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

Bản án số: 262/2024/DS – ST
Ngày: 08/8/2024
V/v *"Tranh chấp đòi tài sản"*

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: Bà Từ Thị Minh Tú
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Vũ Ngọc Tiến
2. Bà Đàm Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Sương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 08 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 313/2023/TLST-DS ngày 13/10/2023 về việc "Tranh chấp đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 330/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 124/2024/QĐST-DS ngày 09/7/2024 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Trần Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978
Địa chỉ: Số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Văn T1, sinh năm 1973
Địa chỉ: B L (tầng B) N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Công H, sinh năm 1957
Địa chỉ: 3 H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
-Bà Nguyễn Thị Bạch L, sinh năm 1959
- Bà Trần Nguyễn Liên P, sinh năm 1988
- Ông Trần Nguyễn Công N, sinh năm 1994
Cùng địa chỉ: 3 H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bà Lê Thị Như M, sinh năm 1956
Địa chỉ: B Ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.
-Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1976
Địa chỉ: C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
-Bà Trần Nguyễn Thùy T2, sinh năm 1973
Địa chỉ:1 B, phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
-Bà Trần Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1976

Địa chỉ: C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1983

Địa chỉ: 3 C, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4 là ông Lê Văn T1, sinh năm 1973

Địa chỉ: B L (tầng B) N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T1 trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số C đường H, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 từ năm 1959, theo tờ bán nhà ký ngày 11/12/1959 giữa bên bán ông Trần Công T6 và bên mua Trần Sung .

Ngày 25/08/1989, bà Trần Thị M1 (con của ông S, bà T5) đã có làm đơn xin thừa kế di sản và hợp thức hóa nhà cho căn nhà trên và gửi đến cơ quan chức năng là Phòng Xây dựng Quận A, được các cơ quan chức năng xác nhận.

Năm 1968 ông Trần S chết, năm 1975 bà Nguyễn Thị T5 chết. Ông S bà T5 chết không để lại di chúc; di sản để lại là căn nhà số C đường H.

-Ông S bà T5 có 05 người con gồm:

+ Bà Trần Thị T7, sinh năm 1927, chết năm 2017. Bà T7 có chồng tên Lê Quang T8 (chết năm 2004), có con tên là Lê Thị Như M.

+ Bà Trần Thị M1, sinh năm 1932, chết năm 2011. Bà M1 không có chồng, có người con tên là bà Nguyễn Ngọc D.

+ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1933 (chết năm 2010) không có chồng, không có con.

+ Ông Trần Văn D1, sinh năm 1940, chết năm 2013. Ông D1 chết không có vợ con.

+ Ông Trần Văn G, sinh năm 1946, chết năm 2010, có vợ thứ nhất tên là Nguyễn Thị Á (chết năm 1980), vợ thứ hai tên là Nguyễn Thị B (chết năm 2022), có các người con tên là bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3, ông Trần Nguyễn Thanh T và ông Trần Nguyễn Thanh T4.

Căn nhà trên được các người con và cháu của ông S bà T5 phân công quản lý, cho thuê từ trước đến nay. Trong quá trình đó có ký kết một số hợp đồng thuê nhà như sau:

-Ngày 28/03/1993 ông Trần Văn G ký hợp đồng cho thuê nhà số C H, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Công T6. Thời hạn cho thuê từ 01/01/1993 đến 31/12/1993.

-Ngày 01/01/1999 bà Trần Thị M1 ký hợp đồng cho thuê nhà số C H, Quận A với ông Trần Công T6. Thời hạn cho thuê từ 01/01/1999 đến 01/06/1999.

-Ngày 01/06/1999 bà Trần Thị M1 ký hợp đồng cho thuê nhà số C H, Quận A với ông Trần Công T6. Thời hạn cho thuê từ 01/06/1999 đến 31/12/1999.

- Ngày 01/01/2009 bà Trần Thị M1, ông Trần Văn G ký hợp đồng cho thuê nhà số C H, Quận A với bà Nguyễn Thị T9 . Thời hạn cho thuê từ 01/01/2009 đến 31/12/2009.

-Ngày 01/01/2014 bà Nguyễn Thị B (vợ ông Trần Văn G) và bà Nguyễn Ngọc D (con gái bà Trần Thị M1) ký hợp đồng cho thuê nhà số C H, Quận A với ông Trần Công H. Thời hạn cho thuê từ 01/01/2014 đến 31/12/2018.

