

Bản án số:140/2024/DS-ST

Ngày: 10/6/2024

V/v Tranh chấp về quyền sở hữu
nhà, đòi nhà cho ở nhờ, đòi tiền thuê
nhà

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đoan Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Minh Thư;
2. Ông Khưu Hán Quang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp về quyền sở hữu nhà, đòi nhà cho ở nhờ, đòi tiền thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lý L**, sinh năm 1939; địa chỉ: **Căn hộ S chung cư R đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh**;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Lê Thị Kim C**, sinh năm 1967; địa chỉ: **Số G đường T, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh** - là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số công chứng 03580, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2023 tại **Văn phòng C4**) - Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Văn K**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Số D đường số C, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh** - Có mặt;

Bị đơn:

1. Ông **Phùng H**, sinh năm 1959; địa chỉ: **Số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1999; địa chỉ: **Số B Lầu C, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2024) – Có mặt;

2. Bà **Phùng Ngọc T1**, sinh năm 1958 – Có đơn xin vắng mặt;

3. Bà **Phùng Q**, sinh năm 1962 – Có đơn xin vắng mặt;

4. Ông **Phùng Chí H1**, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: **Số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Thị C1**, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

2. Bà **Phùng Huệ N**, sinh năm 1995 - Có đơn xin vắng mặt;

3. Ông **Dương Kim H2**, sinh năm 1985 - Có đơn xin vắng mặt;

4. Bà **Đặng L1**, sinh năm 1962 - Có đơn xin vắng mặt;

5. Ông **Phùng Quốc P**, sinh năm 1994 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: **Số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

6. Ông **Phùng Thanh H3**, sinh năm 1988; địa chỉ: **Số F đường B, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh** - Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện nộp ngày 26/10/2023 của nguyên đơn; Bản tự khai, các biên bản hòa giải, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nhà đất **số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (trước năm 1999 có số cũ là: **49/24 T, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**; năm 1977 có số cũ là **4 T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**) – trước đây thuộc quyền sở hữu của riêng mẹ chồng bà **Lý Lương t** là **Tạ C2** (sinh năm 1889, chết năm 1977). Cha chồng bà **Lý Lương t** là **Phùng Trạch S** (chết năm 1932 tại Trung Quốc).

Ngày 01/8/1977, bà **Tạ Chuyên l** “Tờ chúc ngôn” để lại nhà đất **số D T,**

Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phùng T2, trên Tờ chúc ngôn này, cả 04 người con của bà Tạ C2 gồm bà Phùng L2, ông Phùng Bồi C3, ông Phùng D, ông Phùng T2 đều có lãn tay và ký tên, đồng thời được UBND Phường đóng dấu xác thực.

Ngày 13/8/1977 bà Tạ C2 chết theo Giấy chứng tử số 0558 ngày 15/8/1977 đăng ký tại U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/10/1986 ông Phùng T2 được Phòng Xây Dựng, U cấp Giấy xác nhận chủ quyền nhà số 373/XD-Q.11 ngày 14/10/1986 về việc công nhận chủ quyền nhà số D đường T, Phường E, Quận A (hiện là Phường D, Quận A) của ông Phùng T2 được thừa hưởng di sản là căn nhà nói trên từ bà Tạ C2 theo Tờ chúc ngôn lập ngày 01/8/1977.

Như vậy, ông Phùng T2 đã khai nhận di sản và trọn quyền sở hữu đối với nhà đất bà Tạ C2 để lại số D T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo pháp luật đất đai thời bấy giờ.

Do nhà xuống cấp nên trong quá trình cư ngụ ông T2 có sửa chữa, lãn chiếm một phần hẻm nhỏ bên hông nhà để ở, khoản tiền sửa chữa do ông T2 bỏ ra.

Ông Phùng T2 có vợ là bà Lý L, hai vợ chồng ông bà kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy kết hôn số 0031 cấp ngày 18/12/1981.

Từ năm 1981 khi ông T2, bà L kết hôn, hai người vẫn sinh sống ở đây, cho đến năm 1987, do công việc ở xa và ông T2 bị bệnh mà trong nhà đông anh em, con cháu ở, nên ông T2, bà L chuyển về nhà mẹ ruột của bà L ở Quận F, để tiện đi làm, tiện chăm sóc ông T2. Do anh trai ông T2 là ông Phùng Bồi C3 và vợ là bà Châu Vĩnh T3 ở căn nhà kế bên được mẹ chia cho (49/22 Trần Q1), nên ông T2, bà L nhờ ông C3 và vợ trông coi nhà cửa số 49/24 Trần Quý giùm.

Sau đó, ông C3 đã bán căn nhà của mình đi (49/22 Trần Q1), và chuyển cả nhà sang căn nhà của chồng bà Lý L để ở và sinh hoạt, khi chưa hỏi ý kiến của ông T2, bà L.

Năm 1999 nhà nước yêu cầu kê khai đăng ký nhà đất toàn thành phố, lúc đó ông T2 bệnh nặng, nên hai vợ chồng ông Phùng Bồi C3 và bà Châu Vĩnh T3 đã đứng ra ký kê khai giùm và đã ghi rõ chủ sở hữu căn nhà là của chồng bà Lý L – Phùng Tư; mà vợ chồng ông Phùng Bồi C3 và bà Châu Vĩnh T3 chỉ là người quản lý giúp. Do đó có “Tờ đăng ký nhà – đất” ngày 02/8/1999, có đóng dấu xác thực của U1, Quận A. Lúc này khu vực nhà đất trên đã đổi qua Phường D, có số nhà là: 49/24 T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1999 ông Phùng Bồi C3 chết. Năm 2002 ông Phùng Tư m (ngày

31/5/2002 vì tai biến mạch máu não). Năm 2019 bà **Châu Vĩnh T3** chết.

