TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** Bản án số: 284/2023/DS-ST Ngày: 20/9/2023 V/v : Tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Duy Minh Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

2. Bà Nguyễn Thị Kính

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Trinh – Thư ký của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhàn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 8 và 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 265/2022/TLST-DS, ngày 18 tháng 11 năm 2022, về "Tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2023/QĐXXST-DS ngày 14/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2023/QĐST-DS ngày 08/8/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 170/2023/QĐST-DS ngày 28/8/2023 và Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số 265/2023/TB-TA ngày 31/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Thanh T; Sinh năm: 1980; (Có mặt);

Địa chỉ: Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Bị đơn*:

1. Ông Huỳnh Thanh Trúc P; Sinh năm 1978; (Vắng mặt)

2. Bà Trần Thị Tú N; Sinh năm 1977; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án*:

1. Bà Nguyễn Thị Th; Sinh năm 1952; (Có mặt ngày 28/8/2023 vắng mặt ngày 20/9/2023);

Địa chỉ: Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Huỳnh Thanh Gia K; Sinh năm: 2002; (Vắng mặt)

3. Huỳnh Thanh Gia M; Sinh năm: 2007; (Vắng mặt)

Trẻ Gia M có đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Thanh Trúc P và bà Trần Thị Tú N (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Nguyễn Thanh S; Sinh năm 1972; (Vắng mặt)

5. Tô Thị Hồng V; Sinh năm 1972; (Có mặt ngày 28/8/2023 vắng mặt ngày 20/9/2023);

6. Huỳnh Tô Thanh H; Sinh năm 1997; (Vắng mặt)

7. Nguyễn Tô Bảo Tr; Sinh năm 2007; (Vắng mặt)

Trẻ Bảo Tr có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thanh S và bà Tô Thị Hồng V (Vắng mặt);

8. Nguyễn Hoàng Minh T; Sinh năm 2000; (Vắng mặt)

9. Huỳnh Thiên B; Sinh năm 2019; (Vắng mặt)

Trẻ Thiên B có đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Tô Thanh H và bà Nguyễn Hoàng Minh T (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số đường B (tên cũ là đường A), Phường 14, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 135 m^2 thuộc sở hữu của ông Huỳnh Văn G (Mất năm 2021) là cha ruột của ông T. Nhà đất trên đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01895 ngày 04/02/2020 (Sau đây gọi tắc là nhà đất B).

Khi ông G còn sống, thấy gia đình của ông Huỳnh Thanh Trúc P và vợ là bà Trần Thị Tú N, cùng hai con là Huỳnh Thanh Gia K, Huỳnh Thanh Gia M có khó khăn về chỗ ở nên ông G có cho gia đình ông P ở nhờ trên gác lửng căn nhà có diện tích khoảng 42.05m^2 gồm khu vực tầng gác đổ bê tông giả có 03 phòng, 01 phòng vợ chồng ông P và bà N sử dụng, 02 phòng còn lại 02 con ông P và bà N (là trẻ Gia K và Gia M) sử dụng. Trong thời gian ở nhờ, gia đình ông P không có đóng góp sửa chữa gì liên quan đến phần gác lửng được cho ở nhờ.

Ngày 10/4/2020, ông Huỳnh Văn G tiến hành tặng cho toàn bộ nhà đất B cho ông T theo Hợp đồng tặng cho số: 00003441 lập tại Văn phòng Công chứng

Thịnh Vượng (Số 40 đường Nguyễn Văn Của, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau khi được tặng cho nhà đất trên, ông T đã tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết và đã được cập nhật vào hồ sơ đăng ký biến động số: 074484, ngày 08/11/2021 xác định ông T là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà đối với nhà đất B.

Thời điểm ông G tặng cho ông T nhà đất trên, ông T đã ly hôn với bà Dương Thị Thu Tr theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1073/2015/QĐST-HNGĐ ngày 31/12/2015 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và chưa kết hôn với ai nên đây là tài sản riêng của ông T. Như vậy, ông T là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu duy nhất nhà đất B hoàn toàn hợp pháp và được nhà nước công nhận.

