

Bản án số: 1288/2026/DS-ST

Ngày: 04-6-2026

V/v “Tranh chấp đòi nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Lê Diễm Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thanh Trúc
2. Ông Nguyễn Hồng Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2024/TLST-DS ngày 29/02/2024 về việc “Tranh chấp đòi nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 441/2026/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng Công D, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 146 đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Phương Y, sinh năm 1985 và bà Bùi Thị H, sinh năm 2001. Cùng địa chỉ: Số 416/1 đường D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (*Bà Y có mặt, bà H có đơn xin vắng mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Văn N, Luật sư thuộc Công ty L. Địa chỉ: Số 416/1 đường D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (*ông N có mặt*)

- Bị đơn: Bà Mai Thị D1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 84/6 đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (*bà D1 vắng mặt*)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Thu H1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 146 đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thu H1: Bà Lê Thị Phương Y, sinh năm 1985 và bà Bùi Thị H, sinh năm 2001. Cùng địa chỉ: Số 416/1 đường D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (*Bà Y có mặt, bà H có đơn xin vắng mặt*).

2. Ông Vũ Duy Q, sinh năm 1983 (*ông Q vắng mặt*)

3. Bà Mai Thị Xuân P, sinh năm 1966 (bà P vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 84/6 đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1980 (ông T vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Vũ Như Bích N1, sinh năm 1982 (bà N1 vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 13 đường Hồ N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải, nguyên đơn trình bày:

Thông qua người quen, nguyên đơn là ông Lê Hoàng Công D có quen biết bà Nguyễn Vũ Như Bích N1, ông Nguyễn Thế T và được biết vợ chồng bà N1, ông T đang có nhu cầu bán căn nhà số 84/6 đường N, phường T (Phường B, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi trao đổi, thương lượng hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà nói trên tại Văn Phòng C ngày 19/12/2019. Ngày 16/01/2020 ông D được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận số 208/2003 do UBND quận T cấp ngày 08/8/2003. Khi giao dịch mua bán, ông D đã nhiều lần đến xem nhà, bà N1 thời điểm này là người đứng tên chủ sở hữu nhà đã mở cửa cho ông D vào xem nhà, khi đó không có bà D1, ông Q hay bà P ở nhà. Bà N1, ông T cũng đã bàn giao căn nhà nói trên. Giá mua bán, chuyển nhượng thời điểm đó là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ông D đã thanh toán tiền cọc bằng tiền mặt 50.000.000 đồng cho vợ chồng bà N1, ông T. Sau đó, ông D đã chuyển khoản đủ số tiền còn lại 2 lần: Lần thứ nhất ngày 20/12/2019 là 300.000.000 đồng, ngày 21/12/2019 là 150.000.000 đồng cho bà N1. Do gia đình bà D1 chưa có chỗ ở nên ông D cho họ lưu cư thêm 2 tháng. Ngày 17/3/2020 hết hạn lưu cư, ông D có thông báo và yêu cầu bà D1 trả lại nhà, hạn chót 17/4/2020. Tuy nhiên, bà D1 viện lý do để không trả nhà cho ông D. Ngày 28/4/2020 ông D có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường B, quận T yêu cầu giải quyết việc chiếm giữ trái pháp luật này. Ngày 12/5/2020 Ủy ban nhân dân phường B, quận T đã tiến hành lập biên bản nhưng bà D1 vẫn không trả lại nhà cho ông D.

Ông D yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề: Buộc bà Mai Thị D1 cùng những người đang cư trú trong nhà, ông Vũ Duy Q, bà Mai Thị Xuân P phải di chuyển người, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà nói trên, chấm dứt việc chiếm giữ nhà trái pháp luật để trả lại nhà cho ông D.