Trong quá trình từ khoảng năm 1995 cho đến nay, ông **T2**, bà **L** nhiều lần liên hệ ông **C3**, bà **T3** để đòi nhà, tuy nhiên ông **C3**, bà **T3** viện nhiều lý do xin ở nhờ thêm thời gian để sắp xếp việc gia đình. Bà **T3** nhiều lần đến tìm bà **L** xin tiền sửa chữa nhà, đóng thuế, phí... bà **L** đều đưa tiền cho bà **T3**. Không biết bà **T3** có đóng thuế, phí đủ không, nhưng bà **L** đến xem thì bà **C3** không sửa chữa nhà như nhiều lần đã xin tiền.

Khoảng năm 2010, bà **L** đến đòi nhà thì lúc này bà **T3** có hứa sẽ trả lại nhà, hai bên đã nhiều lần gặp nhưng phía nhà bà **T3** sau đó không chịu trả nhà, đòi hỏi tiền hỗ trợ dọn đi mới chịu trả nhà. Nhưng sau khi bà **T3** chết, các con ông **C3**, bà **T3** cũng không chịu trả nhà cho bà **Lý L**. Các con bà **T3**, ông **C3** đòi hỏi số tiền hỗ trợ quá cao (có khi lên tới 500 triệu/người), nhưng lúc thì họ đồng ý, lúc thì đổi ý không trả nhà...

Nay do thời gian đòi nhà của gia đình bà **Lý L** đã quá lâu, nhưng gia đình bà **Lý L** vẫn chưa lấy lại được nhà trong khi không có chỗ ở, vẫn phải đi ở nhờ. Mặc dù người quản lý giùm là ông **C3**, bà **T3** đã chết, nhưng bên phía các con của ông **Phùng Bồi C3** và bà **Châu Vĩnh T3** cứ hứa trả nhà nhưng sau đó lại đòi số tiền hỗ trợ vượt quá khả năng của bà **Lý L**.

Vì vậy, bà **Lý L** đã nộp đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vấn đề sau:

1. Xác định nhà đất **số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** thuộc quyền sở hữu của ông **Phùng T2**, bà **Lý L** được quyền kê khai di sản và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

2. Buộc các bị đơn và những người đang cư ngụ tại nhà **số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** – phải dọn đi, bàn giao nhà đất cho bà **Lý Lương t1** quyền sở hữu.

Con nuôi của bà **Lý L** là ông **Phùng Thanh H3** sau đó yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan. Bà **Lý L** và ông **Phùng T2** không có con ruột, năm 1989 ông bà đã nhận nuôi trẻ **Lưu Thanh H4** (nam, sinh ngày 29/10/1988), sau đó đổi họ tịch cho con nuôi thành "Phùng Thanh Hiếu" theo họ cha nuôi - ông **Phùng Tư**. Do đó, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định những người đồng thừa kế của ông **Phùng T2** là bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3** được công nhận quyền sở hữu và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất **số D đường T, Phường D, Quận A**.

Ngày 11/4/2024, nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn bà **Phùng Ngọc T1**, ông **Phùng H**, bà **Phùng Q** và ông **Phùng Chí H1** thanh toán tiền thuê nhà, tạm tính mỗi tháng 4 triệu đồng, tính từ ngày 01/6/2002 (sau này ông **Phùng T2** chết), tổng số tiền thuê nhà các ông bà phải trả cho bà **Lý L** là 1 tỷ đồng.

Hiện bà **Lý L** tuổi tác đã cao, nhiều bệnh già, đang ở trọ mà không có nhà cố định, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà **L** và ông **H3**.

Ý kiến về các khoản chi phí hỗ trợ của nguyên đơn cho bị đơn về việc tìm kiếm nơi ở mới, dọn nhà, di dời đối với phía bị đơn và những người đang cư ngụ trong nhà: Trước đây, nguyên đơn có thỏa thuận trong trường hợp các bên thỏa thuận thành, bà **L** đã đồng ý hỗ trợ các chi phí tổ tụng: Chi phí đo vẽ nhà đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Và hỗ trợ cho bà **Phùng Ngọc T1**, ông **Phùng H**, bà **Phùng Q**, ông **Phùng Chí H1** mỗi người 60.000.000 đồng để hỗ trợ việc dọn đi. Ngoài ra bà **L** đồng ý trả cho ông **Phùng Chí H1** và ông **Phùng H** mỗi người số tiền 60.000.000 đồng chi phí sửa chữa nhà đã bỏ ra khi sửa chữa nhà ở trong quá trình cư ngụ. Các bên đã đi đến hòa giải thành. Số tiền hỗ trợ dọn đi là một khoản chi phí rất lớn đối với nguyên đơn, nguyên đơn đã già, không có thu nhập gì, ông **H3** thu nhập thấp, nuôi cả gia đình và mẹ già, phải chạy vay vay mượn chuẩn bị tiền.

Tuy nhiên gần đến ngày giao tiền thì một số bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã đơn phương hủy bỏ kết quả hòa giải thành, do đó, nguyên đơn không đồng ý tất cả các chi phí và khoản hỗ trợ theo Biên bản hòa giải, Hòa giải thành ngày 03/4/2024 nữa.

