TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 309/2020/DS-ST
Ngày: 23/7/2020
V/v Đòi nhà cho ở nhờ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

-*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ma Văn Nhất.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Ông Huỳnh Hữu Tường

2/ Ông Nguyễn Xuân Hiển

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Vũ Thế Chung, cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 7 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 332/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp "Đòi nhà cho ở nhờ" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 285/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 359/2020/QĐST-DS ngày 23/6/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Phước Triệu H** , sinh năm: 1970;
Trú tại: A, Lê Văn S, phường 13, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Cồ Lê H** (theo Giấy ủy quyền số 006454 ngày 08/8/2017 tại Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên H).
Địa chỉ: A, Nơ Trang L, phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt tại phiên tòa).

2. *Bị đơn:*

- Ông **Trần Văn Bé B ,** sinh năm: 1972 (có đơn xin vắng mặt)
- Bà **Đinh Thị Diễm Th** , sinh năm 1973 (có mặt)

Cùng trú tại: A, tổ 4, khu phố 4, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày và tại các bản tự khai, biên bản hòa giải ông Cồ Lê H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Phước Triệu H ký hợp đồng chuyển nhượng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với vợ chồng ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th tại Phòng Công chứng số 5 vào ngày 01/9/2008 theo số công chứng số 23538 quyển 09 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung hợp đồng, vợ chồng ông bà Trần Văn Bé B , Đinh Thị Diễm Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước Triệu H toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại A, khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 879 do UBND Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/02/2004.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông Bảy bà Diễm có đề nghị xin ở thêm thời gian do chưa có chỗ ở mới nên nguyên đơn đồng ý. Thời gian cho bị đơn ở từ năm 2008 cho đến nay nhưng bị đơn vẫn chưa tìm được nhà mới. Vì vậy nguyên đơn có đơn khởi kiện bị đơn ra Tòa án nhân dân quận 12 yêu cầu Tòa án: Buộc ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn nhà tại số E , khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Phước Triệu H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 23538 quyển 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/9/2008 tại Phòng công chứng số 5- Thành phố Hồ Chí Minh.

**Bị đơn ông Trần Văn Bé B có bản tự khai gửi tòa án; bị đơn bà Đinh Thị Diễm Th tại bản tự khai và tại các biên bản hòa giải trình bày như sau:*

Đúng là vợ chồng chúng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với ông Nguyễn Phước Triệu H tại Phòng Công chứng số 5 vào ngày 01/9/2008 theo số công chứng số 23538 quyển 09 TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung hợp đồng, vợ chồng ông bà là Trần Văn Bé B , Đinh Thị Diễm Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước Triệu H toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại E , khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 879 do UBND Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/02/2004. Nhưng do hiện nay gia đình bà đang gặp khó khăn về chỗ ở nên đề nghị nguyên đơn cho ông bà ở đến cuối năm 2020 để ông bà tìm mua căn nhà khác rồi chuyển nhà hoàn trả căn nhà trên cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu đã trình bày trước đây tại các buổi hòa giải. Trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền

của nguyên đơn có ý kiến do tình hình kinh tế khó khăn vì dịch Covit nên đồng ý cho bị đơn ở đến ngày 31/12/2020 rồi phải bàn giao nhà cho nguyên đơn

Bị đơn bà Đinh Thị Diễm Th cũng có yêu cầu xin ở đến cuối năm 2020 rồi bàn giao nhà cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả căn nhà tọa lạc tại số E , khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà đất này đã được cập nhật sang tên nguyên đơn. Do đó đây là quan hệ tranh chấp "Đòi nhà cho ở nhờ". Nhà đất tranh chấp hiện đang tọa lạc tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Các đương sự đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Bị đơn Trần Văn Bé B có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 879 ngày 19/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th tại địa chỉ E , Khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà ở với tổng diện tích sử dụng là 80m^2, kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn. Diện tích đất ở: tại thửa số 1743-3, tờ bản đồ số 1G (Sơ đồ nền), diện tích 529,4m^2. Đã thay đổi pháp lý ngày 19/02/2009 sang ông Nguyễn Phước Triệu H , sinh năm 1970 do nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng được Phòng Công chứng số 5, số công chứng 23538 ngày 01/9/2008.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 23538, Quyển số 9, ngày 01/9/2008 của Văn phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh thì bên bán (gọi tắt là bên A) gồm ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th là đồng sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại số E , Khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bán cho bên mua (bên B) là ông Nguyễn Phước Triệu H căn nhà trên với giá chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Sau khi ký mua bán nhà xong thì ông Nguyễn Phước Triệu H đã đi đăng ký quyền sở hữu và được thay đổi pháp lý chuyển từ tên chủ sở hữu và sử dụng là ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th sang tên ông từ ngày 01/9/2008. Theo quy định của Khoản 1 Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2005 thì "1. Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực *kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu,* trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