Bị đơn - bà Mai Thị D1, trình bày tại bản tự khai: Tháng 11/2019 bà có cho vợ chồng bà N1, ông T mượn giấy tờ nhà để vay nợ Ngân hàng làm ăn, nhưng bà N1 đã lừa sang tên cho bà N1 rồi bán cho ông D. Bà không biết ông D là ai vì ông D chưa hề vào nhà bà mà chỉ mua bán với bà N1 ngoài đường. Bà D1 cho rằng bà N1 và ông D thông đồng nhau lừa đảo chiếm đoạt nhà của bà. Bà mong muốn được lấy lại nhà vì đứng tên giùm cho anh chị em.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Mai Thị Xuân P trình bày tại bản tự khai: Căn nhà là của mẹ bà, anh chị em để bà D1 đứng tên giùm. Bà thấy rằng bà D1 bị lừa đảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vũ Duy Q trình bày tại bản tự khai: Năm 2019 mẹ ông là bà D1 bị bà N1 lừa sang tên nhà số 84/6 đường N, sau đó bà N1

bán cho ông D. Gia đình ông chưa dọn ra khỏi nhà lần nào kể từ khi ông D nói là đã mua nhà nên mong được xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị Thu H1 trình bày tại bản tự khai: Bà là vợ ông D. Căn nhà số 84/6 đường N đã được đăng ký biến động sang tên ông D nên bà và ông D là chủ sở hữu hợp pháp, bà thống nhất với yêu cầu của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 và ông Nguyễn Thế T vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn do bà Lê Thị Phương Y đại diện trình bày :

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà D1 ông Q, bà P và những người đang cư trú trong nhà phải di chuyển người, đồ đạc, tài sản ra khỏi nhà và trả cho ông D căn nhà số 84/6 đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Bà D1 và bà P có khai căn nhà số 84/6 đường N là nhà của mẹ bà D1 nhờ bà D1 đứng tên giùm nhưng không có chứng cứ nào chứng minh. Bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng hay hủy giấy chứng nhận nhà đất. Ông D đã được đăng ký biến động, cập nhật là chủ sở hữu và chủ sử dụng đối với căn nhà căn nhà số 84/6 đường N vào ngày 16/01/2020. Do đó, quyền sở hữu và sử dụng của ông D đối với nhà đất nêu trên đã được xác lập hợp pháp. Do bà D1 và gia đình không có chỗ ở nên ông D cho lưu cư 02 tháng, nhưng sau thời hạn này bà D1 và những người trong nhà đã không trả lại nhà cho ông D. Việc ông D đòi lại nhà là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Thu H1 do bà Lê Thị Phương Y trình bày: Bà H1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Việc chuyển nhượng nhà đất số 84/6 đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh của bà N1 cho ông D là hợp lệ. Ông D đã được cơ quan chức năng cập nhật sang tên đúng quy định. Việc bị đơn và những người đang cư trú chiếm giữ nhà của ông D suốt 6 năm, gây thiệt hại cho gia đình ông D nhưng ông D đã xem xét không yêu cầu bồi thường. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn và những người đang cư trú trong nhà phải trả ngay nhà cho ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu do cơ quan có thẩm quyền cung cấp, nhà đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Mai Thị D1 được cấp Giấy chứng nhận năm 2003. Ngày 18/11/2019, bà D1 chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Vũ Như Bích N1. Ngày 19/12/2019, bà N1 và ông Nguyễn Thế T tiếp tục chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Công D. Ngày 16/01/2020, ông D đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký sang tên. Các giao dịch được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký biến động theo quy

định pháp luật. Do đó, có căn cứ xác định ông Lê Hoàng Công D là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tranh chấp.