Đối với các chi phí tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời đề nghị Tòa án xem xét đưa vụ án ra xét xử, do thời hạn giải quyết vụ án đã hết và đã hòa giải 04 lần, nhưng tại lần hòa giải hôm nay, không có ai phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt.

Bị đơn đã cư trú trong nhà của nguyên đơn hơn 40 năm nhưng không biết ơn, đồng thời gây khó dễ trong việc nguyên đơn xin cấp quyền sở hữu... trong khi nguyên đơn tuổi đã già, đau bệnh, bị đơn không thăm hỏi gì, không gửi một đồng nào tiền thuê từ trước đến nay.

2. Theo các Bản tự khai và Biên bản hòa giải, các bị đơn trình bày:

+ Bà **Phùng Ngọc T1** có đơn xin vắng mặt, tại Bản tự khai, Biên bản làm việc tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết, bà **T1** trình bày nội dung như sau:

Bà T1 là con của ông Phùng Bồi C3, bà Châu Vĩnh T3. Cha là anh trai của ông Phùng T2, anh rể của bà Lý L. Hiện nay cha mẹ bà T1 đã chết. Nhà đất đang ở hiện nay số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - có 09 người đang sinh sống, đúng theo kết quả xác minh của Công an P1 đã cung cấp.

Bà T1 được biết nhà đất trên thuộc sở hữu của ông Phùng T2 - chú bà. Chú bà được bà nội là Tạ C2 lập Tờ chúc ngôn tặng cho năm 1977, cũng đã đóng thuế phí cho nhà nước và được nhà nước xác nhận quyền sở hữu. Gia đình bà T1 ở nhờ trên đất từ trước đến nay. Bà T1 lấy chồng và rời đi từ năm 1980, đến khoảng sau năm 1990 thì lại về đây ở cùng con trai là ông Dương Kim H2. Khoảng năm 1980 khi nhà ở xuống cấp, gia đình có sửa chữa nhà để ở, chỉ sửa chữa nhà, không xây dựng thêm tầng, không thay đổi kết cấu nhà, chỉ lấn chiếm một phần diện tích nhỏ bên hẻm hông để sử dụng từ trước cho đến nay. Khoảng năm 1998 có làm thêm gác gỗ ở trong nhà để đủ chỗ ở, do làm trong nhà nên không xin phép phường. Đến năm 2008, nhà ở lần nữa xuống cấp, ông Phùng D lúc đó không ở trong nhà nhưng có làm giùm, ký giùm giấy tờ để sửa chữa nhà, chống dột, không thay đổi ranh nhà cũng như kết cấu nhà gì, việc sửa chữa có xin phép UBND Phường. Việc sửa chữa do ông Phùng Chí H1 và ông Phùng H góp tiền, bà T1 không có thu nhập nên không góp. Trong quá trình sau này khi ở, gia đình cũng chỉ sửa chữa nhỏ để ở, sửa tạm, không thay đổi kết cấu, không thêm tầng. Diện tích nhà đất hiện nay là 51.1m², về phần diện tích có tăng so với ban đầu, do khi sửa nhà khoảng năm 1980 gia đình có lấn chiếm một phần hẻm nhỏ bên hông để sử dụng, nhưng gia đình đã ở ổn định từ trước đến nay, không ai có ý kiến gì, không ai tranh chấp gì.

Liên quan đến căn nhà trên gia đình đã được mời đến hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường U1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do cận Tết, chưa tìm được nơi ở mới, hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, bà T1 mong phía bà L có một phần hỗ trợ kinh tế cho bà T1 và con dọn đi nơi khác. Về phần những người còn lại trong nhà, tự mỗi người có một cách suy nghĩ khác nhau. Bà T1 xác định biết việc sở hữu nhà đất của ông Phùng Tư. Hiện ông T2 đã chết, việc thừa hưởng di sản theo quy định pháp luật của bà Lý L và con nuôi ông Phùng Thanh H3 là đúng theo pháp luật, bà không có ý kiến. Bà L đòi lại nhà theo quy định pháp luật, bà T1 chỉ xin ít chi phí hỗ trợ trong khả năng của nguyên đơn, để bà T1 tìm nơi ở mới và dọn đi, không có ý kiến gì khác.

+ Ông Phùng H – theo Biên bản làm việc và các Biên bản hòa giải tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết, trình bày như sau:

Bà T1 trình bày đúng. Trước đây ông H và gia đình không biết nhà đất trên của ai sở hữu, mọi người đã ở đây từ khoảng năm 1980 cho đến nay.

Khoảng năm 1980 khi nhà ở xuống cấp, gia đình có sửa chữa nhà để ở, chỉ sửa chữa nhà, không xây dựng thêm tầng, không thay đổi kết cấu nhà, chỉ lấn chiếm một phần diện tích nhỏ bên hẻm hông để sử dụng từ trước cho đến nay. Năm 1998 có sửa chữa nhỏ, thêm một gác gỗ cho đủ để ở, do coi nói trong nhà nên không xin phép Ủy ban. Đến năm 2008, nhà ở lần nữa xuống cấp, ông **Phùng D** lúc đó không ở trong nhà nhưng có làm giùm, ký giùm giấy tờ để sửa chữa nhà, chống dột, thay tôn, không thay đổi ranh nhà cũng như kết cấu nhà gì, việc sửa chữa có xin phép UBND Phường. Việc sửa chữa do ông **Phùng Chí H1** và ông **Phùng H** góp tiền. Trong quá trình sau này khi ở, gia đình cũng chỉ sửa chữa nhỏ để ở, sửa tạm, không thay đổi kết cấu, không thêm tầng.

