

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN T
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 10/2019/ST-DS
Ngày 25/01/2019
V/v Tranh chấp đòi nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN T – THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Kim Thái Hồ
2. Bà Hoàng Thị Thanh Mai

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Trung Tiên, Thư ký Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố H tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đức Thịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 142/2017/TLST-HNGĐ ngày 20 tháng 4 năm 2017 về việc “Tranh chấp đòi nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 365/2018/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2019/QĐ-HPT ngày 09 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1966
Địa chỉ: 13 đường T, phường T, quận T, Thành phố H.
Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1985
Địa chỉ: 412/11 đường L, phường H, quận T, Thành phố H.
Có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1947 (vắng mặt)
Địa chỉ: 412/11 đường L, phường H, quận T, Thành phố H.
2. Bà Cao Thị Thu N, sinh năm 1952 (vắng mặt)
Địa chỉ: 543/27 đường N, Phường 2, Quận 3, Thành phố H
3. Bà Trần Thị Phương H, sinh năm 1965
Địa chỉ: 86 đường N, phường T, quận T, Thành phố H.
Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1983 (vắng mặt)
5. Ông Trần Thanh Q, sinh năm 1979 (vắng mặt)
6. Ông Bùi Ngọc S, sinh năm 1971 (vắng mặt)
7. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1963 (vắng mặt)
8. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1994 (vắng mặt)
9. Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1998 (vắng mặt)
10. Ông Trương Duy B, sinh năm 1992 (vắng mặt)
11. Ông Trương Duy V, sinh năm 1993 (vắng mặt)
12. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1993 (vắng mặt)
13. Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1993 (vắng mặt)
14. Ông Lê Công M, sinh năm 1997 (vắng mặt)
15. Bà Phan Thị Tuyết T, sinh năm 1992 (vắng mặt)
16. Bà Võ Thị Mỹ N, sinh năm 1992 (vắng mặt)
17. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992 (vắng mặt)
18. Ông Nguyễn Duy Q, sinh năm 1980 (vắng mặt)
19. Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1954 (vắng mặt)
20. Ông Phạm Ngọc C, sinh năm 1990 (vắng mặt)
21. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1999 (vắng mặt)
22. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1986 (vắng mặt)
23. Bà Nguyễn Thị Mỹ Á, sinh năm 1990 (vắng mặt)
24. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1974 (vắng mặt)
25. Bà Phan Thị Như Q, sinh năm 1985 (vắng mặt)
26. Ông Phan Văn D, sinh năm 1997 (vắng mặt)
27. Ông Lê Đình T, sinh năm 1993 (vắng mặt)
28. Bà Huỳnh Thị Tuyết H, sinh năm 1993 (vắng mặt)
29. Ông Đình Ngọc T, sinh năm 1990 (vắng mặt)
30. Ông Nguyễn C, sinh năm 1993 (vắng mặt)
31. Ông Trần Văn T, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 412/11 đường L, phường H, quận T, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

- Ông Trần Tấn Trí N – Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư Tp. H.
- Ông Nguyễn Thế H – Văn phòng Luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư Tp. H.
- Ông Trịnh Hữu T – Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư Tp. H.

Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/4/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Công T trình bày:

Ông Nguyễn Công T có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 412/11, 412/11A, 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Cao Thị Thu N theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 031034 ngày 07/11/2016 tại Văn phòng công chứng T, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031035 ngày 07/11/2016, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 031036 ngày 07/11/2016 và Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận nhà, đất nêu trên cho ông T vào ngày 28/11/2016.

Khi đặt cọc mua nhà, ông được biết nhà đất nêu trên được ông Q, bà N cho Nguyễn Duy L thuê với giá 25.000.000 đồng/tháng theo Hợp đồng thuê nhà lập ngày 24/7/2013 giữa ông Q, bà N với ông L và hợp đồng thuê nhà nêu trên đã hết thời hạn vào ngày 31/12/2014. Ông T, ông Q, bà N và ông L có thỏa thuận miệng ngày 07/11/2016 khi ra công chứng giấy tờ chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì ông L phải có trách nhiệm giao nhà cho ông T. Tuy nhiên, ông T đã thanh toán hết số tiền 12.000.000.000 đồng nhưng đến nay ông L vẫn chưa giao nhà mặc dù ông T đã nhiều lần thông báo yêu cầu nhưng ông L vẫn tiếp tục chiếm hữu, sử dụng nhà trái phép.

