

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1058/2025/DS-ST
Ngày: 25 - 9 - 2025
V/v tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Linh Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Hòa Bình
2. Bà Kiều Phan Ái Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thùy Linh - Kiểm sát viên

Trong các ngày 25 tháng 8 năm 2025, 18 tháng 9 năm 2025 và 25 tháng 9 năm 2025, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1276/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024, về: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 197/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn là ông A, sinh năm: 1987, căn cước công dân số: 075087000925; địa chỉ: X, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp là ông C, sinh năm: 1990, căn cước công dân số: 075090015855 - đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 3 năm 2024); địa chỉ: X, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Bị đơn là ông B, sinh năm: 1989, căn cước công dân số: 079089032574; địa chỉ: M, phường ĐN, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- D; địa chỉ: K, phường XH, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp là ông E, sinh năm: 1993, căn cước công dân số: 067093000864 - đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 3525/2023/QĐ-PC ngày 25/12/2023 và số: 4039/2024/QĐ-PC ngày 27 tháng 12 năm 2024); địa chỉ: K, phường XH, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt);

- Ông C, sinh năm: 1990, căn cước công dân số: 075090015855 (có mặt);

- Ông Y, sinh năm: 1958; căn cước công dân số: 046058007499 (có mặt);

- Bà H, sinh năm: 1962; căn cước công dân số: 046162003482 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 643/67A Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

- Trẻ T, sinh năm: 2020, người đại diện hợp pháp là ông B; địa chỉ: 88/7A Nguyễn Đình Chiểu, phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

- Ông P, sinh năm: 1971, căn cước công dân số: 067071000005 (có đơn đề nghị vắng mặt);

- Bà O, sinh năm: 1985; căn cước công dân số: 054185000083 (có đơn đề nghị vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 22A đường Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông V, sinh năm: 1982; căn cước công dân số: 045082002650; địa chỉ: 28/2D đường Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 02 năm 2024 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông A đang sống và làm việc tại nước ngoài, do có ý định trở về Việt Nam sinh sống nên đã nhờ chị ruột là bà L tìm mua nhà giúp. Ông A đã chuyển cho bà L nhiều lần tiền để mua nhà tổng cộng 4.593.000.000 đồng, ngoài ra, ông A mượn thêm của bà L 505.000.000 đồng, mượn của mẹ ruột là bà Y 940.000.000 đồng và nhờ bà L đứng tên vay tín dụng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh trung tâm – Phòng giao dịch Nam Kỳ Khởi Nghĩa số tiền 7.900.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 202226651870 ngày 01/6/2022 và số: 202226651877 ngày 01/6/2022.

Ngày 06/11/2022, bà L chết và không để lại di chúc. Ông B là chồng của bà L cho rằng căn nhà 22 A đường Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà L nên không đồng ý giao trả cho ông A. Vì vậy, ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông đối với căn nhà số 22A đường Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông B và cũng là người đại diện hợp pháp cho trẻ T trình bày: Ông và bà L kết hôn vào năm 2017, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình chung sống có một con chung tên T, sinh năm 2020. Ngày 06/11/2022, bà L chết, di sản của bà L là căn nhà số 22A đường Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc căn nhà là do bà L vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền gần 8.000.000.000 đồng để mua và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biên động tên bà L vào ngày 05/7/2022. Bà L trực tiếp giao dịch mua bán đối với căn nhà số 22A đường Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà này là tài sản riêng của bà L (Văn bản thỏa thuận tài sản riêng lập ngày 03/6/2022), nay bà L chết, hàng thừa kế theo pháp luật của bà L gồm: Ông Y, bà H, ông và con là T, ông yêu cầu Tòa án phân chia di sản của bà L theo quy định của pháp luật. Ông không đồng ý giao trả căn nhà này cho ông A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Y và bà H trình bày: Con của chúng tôi là A đang làm việc tại Pháp từ năm 2010 đến nay. Do có ý định về Việt Nam sinh sống và làm việc nên đã nhờ chị ruột là L tìm và mua nhà giùm. Căn nhà có giá là 13.850.000.000 đồng (số tiền thực mua nhà 13.937.000.000 đồng). Do A chưa có đủ nguồn tiền, nên đã mượn của chúng tôi số tiền 940.000.000 đồng, mượn của chị ruột L 505.000.000 đồng, đồng thời nhờ chị ruột L vay thêm tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền 7.900.000.000 đồng. Thời điểm tiến hành đặt cọc mua nhà 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông B có lập văn bản thỏa thuận căn nhà này là tài sản riêng của L với mục đích sau này sang tên lại cho A.