Diện tích nhà đất hiện nay là 51.1m², về phần diện tích có tăng so với ban đầu, do khi sửa nhà vào khoảng năm 1980 gia đình có lấn chiếm một phần hẻm nhỏ bên hông để sử dụng, nhưng gia đình đã ở ổn định từ trước đến nay, không ai có ý kiến gì, không ai tranh chấp gì.

Chi phí sửa chữa vào năm 2008, do ông **Phùng Chí H1** và ông **Phùng H** đóng góp. Tháng 12/2023 gia đình bị đơn đến hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường U1, và sau khi đến Tòa án, được sao chụp hồ sơ thì được biết giấy tờ nhà hiện nay của ông **Phùng Tư**. Nay bị đơn đã biết việc sở hữu nhà đất của ông **Phùng Tư**. Hiện ông **T2** đã chết, việc thừa hưởng di sản theo quy định pháp luật của bà **Lý Lương đ** theo pháp luật, ông **H** không có ý kiến.

Nhưng hiện nay gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, gia đình đông người mà chưa tìm được nơi ở mới, hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, gia đình mong phía bà **L** có một phần hỗ trợ kinh tế cho những người đang cư ngụ trong nhà dọn đi. Các cháu đang sinh sống trong nhà không có ý kiến, yêu cầu gì.

+ Bà **Phùng Q** theo các Biên bản hòa giải tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết, trình bày như sau: Thống nhất ý kiến với ông **H**.

+ Ông **Phùng Chí H1** theo Biên bản làm việc, các Biên bản hòa giải tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết, trình bày như sau: Thống nhất ý kiến với ông **H**.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Phạm Thị C1** theo các Biên bản hòa giải tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết, trình bày như sau:

Bà **C1** là vợ ông **Phùng Chí H1**, khoảng năm 2008, ông **H1** và ông **Phùng H** cùng góp tiền mỗi người một nửa để xây sửa nhà **số D đường T**, do nhà đất quá xuống cấp. Chúng tôi chỉ sửa chữa nhỏ, chống dột để ở, có nhờ người làm giấy tờ xin phép UBND Phường. Việc sửa chữa không thay đổi kết cấu nhà, không thêm tầng.

Hiện nguyên đơn bà **L** cũng khó khăn, tuổi già, bà **L** hỗ trợ chi phí cho mỗi gia đình ông **H**, bà **Q**, bà **T1**, ông **H1** là 60.000.000 đồng; đồng thời trả tiền sửa chữa nhỏ cho ông **H1** là 60.000.000 đồng, chúng tôi đồng ý sẽ dọn đi, trả nhà cho bà **Lý L**, ông **Phùng Thanh H3** trọn quyền sở hữu.

+ Bà **Phùng Huệ N** theo Tờ tường trình và cam kết trình bày: Thống nhất ý kiến về nguồn gốc nhà đất, không có ý kiến gì khác và có đơn xin vắng mặt.

+ Ông **Dương Kim H2** theo Tờ tường trình và cam kết trình bày: Thống nhất ý kiến về nguồn gốc nhà đất, không có ý kiến gì khác và có đơn xin vắng mặt.

+ Bà **Đặng L1** theo Tờ tường trình và cam kết trình bày: Thống nhất ý kiến về nguồn gốc nhà đất, không có ý kiến gì khác và có đơn xin vắng mặt.

+ Ông **Phùng Quốc P** theo Tờ tường trình và cam kết trình bày: Thống nhất ý kiến về nguồn gốc nhà đất, không có ý kiến gì khác.

+ Ông **Phùng Thanh H3** có Đơn xin vắng mặt, trình bày ý kiến theo Bản tự khai như sau:

Ông **H3** là con của ông **Phùng T2** và bà **Lý L**, ông **H3** được cha mẹ nhận nuôi theo Giấy cam kết cho con được **U2**, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận. Ông **H3** đã đổi họ từ họ tên khai sinh “**Lưu Thanh H4**” thành “**Phùng Thanh H3**” theo họ cha nuôi Phùng Tư, theo Quyết định thay đổi họ tịch do Sở Tư pháp cấp.

Hiện nay bà **Lý L** đã lớn tuổi, đang khởi kiện ra Tòa án để đòi nhà cho ở nhờ từ các con của ông **Phùng Bồi C3**, đối với nhà đất **số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**. Nhà đất trên của ông **Phùng T2** được bà nội Tạ Chuyên lập di chúc cho từ năm 1977. Ông **Phùng T2** được Phòng Xây dựng **Quận A** cấp Giấy xác nhận việc sở hữu nhà đất từ năm 1986.

Ông **Phùng T2** chết năm 2002, nhà đất trở thành di sản thừa kế của ông **Phùng T2** để lại. Ông **T2**, bà **L** kết hôn nhưng không sinh được người con nào, nhận nuôi ông **H3** từ năm 1989. Do đó, bà **Lý L** và ông **H3** thuộc hàng thừa kế thứ nhất, được sở hữu di sản thừa kế của ông **Phùng T2** để lại.

