| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN BÌNH THẠNH**<br>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 1922/2023/DS-ST
Ngày 26 tháng 9 năm 2023
V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Lê Thanh Tùng
*Các Hội thẩm nhân dân*:
1. Ông Nguyễn Hoàng Tú
2. Ông Trần Văn Phủ

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Đỗ Tường Phúc, cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Minh Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 26/9/2023 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 1843/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022, về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 587/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1950
Địa chỉ: 469 Nơ Trang L, Phường MB, quận B, Thành phố H
2. Bà Dương Thị Hồng Th, sinh năm 1969
3. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972
Địa chỉ: 127/39 Bình L, Phường MB, quận B, Thành phố H
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Văn L–có mặt
Địa chỉ: 33 Phạm Đăng G, phường Bình Hưng H, quận Bình T, Thành phố H

- Bị đơn: Ông Đặng Hồng S, sinh năm 1977–có mặt
Địa chỉ: 95/2/17G Bình L, Phường MB, quận B, Thành phố H

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1963–có mặt
Địa chỉ: 95/2/17G Bình L, Phường MB, quận B, Thành phố H

Địa chỉ; 469 Nơ Trang L (Bình L), Phường MB, quận B, Thành phố H

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 9 năm 2022, bản tự khai và các lời khai tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đoàn Thị Q, bà Dương Thị Hồng Th, ông Nguyễn Tấn T - Ông Đinh Văn L trình bày như sau:*

Bà Đoàn Thị Q, bà Dương Thị Hồng Th, ông Nguyễn Tấn T là những người đồng đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích: 77.2 $m^2$ thuộc thửa đất số: 75-116, tờ bản đồ số: 11 phường 13, quận Bình Thạnh từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Sơn theo Hợp đồng số 15916 được Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/7/2009 và đã hoàn thành trước bạ sang tên vào ngày 12/10/2009 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: AB 783891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T251/2a, ngày 02/8/2005, do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi cho bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1950, Bà Dương Thị Hồng Th, sinh năm 1969, Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972 vào ngày 12/10/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất trên thuộc Dự án xây dựng nhà ở khu dân cư do Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Sơn làm chủ đầu tư.

Sau đó nguyên đơn xây dựng nhà trên thửa đất trên theo hồ sơ thiết kế xây dựng của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Sơn với hiện trạng 01 trệt, gác lửng và 01 lầu. Căn nhà trên được ngăn ra làm 2, một bên có số nhà là: 127/39 Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và một bên có số nhà: 95/2/17G Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh. Hiện tại chúng tôi đã nộp hồ sơ cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Sơn để thực hiện các thủ tục hoàn công xin chứng nhận quyền sở hữu đối với toàn bộ căn nhà trên.

Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh thì phần nhà đất tại số 95/2/17G Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7$m^2$, DTXD 73,6$m^2$, DT KV 40.0$m^2$.

Trước đây, nguyên đơn có cho ông Lê Văn Đ (một người nghèo, không có nơi cư trú) ở nhờ phần nhà tại địa chỉ số: 95/2/17G Bình Lợi nêu trên (không tính tiền). Sau đó, ông Đ có cho ông Đặng Hồng S thuê lại một phần căn nhà tại địa chỉ: 95/2/17G nêu trên (được biết mỗi tháng ông S trả cho ông Đ 1.500.000 đồng).

Vào tháng 10 năm 2021, chúng tôi muốn lấy lại phần nhà trên nên đã báo cho ông Đ, ông S và những người khác đang ở đó biết, nhưng thời điểm đó do dịch Covid-19 nên phía ông Đ xin được ở thêm mấy tháng nên chúng tôi đồng ý cho ở đến hết tháng 5 năm 2022 phải trả lại nhà cho chúng tôi. Tuy nhiên, đến hết tháng 5 năm 2022, chỉ có ông Đ dọn đi, còn ông S không chịu dọn đi và trả

lại nhà cho chúng tôi nên vào ngày 12 và 25 tháng 6 năm 2022, chúng tôi đến gặp ông S yêu cầu phải dọn đồ đạc và trả lại nhà cho chúng tôi nhưng đến nay ông S vẫn không chịu dọn đi và trả lại nhà cho chúng tôi.