Bà Mai Thị D1 cho rằng việc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 là do bị lừa. Tuy nhiên, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, tại biên bản làm việc ngày 12/5/2020 với cơ quan chức năng địa phương, bà D1 thừa nhận đã chuyển quyền sở hữu cho bà N1. Sau khi phát sinh tranh chấp, nguyên đơn đã có thông báo đòi nhà (ngày 17/3/2020) và yêu cầu giải quyết tại địa phương. Ủy ban nhân dân phường B, Quận T đã xác định đây là tranh chấp dân sự và hướng dẫn các bên khởi kiện hoặc tố cáo nếu có dấu hiệu tội phạm. Tuy nhiên, từ đó đến nay, bà D1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bị lừa dối, không khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không có tài liệu thể hiện đã tố cáo hành vi lừa đảo, không cung cấp chứng cứ và không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu nguyên đơn. Do đó, lời trình bày của bà D1 không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh các bên có hành vi giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác hoặc vi phạm điều cấm của luật. Các đương sự có liên quan đến giao dịch (bà Nguyễn Vũ Như Bích N1, ông Nguyễn Thế T) không có ý kiến phản đối, không yêu cầu bảo vệ quyền lợi của mình trong quá trình tố tụng.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Mai Thị D1, ông Vũ Duy Q, bà Mai Thị Xuân P và những người đang cùng cư trú di dời toàn bộ người và tài sản ra khỏi căn nhà tại địa chỉ số 84/6 đường N, phường T, giao trả căn nhà cho ông Lê Hoàng Công D là chủ sở hữu hợp pháp quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Lê Hoàng Công D khởi kiện bị đơn là bà Mai Thị D1 về việc tranh chấp “đòi nhà”. Do bị đơn có nơi cư trú tại phường T (Phường B, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn – bà Mai Thị D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Duy Q, bà Mai Thị Xuân P, bà Nguyễn Vũ Như Bích N1, ông Nguyễn Thế T vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Về sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa: Do Tòa án có thu thập tài liệu chứng cứ nên Viện kiểm sát tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Xét kết quả xác minh của cơ quan công an phường T (trước đây là Phường B, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện bà Vũ Mai Như Q1 không thực tế cư trú tại

nhà đất tranh chấp, không có tài liệu chứng minh quyền, lợi ích liên quan đến tài sản, nên không cần đưa vào tham gia tố tụng. Đối với ông Vũ Duy Q, bà Mai Thị Xuân P là những người đang cùng cư trú tại nhà đất tranh chấp, nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với bà Phạm Thị Thu H1 là vợ ông Lê Hoàng Công D, mặc dù không trực tiếp đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng tài sản được xác lập trong thời kỳ hôn nhân, có liên quan đến quyền, nghĩa vụ chung của vợ chồng, nên xác định bà H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về pháp luật nội dung:

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

Căn cứ tài liệu chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cung cấp thì nhà đất số 84/6 đường N, phường T (Phường B, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà số 84/6 đường N), thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 98, nguồn gốc do bà Mai Thị D1 được cấp Giấy chứng nhận năm 2003. Ngày 18/11/2019, bà D1 chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 theo hợp đồng mua bán - chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, được Văn phòng C1 chứng nhận (theo số công chứng 0004265, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD), cập nhật thay đổi tên chủ mới cho bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 ngày 26/11/2019. Ngày 19/12/2019, bà N1 và ông Nguyễn Thế T chuyển nhượng nhà đất số H N cho ông Lê Hoàng Công D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được Văn phòng C chứng nhận ngày 19/12/2019 (theo số công chứng 005672, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD). Các tài liệu này phù hợp với tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, phù hợp với lời khai, trình bày của nguyên đơn.

Theo các tài liệu, chứng cứ nêu trên thì sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất số 84/6 đường N từ bà Mai Thị D1, ngày 19/12/2019, bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 và ông Nguyễn Thế T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho ông Lê Hoàng Công D. Hợp đồng đã được Văn phòng C chứng nhận ngày 19/12/2019 (theo số công chứng 005672, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD). Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 84/6 đường N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên ông Lê Hoàng Công D vào ngày 16/01/2020. Do đó, ông D là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại địa chỉ nhà số 84/6 đường N.