Do đó, ông **H3** thống nhất với mọi yêu cầu khởi kiện của bà **Lý L**, đồng thời yêu cầu quý Tòa xác định bà **L** và ông **H3** là đồng sở hữu nhà đất trên, để hai người thực hiện việc kê khai di sản và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Hiện ông **H3**, bà **L** đang đi ở trọ, không có nhà để ở. Ông **H3** đang trực tiếp chăm sóc bà **L**, hiện các chi phí hỗ trợ cũng do ông **H3** xoay sở. Do đó, ông **H3** yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

4. Trong quá trình giải quyết vụ án:

Căn cứ lời khai, trình bày của của các đương sự tại tòa: Theo Biên bản làm việc ngày 09/01/2024, do cận Tết Nguyên Đán năm 2024 và hoàn cảnh gia đình khó khăn, bị đơn và những người cư ngụ trong nhà chưa tìm được nơi ở mới, các bị đơn yêu cầu bà **L** hỗ trợ các chi phí để tìm nơi ở mới và dọn đi sau Tết. Về nguồn gốc nhà đất, việc sở hữu theo pháp luật của bà **Lý L**, bị đơn không có ý kiến. Theo Biên bản hòa giải ngày 29/02/2024, phía bị đơn đề xuất yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ số tiền 500 triệu đồng/người đối với các ông bà gồm: Ông **H**, bà **Q**, bà **T1**, ông **H1**. Đồng thời yêu cầu nguyên đơn trả số tiền tương đương giá trị còn lại công trình trên đất theo Chứng thư Thẩm định giá là 210 triệu đồng, số tiền giá trị công trình nhà đất trên ½ của bà **C1**, ½ còn lại của ông **H** do 2 người này bỏ tiền ra sửa chữa nhà năm 2009. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày sẽ phản hồi về mức chi phí yêu cầu hỗ trợ dọn đi của bị đơn sau.

Theo Biên bản hòa giải kế tiếp ngày 15/3/2024, ngày 03/4/2024, các bên đi đến việc thống nhất nguyên đơn hỗ trợ cho 04 ông bà bị đơn số tiền 60 triệu đồng/người; hỗ trợ chi phí đóng góp sửa chữa nhà đất 49/24 **đường T** cho ông **H**, ông **H1** là 60 triệu đồng, việc thanh toán thực hiện 02 đợt.

Tuy nhiên, ngày 10/4/2024 bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phùng Quốc P** nộp Đơn xin hủy bỏ ý kiến thỏa thuận. Tại phiên họp xét chứng cứ, hòa giải ngày 23/4/2024 không tiến hành được do vắng mặt bị đơn ông **Phùng H**, người đại diện theo ủy quyền của ông **Phùng H** – ông **Nguyễn Thanh T**, ông **Phùng Chí H1**, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị C1**, ông **Phùng Quốc P**.

Các bên không giao nộp tài liệu, chứng gì thêm kể từ ngày 23/4/2024.

5. Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay:

+ *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà **Lê Thị Kim C** trình bày:*

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc đòi số tiền 1 tỷ đồng tiền thuê nhà đối với bị đơn. Cùng với trình bày, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn nộp kèm Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện có chữ ký của bà **Lý L**.

Nguyên đơn xin giữ nguyên yêu cầu đối với yêu cầu về công nhận quyền sử dụng đất và đòi nhà cho ở nhờ. Đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất **số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** của bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3** theo quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi

tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015

Đồng thời do bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư ngụ trong nhà đất bị đơn **số D đường T** không có động thái giao trả tài sản cho chủ sở hữu, do đó yêu cầu Tòa án tuyên buộc các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư ngụ trong nhà đất nêu trên phải dọn đi ngay, giao trả nhà đất cho chủ sở hữu là bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**.

Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ các khoản chi phí dọn đi cho các bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q**, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Phùng Huệ N**, ông **Dương Kim H2**, ông **Phùng Quốc P**, bà **Đặng L1**, bà **Phạm Thị C1**, bởi lẽ các bên không đi đến việc hòa giải thành, tự hủy bỏ việc thỏa thuận, không giao trả nhà đất cho chủ sở hữu dù đã thỏa thuận xong các số tiền hỗ trợ dọn đi, sửa chữa nhà đất.

Bị đơn ông **Phùng Chí H1**, ông **Phùng H** là những người có đóng góp trong việc sửa chữa nhà, do đó, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ lại số tiền cho mỗi người là 60 triệu đồng.

Các chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp cho Tòa án gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản, yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

+ Các bị đơn: Phùng Quan, Phùng Ngọc Thanh vắng m1 tại phiên tòa, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn – ông Phùng Chí H1 vắng mặt tại phiên tòa, không có đơn, không rõ lý do.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phùng H - Ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông **Phùng H** thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc, hiện trạng nhà đất, cũng xác định quyền sở hữu nhà đất **số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** thuộc sở hữu của bà **Lý L**, ông **Phùng Thanh H3**. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **H** có ý kiến trình bày yêu cầu Tòa án xem xét chi phí sửa chữa trước đây ông **Phùng H** và ông **Phùng Chí H1** có đóng góp để sửa chữa nhà đất trong quá trình ở nhờ. Trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông **H** không có yêu cầu phản tố. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và đề nghị nguyên đơn hỗ trợ cho hộ gia đình ông **Phùng H** số tiền 500 triệu đồng để dọn đi. Các hộ gia đình ông bà: **Phùng Ngọc T1, P, Phùng Chí H1**, cũng có ý kiến như trên, tuy không ủy quyền cho ông **Nguyễn Thanh T**. Các hộ gia đình đều là người già, hoàn cảnh khó khăn, nếu nguyên đơn đồng ý việc hỗ

trợ chi phí cho 04 hộ gia đình, mỗi hộ 500 triệu đồng, hỗ trợ tiền sửa chữa nhà trước đây cho hộ ông **H**, ông **H1** là 60 triệu đồng, thì bị đơn và những người đang cư ngụ trong nhà đất 49/24 đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ dọn đi ngay, bàn giao nhà ngay cho nguyên đơn.