Vậy chúng tôi làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Buộc ông Đặng Hồng S và những người liên quan đang cư trú nếu có, phải trả lại nhà đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$.

*2. Ý kiến trình bày của Bị đơn: Ông Đặng Hồng S trình bày:*

Năm 2007 ông và ông Lê Văn Đ có hùn vốn làm ăn chung là mở đại lý nước suối, anh Đ có nhà 95/2/17G Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh. Ông hùn vốn 300.000.000 đồng vào đầu tư sản xuất nước suối, anh Đ có nhà không đưa vốn vào. Thời gian hoạt động sản xuất nước suối, ông mua vật tư sửa chữa nhà để sản xuất nước suối. Trong thời gian hoạt động sản xuất nước suối ông Đ đã mượn ông nhiều lần tiền, tổng cộng số tiền ông Đ mược ông là 199.800.000 đồng, ông Đ có ký nhận theo danh sách đã nộp cho Tòa án. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông Đ trả ông số tiền trên để nuôi con, nhưng ông Đ cứ hẹn nhiều lần không trả. Nay ông yêu cầu ông Đ phải có trách nhiệm trả cho ông số tiền trên để ông lo cuộc sống và di chuyển đến nơi ở mới. Đối với chi phí sửa chữa nhà nhiều lần ông yêu cầu ông Đ phải có trách nhiệm với ông số tiền đã bỏ ra để sửa chữa là 500.000.000 đồng

*3. Ý kiến trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Đ trình bày:*

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2023 Ông Đ xác nhận nhà đất tại số 95/2/17G Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh là của Bà Đoàn Thị Q, bà Dương Thị Hồng Th, ông Nguyễn Tấn T ( diện tích: 77.2 m2 thuộc thửa đất số: 75-116, tờ bản đồ số: 11 phường 13, quận Bình Thạnh từ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Kim Sơn theo Hợp đồng số 15916 được Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/7/2009 và đã hoàn thành trước bạ sang tên vào ngày 12/10/2009 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: AB 783891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T251/2a, ngày 02/8/2005, do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi cho bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1950, Bà Dương Thị Hồng Th, sinh năm 1969, Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972 vào ngày 12/10/2019 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông được nguyên đơn cho ở nhờ từ năm 2000, nhà do bà Q bỏ tiền ra xây dựng nhà, gác như hiện trạng hiện nay, ông không có bỏ tiền ra. Sau đó đến năm 2020 thì ông có cho ông Đặng Hồng S thuê mỗi tháng 1.500.000 đồng. Tuy nhiên ông S chỉ trả được 01 tháng, sau đó không tiếp tục trả, ông S không có đóng góp gì vào việc xây dựng, việc thuê chỉ nói miệng, hai bên không lập giấy tờ. Nay nguyên đơn yêu cầu trả nhà đất trên thì ông đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2023 ông Đ khai: ông không có nợ tiền ông S như ông S nêu số tiền 199.800.000 đồng, ông xác nhận đây là chữ ký của ông, số tiền này do ông S ghi và kêu ông ký, mục đích là do nguyên đơn bà Quý đòi nhà nên ông S mới lập ra tờ vay nợ này để bà Quý phải trả cho ông S thì ông S mới ra khỏi nhà, chứ thật ra ông không có vay nợ như ông S viết, ông xác nhận không có vay ông S số tiền 199.800.000 đồng, ông cũng không có hợp tác kinh doanh với ông S, giấy vay nợ ghi từ năm 2007 là vô lý, vì ông và ông S mới quen biết nhau từ năm 2018.

