TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 589/2026/DS-ST
Ngày: 20 - 4 - 2026
V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa:* Bà Châu Thị Hồng Đào

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Vân

2. Bà Nguyễn Thị Duyên

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đỗ Ngọc Thành Nguyên là thư ký Tòa án

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:* Bà Trương Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 637/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2026/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 248/2026/QĐST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1973; địa chỉ: số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Vũ Ngọc L, sinh năm 1976; địa chỉ: số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà T, ông L vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 7 năm 2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Ngọc T là nguyên đơn trình bày:

Bà T là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 828 và thửa đất số 888, tờ bản đồ số 28; cùng địa chỉ: số B đường T, khu phố C, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 11253 do Ủy ban nhân dân quận A cấp cho bà T ngày 28/9/2016 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 16662 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà T ngày 04/6/2019. Nguồn gốc tài sản nêu trên do cha bà T tặng cho bà T vào năm 2001.

Ông Nguyễn Vũ Ngọc L chung sống với bà T tại căn nhà này vào năm 2003. Ông bà phát sinh mâu thuẫn trong quá trình chung sống nên Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên bố không công nhận bà T và ông L là vợ chồng theo bản án Hôn nhân và Gia đình số 298/2024/HNGĐ-ST ngày 29/3/2024.

Tháng 4/2024, ông L thống nhất với bà T là sẽ đi khỏi căn nhà của bà T nhưng ông L không thực hiện.

Ngày 13/6/2025, bà T gửi cho ông L thông báo đòi lại nhà, bà T yêu cầu ông L rời đi cùng tất cả các đồ đạc của ông (nếu có) và giao nhà lại cho bà T trước ngày 23/6/2025.

Ông L không thực hiện nội dung của Thông báo nên trên nên bà T khởi kiện yêu cầu:

Ông L trả cho bà T căn nhà số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh và ra khỏi căn nhà này cùng với tất cả tài sản thuộc sở hữu của ông L trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. *Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 16/01/2026, ông Nguyễn Vũ Ngọc L là bị đơn trình bày:*

Ông và bà T chung sống không có đăng ký kết hôn nhưng có tổ chức đám cưới. Tòa án đã ban hành bản án không công nhận ông bà là vợ chồng vào ngày 29/3/2024.

Nguồn gốc tài sản là của ba vợ cho vợ chồng ông nhưng bà T đứng tên. Trong thời gian ông bà chung sống từ năm 2003 đến năm 2024, ông có đóng góp công sức, tiền của vào nhà đất tại địa chỉ số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của ông trong căn nhà này.

Sau ngày 29/3/2024 (ngày Tòa án không công nhận ông bà là vợ chồng), ông và bà T thỏa thuận sửa chữa căn nhà này để cho thuê. Ông đã bỏ ra số tiền 960.000.000 đồng sửa chữa nhà. Ông không có yêu cầu, ông cho bà T số tiền này.

Ông chưa rời khỏi căn nhà vì con ông đang ở tuổi trưởng thành cần ông bên cạnh chăm sóc, dạy dỗ.

3. *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự:

Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết, tư cách tố tụng, thu thập chứng cứ; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

Nguyên đơn thực hiện đúng qui định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng qui định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự .

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng:

- Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Bà T khởi kiện yêu cầu ông L trả cho bà T căn nhà số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025, quan hệ tranh chấp là đòi tài sản, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

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

- Căn cứ Giấy cho đất ngày 30/8/2001 của ông Phạm Văn B (ba của bà T), tờ tường trình và cam kết về nguồn gốc sử dụng nhà – đất ngày 22/4/2016 của ông Phạm Văn Út E và bà Phạm Ngọc D (anh chị của bà T), Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 11253 do Ủy ban nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà T ngày 28/9/2016 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 16662 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà T ngày 04/6/2019, Hội đồng xét xử xác định nhà và đất ở tại địa chỉ số B đường T, khu phố C, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu riêng của bà T.

- Xét, bà T và ông L được Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bố không công nhận vợ chồng vào ngày 29/3/2024 nhưng đến ngày 13/6/2025, bà T mới thông báo yêu cầu ông L ra khỏi nhà cùng tất cả các đồ đạc của ông (nếu có) và giao căn nhà số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T trước ngày 23/6/2025. Như vậy, bà T đã đảm bảo cho ông L thời gian để tìm, sắp xếp nơi ở mới.

- Xét, ông L có hành vi chiếm hữu, sử dụng căn nhà số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh không có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật dân sự nên bà T yêu cầu ông L trả lại cho bà căn nhà này và ra khỏi căn nhà cùng với tất cả tài sản thuộc sở hữu của ông là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 164, và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân để Hội đồng xét xử chấp nhận

- Xét, bà T yêu cầu ông L di dời và trả căn nhà số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực là đảm bảo quyền lợi cho ông L nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét, ông L không có tranh chấp, yêu cầu gì đối với số tiền sửa chữa nhà căn nhà số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không giải quyết.

- Xét, bà T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các điều 5, 91, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 158, khoản 2 Điều 164, khoản 2 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Vũ Ngọc L trả cho bà Phạm Ngọc T căn nhà số B đường T, khu phố D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh và ra khỏi căn nhà này cùng với tài sản thuộc sở hữu của ông L trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T được nhận lại số tiền tạm nộp án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E số 0024848 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông L phải nộp số tiền án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

3. Về nghĩa vụ thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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, 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo:

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Hồng Đào

Thành viên Hội đồng xét xử	Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
	Châu Thị Hồng Đào

Thành viên **Hội đồng xét xử**	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
	Châu Thị Hồng Đào

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Hồng Đào

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Châu Thị Hồng Đào