Nay nguyên đơn ông T yêu cầu Tòa án buộc ông L phải ra khỏi nhà và giao trả nhà đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Duy L trình bày như sau: Vào năm 2013 ông Nguyễn Văn Q có giao nhà cho ba ông là Nguyễn Duy C quản lý và sử dụng, hàng tháng ông C gửi 25 triệu cho ông Q. Sau khi nhận nhà, lúc đó là kho chứa hóa chất, ông C và ông Q thỏa thuận đồng ý cho ông C bỏ ra 200.000.000 đồng để cải tạo xây dựng nhà trọ với 23 phòng. Nay ông Quý bán nhà cho ông T, ông và ông C không biết và ông Q chưa giải quyết số tiền mà ông C đã bỏ cải tạo xây dựng nhà trọ là 180.000.000 đồng. Do đó, ông chỉ là người trông coi nhà trọ nên việc ông T kiện ông là không đúng.

Tại bản tự khai ngày 29/01/2018, bị đơn ông Nguyễn Duy L trình bày: ông là người được ông C thuê trông coi, bảo quản nhà. Ông T phải kiện ông Quý, vì theo ông T giữa ông T và ông Quý có mối quan hệ mua bán nhà nên việc ông T kiện ông là không đúng và đề nghị tòa xem xét mối quan hệ giữa ông T, Quý và ông C. Nếu bàn giao nhà thì phải do ông Chương bàn giao cho ông Q. Do đó ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương H trình bày: Bà là vợ của ông T, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q, bà N nhà, đất số 412/11, 412/11A, 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H và đã được đăng bộ sang tên ngày 28/11/2016 nhưng đến nay vợ chồng bà vẫn chưa nhận được nhà. Bà thống nhất ý kiến với ông T, vì lý do sức khỏe bà yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Văn Q, Cao Thị Thu N, Bùi Ngọc H, Trần Thanh Q, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T, Lê Thị Thanh T, Lê Thành Đ, Trương Duy B, Trương Duy V, Đỗ Thị H, Nguyễn Thị Thanh V, Lê Công M, Phan Thị Tuyết T, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Duy Q, Nguyễn Duy L, Phạm Ngọc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ,

Nguyễn Thị Mỹ Á, Nguyễn Văn Đ, Phan Thị Như Q, Phan Văn D, Lê Đình T, Huỳnh Thị Tuyết H, Đinh Ngọc T, Nguyễn C, Trần Văn T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không vì sự kiện bất khả kháng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông T xác định yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Duy L phải trả lại nhà, đất số 412/11, 412/11A, 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H.