Ngoài ra ông **T** không trình bày gì khác.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Phùng Huệ N**, ông **Dương Kim H2**, bà **Đặng L1**, ông **Phùng Thanh H3** vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phạm Thị C1**, ông **Phùng Quốc P**, vắng mặt tại phiên tòa, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn bà **Lý Lương h** tuổi đã cao, nhiều bệnh nền, không có thu nhập gì, đang ở trọ cùng gia đình con trai là ông **Phùng Thanh H3**. Hoàn cảnh của bị đơn khó khăn, hoàn cảnh của bà **L** cũng rất khó khăn. Trong hơn 20 năm qua, nguyên đơn đã đòi nhà nhiều lần nhưng bị đơn gây khó khăn, đòi hỏi nhiều khoản tiền hỗ trợ cao mới dọn đi. Bà **Châu Vĩnh T3** có nhiều lần đến xin tiền, các khoản tiền nói là để đóng phí, thuế, để sửa nhà... bà **L** sau đó có qua xem nhà nhưng thấy bà **T3** không sửa chữa nhà như đã xin tiền.

Trước đây trong quá trình hòa giải, các bên đã đi đến sự thống nhất các khoản chi phí hỗ trợ dọn đi, hỗ trợ tiền đóng góp sửa chữa, bởi vì các bên thống nhất thời điểm bàn giao nhà cho bà **L**. Hiện nay sự thỏa thuận đó bị đơn đã có đơn hủy bỏ, nay bị đơn ông **H** tiếp tục có yêu cầu số tiền hỗ trợ 500 triệu đồng là quá cao. Nguyên đơn không có khả năng hỗ trợ khoản tiền trên cho ông **H** và cũng không đồng ý hỗ trợ khoản tiền dọn đi cho bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bởi vì việc phải dọn đi để trả nhà cho chủ sở hữu là nghĩa vụ của những người đang ở nhờ, không phải cơ sở để đòi hỏi. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông **Phùng H**, ông **H** có yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ khoản tiền trước đây có đóng góp trong việc sửa chữa nhà là 60 triệu đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng đã động viên nguyên đơn, bà **Lý L** đồng ý hỗ trợ cho ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, mỗi người số tiền là 60 triệu đồng, tổng cộng hỗ trợ số tiền 120 triệu đồng. Ngoài ra không hỗ trợ khoản tiền nào khác.

Những bị đơn còn lại trong quá trình hòa giải không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập gì, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Ông **Phạm Văn K** trình bày:* Thống nhất ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà **Lê Thị Kim C**. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách đương sự tham gia tố tụng, sự vắng mặt của đương sự:

1.1 Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn bà **Lý L** khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu nhà đất **số D đường T, Phường D, Quận A** của bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**, buộc bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** và những người cùng cư ngụ trong nhà **số D đường T, Phường D, Quận A** dọn ra khỏi nhà, bàn giao nhà ngay cho bà **L** và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà. Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất, đòi nhà cho ở nhờ và đòi tiền thuê nhà”.

1.2 Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** đều cư trú tại nhà **số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4 Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Đặng L1**, ông **Dương Kim H2**, bà **Phùng Huệ N**, ông **Phùng Thanh H3** có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà **T1** có trình bày ý kiến và nộp cho Tòa án bản tự khai, ông **H3** có nộp cho Tòa án bản tự khai.

Bị đơn ông **Phùng Chí H1** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Phùng Quốc P**, bà **Phạm Thị C1** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng vắng mặt tại phiên tòa, không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông **H**, ông **H1**, bà **C1**, ông **P** theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1 Xét nguồn gốc nhà đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ kết quả cung cấp tài liệu, chứng cứ của Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/12/2023 theo Công văn số 5146/CNQ11-LT, cung cấp thông tin về “Đăng ký quyền sở hữu: Nhà đất tại địa chỉ số D đường T, Phường D, Quận A do ông Phùng T2 đứng tên trên Giấy xác nhận chủ quyền nhà số 373/XD-Q.11 ngày 14/10/1986 được Phòng Xây dựng Quận A xác nhận”. Căn cứ Giấy xác nhận chủ quyền nhà, ông Phùng T2 được công nhận chủ quyền đối với nhà đất số D đường T, Phường E, Quận A (hiện là Phường D, Quận A) do được thừa hưởng di sản là căn nhà nói trên từ bà Tạ C2 theo Tờ chúc ngôn lập ngày 01/8/1977.

Căn cứ kết quả cung cấp tài liệu, chứng cứ của Ủy ban nhân dân Phường U1, theo công văn số 84/UBND ngày 01/02/2024, xác định “theo Bản đồ địa chính Phường 4 thì hiện trạng căn nhà số D đường T, Phường D, Quận A phù hợp quy hoạch sử dụng đất và phù hợp quy hoạch xây dựng.” Căn cứ Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 30/01/2024, có chữ ký xác nhận của 05 nhà đất lân cận (số D, số D, số D, số E, số 5P T), đại diện khu phố và U1, nội dung về nguồn gốc sử dụng đất được thu thập như sau: “Căn nhà đất tại địa chỉ 4 đường T, Phường D, Quận A có nguồn gốc do bà Tạ C2 tạo lập từ trước năm 1975 và cùng các con cư ngụ. Vào năm 1977, bà Tạ C2 chết, các con của bà C2 tiếp tục cư ngụ tại căn nhà trên cho đến nay. Căn nhà 4 đường T, Phường D, Quận A trước đây là nhà gác gỗ và bên hông có một hẻm nhỏ. Vào khoảng năm 1983 do nhà xuống cấp nên gia đình có xây dựng, sửa chữa lại. Khi xây dựng sửa chữa, gia đình đã xây luôn phần hẻm nhỏ bên hông nhà và sử dụng cho đến nay... Quá trình sử dụng căn nhà, phường chưa nhận được đơn tranh chấp hoặc khiếu nại gì về căn nhà. Hiện đang tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi nhà của thừa kế do Tòa án Quận A đang thụ lý.”

