

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 572/2019/DS-ST
Ngày: 21-11-2019
V/v “Tranh chấp đòi nhà”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Phú Nhuận.
2. Bà Tiêu Kim Thuận.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Phương—Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2019/QĐST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 145/2019/QĐST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kiều O (có mặt).

Địa chỉ: 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 103 lô G Chung cư Đào Duy T, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Minh N – Là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Minh N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn bà Lê Thị Kiều O trình bày:

Bà Lê Thị Kiều O là chủ sở hữu căn nhà số 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AB 401115, số vào sổ H 02540/15 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 04/5/2006 cho bà Oanh.

Khi được sở hữu căn nhà, bà O đã chuyển về cư trú ổn định và đứng tên chủ hộ khẩu căn nhà. Ngoài ra, trong căn nhà này còn có các con của bà O đăng ký hộ khẩu và cùng cư trú với bà gồm: Nguyễn Anh K, sinh năm 1991; Nguyễn Cẩm U, sinh năm 1987 và Lê Lin Đ, sinh năm 2007.

Những năm gần đây, ông Nguyễn Anh K đối xử rất thậm tệ với bà. Ông K tính tình hung hăng thường xuyên đánh chửi bà và con bà. Không những thế, ông K còn ngang nhiên vứt bỏ đồ đạc riêng của mẹ con bà ra ngoài đường. Do không thể tiếp tục chung sống trong cùng một căn nhà với ông Nguyễn Anh K nên bà O cùng với các con là Nguyễn Cẩm U và Lê Lin Đ đã phải đi thuê nhà nơi khác để ở. Hiện tại, trong căn nhà này chỉ còn có ông Nguyễn Anh K cư trú.

Do cần lấy lại căn nhà để ở, bà O đã gửi các thông báo đòi nhà cho ông K nhưng ông K vẫn không trả. Do đó, bà O đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường 8, Quận 10 nhờ giải quyết để bà được lấy lại căn nhà. Ngày 22/5/2019, Ủy ban nhân dân Phường 8, Quận 10 đã tiến hành hòa giải vụ tranh chấp của bà nhưng không thành.

Ngày 20/6/2019, bà O đã nộp đơn khởi kiện ông Nguyễn Anh K đến Tòa án nhân dân Quận 10. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà O yêu cầu ông Nguyễn Anh K phải giao trả căn nhà số 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Anh K trình bày: Căn nhà tại địa chỉ số 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lê Thị Kiều O đứng tên chủ sở hữu. Ông K là con ruột của bà Lê Thị Kiều O. Do đó, ông K có quyền cư trú hợp pháp trong căn nhà này. Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà O. Thời gian sống trong căn nhà ông K có sửa chữa một số vật dụng hư hỏng trong nhà nhưng không đáng kể nên ông không đặt ra yêu cầu đòi tiền chi phí tu bổ, cải tạo, sửa chữa căn nhà. Ngoài ra, ông K không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Luật sư Lê Minh N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Kiều O trình bày:

Căn nhà số 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Lê Thị Kiều O. Hiện nay, ông Nguyễn Anh K đang chiếm hữu, sử dụng đối với căn nhà này. Do có nhu cầu sử dụng nhà nên bà O đã gửi thông báo đòi nhà cho ông Nguyễn Anh K. Mặc dù đã nhận được thông báo đòi nhà, nhưng ông K vẫn không thực hiện việc trả nhà cho bà O. Do đó, bà O khởi kiện ông Nguyễn Anh K để đòi lại căn nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Oanh là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Luật sư Lê Minh N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự.

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên hòa giải mà không có lý do. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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 tố tụng: Bà Lê Thị Kiều O khởi kiện ông Nguyễn Anh K để lấy lại căn nhà số 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nên có căn cứ xác định đây là “Tranh chấp đòi nhà” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên họp mà không có lý do. Nguyên đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa án không tiến hành hoà giải được vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 401115, số vào sổ H 02540/15 do Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/5/2006 cho bà Lê Thị Kiều O; Căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số: 51/QĐTTLH ngày 31/3/1998 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định căn nhà tại địa số 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của cá nhân bà Lê Thị Kiều O. Mặc dù bà O là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà nhưng căn nhà đang bị ông Nguyễn Anh K chiếm hữu, sử dụng. Để bảo vệ quyền sở hữu đối với tài sản của mình, bà O có quyền khởi kiện để đòi lại căn nhà thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Oanh là có căn cứ phù hợp với khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự: “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”. Trước khi khởi kiện tại Tòa án, bà O đã gửi thông

báo đòi nhà cho ông K nên đã đảm bảo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà O. Buộc ông Nguyễn Anh K phải trả lại cho bà O Căn nhà tại địa số 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 401115, sổ vào sổ H 02540/15 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 04/5/2006 cho bà Lê Thị Kiều O. Ghi nhận sự tự nguyện của bà O về việc cho ông Nguyễn Anh K được lưu cư 01 tháng trong căn nhà này kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Anh K không yêu cầu đòi tiền chi phí tu bổ, cải tạo, sửa chữa căn nhà đối với bà Oanh nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, do vậy bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 164, khoản 1 Điều 166 và Điều 169 của Bộ luật dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Anh K phải trả lại cho bà Lê Thị Kiều O căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số 268/41 đường Nguyễn Tiểu L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 401115, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02540/15 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 04/5/2006 cho bà Lê Thị Kiều O) trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Anh K phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Kiều O không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Kiều O số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0017511 ngày 24/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 thoả 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Trịnh Xuân Hương