- Anh Đàm Anh T, sinh năm 2004 là người đang sinh sống cùng bị đơn tại nhà đất số 95/2/17G Bình L, Phường MB, quận B, TP H có đơn trình bày không liên quan đến việc khởi kiện giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng.

*4. Tại phiên tòa,*

- Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đoàn Thị Q, bà Dương Thị Hồng Th, ông Nguyễn Tấn T - Ông Đinh Văn L thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn ông Đặng Hồng S và những người liên quan đang cư trú nếu có, phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$.

- Bị đơn ông Đặng Hồng S trình bày:

Ông S chỉ đồng ý giao trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$, nếu nguyên đơn trả cho ông số tiền 500.000.000 đồng ông đã bỏ ra để sữa chữa trong thời gian sinh sống tại nhà đất trên. Ngoài ra số tiền ông Đ nợ ông 199.800.000 đồng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

*5. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu*:

Về giải quyết và xét xử vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định của pháp luật về tố tụng. Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là bà Đoàn Thị Q, bà Dương Thị Hồng Th, ông Nguyễn Tấn T. Không chấp nhận trình bày của bị đơn ông Đặng Hồng S.

Hội đồng xét xử đồng ý và chấp nhận phát biểu đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Tranh chấp giữa các bên trong vụ án là tranh chấp về Hợp đồng dân sự được qui định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại thời điểm thụ lý bị đơn ông Đặng Hồng S có nơi cư trú và bất động sản tọa lạc tại quận Bình Thạnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về yêu cầu của đương sự:

*[2.1]. Xét yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Tấn T, bà Dương Thị Hồng Th về việc yêu cầu bị đơn bị đơn ông Đặng Hồng S và những người liên quan đang cư trú nếu có, phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn gồm:* Một phần diện tích đất 40.0m$^2$ trong 77.2 m$^2$ và tài sản gắn liền với đất là nhà ở một trệt, 01 lầu, 01 lửng, thuộc thửa đất số: 75-116, tờ bản đồ số: 11 phường 13, quận Bình Thạnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: AB 783891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T251/2a, ngày 02/8/2005, do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi cho bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1950, Bà Dương Thị Hồng Th, sinh năm 1969, Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972 vào ngày 12/10/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh *(Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$.*

*Hội đồng xét xử xét thấy:* Sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu từ việc giao trả nhà đất thành giao trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, là không làm thay đổi bản chất, tính chất của nội dung khởi kiện, nên yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện được chấp nhận.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: AB 783891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T251/2a, ngày 02/8/2005, do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi cho bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1950, Bà Dương Thị Hồng Th, sinh năm 1969, Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972 vào ngày 12/10/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), thì quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$, kết cấu 01 trệt, 01 lửng (sàn giả BTCT), 01 lầu, mái.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân Bình Thạnh thì tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở gồm 01 trệt, 01 lửng (BTCT), 01 lầu, mái.

Về nguồn gốc sở hữu là của bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1950, Bà Dương Thị Hồng Th, sinh năm 1969, Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972. Bị đơn ông

Đặng Hồng S và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ không phải là chủ sở hữu hợp pháp. Ông Đ là có thời gian sinh sống trước, ông S là người sinh sống sau này và hiện nay đang sống tại nhà đất trên. Khi về sinh sống tại nhà đất trên thì hiện trạng đất và nhà đã có từ trước khi ông Đ, ông S về sinh sống. Như vậy, hiện nay bị đơn ông S là người chiếm hữu tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$ của đơn không có căn cứ pháp luật theo qui định tại Điều 165 Bộ luật dân sự năm 2015.