- Bị đơn ông Nguyễn Duy L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, vì ông T kiện không đúng đối tượng, ông chỉ là người được thuê trông coi, bảo quản nhà. Hiện nay ông không còn ở tại địa chỉ quận T từ cuối năm 2014 đến nay.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Tấn Trí N, ông Nguyễn Thế H, ông Trịnh Hữu T yêu cầu Tòa án xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Duy L vì: Ông L không còn quản lý, sử dụng nhà đất số 412/11, 412/11A, 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H từ cuối năm 2014 đến nay; Vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh do ông Q, bà N hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ; Đề nghị đưa ông Nguyễn Duy C vào tham gia tố tụng vì giữa ông Q, ông C có mối quan hệ với nhau chứ không phải ông L; Nguyên đơn có sự nhầm lẫn về bị đơn; Ông L không có quan hệ gì đối với ông T cũng như về tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Duy C cho rằng nguyên đơn ông T phải kiện ông mới đúng vì ông và ông Q trước đây là đồng nghiệp cùng dạy học chung. Năm 2013 ông Q gặp nạn, ông Q muốn qua Mỹ cùng vợ con nhưng không có tiền nên hứa bán nhà đất nêu trên cho ông với giá 11,5 tỷ đồng; hai bên thỏa thuận miệng không có giấy tờ. Do lúc đó ông không có tiền và giá 11,5 tỷ đồng tại thời điểm đó là quá cao, theo ông giá nhà lúc đó chỉ khoảng 8,5 tỷ đồng nên ông chờ khi nào giá trị nhà đất tăng đúng 11,5 tỷ thì ông thanh toán tiền cho ông Q. Do đó, hai bên thỏa thuận cải tạo xây dựng nhà đất nêu trên thành nhà trọ để cho thuê, mỗi tháng ông đưa cho ông Q 25.000.000 đồng. Sau khi xây dựng xong nhà trọ, ông C đưa cho ông Q 6 tháng tiền thuê nhà mà theo ông đây là tiền đặt cọc mua nhà đất trên, hai bên không lập hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông L chỉ là người do ông T thuê quản lý, trông nom nhà trọ, thay ông T tiền thuê nhà. Hiện ông đang khởi kiện ông Q tại Tòa án nhân dân Quận 3 vụ án tranh chấp về giao dịch dân sự (yêu cầu thanh toán tiền xây dựng, sửa chữa nhà là 180.000.000 đồng), ông không khởi kiện tranh chấp về quyền sở hữu nhà với ông Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Văn Q, Cao Thị Thu N, Trần Thị Phương H, Bùi Ngọc H, Trần Thanh Q, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T, Lê Thị Thanh T, Lê Thành Đ, Trương Duy B, Trương Duy V, Đỗ Thị H, Nguyễn Thị Thanh V, Lê Công M, Phan Thị Tuyết T, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Duy Q, Nguyễn Duy L, Phạm Ngọc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị Mỹ Á, Nguyễn Văn Đ, Phan Thị Như Q, Phan Văn D, Lê Đình T, Huỳnh Thị Tuyết H, Đinh Ngọc T, Nguyễn C, Trần Văn T vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định tại các điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Duy L.

- Về thu thập chứng cứ: Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

- Về thời hạn thụ lý vụ kiện và chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử:

Hội đồng xét xử vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, kiến nghị rút kinh nghiệm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu ông L trả nhà đất số 412/11, 412/11A, 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận nên 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 đã 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 pháp luật, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T yêu cầu toà án buộc bị đơn ông Nguyễn Duy L phải trả lại nhà đất số 412/11, 412/11A, 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H nên xác định đây là quan hệ pháp luật dân sự tranh chấp về đòi nhà; Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận T, theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn tranh chấp về đòi lại tài sản nên không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 155 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương H có đơn vắng mặt; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Nguyễn Văn Q, Cao Thị Thu N, Bùi Ngọc H, Trần Thanh Q, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T, Lê Thị Thanh T, Lê Thành Đ, Trương Duy B, Trương Duy V, Đỗ Thị H, Nguyễn Thị Thanh V, Lê Công M, Phan Thị Tuyết T, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Duy Q, Nguyễn Duy L, Phạm Ngọc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ,

Nguyễn Thị Mỹ Á, Nguyễn Văn Đ, Phan Thị Như Q, Phan Văn D, Lê Đình T, Huỳnh Thị Tuyết H, Đinh Ngọc T, Nguyễn C, Trần Văn T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng các đương sự nêu trên vắng mặt không lý do và không vì sự kiện bất khả kháng; Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tư cách những người tham gia tố tụng:

3.1. Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về đương sự trong vụ việc dân sự: “Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm”.

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T xác định ông Nguyễn Duy L tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn; các ông bà Nguyễn Văn Q, Cao Thị Thu N, Trần Thị Phương H, Bùi Ngọc H, Trần Thanh Q, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T, Lê Thị Thanh T, Lê Thành Đ, Trương Duy B, Trương Duy V, Đỗ Thị H, Nguyễn Thị Thanh V, Lê Công M, Phan Thị Tuyết T, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Duy Q, Nguyễn Duy L, Phạm Ngọc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị Mỹ Á, Nguyễn Văn Đ, Phan Thị Như Q, Phan Văn D, Lê Đình T, Huỳnh Thị Tuyết H, Đinh Ngọc T, Nguyễn C, Trần Văn T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, ý kiến của ông Nguyễn Duy L về việc Tòa án xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của ông là không có cơ sở để chấp nhận.