Sau khi hết hạn hợp đồng cho thuê, bà Nguyễn Ngọc D và ông Trần Nguyễn Thanh T (con ông Trần Văn G), đại diện những người thừa kế nêu trên đã yêu cầu gia đình ông Trần Công H trả lại nhà 34/4 H nhưng đến nay gia đình ông Trần Công H không trả, tiếp tục chiếm dụng nhà ở bất hợp pháp. Vì vậy ông T, đại diện những người thừa kế di sản của ông S bà T5 đã khởi kiện ra Tòa án để đòi lại tài sản. Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

Buộc ông Trần Công H và những người đang cư trú tại nhà số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại căn nhà thuê số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người đại diện thừa kế của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 là ông Trần Nguyễn Thanh T, bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4.

Ngày 28/5/2024 ông T có nộp đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Trần Công H thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2019 đến thời điểm trả nhà số tiền phải thanh toán tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/06/2023 là: 05 triệu/tháng x 53 tháng = 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

2/Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N nhưng bị đơn và bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3/ Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4 là ông Lê Văn T1 trình bày: Thống nhất với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết :

Buộc ông Trần Công H và những người đang cư trú tại nhà số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N phải trả lại căn nhà số C H, Phường A,

Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người đại diện thừa kế của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 là ông Trần Nguyễn Thanh T, bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ông T xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Trần Công H thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2019 đến thời điểm trả nhà số tiền phải thanh toán tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/06/2023 là: 05 triệu/tháng x 53 tháng = 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

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

-Về thủ tục tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc giải quyết vụ án. Tòa án đã tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự.

Bị đơn ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn và bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N vắng mặt đến lần thứ 2 nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung vụ án:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Trần Công H và những người đang cư trú tại nhà số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà đất số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người đại diện thừa kế của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 là ông Trần Nguyễn Thanh T, bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Trần Công H thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2019 đến thời điểm trả nhà số tiền phải thanh toán tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/06/2023 là: 05 triệu/tháng x 53 tháng = 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng), xét việc rút 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút. Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông H và những người đang cư trú tại nhà số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại căn nhà cho thuê số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người đại diện thừa kế của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại điểm b khoản 2.4 mục I Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp đòi tài sản".

Bị đơn đang cư trú tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

[2.1] Căn cứ trích lục chứng tử số 998/TLKT-BS ngày 22/6/2020 ông Trần S chết năm 1968, trích lục chứng tử số 353/TLKT-BS ngày 22/6/2020 bà Nguyễn Thị T5 chết năm 1975.

Căn cứ các bản sao giấy trích lục khai tử số 545/TLKT-BS ngày 06/7/2022 ; số 44/TLKT ngày 01/3/2022 ; số 624/TLKT-BS ngày 02/7/2020 và số 354/TLKT-BS ngày 22/6/2020 thể hiện bà Trần Thị M1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Á và ông Trần Văn G đã chết;

Căn cứ trích lục kết hôn số 448/TLKH-BS ngày 26/6/2020 và Giấy công nhận kết hôn số 0466 ngày 16/11/1983 thể hiện bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Á là vợ của ông Trần Văn G.

[2.2] Căn cứ các bản sao Giấy trích lục khai sinh số 423/TLKS-BS ngày 15/7/2020, số 12335 ngày 08/7/2022, số 4302 ngày 20/12/2013; số 1400 ngày 06/7/2020; số 38 ngày 01/9/2015 và bản sao giấy khai sinh ngày 23/12/2019.

[2.3] Căn cứ Đơn xin thừa kế di sản và hợp thức hóa nhà của bà Trần Thị M1 ngày 25/8/1989 và được Phòng X xác nhận ngày 14/9/1989 và Ủy ban nhân dân Quận A xác nhận ngày 26/9/1989 với nội dung " Năm 1968, ông Trần S chết, năm 1975 bà Nguyễn Thị T5 chết, cả hai không để lại di chúc. Qua xác minh chúng tôi được biết ông bà S có các con sau: Trần Thị M1, sinh năm 1932; Trần Thị T7, sinh năm 1927; Trần Văn G, sinh năm 1946; Trần Văn D1, sinh năm 1940, Trần Thị Đ, sinh năm 1933";