Ông Phùng T2 sinh năm 1928, chết năm 2002 (theo Giấy chứng tử số 57, quyền số 1/02 do U2, Quận F cấp ngày 14/6/2002), ông T2 chết không để lại Di chúc. Ông Phùng T2 và bà Lý L là vợ chồng hợp pháp theo Trích lục kết hôn, đăng ký kết hôn số 0031 ngày 18/12/1981. Ông Phùng T2 và bà Lý L không có con ruột, nhận con nuôi là “Luu” Thanh Hiếu sinh ngày 29/10/1988 theo Giấy giao nhận việc nuôi con nuôi số 07, quyền số 01/89 do U2 cấp ngày 25/12/1989. Ông T2, bà L xin thay đổi họ cho con nuôi, theo Quyết định về việc thay đổi họ tịch năm 1990, hiện con nuôi mang họ tên Phùng Thanh H3.

Do đó, ông Phùng T2 có quyền sở hữu tài sản là nhà, các tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất tại nhà đất số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất trên có hiện trạng theo Bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H ký ngày 19/01/2024, theo Hợp đồng số 16105/TTĐĐBĐ-VPĐĐ (SDN), diện tích sử dụng 51.1m², kết cấu nhà theo Bản vẽ gồm: Tường

gạch, cột gạch, sàn gỗ, mái tôn, 02 tầng. Ông **Phùng H** đã chết, không có Di chúc, nên toàn bộ nhà đất trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ là bà **Lý L** và con là ông **Phùng Thanh H3**, việc sở hữu của bà **L**, ông **H3** được pháp luật bảo vệ theo quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lý L** về việc công nhận quyền sở hữu nhà đất **số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 trình bày tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

2.2 Về yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ:

Căn cứ bản tự khai, lời trình bày của các bên tại Biên bản làm việc, Biên bản hòa giải tại Tòa, xác định:

Thời điểm năm 1981, khi ông **T2**, bà **L** kết hôn, hai người sinh sống tại nhà đất **số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**. Đến năm 1987, do công việc ở xa và ông **T2** bị bệnh mà trong nhà đông anh em, con cháu ở, nên ông **T2**, bà **L** chuyển về nhà mẹ ruột của bà **L** ở **Quận F**, để tiện đi làm, tiện chăm sóc ông **T2**. Ông **T2**, bà **L** nhờ anh trai ông **T2** là ông **Phùng Bồi C3** và vợ là bà **Châu Vĩnh T3** khi đó ở căn nhà kế bên được mẹ là bà **Tạ Chuyên c** cho (49/22 **Trần Q1**), nên ông **T2**, bà **L** nhờ ông **C3** và vợ trông coi nhà cửa số 49/24 **Trần Quý giùm**. Về sau, ông **C3** đã bán căn nhà của mình đi (**4 T**), và chuyển cả gia đình sang căn nhà của chồng bà **Lý L** để ở và sinh hoạt. Năm 1999 ông **Phùng Bồi C3** chết, năm 2019, bà **Châu Vĩnh T3** chết. Từ năm 1995 đến nay ông **T2**, bà **L** liên hệ đòi nhà nhưng ông **C3**, bà **T3** xin ở nhờ thêm thời gian để sắp xếp việc gia đình. Khoảng năm 2010, bà **L** đến đòi nhà, bà **T3** hứa trả lại nhà, hai bên đã nhiều lần gặp nhưng bà **T3** vẫn không trả nhà, yêu cầu tiền hỗ trợ dọn đi mới đồng ý trả nhà. Sau khi bà **T3** chết, đến tháng 12/2023 những người cư ngụ trong **nhà D đường T** đến hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường **U1**, và sau khi đến Tòa án, được sao chụp hồ sơ thì được biết giấy tờ nhà hiện nay của ông **Phùng Tư**.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 09/01/2024, bị đơn thống nhất về nguồn gốc nhà đất, việc sở hữu theo pháp luật của bà **Lý L**, bị đơn không có ý kiến. Nhưng việc dọn đi, giao trả nhà thì đề xuất nguyên đơn cho thời gian vì cận Tết và hoàn cảnh khó khăn, không có tiền dọn đi, thuê nơi ở mới ngay.

Theo Biên bản hòa giải lần 1 ngày 29/02/2024, lần 2 ngày 15/3/2024, lần 3 ngày 03/4/2024 về việc giao trả nhà cho nguyên đơn, bị đơn đề xuất trả nhà trong thời hạn 02 tháng. Tuy nhiên sau đó nộp đơn xin hủy ý kiến thỏa thuận.

Tại buổi hòa giải lần 4 ngày 23/4/2024, bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1** vắng mặt, không có đơn xin vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phùng Quốc P**, bà **Phạm Thị C1** vắng mặt, không có đơn xin vắng mặt, không trình bày ý kiến về thời gian giao trả nhà cho nguyên đơn.

Như vậy, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cư ngụ tại nhà đất **số D đường T** không có động thái giao trả tài sản cho chủ sở hữu là nguyên đơn bà **Lý L**.