Tuy nhiên, ông T vẫn cho gia đình ông P tiếp tục ở nhờ tại phần gác lửng có diện tích khoảng 42.05m^2 nêu trên. Riêng phần trệt do mẹ ông T là bà Nguyễn Thị Th quản lý sử dụng và thờ cúng ông bà tổ tiên. Ông T vẫn thường xuyên tới lui, thăm nom, chăm sóc bà Th hàng ngày. Hiện nay, do bà Th lớn tuổi, sức khỏe kém nên ông T đã dọn về ở cùng bà T để tiện chăm sóc mẹ già.

Vì là người trong gia đình, việc ông G, cũng như ông T cho gia đình ông P được ở nhờ tại nhà đất B hoàn tự nguyện và giữa các bên đều thực hiện bằng lời nói, không lập văn bản giao dịch, phía gia đình ông Phương được ở nhờ hoàn toàn miễn phí, gia đình ông P chỉ phải chịu chi phí điện nước cho phần mà gia đình ông P sử dụng.

Hiện tại, do nhà đất B xây dựng lâu năm, nhà bị thấm, một số hạng mục xuống cấp trầm trọng cần phải sửa chữa ngay. Với mong muốn xây dựng, sửa chữa lại cho khang trang, thoáng mát để có nơi cho mẹ an dưỡng tuổi già được thoải mái và cũng là nơi thờ cúng ông bà được tươm tất, đàng hoàng, ông T đã nhiều lần thông báo trực tiếp bằng lời nói với vợ chồng ông P để yêu cầu gia đình ông P di dời ra khỏi nhà đất đất B, bàn giao mặt bằng cho ông T tiến hành sửa chữa nhà nhưng vợ chồng ông P cố tình không hợp tác, không thực hiện.

Do đó, ngày 30/06/2022, ông T đã gửi đến vợ chồng ông P văn bản thông báo đòi gác lửng cho ở nhờ, với nội dung thông báo trước 03 tháng để gia đình ông P thu xếp dọn tất cả đồ đạc ra khỏi nhà đất B và hoàn trả gác lửng có diện tích khoảng 42.05m^2 được cho ở nhờ, bàn giao mặt bằng cho ông T để ông T tiến hành sửa chữa, xây dựng lại nhưng gia đình ông P không dọn đồ đạc trả phần gác lửng ở nhờ mà mà còn có thái độ thách thức, gây gỗ làm mất trật tự ảnh hưởng đến bà con lối xóm.

Do không thể giải quyết được bằng biện pháp thuyết phục, tình cảm gia đình, ông T nộp đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu:

Đề nghị Tòa án buộc: Ông Huỳnh Thanh Trúc P, sinh năm: 1978; Bà Trần Thị Tú N, sinh năm: 1977 và Huỳnh Thanh Gia K, sinh năm: 2002, Huỳnh Thanh Gia M, sinh năm: 2007 cùng ngụ tại: Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh dọn tất cả đồ đạc cá nhân của gia đình ông P, di dời và trả lại phần gác lửng có diện tích khoảng 42.05m^2 được cho ở nhờ trong căn nhà B, bàn giao toàn bộ phần diện tích được cho ở nhờ cho ông T ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ông T còn trình bày, vào năm 2022, ông T đã liên hệ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nguyên Việt tiến hành khảo sát, báo giá chi phí sửa chữa cho nhà đất B và các bên cũng đã ký hợp đồng thi công công trình số 09/2022/HĐTC-MG ngày 25/10/2022 nhưng đến nay ông T vẫn chưa thực hiện được do phía bị đơn gây khó khăn không hoàn trả phần nhà được cho ở nhờ.

Ông T xác định chỉ khởi kiện ông Huỳnh Thanh Trúc P và bà Trần Thị Tú N mà không yêu cầu đối với gia đình ông Nguyễn Thanh S vì gia đình ông S sẵn sàng hợp tác với ông T khi ông T tiến hành cải tạo, sữa chữa nhà.

Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ) ông T tự nguyện chịu toàn bộ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án – bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà Th và ông Huỳnh Văn G sống chung có 05 người con chung:

1. Nguyễn Thanh L, sinh năm 1969
2. Nguyễn Thanh S, sinh năm 1972
3. Huỳnh Thanh V, sinh năm 1975
4. Huỳnh Thanh Trúc P, sinh năm 1978
5. Huỳnh Thanh T, sinh năm 1980

Hai người con đầu lấy theo họ của bà Th vì thời điểm đó ông G trốn quân dịch.

Ông G đã chết năm 2021. Hiện nay, bà Th đang sống chung với ông T tại địa chỉ Đường A, Phường C, Quận D.

Về nguồn gốc: Nhà đất B ban đầu là của ông ngoại của ông G. Sau khi ông ngoại mất, cậu của ông G đã chuyển nhượng nhà đất trên cho mẹ ông G, khi mẹ ông G mất thì để thừa kế lại cho ông G. Do đó, nhà đất B là tài sản riêng của ông G. Các thời điểm tặng cho diễn ra đã lâu bà Th không nhớ cụ thể về thời gian.

Gia đình bà Th sinh sống tại căn nhà B từ trước khi bà Th sinh người con

đầu Nguyễn Thanh L vào năm 1969. Sau khi các con lớn, ông L, ông V có gia đình và ở riêng. Nhà đất trên lúc này còn vợ chồng bà Th cùng các con S, P và T sinh sống.

Khi ông S lập gia đình thì được ông G cho một phần đất riêng toạ lạc chung trên nền đất B để sinh sống. Còn gia đình P thì sinh sống trên tầng 1 của nhà đất B. Vợ chồng bà Th cùng ông T sinh sống ở tầng trệt.

Khi ông G lớn tuổi, ông G có trao đổi với bà Th sẽ giao lại nhà đất B cho T quản lý sử dụng thì bà Th đồng ý vì T là người lo lắng, chăm sóc, nuôi dưỡng vợ chồng bà Th và cũng là người tôn tạo, tu bổ cho căn nhà B trong suốt quá trình sử dụng. Sự việc ông G tặng cho nhà đất B cho ông T mọi thành viên trong gia đình đều biết. Chính ông Huỳnh Thanh V (anh ruột của ông P, T) là người chở ông G ra phòng công chứng để làm thủ tục pháp lý cần thiết.

Từ khi ông T trở thành chủ sở hữu nhà đất B, ông T vẫn giữ nguyên tình trạng cư trú của các anh chị trong gia đình nhưng phía gia đình ông P mặc dù được cho ở nhờ nhưng không có thiện chí, không có trách nhiệm gì với cha mẹ. Vợ chồng ông P bỏ mặc không quan tâm, chăm sóc bà Th, không chia sẻ các công việc chung trong gia đình, không quan tâm gì đến việc cúng giỗ ông bà tổ tiên.

Hiện trạng nhà đất B đã xuống cấp, tường và trần bị thấm ảnh hưởng đến sinh hoạt cho cả gia đình do vậy, ông T muốn sửa chữa lại nhà đất trên nên đã thông báo để gia đình ông P dọn đi, hoàn trả mặt bằng nhưng gia đình ông P không hợp tác và thách thức. Thậm chí, sau khi ông T thông báo việc gia đình ông P phải dọn ra khỏi nhà để ông T sửa chữa nhà thì thái độ gia đình ông P ngày càng tiêu cực, không quan tâm đến mẹ, bỏ mặc mọi việc chăm sóc, nuôi dưỡng mẹ già cho T và vợ chồng ông S lo liệu, không hợp tác dọn dẹp nhà cửa dù đang được cho ở nhờ.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th đề nghị Toà án ghi nhận yêu cầu khởi kiện của T buộc gia đình ông P dọn ra khỏi nhà để gia đình được yên ổn vì gia đình P sống không trách nhiệm với cha mẹ, không biết lo cho gia đình mà còn gây cản trở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh S, Tô Thị Hồng V, Huỳnh Tô Thanh H, Nguyễn Tô Bảo Tr, Nguyễn Hoàng Minh T, Huỳnh Thiên B (do ông Huỳnh Tô Thanh H đại diện hợp pháp) có văn bản trình bày:

