

Bản án số: 24/2026/DS-ST

Ngày: 08 - 01 - 2026

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

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 Nguyễn Phương Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Minh Tuấn.

2. Ông Đinh Hoàng Việt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mai Phương - 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 Lê Ngọc Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 08 tháng 01 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 thụ lý số 258/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 04 năm 2025 về việc “*Tranh chấp kiện đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 756/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 579/2025/QĐHPT-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty C

Địa chỉ: Số A H, phường H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Vũ Trung H, sinh năm 1973

Hoặc bà Hoàng Thị Thanh B, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: A H, phường K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

2. Bà Tô Kim T, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: G đường T, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP S (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: G T, phường C, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/3/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Hoàng Thị Thanh B trình bày:

Ông Nguyễn Thanh K và bà Tô Kim T là chủ sở hữu thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ G T, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà, đất số G T) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 816204 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/2010, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00216.

Ngày 18/02/2011, ông Nguyễn Thanh K và bà Tô Kim T đề nghị được chuyển nhượng có kỳ hạn bất động sản nêu trên cho Công ty cổ phần C (sau đây gọi tắt là Công ty C), với nội dung cam kết tại giấy đề nghị bán bất động sản kỳ hạn của ông Nguyễn Thanh K và bà Tô Kim T: xác nhận tính hợp pháp của nhà, đất nói trên, đảm bảo bất động sản đó hoàn toàn thuộc quyền sở hữu của ông K, bà T, không có tranh chấp, không bị ràng buộc bởi bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào khác, không dùng để cầm cố vay vốn tại bất kỳ một tổ chức tín dụng nào, được tự do chuyển nhượng và cam kết thực hiện mua lại bất động sản đúng hạn. Hết kỳ hạn nếu ông K, bà T không thực hiện việc mua lại tài sản thì Công ty C được toàn quyền định đoạt tài sản trên.

Ngày 04/03/2011, ông K, bà T và Công ty C ký hợp đồng chuyển nhượng kỳ hạn Bất động sản số 12/2011/BDS, với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, kỳ hạn bán là 180 ngày (kể từ ngày chuyển nhượng đến ngày nhận chuyển nhượng lại theo hợp đồng).

Ngày 07/03/2011, Công ty C chuyển đủ số tiền 5.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà Tô Kim T tại Ngân hàng TMCP N (HBB) – phòng G theo Uỷ nhiệm chi lập ngày 07/03/2011 của Công ty C.

Theo quy định tại 2.4 Điều 2, Điều 7 của Hợp đồng: Vào ngày chuyển nhượng hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại phòng công chứng, đồng thời ông K và bà T bàn giao giấy tờ và tài sản cho Công ty C. Sau khi nhận bàn giao nhà, do chưa có nhu cầu về nhà ở nên Công ty C đồng ý cho ông K và bà T được quyền sử dụng, bảo quản tài sản... Sau ngày 06/09/2011, ông K và bà T phải bàn giao lại tài sản cho Công ty C.

Ngày 26/10/2011, Công ty C và ông K, bà T (có ông Vũ Văn B1 là đại diện theo uỷ quyền của ông K, bà T số 000143, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/3/2011 tại Văn phòng C1) đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Phòng C2, số công chứng 008036, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Thời hạn hai bên thoả thuận nhận chuyển nhượng lại theo nội dung Hợp đồng đã ký nhưng ông K, bà T đã không thực hiện đúng các nội dung đã cam kết. Do đó, Công ty C có toàn quyền định đoạt tài sản trên.

Ngày 14/11/2013, Công ty C đã thế chấp tài sản là nhà, đất thuộc thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ nhà, đất số G T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 816204 do U,

TP Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/2010, Số vào sổ cấp GCN: CH00216 cho Ngân hàng TMCP S.

Ngày 13/9/2024, tại biên bản làm việc ông K nêu ý kiến ông K, bà T sẽ mua lại nhà, đất số 7A/19/38 Thành Thái của Công ty C với giá 15 tỷ đồng vào ngày 31/10/2024. Đến ngày 31/10/2024, ông K, bà T không trả số tiền trên thì ông K, bà T từ bỏ quyền mua nhà và đồng ý tự bàn giao nhà cho Công ty C.

Công ty C đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Thanh K, bà Tô Kim T tự nguyện giao trả tài sản cho Công ty C nhưng ông K, bà T không hợp tác không trả lại tài sản.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, căn cứ Điều 105, Khoản 6 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 169 và Điều 255, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005 yêu cầu ông K, bà T và những người hiện nay đang cư trú tại nhà, đất số 7A/19/38 Thành Thái theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 816204 do U, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/2010, Số vào sổ cấp GCN: CH00216 được cập nhật biến động cho chủ sở hữu là Công ty cổ phần C ngày 15/11/2011 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H phải trả nhà, đất ngay cho Công ty C.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Toà án đã tiến hành triệu tập bị đơn đến Toà để tiến hành lấy lời khai, mở phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải nhưng các đương sự đều vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến phản đối.