[2.2] Xét lời khai bà Mai Thị D1 cho rằng việc bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 là do bị lừa dối:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Sau khi phát sinh tranh chấp, nguyên đơn đã có thông báo đòi nhà (ngày 17/3/2020) và yêu cầu giải quyết tại địa phương. Ủy ban nhân dân Phường B, quận T (cũ) đã xác định đây là tranh chấp dân sự và hướng dẫn các bên khởi kiện hoặc tố cáo nếu có dấu hiệu tội phạm. Tại biên bản làm việc ngày 12/5/2020 với cơ quan chức năng địa phương, bà D1 đã thừa nhận việc bà sang tên nhà số 84/6 đường N cho bà N1 và đã biết bà N1 chuyển nhượng lại cho ông D. Tuy nhiên, đến nay bà D1 không khởi kiện và cũng không có yêu cầu liên quan đến việc bà chuyển nhượng nhà đất số 84/6 đường N cho bà N1 hay việc bà N1, ông T chuyển nhượng lại nhà đất nói trên cho ông D, và cũng không có tài liệu thể hiện bà D1 tố cáo hành vi lừa đảo trong việc chuyển nhượng nhà. Trong quá trình giải quyết, bà D1 được triệu tập hợp lệ nhưng chỉ có lời khai, không cung cấp tài liệu, chứng cứ

chứng minh cho lời khai của mình về việc bà bị lừa dối khi chuyển nhượng nhà đất cho bà N1, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng không tham gia phiên tòa. Xét thấy, bà D1 không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh việc bà đứng tên nhà giùm và việc bị lừa dối khi chuyển nhượng nhà cho bà N1. Do đó, lời trình bày của bà D1 không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Vũ Duy Q, bà Mai Thị Xuân P đang cùng cư trú với bà D1 có trình bày tại bản tự khai bà D1 đứng tên nhà giùm anh chị em và bị bà N1 lừa đảo bán nhà, nhưng ông Q, bà P không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 và ông Nguyễn Thế T. Bà N1 và ông T vắng mặt, không tham gia tố tụng, không có ý kiến trình bày, cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà N1 và ông T có tranh chấp, khiếu nại hoặc yêu cầu bảo vệ quyền lợi liên quan đến các giao dịch đã thực hiện đối với nhà đất số 84/6 đường N.

Xét thấy bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 84/6 đường N nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ các phân tích trên, có đủ căn cứ xác định: Ông Lê Hoàng Công D đã được bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 và ông Nguyễn Thế T chuyển nhượng nhà đất số 84/6 đường N. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C chứng nhận hợp lệ theo số công chứng 005672, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2019 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Công D ngày 16/01/2020. Xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã đủ căn cứ xác định ông D là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản là nhà đất nêu trên. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ pháp lý để tiếp tục chiếm giữ tài sản. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn, ông Vũ Duy Q, bà Mai Thị Xuân P và những người đang cư trú trong căn nhà số 84/6 đường N phải di chuyển người, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà nói trên, trả lại căn nhà cho nguyên đơn theo hiện trạng thực tế khi giao nhận, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự.

Về thời hạn thực hiện việc giao trả nhà: Xét việc ông D yêu cầu giao trả nhà đã lâu nhưng chưa được nhận nhà đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông D nên việc ông D yêu cầu giao trả nhà ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[2.4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, yêu cầu của

nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001130 ngày 17/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 117, 119, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Lê Hoàng Công D:

1.1 Buộc bà Mai Thị D1, ông Vũ Duy Q, bà Mai Thị Xuân P và những người đang cùng cư trú phải di chuyển người, đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà số 84/6 đường N, phường T (trước đây là Phường B, Quận T), Thành phố Hồ Chí Minh, trả cho ông Lê Hoàng Công D nhà đất tại địa chỉ số 84/6 đường N, phường T (trước đây là Phường B, Quận T), Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 208/2003 do UBND quận T cấp ngày 08/8/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Công D ngày 16/01/2020, theo hiện trạng thực tế khi giao nhận.

1.2 Thời hạn thực hiện việc giao trả nhà: Ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả lại cho ông Lê Hoàng Công D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001130 ngày 17/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Ông Lê Hoàng Công D, bà Phạm Thị Thu H1 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Mai Thị D1, ông Vũ Duy Q, bà Mai Thị Xuân P, bà Nguyễn Vũ Như Bích N1 và ông Nguyễn Thế T vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TANDTP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 4;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Trương Lê Diễm Thúy