3.2. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn về sự tham gia tố tụng của ông C trong vụ án này và xét lại tư cách bị đơn của ông L vì ông L không còn ở tại địa chỉ quận T từ cuối năm 2014 đến nay, Hội đồng xét xử xét thấy, tại Công văn số 540/CATP-QLHC ngày 11/4/2018 của Công an quận T, Thành phố H về việc cung cấp thông tin về các hộ và nhân khẩu đang đăng ký thường trú, tạm trú và thực tế sinh sống tại địa chỉ 412/11, 412/11A, 412/13 đường L, phường H, quận T, Thành phố H chỉ xác định ông L và 28 nhân khẩu khác hiện đang thực tế cư trú tại địa chỉ trên nên ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nêu trên là không có cơ sở.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

4.1. Nguyên đơn ông Nguyễn Công T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Duy L phải trả lại nhà đất số 412/11, 412/11A và 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H.

Xét, nguồn gốc nhà đất số 412/11, 412/11A và 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (gọi tắt là hợp đồng) số công chứng 031034, số 031035, số 031036 ngày

07/11/2016 được ký kết giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Q bà Cao Thị Thu N và ông Nguyễn Công T thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất số 412/11, 412/11A, 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H; Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đăng ký quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70127376822 vào sổ cấp giấy số 5583/2004 ngày 19/10/2004; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD547162 vào sổ cấp giấy số H01566 ngày 23/8/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD547163 vào sổ cấp giấy số H01565 ngày 23/8/2006 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố H được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016.

Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên giữa ông Quý, bà Nguyệt và ông T là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình; ông Q bà N là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất nêu trên nên có quyền chuyển nhượng cho ông T; Ủy ban nhân dân quận T đã thực hiện các thủ tục theo quy định Luật đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông T là phù hợp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự 2015 về căn cứ xác lập quyền sở hữu và Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2014 thì ông T có quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp đối với nhà đất số 412/11, 412/11A và 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H.

Căn cứ Công văn số 540/CATP-QLHC ngày 11/4/2018 của Công an quận Tân Phú, Thành phố H về việc cung cấp thông tin về các hộ và nhân khẩu đang đăng ký thường trú, tạm trú và thực tế sinh sống tại địa chỉ 412/11, 412/11A, 412/13 đường L, phường H, quận T, Thành phố H có 29 nhân khẩu đang thực tế cư trú.

Hiện nay bị đơn ông Nguyễn Duy L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Bùi Ngọc H, Trần Thanh Q, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T, Lê Thị Thanh T, Lê Thành Đ, Trương Duy B, Trương Duy V, Đỗ Thị H, Nguyễn Thị Thanh V, Lê Công M, Phan Thị Tuyết T, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Duy Q, Nguyễn Duy L, Phạm Ngọc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị Mỹ Á, Nguyễn Văn Đ, Phan Thị Như Q, Phan Văn D, Lê Đình T, Huỳnh Thị Tuyết H, Đinh Ngọc T, Nguyễn C, Trần Văn T chiếm hữu, sử dụng tài sản nêu trên không có căn cứ pháp luật và không Tộc trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo Khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Chủ sở hữu, chủ thể 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...* Do đó, nguyên đơn ông Nguyễn Công T yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Duy L phải trả lại nhà đất số 412/11, 412/11A, 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

4.2. Ý kiến của ông Nguyễn Duy L cho rằng: Ông Q đã giao nhà cho ông C trông nom quản lý, vì vậy việc trả nhà phải được ông C bàn giao lại cho ông Quý, rồi ông Q mới thực hiện hợp đồng mua bán giao lại cho ông T. Nhà đất trên là do ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng và thu tiền thuê nhà thay ông C. Ông Q chưa giải quyết số tiền ông C đã cải tạo xây dựng nhà trọ là 180.000.000 đồng và