Như vậy, ông Nguyễn Phước Triệu H là chủ sở hữu của nhà và đất tại địa chỉ số E , Khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nguyên đơn trình bày và có sự xác nhận của bà Đinh Thị Diễm Th , sau khi mua bán nhà xong thì ông Hân cho vợ chồng ông Bảy, bà Thúy ở nhờ lại căn nhà này. Ông Hân hiện nay có nhu cầu sử dụng căn nhà nên đã yêu cầu bà Thúy và ông Bảy phải giao trả nhà cho ông nhưng ông Bảy, bà Thúy cho rằng mình đang khó khăn về nhà ở nên đề nghị được ở đến hết năm 2020 mới trả nhà, việc này ông Hân không đồng ý và yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Thúy và ông Bảy phải trả lại nhà cho ông.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu đòi nhà của ông Hân là có cơ sở pháp lý theo quy định tại Điều 115 Bộ luật dân sự năm 2015 về quyền tài sản và khoản 2 Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định như sau: "2. Chủ sở hữu 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 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015: "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". Hiện nay bị đơn đang chiếm hữu bất hợp pháp tài sản của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn phải giao trả nhà và đất tại địa chỉ số E , Khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh ngay cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa bị đơn bà Đinh Thị Diễm Th có đề nghị được ở tới cuối năm 2020 và được đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý để cho bị đơn ở tới ngày 31/12/2020. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận Bị đơn phải trả lại nhà đất nêu trên cho Nguyên đơn vào ngày 31/12/2020.

Án phí dân sự đối với yêu cầu giao trả nhà là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng do bị đơn phải nộp.

Hoàn trả số tiền tạm số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn đã nộp khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 168 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 115, Khoản 2 Điều 164, Khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên xử:

1/ Buộc ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th phải có trách nhiệm giao trả nhà đất vào ngày 31/12/2020 theo như thỏa thuận tại phiên tòa giữa đại diện theo ủy của nguyên đơn và bà Đinh Thị Diễm Th đối với nhà và đất tại địa chỉ số E , Khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 879 ngày 19/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th tại địa chỉ E , Khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà ở với tổng diện tích sử dụng là 80m^2, kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn. Diện tích đất ở: tại thửa số 1743-3, tờ bản đồ số 1G (Sơ đồ nền), diện tích 529,4m^2. Đã thay đổi pháp lý ngày 19/02/2009 sang tên Nguyễn Phước Triệu H , sinh năm 1970. Nếu đến ngày 31/12/2020 mà bị đơn không trả nhà thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn ra khỏi nhà để trả nhà cho nguyên đơn.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Phước Triệu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí

số 0036138 ngày 18/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

4/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDTPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ma Văn Nhất

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Quận 12, ngày 23 tháng 7 năm 2020.

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờ phút ngày 23 tháng 7 năm 2020.

Tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Văn Nhất.

- Hội thẩm nhân dân:

1/

2/

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 332/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp "Kiện đòi tài sản" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước Triệu H .

Bị đơn: Ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th .

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

* Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: biểu quyết 3/3 đồng ý quan hệ tranh chấp là: "Kiện đòi tài sản" và thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Quận 12 theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 đồng ý áp dụng các quy định sau để quyết định giải quyết vụ án:

Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 168 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 115, Khoản 2 Điều 164, Khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

*Về nội dung quyết định: biểu quyết 3/3 đồng ý:

1/ Buộc ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th phải có trách nhiệm giao trả nhà đất tại địa chỉ số E , Khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 879 ngày 19/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th nhà ở tại địa chỉ E , Khu phố 4, phường Tân Chánh H , Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích sử dụng là 80m^2, kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn. Diện tích đất ở: tại thửa số 1743-3, tờ bản đồ số 1G (Sơ đồ nền), diện tích 529,4m^2. Đã thay đổi pháp lý ngày 19/02/2009 sang ông Nguyễn Phước Triệu H , sinh năm 1970, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn Bé B và bà Đinh Thị Diễm Th phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Phước Triệu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0036138 ngày 18/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định

tại các Điều 6, 7, 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.

4/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Kết quả biểu quyết: ……

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút ngày 23 tháng 7 năm 2020.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ma Văn Nhất