Thừa nhận và xác định sự việc ông Huỳnh Văn G tiến hành tặng cho toàn bộ căn nhà đất B cho ông T là có thật. Việc tặng cho nhà đất trên được cả gia đình đều biết và ông T đã hoàn tất thủ tục được nhà nước công nhận chủ sử dụng đất,

chủ sở hữu nhà ở.

Hiện nay, một phần nhà đất B đã xuống cấp, tường và trần bị thấm ảnh hưởng đến sinh hoạt cho cả gia đình. Ông T có mong muốn sửa chữa lại nhà căn nhà trên nên đã thông báo cho gia đình ông P dọn đi nhưng gia đình ông P không hợp tác và thách thức, thậm chí còn xãy ra to tiếng, gây mất trật tự địa phương.

Việc ông T khởi kiện, không muốn cho gia đình ông P tiếp tục ở trong căn nhà B là quyền của ông T. Đề nghị Tòa án ghi nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn – ông Huỳnh Thanh Trúc P, bà Trần Thị Tú N cùng hai con của ông P và bà N là Huỳnh Thanh Gia K và Huỳnh Thanh Gia M đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng các đương sự trên không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng, đồng thời cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thể thu thập được lời khai của bị đơn P, N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Gia K, Gia M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thanh S, Tô Thị Hồng V, Huỳnh Tô Thanh H, Nguyễn Tô Bảo Tr (có đại diện hợp pháp là ông S và bà V), Nguyễn Hoàng Minh T, Huỳnh Thiên B (có đại diện hợp pháp là ông H và bà T) vắng mặt tại phiên tòa và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 115, 164, 166 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy, đây là vụ án dân sự tranh chấp về đòi nhà cho ở nhờ. Do bị đơn ông Huỳnh Thanh Trúc P, bà Trần Thị Tú N cư trú tại Quận D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thanh S, Tô Thị Hồng V, Huỳnh Tô Thanh H, Nguyễn Tô Bảo Tr (có đại diện hợp pháp là ông S và bà V), Nguyễn Hoàng Minh T, Huỳnh Thiên B (có đại diện hợp pháp là ông H và bà T) có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

Bị đơn – ông Huỳnh Thanh Trúc P, bà Trần Thị Tú N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án Huỳnh Thanh Gia K, Huỳnh Thanh Gia M (có đại diện hợp pháp là ông P và bà N) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt.

Ngày 16/01/2023, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất B. Mặc dù bà Trần Thị Tú N có mặt tại thời điểm Tòa án cùng đại diện Công an, Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 8 tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng bà N không hợp tác làm việc, không thể hiện ý kiến. Do đó, Tòa án đã tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất B nhưng không xem xét thẩm định tại chỗ chi tiết đối với phần diện tích nhà mà gia đình ông P, bà N đang quản lý sử dụng.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Ông Huỳnh Văn G là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu nhà ở tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Đường A (Nay là B), Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01895 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/02/2020.

Ngày 10/4/2020, ông Huỳnh Văn G tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất trên cho ông Huỳnh Thanh T theo Hợp đồng tặng cho được Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng chứng thực có số công chứng: 00003441. Sau đó, ông T đã tiến hành đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất,

chủ sở hữu nhà và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8 cập nhật thay đổi vào ngày 05/5/2020 theo hồ sơ đăng ký biến động số 001717.

Như vậy, ông Huỳnh Thanh T là chủ là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu nhà ở hợp pháp tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Đường A (Nay là B), Phường C, Quận D.

