa nhà là 80.000.000 đồng.

Theo kết quả đo đạc: Căn nhà của ông N khởi kiện yêu cầu trả lại tại các điểm 3,5,h,k diện tích 56 m²,

Phần còn lại lần hẻm thông hành h,k,1,18 diện tích 3,5 m² do đây là đất Nhà nước quản lý nên kiến nghị UBND thị trấn Long Bình sớm lập lại trật tự xây dựng tại tuyến dân cư nhằm đảm bảo mỹ quan và đúng quy hoạch.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của HĐXX, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu nội dung vụ án và kết quả xét hỏi tại phiên tòa cho thấy có căn cứ phía bị đơn đang ở là đất và nhà của nguyên đơn mua lại của bà Hiền, theo văn bản phúc đáp của UBND thị trấn Long Bình thì đất này đã được UBND đổi giao lại bà Hiền để sử dụng, tuy nhiên do sai phạm đất đai đến nay đất khu dân cư vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi của Nhà nước do đó có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình sử dụng phía bị đơn cho rằng có sửa chữa 80.000.000 đồng, nhưng do bị đơn không có đơn khởi kiện và nộp tạm ứng án phí nên Tòa án không thụ lý yêu cầu này là có căn cứ. từ những phân tích trên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Hiền là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng nên xét xử vắng mặt.

Quá trình thụ lý vụ án tên của bị đơn được xác định là Phan Thị Ngọc H, tại phần kiểm tra tên tuổi bà H khai tên của bà là Phan Lê Ngọc H do đó Tòa án xác định lại tên của bà H là Phan Lê Ngọc H.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của ông N là yêu cầu ông V và bà H phải trả lại đất và nhà. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án xem xét giải quyết là: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở nhờ” theo quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 472 và Điều 482 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về thời hiệu: Đây là quan hệ về tranh chấp đòi lại tài sản và quyền sử dụng đất nên không xác định thời hiệu theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Nhận định về nội dung:

Ông N yêu cầu ông V và bà H phải trả lại đất:

Phía bị đơn cho rằng mua đất của nguyên đơn nhưng lại chỉ yêu cầu trả tiền sửa chữa 80.000.000 đồng mà không yêu cầu trả lại tiền mua nhà và đất chứng tỏ việc mua bán là hoàn toàn không có thật.

Đối với văn bản của UBND thị trấn Long Bình theo Công văn trả lời số 274/UBND-VX ngày 09/10/2018 cho rằng “Năm 2008 có chủ trương xây dựng Văn phòng ấp Tân Bình nên Ủy ban nhân thị trấn Long Bình trưng dụng nền đất gắn liền với căn nhà ở của bà Huỳnh Thị Kim Hiền tại ấp Tân Bình sắp xếp di dời nhà của bà Hiền vào ở trên khu dân cư thuộc nền đất đang tranh chấp”, như vậy rõ ràng bà Hiền phải được phép sử dụng nền đất đã được UBND thị trấn đổi cho bà. Tuy nhiên UBND thị trấn cho rằng phần đất nền nhà chưa được phép

mua bán hay chuyển nhượng, trên thực tế ông N đã chuyển nhượng lại của bà Huỳnh Thị Kim Hiền có giấy tờ và được bị đơn thừa nhận, do đó đối với yêu cầu đòi lại đất có căn cứ chấp nhận.

Do khu dân cư Long Bình có sai phạm trong lĩnh vực quản lý đất đai nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này nếu có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khu dân cư Long Bình thì ông N được liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Đây là cũng là tình trạng chung tại khu dân cư xã Quốc Thái, huyện An Phú).

Về yêu cầu đòi lại căn nhà cho ở nhờ:

Ông V bà H tuy không thừa nhận là ở nhờ và cho rằng mua lại nhưng lại đưa tiền cho người khác là ông Phan Văn Chiến, do đó việc mua bán hay chuyển nhượng phải thực hiện đúng chủ thể và giao dịch phải hợp pháp thì mới được công nhận, trong vụ án phía bị đơn cho rằng mua của ông N nhưng lại giao tiền cho người khác và không có giấy tờ nào chứng minh việc chuyển nhượng của các bên, tuy nhiên bị đơn lại yêu cầu phía ông N trả lại tiền công sửa chữa thêm là 80.000.000 đồng thì mới trả nhà, việc này xem như thừa nhận nhà là của ông N.