Căn cứ khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định về quyền đòi lại tài sản như sau: “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản 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.*”

Như phân tích ở trên, chủ sở hữu hợp pháp là ông **Phùng T2** chết, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ là bà **Lý L** và con là ông **Phùng Thanh H3**. Quyền sở hữu tài sản của bà **Lý L**, ông **Phùng Thanh H3** được bảo vệ theo các Điều 163, 164 Bộ luật dân sự năm 2015

Các bị đơn gồm: Ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** và những người cư ngụ trong nhà gồm bà **Phùng Huệ N**, ông **Dương Kim H2**, ông **Phùng Quốc P**, bà **Đặng L1**, bà **Phạm Thị C1** hiện đang ở nhờ, không giao trả quyền sử dụng cho chủ sở hữu, việc chiếm hữu tài sản của bị đơn không có căn cứ pháp luật. Mặc dù đã tham gia hòa giải cơ sở tại **Ủy ban nhân dân Phường U1, Quận A** và nhận được Thông báo đòi nhà của nguyên đơn, nhưng không có động thái giao trả tài sản thuộc sở hữu của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày yêu cầu các khoản chi phí hỗ trợ việc sửa chữa nhà, tìm nơi ở mới, xin thời gian dọn đi... tuy nhiên không thực hiện việc giao trả tài sản nhà đất.

Nguyên đơn bà **Lý L** khởi kiện đòi nhà đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông **Phùng T2**, cho ở nhờ nhưng không giao trả dù đã có Thông báo đòi nhà, yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ của bà **Lý L** được xác định là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 trình bày tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

2.3 Về yêu cầu đòi tiền thuê nhà:

Ngày 11/4/2024, nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn bà **Phùng Ngọc T1**, ông **Phùng H**, bà **Phùng Q** và ông **Phùng Chí H1** thanh toán tiền thuê nhà, tạm tính mỗi tháng 4 triệu đồng, tính từ ngày 01/6/2002 (sau này ông **Phùng T2** chết), tổng số tiền thuê nhà các ông bà phải trả cho bà **Lý L** là 1 tỷ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn nộp Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với đòi tiền thuê nhà 1 tỷ đồng, yêu cầu của nguyên đơn không trái quy định pháp luật, có cơ sở và phù hợp quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 trình bày tại Tòa, nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

2.4 Về các ý kiến trình bày của bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày về yêu cầu các khoản tiền hỗ trợ chi phí sửa chữa nhà ở trong quá trình cư ngụ, chi phí tìm kiếm nơi ở mới và dọn đi giao trả nhà. Các trình bày trên của bị đơn đã được nguyên đơn thống nhất, các bên đã đi đến hòa giải thành nhưng trong thời hạn 07 ngày, một số bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu hủy văn bản hòa giải thành tại Tòa án, do đó, các thỏa thuận của các đương sự về chi phí trên không còn giá trị. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án không có đơn yêu cầu phản tố, không có đơn yêu cầu độc lập, tại Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 23/4/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ chi phí dọn đi đối với bị đơn, do gia đình bị đơn ở nhờ hơn 40 năm nhưng không trả tiền thuê nhà, không có thiện chí giao trả tài sản cho chủ sở hữu, do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với các ý kiến trình bày trên của đương sự.

Đối với việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1** số tiền mỗi người là 60 triệu đồng, do trong quá trình ở nhờ, hộ ông **H**, ông **H1** có đóng góp tiền sửa chữa nhà ở. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, phù hợp quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử xem xét công nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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.

4.2 Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng do vẽ tài sản tranh chấp, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định pháp luật do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng cho Tòa án, do đó, bị đơn có nghĩa vụ trả lại chi phí tố tụng cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 15, 649, 652, 653, 655, 659, 660 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ vào Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lý L**.

Công nhận nhà đất tại địa chỉ **số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**, có hiện trạng theo Bản vẽ do **Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H** ký ngày 19/01/2024, theo Hợp đồng số 16105/TTĐĐBĐ-VPĐD (SDN), diện tích sử dụng 51.1m², kết cấu nhà theo Bản vẽ gồm: Tường gạch, cột gạch, sàn gỗ, mái tôn, 02 tầng – thuộc quyền sở hữu của bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**.

Bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3** được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất tại **số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo quyết định của Bản án nhưng phải chấp hành đầy đủ các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Buộc bị đơn ông **Phùng H**, **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đặng L1**, bà **Phạm Thị C1**, bà **Phùng Huệ N**, ông **Phùng Quốc P** phải dọn ra khỏi nhà để bàn giao nhà đất trên ngay cho bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**.

Quyền sở hữu tài sản của bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3** được pháp luật bảo vệ, nghiêm cấm mọi hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu nhà, các tài sản khác và quyền sử dụng nhà đất trên đối với bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi tiền thuê nhà.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện hỗ trợ chi phí sửa chữa nhà cho ông **Phùng H** số tiền 60.000.000 đồng và ông **Phùng Chí H1** số tiền 60.000.000 đồng.

3. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1 Về án phí:

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

Bị đơn ông **Phùng H**, **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** phải chịu án phí gồm: Án phí về công nhận quyền sở hữu nhà là 300.000 đồng, Án phí về đòi nhà cho ở nhờ là 300.000 đồng.

4.2 Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông **Phùng H**, **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** phải thanh toán cho nguyên đơn chi phí tố tụng đo vẽ, thẩm định tài sản và định giá tài sản số tiền là 62.000.000 đồng.

5. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

6. Trong 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu: văn phòng, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Ngọc Đoàn Tiên