Theo nguyên đơn trình bày có sự xác nhận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Thanh S, bà Tô Thị Hồng V, khi ông G còn sống, nhận thấy gia đình của ông P (gồm ông Huỳnh Thanh Trúc P và vợ Trần Thị Tú N, cùng hai con là Huỳnh Thanh Gia K, Huỳnh Thanh Gia M) có khó khăn về chỗ ở nên ông G có cho gia đình ông P ở nhờ trên gác lửng căn nhà có diện tích khoảng 42.05m^2 gồm 03 phòng khu vực tầng gác đổ bê tông giả. Sau khi được tặng cho nhà đất 103H/24, ông T vẫn cho gia đình ông P tiếp tục ở nhờ tại phần gác lửng nêu trên. Do là người trong gia đình, việc ông G và ông T cho gia đình ông P được ở nhờ tại nhà đất B hoàn tự nguyện và giữa các bên đều thực hiện bằng lời nói, không lập văn bản giao dịch, phía gia đình ông P được ở nhờ hoàn toàn miễn phí, gia đình ông P chỉ phải chịu chi phí điện, nước cho phần mà gia đình ông P sử dụng. Trong thời gian ở nhờ, gia đình ông P không có đóng góp, sửa chữa gì liên quan đến phần diện tích được cho ở nhờ cũng như cả ngôi nhà.

Do nhà đất B xây dựng lâu năm, một số hạng mục xuống cấp trầm trọng cần phải sửa chữa ngay, ông T đã nhiều lần thông báo trực tiếp bằng lời nói với vợ chồng ông P để yêu cầu gia đình ông P di dời ra khỏi nhà đất đất B, bàn giao mặt bằng cho ông T tiến hành sửa chữa nhà nhưng gia đình ông P cố tình không hợp tác, không thực hiện. Ngày 30/06/2022, ông T đã gửi đến gia đình ông P văn bản thông báo đòi gác lửng cho ở nhờ, với nội dung thông báo trước 03 tháng nhưng gia đình ông P vẫn không dọn đồ đạc, giao trả phần gác lửng ở nhờ mà còn có thái độ thách thức, gây gỗ làm mất trật tự địa phương.

Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ của ông T là có cơ sở pháp lý theo quy định tại Điều 115 về quyền tài sản và Khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự 2015.

"Điều 164. Biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản

...

2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại."

Và Khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự 2015

"Điều 166. Quyền đòi lại tài sản

1. 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 đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Huỳnh Thanh Trúc P, bà Trần Thị Tú N và hai trẻ Huỳnh Thanh Gia K, Huỳnh Thanh Gia M, cùng ngụ tại: Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thu dọn tất cả đồ đạc cá nhân, di dời và trả lại phần gác lửng được cho ở nhờ trong căn nhà đất đường B, bàn giao toàn bộ phần diện tích được cho ở nhờ cho ông Huỳnh Thanh T ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là: 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng);

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 180, Điều 207, khoản 2 Điều 227, Khoản 1và Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng:

- Các Điều 115, 164, 168 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc: Ông Huỳnh Thanh Trúc P, sinh năm: 1978; Bà Trần Thị Tú N, sinh năm: 1977 và Huỳnh Thanh Gia K, sinh năm: 2002, Huỳnh Thanh Gia M, sinh năm: 2007 cùng ngụ tại: Số đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thu dọn tất cả đồ đạc cá nhân của ông gia đình ông Phương, di dời và trả lại phần gác lửng được cho ở nhờ trong căn nhà và đất tại địa chỉ số đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, bàn giao toàn bộ phần diện tích được cho ở nhờ cho ông Huỳnh Thanh T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Huỳnh Thanh Trúc P và bà Trần Thị Tú N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Ông Huỳnh Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền số 0017708 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Ghi nhận việc ông Huỳnh Thanh T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 theo các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.8;
- VKSND Q.8;

- TAND TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Lương Duy Minh Chính