ông C đã có đơn khởi kiện ông Q tại Tòa án nhân dân Quận 3; Hội đồng xét xử nhận thấy, ý kiến trên của ông L đã được Tòa án nhân dân Quận 3 giải quyết theo Bản án dân sự sơ thẩm số 1162/2017/DS-ST ngày 29/9/2017. Tuy nhiên, vụ án đã bị hủy theo Bản án dân sự phúc thẩm số 191/2018/DS-PT ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân Tp. H và vụ án đã chuyển trả về Tòa án Quận 3 giải quyết lại. Do đó, Tòa án nhân dân quận T không xem xét giải quyết.

4.3. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng ông Quý, bà Nguyệt đã đi nước ngoài từ năm 2016 nên thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Phiếu xác minh ngày 05/5/2017 của Công an Phường 2 Quận 3 và Công an phường H quận T xác định: Ông Q, bà N có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương, hiện đang ở Mỹ không có mặt ở địa phương; Tại Công văn số 7755/QLXNC-TMTH ngày 15/11/2018 của Phòng Quản lý xuất nhập cảnh – Công an Thành phố H xác định: Hiện nay, Cục QLXNC đã bỏ tờ khai khi khách xuất cảnh qua các cửa khẩu quốc tế nên Phòng QLXNC không thể xác định mục đích và nơi đến của đương sự. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 6 nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công T thuộc trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Duy L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 36; các điều 184, 227, 264, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166, Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

Luật phí và lệ phí năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công T:

1.2. Ông Nguyễn Duy L phải có trách nhiệm trả lại nhà, đất cho ông Nguyễn Công T kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, gồm:

- Nhà đất số 412/11 đường L, phường H, quận T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70127376822 vào sổ

cấp giấy số 5583/2004 ngày 19/10/2004 được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016;

- Nhà đất số 412/11A đường L, phường H, quận T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ547163 vào sổ cấp giấy số H01565 ngày 23/8/2006 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Thành phố H được cập nhật biến động vào ngày 28/11/2016;

- Nhà đất số 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ547162 vào sổ cấp giấy số H01566 ngày 23/8/2006 được cập nhật biến động ngày 28/11/2016.

1.2. Các ông bà Bùi Ngọc H, Trần Thanh Q, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T, Lê Thị Thanh T, Lê Thành Đ, Trương Duy B, Trương Duy V, Đỗ Thị H, Nguyễn Thị Thanh V, Lê Công M, Phan Thị Tuyết T, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Duy Q, Nguyễn Duy L, Phạm Ngọc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị Mỹ Á, Nguyễn Văn Đ, Phan Thị Như Q, Phan Văn D, Lê Đình T, Huỳnh Thị Tuyết H, Đinh Ngọc T, Nguyễn C, Trần Văn T phải có trách nhiệm bàn giao nhà, đất trống tại số 412/11, 412/11A và 412/13A đường L, phường H, quận T, Thành phố H để cơ quan thi hành án thực hiện theo quy định pháp luật.

Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H khi bản án toà án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Duy L phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng cho ông Nguyễn Công T theo biên lai thu số 0026483 ngày 18/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Công T, bị đơn ông Nguyễn Duy L có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Q, Cao Thị Thu N, Bùi Ngọc H, Trần Thanh Q, Bùi Ngọc S, Lê Thanh T, Lê Thị Thanh T, Lê Thành Đ, Trương Duy B, Trương Duy V, Đỗ Thị H, Nguyễn Thị Thanh V, Lê Công M, Phan Thị Tuyết T, Võ Thị Mỹ N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Duy Q, Nguyễn Duy L, Phạm Ngọc C, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Minh Đ, Nguyễn Thị Mỹ Á, Nguyễn Văn Đ, Phan Thị Như Q, Phan Văn D, Lê Đình T, Huỳnh Thị Tuyết H, Đinh Ngọc T, Nguyễn C, Trần Văn T vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

4. Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.H;
- VKSND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Hòa