*Căn cứ qui định tại Điều 166 qui định Quyền đòi lại tài sản:*

*1. 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.*

*2. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ sự chiếm hữu của chủ thể đang có quyền khác đối với tài sản đó.*

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc bị đơn ông Đặng Hồng S và những người liên quan đang cư trú nếu có, phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn gồm: Một phần diện tích đất 40.0m$^2$ trong 77.2 m$^2$ và tài sản gắn liền với đất là nhà ở một trệt, 01 lầu, 01 lửng (BTCT), mái thuộc thửa đất số: 75-116, tờ bản đồ số: 11 phường 13, quận Bình Thạnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: AB 783891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T251/2a, ngày 02/8/2005, do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi cho bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1950, Bà Dương Thị Hồng Th, sinh năm 1969, Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972 vào ngày 12/10/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$.

[3.2]. Đối với trình bày của bị đơn ông Đặng Hồng S, ông S chỉ đồng ý giao trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$, nếu nguyên đơn trả cho ông số tiền 500.000.000 đồng ông đã bỏ ra để sữa chữa trong thời gian sinh sống tại nhà đất trên.

*Hội đồng xét xử xét,*

Trong thời gian sinh sống tại nhà đất trên ông S có đầu tư để kinh doanh bình nước uống (giao bình nước đóng chai) và sửa chữa nhà trên để sinh sống. Tuy nhiên, ông S không cung cấp được các hóa đơn, chứng từ, cụ thể, rõ ràng cho chi phí sửa chữa nhà này, ông S chỉ nêu là 500.000.000 đồng, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông S. Đồng thời, trong

thời gian sinh sống từ năm 2018 đến nay, ông S không trả tiền thuê cho ông Đ, cho nguyên đơn, bị đơn ông S hưởng lợi từ việc kinh doanh giao các bình nước.

Đối với trình bày của ông S về việc ông Đ còn nợ ông số tiền 199.800.000 đồng. Tuy nhiên, ông S chỉ trình bày chứ không có yêu cầu độc lập hay khởi kiện đối với ông Đ, ông Đ cũng không thừa nhận nợ nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tách ra giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu theo qui định pháp luật.

[3.5].Về thời gian thực hiện: Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người đang cư trú (nếu có) thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là đúng pháp luật nên chấp nhận.

*[4]. Về án phí:* Căn cứ 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 án phí và lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ tẩm là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông nguyên đơn số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2022/0018518 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Vì các lẽ nêu trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 28; Điều 35, Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ Luật Tố Tụng dân sự;
- Áp dụng Điều166 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;
- Áp dụng 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 án phí và lệ phí Tòa án;

**1**. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Q, bà Dương Thị Hồng Th, ông Nguyễn Tấn T-do ông Đinh Văn L đại diện theo ủy quyền.

Buộc bị đơn ông Đặng Hồng S và những người đang cư trú (nếu có), phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 95/2/17G Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh cho nguyên đơn gồm: Một phần diện tích đất 40.0m$^2$ trong 77.2 m$^2$ và tài sản gắn liền với đất là nhà ở một trệt, 01 lầu, 01 lửng (BTCT), mái thuộc thửa đất số: 75-116, tờ bản đồ số: 11 phường 13, quận Bình Thạnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành: AB 783891, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T251/2a, ngày 02/8/2005, do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, cập nhật thay đổi cho bà Đoàn Thị Q, sinh năm 1950, Bà Dương Thị Hồng Th, sinh năm 1969, Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1972 vào ngày 12/10/2009 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/8/2023 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Khương Gia Thịnh (ký hiệu là Khối B), có DT SSD 102,7m$^2$, DTXD 73,6m$^2$, DT KV 40.0m$^2$ cho bà Đoàn Thị Q, bà Dương Thị Hồng Th, ông Nguyễn Tấn T.

**2**. Về thời hạn thực hiện: Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

**3.** Về án phí: án phí Dân sự 300.000 đồng bị đơn ông Đặng Hồng S phải nộp.

Hoàn lại cho ông nguyên đơn số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2022/0018518 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

**4.** Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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, 7a, 7b 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:***
- VKSND Q.Bình Thạnh
- THA Dân sự Q.Bình Thạnh
- Các đương sự
- Lưu VP, hồ sơ…

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

**Lê Thanh Tùng**