

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

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

Bản án số: 739/2023/DS-ST

Ngày: 28-4-2023

V/v tranh chấp đòi tài sản

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: Bà Nguyễn Ngọc A

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Hoàng T

2. Ông Trần H

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Kh - Thư ký 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: Bà Hồ Thị Phương Th - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc "Tranh chấp đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn H, sinh năm: 1979;

Địa chỉ: Đặng Văn Bi, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* 1/ Bà Trần Thị H, sinh năm: 1973;

2/ Anh Trần Quang V, sinh năm: 1998;

3/ Anh Trần Quang V, sinh năm: 2003;

Cùng địa chỉ: Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Bà Trương Thị Minh T, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Đặng Văn Bi, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 29 tháng 12 năm 2021 và các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn ông Đỗ Văn H trình bày:

Ông Đỗ Văn H có nhận chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại số : Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Trần Quang B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 16/11/2020 tại Phòng công chứng số 3, thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã hoàn tất nghĩa vụ mua bán với nhau (giao nhận tiền đủ) và bàn giao tài sản cho ông theo biên bản bàn giao tài sản ngày 16/11/2020 ; quyền sở hữu tài sản đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật biến động sang tên ông H vào ngày 02 tháng 12 năm 2020 tại giấy chứng nhận. Tuy nhiên, ông B nói thời điểm bàn giao có người đang ở nên hẹn thêm 01 tháng để những người này có thời gian sắp xếp tìm chỗ ở mới. Hết thời hạn 01 tháng ông H đến lấy nhà thì những người đang ở, tức là bị đơn trong vụ án không giao ; Nên ông có làm đơn đến Ủy ban nhân dân Phường 21, quận Bình Thạnh để giải quyết trả nhà nhưng phía bị đơn không có mặt, theo ông được biết thì bị đơn là người trong gia đình (chị dâu và cháu) với bên bán nhà là ông B.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, ông Đỗ Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết : Buộc bị đơn bao gồm tất cả những người đang cư trú trả lại tài sản là nhà và đất tọa lạc tại : Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông. Ông tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) ngay khi bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả lại nhà theo bản án, quyết định của Tòa án.

Bị đơn bà Trần Thị , anh Trần Quang , anh Trần Quang V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và giấy triệu tập đến Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Tòa án không nhận được ý kiến và bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh trình bày: Nhà đất tọa lạc tại Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh là tài sản riêng của ông Đỗ Văn H trong thời kì hôn nhân, ông H nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang B. Khi nộp hồ sơ đăng ký cập nhật biến động sở hữu tại Văn phòng đăng ký đất đai, tôi đã làm văn bản cam kết nhà đất nêu trên là tài sản riêng của ông H. Do đó, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản này và không có ý kiến gì đối với đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ lời trình bày như trên;

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ lời trình bày như trên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, Thẩm phán còn có vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật, bị đơn không thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào công văn số 1069/TNMT ngày 26/7/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh cung cấp thông tin về nguồn gốc tạo lập, quản lý, sử dụng nhà đất số Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và căn cứ vào thông báo giải chấp tài sản bảo đảm tiền vay ngày 16/9/2022 của Ngân hàng Agribank chi nhánh thành phố Thủ Đức, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở CO 517800, số vào sổ cấp GCN : CH02041 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 18/6/2019, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật biến động chủ sở hữu tại trang 4 Giấy chứng vào ngày 02 tháng 12 năm 2020 thì nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Văn H ; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh T là vợ hợp pháp của ông H xác nhận đây là tài sản riêng của ông H nên không có ý kiến về việc khởi kiện.

Đồng thời, ông Trần Quang B là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở trên cho ông Đỗ Văn H đã có đơn trình bày ý kiến vào ngày 05/4/2023. Nhận thấy giao dịch chuyển nhượng tài sản giữa ông H và ông B đôi bên đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau và bàn giao tài sản nên không triệu tập ông B tham gia làm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ.

Về phía bị đơn không tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, kể cả buổi làm việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ; Tuy đã được thông báo hợp lệ nhưng bị đơn không mở cửa để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, có sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân Phường 21, quận Bình Thạnh. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong quá trình giải quyết vụ án, không có căn cứ xem xét đến công sức tạo lập.

Căn cứ vào Điều 163 Bộ luật dân sự năm 2015, ông Đỗ Văn H có quyền đòi lại nhà từ người chiếm hữu, sử dụng không có căn cứ là bà Trần Thị H, ông Trần Quang V, ông Trần Quang V ; Buộc những người này có nghĩa vụ trả lại nhà cho nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền để di dời chỗ ở là

20.000.000 đồng ngay khi bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả lại nhà theo bản án, quyết định của Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm : Bị đơn có nghĩa vụ đóng án phí.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Ông Đỗ Văn H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H, anh Trần Quang V, anh Trần Quang V trả lại tài sản là nhà và đất tại số: Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là tranh chấp đòi tài sản được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tài sản tranh chấp tọa lạc tại quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn bà Trần Thị H, anh Trần Quang V, anh Trần Quang V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa vào ngày 06/4/2023 và 28/4/2023 nhưng đều vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu đòi tài sản, buộc bị đơn giao trả nhà và đất tọa lạc tại số: Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án ; Căn cứ vào văn bản cung cấp tài liệu, chứng cứ của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh số : 1069/TNMT ngày 26 tháng 7 năm 2022 cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh xác định : Ngày 18/6/2019 Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 517800, sổ vào sổ cấp GCN : CH02041 đối với nhà đất tại số: Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Hồ Thị Kim Th, công nhận diện tích đất 23.7m². Bà Th tặng cho nhà đất trên cho ông Trần Quang B theo hợp đồng số 010615 ngày 24 tháng 6 năm 2019 do Văn phòng công chứng Bến Nghé chứng nhận. Ngày 12 tháng 7 năm 2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật biến động chủ sở hữu tại trang 3 Giấy chứng nhận. Ông Đỗ Văn H nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên của ông Trần Quang B theo hợp đồng số 21935 ngày 16