Căn cứ vào lời khai các đương sự thống nhất hàng thừa kế ông S và bà T5 có 5 người con : Bà Trần Thị T7 chết năm 2017, có con tên là Lê Thị Như M; bà Trần Thị M1, chết năm 2011 có người con tên là bà Nguyễn Ngọc D; bà Trần Thị Đ, chết năm 2010; ông Trần Văn D1, chết năm 2013 và ông Trần Văn G, chết năm 2010, có vợ thứ nhất là Nguyễn Thị Á (chết năm 1980), vợ thứ hai tên là Nguyễn Thị B (chết năm 2022), ông G có các người con tên là Trần Nguyễn Thùy T2, Trần Nguyễn Thanh T3, Trần Nguyễn Thanh T, Trần Nguyễn Thanh T4.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 651 Bộ luật Dân sự các đồng thừa kế theo pháp luật của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 là : ông Trần Nguyễn Thanh

T, bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4, do đó ông Trần Nguyễn Thanh T có quyền khởi kiện ông H để đại diện các đồng thừa kế đòi lại tài sản. Bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.4] Căn cứ vào kết quả xác minh số 812/XM-TA ngày 09/11/2023 của Công an phường A1, Quận A xác minh : bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N đang cư trú tại căn nhà số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do đó bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.5] Bị đơn ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn ông H và bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông H và bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ công văn số 4277/CNQ10 ngày 07/12/2023 của Chi nhánh văn phòng Đ1; công văn số 10168 ngày 21/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, bản kê khai nhà cửa ngày 21/12/1977, Tờ bán nhà ngày 11/12/1959;

[3.2] Căn cứ Đơn xin thừa kế di sản và hợp thức hóa nhà của bà Trần Thị M1 ngày 25/8/1989 và được Ủy ban nhân dân phường A2, Quận A xác nhận ngày 28/8/1989 với nội dung: *" Xác nhận nhà 34/4 H của ông Trần S mua năm 1959, có thị thực của chính quyền cũ. Nay các con xin thừa kế"*. Phòng X xác nhận ngày 14/9/1989 và Ủy ban nhân dân Quận A xác nhận ngày 26/9/1989 với nội dung : *"Xác nhận số 901/SV2/89 Căn nhà xin hợp thức hóa và thừa kế mang số C H P13 Q10. Nhà của ông T6 bán cho ông S trên tờ bán nhà có thị nhận của Quận trưởng Q3 ngày 11/12/1959, Năm 1968, ông Trần S chết, năm 1975 bà Nguyễn Thị T5 chết, cả hai không để lại di chúc. Nay 3/5 người con xin hợp thức hóa và thừa kế căn nhà trên để đóng trước bạ cho hợp lệ, phòng xây dựng Q10 kính chuyển UBND Q10 và phòng thuế trước bạ thành phố giải quyết "*.

[3.3] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 509/03 ngày 09/4/2003 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Trần Thị M1 là đại diện thừa kế của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 đối với nhà đất số C H, Phường A, Quận A.

[3.4] Căn cứ vào các Hợp đồng thuê nhà như sau:

-Ngày 12/11/1985 ông Trần Văn G ký với ông Trần Công T6 thời hạn thuê từ ngày 01/11/1985 đến ngày 01/11/1990 được Ủy ban nhân dân phường A2 và Phòng X xác nhận ngày 18/11/1985 với nội dung : *"nhà số C H của ông Trần S mua, nay ông đã chết, đại diện cho các con đứng ký hợp đồng với người thuê"*.

-Ngày 28/03/1993 ông Trần Văn G ký hợp đồng với ông Trần Công T6. Thời hạn cho thuê từ 01/01/1993 đến 31/12/1993.

-Ngày 01/01/1999 bà Trần Thị M1 ký hợp đồng với ông Trần Công T6. Thời hạn cho thuê từ 01/01/1999 đến 01/06/1999.

-Ngày 01/06/1999 bà Trần Thị M1 ký hợp đồng với ông Trần Công T6. Thời hạn cho thuê từ 01/06/1999 đến 31/12/1999.

- Ngày 01/01/2009 bà Trần Thị M1, ông Trần Văn G ký hợp đồng với bà Nguyễn Thị T9. Thời hạn cho thuê từ 01/01/2009 đến 31/12/2009.