Tuy nhiên phía bị đơn cho rằng căn nhà đã sửa chữa hết 80.000.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ, do việc vào ở nhờ thì đương nhiên phải có trách nhiệm bỏ tiền ra để lắp đặt các thiết bị vật dụng trang trí nhà cửa để ở, đối với các vật dụng cần thiết như cửa nhà, điện kè, nước, bóng đèn nếu như phía bị đơn không gắn thì không thể sử dụng được do đó đương nhiên phải chịu các chi phí này. Hơn nữa phía nguyên đơn cho ở nhờ không lấy tiền do đó bị đơn phải tự chịu các chi phí này.

Qua xét hỏi tại phiên tòa phía bị đơn bên bà H vẫn có nhà ở của cha mẹ chia cho một phần, phía ông V có mẹ ruột đang ở một mình, chung khu dân cư nhưng ông V lại không ở chung với mẹ ruột của mình.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn trình bày không tranh chấp gì đối với các vật dụng trong nhà do đó phía bị đơn có quyền lấy đi khi trả lại nhà. Hơn nữa tranh chấp là đòi lại nhà thì Tòa án chỉ giải quyết trả lại nhà còn các vật dụng của bị đơn mua sử dụng cá nhân thì phải đi đòi đi khi trả lại nhà, theo quy định tại Điều 482 bộ luật dân sự 2015.

[5] Việc yêu cầu phía nguyên đơn trả lại tiền sửa chữa là 80.000.000 đồng, do bị đơn không có đơn khởi kiện yêu cầu nguyên đơn trả tiền và chưa nộp tạm ứng án phí, hơn nữa tờ tường trình của bị đơn gửi đến Tòa án là sau ngày Tòa án công khai chứng cứ nên không thụ lý yêu cầu này, nếu có căn cứ phía bị đơn được quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

Đối với trình bày bị đơn cho rằng đã đưa tiền mua nhà cho ông Phan Văn Chiến, nhưng ông N không thừa nhận ông Chiến có đưa tiền cho ông do đó nếu

có căn cứ thì ông V và bà H được quyền khởi kiện ông Chiến thành vụ kiện khác nếu như thực hiện đúng các thủ tục khởi kiện, tạm ứng án phí...

[6] Tại phiên tòa qua động viên thì ông N đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

[7] kiến nghị:

Ủy ban nhân dân huyện sớm giải quyết dứt điểm các sai phạm liên quan đến đất đai tại Khu dân cư Long Bình để người dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Phần nhà ông N lấn hẻm thông hành tại các điểm h,k,1,18 diện tích 3,5 m² do đây là đất Nhà nước quản lý nên kiến nghị UBND thị trấn Long Bình lập lại trật tự xây dựng tại tuyến dân cư Long Bình nhằm đảm bảo mỹ quan và đúng quy hoạch xây dựng.

[8] Về án phí:

Ông N được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông V bà H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí đo đạc, định giá theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 12/12/2018 số tiền 1.720.400 đồng, chi phí thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng và chi phí định giá là 800.000 đồng ông N tự nguyện chịu nên công nhận sự tự nguyện của ông N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 100, Điều 101, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 166, Điều 288, Điều 472, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 9, Điều 26; Điều 147; khoản 3, Điều 200; Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH về án phí, lệ phí.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn N

Buộc ông Huỳnh Quốc V bà Phan Lê Ngọc H trả lại căn nhà và nền đất tọa lạc tại tổ 7, khu dân cư ấp tân Khánh, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, tỉnh An Giang cho ông Phan Văn N.

Phần đất trả lại tại các điểm 4,b,6,5,h,k,2,3,4, trong đó phần căn nhà tại các điểm 3,5,h,k diện tích 56 m² theo bản đồ hiện trạng ngày 26/11/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Công nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn N hỗ trợ 10.000.000 (Mười triệu đồng) cho bị đơn, (số tiền trên thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật).

Cho thời hạn di dời là 03 tháng tính kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Ông N được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 003092 ngày 04/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Ông Huỳnh Quốc V và bà Phan Lê Ngọc H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Về chi phí đo đạc, định giá theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 12/12/2018 số tiền 1.720.400 đồng, chi phí thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng và chi phí định giá là 800.000 đồng, công nhận sự tự nguyện ông N tự nguyện chịu các chi phí này (ông N không phải nộp thêm).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Phong Phi