Ngân hàng TMCP S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng S) có văn bản trình bày ý kiến: Ngày 03/03/2011, Ngân hàng S (trước đây là Ngân hàng TMCP N) ký hợp đồng uỷ thác đầu tư số 12/2011/HDUT/BDS và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 012155 ngày 14/11/2013 được công chứng tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp là nhà, đất thuộc thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ G T, Phường A, Quận A (nay là phường 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 số BC 816204 do U, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/2010, Số vào sổ cấp GCN: CH00216 được cập nhật biến động cho chủ sở hữu là Công ty cổ phần C ngày 15/11/2011 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S không có ý kiến, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Đại diện uỷ quyền của Công ty C bà Hoàng Thị Thanh B trình bày: Nhà, đất số 7A/19/38 Thành Thái thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn. Nay nguyên đơn có nhu cầu về nhà ở nên yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông K, bà T và những người đang cư trú trong nhà đất (nếu có) nêu trên phải trả ngay cho Công ty C.

Bị đơn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đề nghị Toà án xét xử theo quy định pháp luật và xin vắng mặt.

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

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi nghị án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tham gia phiên tòa không rõ lý do. Đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu đòi lại nhà, đất tại địa chỉ số G T, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định nhà thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty C theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 816204, số vào sổ cấp GCN: CH00216 do Ủy ban nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/2010. Tài sản được cập nhật quyền sở hữu cho chủ sở hữu là Công ty C tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H ngày 15/11/2011. Hai bên đã tiến hành giao tài sản, tuy nhiên do chưa có nhu cầu sử dụng nên Công ty C cho ông K và bà Thanh quản L, sử dụng. Sau này, giữa các bên phát sinh mâu thuẫn, ông K, bà T không giao lại tài sản cho Công ty C nên Công ty C tiến hành khởi kiện đòi lại tài sản là nhà, đất số G đường T là phù hợp với quy định pháp luật.

Căn cứ vào các biên bản làm việc giữa các bên có cơ sở xác định ông K, bà T là người đang quản lý, sử dụng nhà, đất số G T, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời xác định ngày 31/10/2024 sẽ giao tiền để mua lại nhà của Công ty C, trường hợp không giao tiền mua lại nhà thì ông K, bà T tự nguyện giao lại tài sản, tuy nhiên ông K, bà T không thực hiện. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải có nghĩa vụ di dời người và toàn bộ tài sản, hoàn trả lại nhà, đất số 7A/19/38 đường T, Phường A, Quận A (nay là phường D), Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty C là có cơ sở đề nghị Tòa án chấp nhận.

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 thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn bàn giao toàn bộ nhà đất cho nguyên đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà”, tuy nhiên, các bên đã thực hiện việc giao tài sản và cho bị đơn ở lại trong thời gian chưa tìm được nơi ở mới. Do đó, Tòa án xác định nhà, đất số G đường T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại nhà, đất thuộc sở hữu của nguyên đơn có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa hai bên là “Tranh chấp về kiện đòi tài sản”. Bị đơn

ông Nguyễn Thanh K và bà Tô Kim T có nơi cư trú tại phường D, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[1.1] Xét Giấy ủy quyền ngày 04/3/2025 của Công ty C ủy quyền cho ông Vũ Trung H, bà Hoàng Thị Thanh B tham gia tố tụng tại Tòa án là phù hợp với quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hoà giải và phiên toà nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà, đất số 7A/19/38 đường T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 18/02/2011, ông K, bà T lập giấy đề nghị bán bất động sản kỳ hạn, với nội dung ông bà đồng ý bán nhà, đất số 7A/19/38 đường T với giá 5.000.000.000 đồng, kỳ hạn bán là 180 ngày, kể từ ngày giải ngân.

Ngày 04/03/2011, ông K, bà T và Công ty C ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số G đường T, phường D kỳ hạn Bất động sản số 12/2011/BDS, giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, với kỳ hạn là 180 ngày (kể từ ngày chuyển nhượng đến ngày nhận chuyển nhượng lại theo hợp đồng). Tại mục 2.4 Điều 2, Điều 7 của Hợp đồng quy định: Vào ngày chuyển nhượng hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại phòng công chứng, đồng thời ông K và bà T bàn giao giấy tờ và tài sản cho Công ty C. Sau khi nhận bàn giao nhà, do chưa có nhu cầu về nhà ở nên Công ty C đồng ý cho ông K và bà T được quyền sử dụng, bảo quản tài sản... Hai bên thoả thuận thời gian ở đến ngày 06/09/2011, ông K và bà T phải bàn giao lại tài sản cho Công ty C nếu không nhận chuyển nhượng lại bất động sản.