tháng 11 năm 2020 do Phòng công chứng số 3 chứng nhận. Ngày 02 tháng 12 năm 2020, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật biến động chủ sở hữu tại trang 4 Giấy chứng nhận là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn ông Đỗ Văn H trong quá trình giải quyết vụ án ; Như vậy, ông Đỗ Văn H là chủ sở hữu hợp pháp nhà và đất tọa lạc tại số : Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo nội dung biên bản làm việc ngày 13/12/2021 do Ủy ban nhân dân Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh lập và kết quả cung cấp chứng cứ của Công an Phường 21, quận Bình Thạnh cho Tòa án thì tại nhà số: Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có 03 nhân khẩu thường trú và thực tế cư ngụ, cụ thể : Bà Trần Thị H, sinh năm : 1973 ; Anh Trần Quang V, sinh năm : 1998 ; Anh Trần Quang V, sinh năm : 2003. Căn cứ vào quy định tại Điều 165, Điều 186, Điều 189, Điều 191 của Bộ luật dân sự ; điểm h khoản 1 Điều 10, Điều 177 của Luật nhà ở thì chỉ có chủ sở hữu hoặc người được chủ sở hữu ủy quyền hoặc thông qua giao dịch dân sự mới thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng nhà đất ; Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập các bị đơn tham gia tố tụng theo đơn khởi kiện của ông Đỗ Văn H về việc đòi nhà, các đương sự này không có mặt để có lời trình bày cũng như không cung cấp bất kì tài liệu, chứng cứ nào để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Do đó, xét thấy việc chiếm hữu, sử dụng của bị đơn đối với nhà đất tại số : Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh là không có căn cứ theo pháp luật làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các quyền năng sở hữu, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu ; căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Vào ngày 30/9/2022, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà đất nêu trên. Tuy nhiên phía bị đơn có mặt tại nhà nhưng không mở cửa để Tòa án thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ. Vào ngày 05/4/2023 Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh nhận được văn bản : « Đơn trình bày ý kiến » của ông Trần Quang B, sinh năm : 1976. Theo đó, ông B xác nhận nội dung chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Đỗ Văn H, hai bên đã thực hiện giao tiền đầy đủ và thực hiện bàn giao nhà vào ngày 16/11/2021. Tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng, tại căn nhà Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh có chị dâu của ông là bà Trần Thị H, Trần Quang V và Trần Quang V (con bà H) đang ở nên ông có xin thêm thời gian là 01 tháng nhằm tạo điều kiện cho những người này có thời gian sắp xếp được chỗ ở mới chứ không có bất cứ giao dịch để thuê nào. Bên cạnh đó, nghĩa vụ mua bán nhà đất giữa ông và ông H đã hoàn thành. Do đó, việc khởi kiện để đòi tài sản của ông H, ông không có ý kiến và đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa, nguyên đơn cũng xác định không có bất cứ yêu cầu nào đối với ông Trần Quang B

và cùng không đề nghị triệu tập tham gia vụ án vì đôi bên đã hoàn tất nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nên xét thấy không cần thiết phải đưa ông B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong suốt quá trình tố tụng bị đơn không tham gia, không có mặt theo Giấy triệu tập và cũng không đồng ý để Tòa án thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử vụ án, như vậy bị đơn đã tự tước bỏ quyền trình bày, quyền tranh tụng và bảo vệ các quyền lợi cho mình nếu có.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Minh T, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà tại phiên tòa, bà xác nhận là vợ hợp pháp của ông Đỗ Văn H tuy nhiên không có quyền lợi gì đối với tài sản tranh chấp vì đây là tài sản riêng của ông H. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bà là phù hợp với tài liệu, chứng cứ và hợp pháp nên ghi nhận bà không tranh chấp và không có bất cứ yêu cầu gì liên quan đến tài sản này.

Về việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời giao trả nhà cho bị đơn là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu), Hội đồng xét xử xét thấy nên ghi nhận sự vì có lợi cho bị đơn và phù hợp với đạo đức xã hội, không trái quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên được hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 163, Điều 166, Điều 186, Điều 189, Điều 191, Điều 192 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm h khoản 1 Điều 10, Điều 177 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn H về việc đòi tài sản là nhà đất tại số: Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành

phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 517800, số vào sổ cấp GCN : CH02041 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 18/6/2019, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật biến động chủ sở hữu tại trang 4 Giấy chứng vào ngày 02 tháng 12 năm 2020.

Buộc bị đơn bà Trần Thị H, anh Trần Quang V, anh Trần Quang V phải di dời và giao trả nhà đất nêu trên cho ông Đỗ Văn H sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ông Đỗ Văn H tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), số tiền này ông H thực hiện ngay khi bị đơn thực hiện giao trả nhà.

Thi hành tại Chi cục thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2. Về Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng (Ba trăm ngàn).

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0000682 ngày 18/02/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Chi cục THADS Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hs, vp.

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

Nguyễn Ngọc An