-Ngày 01/01/2014 bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Ngọc D ký hợp đồng với ông Trần Công H. Thời hạn cho thuê từ 01/01/2014 đến 31/12/2018.

[3.5] Căn cứ vào Vi bằng do Văn phòng T10 Nguyễn lập ngày 14/9/2022 và lập ngày 21/12/2022 thể hiện đại diện thừa kế của ông S, bà T5 là ông T, bà M, bà D, bà T2, bà T3 và ông T4 đã gửi thông báo đòi nhà số C H, phường A, Quận A cho bị đơn ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang cư trú trong căn nhà nêu trên nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không trả nhà đất số C H, phường A, Quận A cho đại diện thừa kế của ông S và bà T5.

- Căn cứ điểm b khoản 2.4 mục I Nghị Quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: *"Trường hợp người chết để lại di sản cho các thừa kế nhưng các thừa kế không trực tiếp quản lý, sử dụng mà di sản đó đang do người khác chiếm hữu bất hợp pháp hoặc thuê, mượn, quản lý theo ủy quyền... thì các thừa kế có quyền khởi kiện người khác đó để đòi lại di sản*".

- Căn cứ điểm b khoản 2.4 mục II Nghị Quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: " *Chủ cũ hoặc người thừa kế của người đó có quyền đòi lại quyền sử dụng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất khi có đầy đủ các điều kiện sau đây: Đất không bị Nhà nước quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N1 dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và N1; Chủ cũ có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Người đang sử dụng đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và cũng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 vì lý do người đó sử dụng đất là ở nhờ, mượn, thuê, lấn, chiếm đất hoặc bằng các giao dịch dân sự khác trái pháp luật, trái đạo đức xã hội"*;

Từ những chứng cứ nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông

Trần Công H và những người cư trú tại nhà số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N phải trả lại căn nhà số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người đại diện thừa kế của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 là ông Trần Nguyễn Thanh T, bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.6] Xét nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông H thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2019 đến thời điểm trả nhà số tiền phải thanh toán tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/06/2023 là: 05 triệu/tháng x 53 tháng = 265.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố Tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện là buộc ông H thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2019 đến thời điểm trả nhà số tiền phải thanh toán tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/06/2023 là: 05 triệu/tháng x 53 tháng = 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn

[4] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 thì bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên ông H, sinh năm 1957, căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 thì ông H được miễn nộp tiền án phí.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 1 điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

-Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3, các điều 31, 33, 34, 56 và điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 3 Luật sửa đổi bổ sung năm 1998 và Điều 36 Luật sửa đổi bổ sung năm 2001.

-Căn cứ Điều 4, điểm e khoản 2 Điều 6, khoản 1 điều 10; khoản 1, khoản 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003;

-Căn cứ các điều 95, 96 và Điều 98 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ các điều 26, 27 và điều 28 Luật đất đai năm 2023.

-Căn cứ Điều 8, 9, 10, 76, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 129 và Điều 131 Luật nhà ở năm 2014.

- Căn cứ các điều 6,7, 8,9,10,12 và Điều 171 Luật nhà ở năm 2023.

- Căn cứ các Điều 385, 386, 398, 400, 401, 402, 472, 474, 482 và điểm b khoản 1 điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ điểm b khoản 2.4 mục I và điểm b khoản 2.4 mục II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; 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;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nguyễn Thanh T.

Buộc ông Trần Công H và những người cư trú tại nhà số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: bà Nguyễn Thị Bạch L, bà Trần Nguyễn Liên P, ông Trần Nguyễn Công N phải trả lại nhà đất số C H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người đại diện thừa kế của ông Trần S và bà Nguyễn Thị T5 là ông Trần Nguyễn Thanh T, bà Lê Thị Như M, bà Nguyễn Ngọc D, bà Trần Nguyễn Thùy T2, bà Trần Nguyễn Thanh T3 và ông Trần Nguyễn Thanh T4 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện là buộc ông Trần Công H thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2019 đến thời điểm trả nhà số tiền tạm tính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 01/06/2023 là: 05 triệu/tháng x 53 tháng = 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Công H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Nguyễn Thanh T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Nguyễn Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2023/0035415 ngày 10/10/2023 và số tiền 6.625.000 đồng (sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2023/0035414 ngày 10/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4.Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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;

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

- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án**.**

Từ Thị Minh Tú