Ngày 07/03/2011, Công ty C chuyển đủ số tiền 5.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà Tô Kim T tại Ngân hàng TMCP N (HBB) – phòng G theo Ủy nhiệm chi lập ngày 07/03/2011.

Ngày 26/10/2011, Công ty C và ông K, bà T (đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T là ông Vũ Văn B1) đã ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Phòng C2, số công chứng 008036, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, quyền sở hữu nhà, đất trên thuộc quyền sở hữu của Công ty C.

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 816204, số vào sổ cấp GCN: CH00216 do Ủy ban nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/2010. Tài sản được cập nhật quyền sở hữu cho chủ sở hữu là Công ty C tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H ngày 15/11/2011.

Như vậy, từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định các bên đã thực hiện xong hợp đồng mua bán nhà và Công ty C là chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất tại địa chỉ G đường T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Xét, Công ty C là chủ sở hữu căn nhà số G đường T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh nên có quyền sở hữu đối với tài sản của mình, đã nhiều lần Công ty Hồ Mây liên hệ với ông K, bà T để thực hiện việc giao trả tài sản nhưng ông K, bà T luôn né tránh buộc Công ty C khởi kiện để đòi lại toàn bộ nhà, đất mà ông K, bà T đang quản lý, sử dụng là có căn cứ phù hợp với Điều 164, Điều 166, Điều 169 của Bộ luật Dân sự. Trước khi nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, Công ty C đã nhiều lần thông báo đến ông K, bà T thực hiện việc giao tài sản, cụ thể: Ngày 27/11/2020, ông K và bà T có văn bản đề nghị Công ty C xem xét xác định giá trị tài sản và lãi suất để thuận lợi cho việc ông, bà mua lại tài sản trên trong thời hạn 3 tháng. Ngày 13/9/2024, Công ty C và ông K trực tiếp gặp và trao đổi theo đó ông K tiếp tục đưa ra ý kiến ông K, bà T sẽ trả cho Công ty C số tiền 15 tỷ đồng để mua lại tài sản là nhà, đất số G T vào ngày 31/10/2024, nếu quá ngày 31/10/2024, ông K, bà T không trả số tiền trên cho Công ty C thì coi như từ bỏ quyền mua lại tài sản và tự nguyện bàn giao tài sản nhà, đất trên cho Công ty C. Như vậy, Công ty C đã thực hiện thủ tục đảm bảo trình tự do pháp luật quy định nhưng ông K, bà T đã không thực hiện cam kết thỏa thuận giữa các bên là trả lại tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cần buộc bị đơn là ông Nguyễn Thanh K, bà Tô Kim T có nghĩa vụ di dời người và toàn bộ tài sản, trả lại ngay nhà, đất số G đường T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty C theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 169, Điều 256 Bộ luật Dân sự.

[3] Ngân hàng Thương mại cổ phần S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng S) ký hợp đồng uỷ thác đầu tư số 12/2011/HDUT/BDS và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 012155 ngày 14/11/2013 được công chứng tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp là nhà đất thuộc thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ G T, Phường A, Quận A (nay là phường 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 số BC 816204 do U, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/2010, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00216 được cập nhật biến động cho chủ sở hữu là Công ty cổ phần C ngày 15/11/2011 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H. Do Ngân hàng S không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng tín dụng trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp các bên xảy ra tranh chấp thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông K, bà T thuộc diện được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên do ông K, bà T không có hồ sơ đề nghị được miễn giảm án phí theo quy định tại Điều 12, Điều 14 và Điều 15 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét miễn giảm án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Thanh K và bà Tô Kim T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

Căn cứ Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

Căn cứ các điều 164, 166, 169 và 256 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần C, Tư vấn, Dịch vụ Hồ Mây

2. Buộc ông Nguyễn Thanh K, bà Tô Kim T có nghĩa vụ di dời người, tài sản và giao nhà, đất thuộc thửa đất số 139 và 140 tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ G T, Phường A, Quận A (nay là phường 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 số BC 816204 do U, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/2010, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00216 được cập nhật biến động cho chủ sở hữu là Công ty cổ phần C ngày 15/11/2011 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, ông Nguyễn Thanh K và bà Tô Kim T liên đới chịu.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần C, Tư vấn, Dịch vụ Hồ Mây số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 (Năm mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0075666 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 (nay là Thi hành án dân sự), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tuyên án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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 6,7 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./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV4, TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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



Nguyễn Phương Lan