Tất cả các giao dịch đều được thực hiện qua tài khoản ngân hàng, nguồn tiền mua nhà được A chuyển từ tài khoản ngân hàng của cá nhân chuyển vào tài khoản Ngân hàng Sacombank của L. Tiền mượn từ mẹ ruột bà H cũng được rút chuyển từ tài khoản của bà H vào tài khoản của L để chuyển tiền mua nhà. Riêng phần tiền còn thiếu để thanh toán tiền mua nhà 22A Thanh Đa mượn từ L được chuyển từ nguồn tiền gửi trực tuyến của L để chuyển khoản thanh toán.

Đối với khoản nợ vay ngân hàng để mua căn nhà 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh do A chịu trách nhiệm với khoản vay và có nghĩa vụ trả lãi vay, nợ gốc theo quy định (theo biên bản làm việc ngày 29/11/2022, 08/11/2023, 23/02/2024 giữa các bên tại Ngân hàng Sacombank). Nay chúng tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín trình bày: Ngân hàng có cấp tín dụng cho bà L theo hợp đồng tín dụng số 202226651870 và số 202226651877 ngày 01/6/2022 với số tiền là 7.900.000.000 đồng. Trước khi cấp tín dụng, ngân hàng tiến hành xác minh thực tế căn nhà số 22A đường Thanh Đa, phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và được bà L cho biết bà đứng tên mua giùm căn nhà cho em ruột đang làm việc bên Pháp và sẽ đứng tên vay riêng một mình, không gồm chồng bà L (tức ông B). Vì vậy, Ngân hàng đã yêu cầu vợ chồng bà L thực hiện

văn bản thỏa thuận tài sản riêng tại văn phòng công chứng, xác nhận căn nhà số 22A đường Thanh Đa, phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà L nhằm tránh xảy ra tranh chấp. Ngoài ra, bà L cung cấp cho Ngân hàng giấy cam kết của ông C (em của bà Thi) với nội dung sẽ dùng nguồn thu nhập của ông Sang chi trả thanh toán cho khoản vay mua nhà. Tuy nhiên, theo bà L cho biết thực tế ông A sẽ chuyển tiền cho bà L để thanh toán toàn bộ nợ vay hàng tháng tại ngân hàng. Ông A không thực hiện giấy cam kết trả nợ thay cho khoản vay mua nhà là vì ông A làm việc bên Pháp, khó khăn trong việc xác minh nguồn thu nên ông C sẽ cam kết trả thay. Hiện tại, gia đình bà L thanh toán nợ vay đúng hạn và đầy đủ, nên Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông P và bà O trình bày: Vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thuê nhà với bà H để thuê một phần căn nhà số 22A đường Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 20 tháng 02 năm 2024. Nay căn nhà đang có tranh chấp chúng tôi không có ý kiến gì. Trường hợp Tòa án xác định căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông B thì chúng tôi yêu cầu bà H phải trả cho chúng tôi tiền đặt cọc thuê nhà, tiền đầu tư sửa chữa cho căn nhà và số tiền trong thời gian dự kiến tìm thuê mặt bằng thuê khác.

- Ông V trình bày: Ngày 24 tháng 02 năm 2024, ông ký hợp đồng thuê nhà với bà H để thuê một phần căn nhà số TĐ, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay căn nhà có tranh chấp, ông không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xác định căn nhà số 22 A Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông A. Ông A có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất theo nội dung Quyết định của bản án.

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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 thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P, bà O, ông V và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

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

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về quyền sở hữu tài sản. Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định căn nhà 22A đường Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh (nay là phường Bình Quới), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1.] Về chứng cứ đứng tên giùm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ông A và bà L là chị em ruột nên giữa đôi bên không có thỏa thuận bằng văn bản về việc ông A nhờ đứng tên giùm. Tuy nhiên, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình Vi bằng số 520/2025/VB-TPL do Văn phòng thừa phát lại Phan Muôn lập ngày 16 tháng 9 năm 2024 theo yêu cầu của ông C và bà H, nội dung ghi nhận lại một số thông tin trong ứng dụng Zalo được trích xuất dữ liệu từ tài khoản Zalo của bà H và ông C như sau: "... Thi không hùn tiền gì hết, đứng vậy giùm thôi, sau này về làm ủy quyền lại hết...". Với nội dung tin nhắn như trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa ông A và bà L có thỏa thuận về việc bà L đứng tên giùm để mua nhà cho ông A.

[3.2.] Về nguồn tiền mua nhà: Căn cứ các chứng từ giao dịch chuyển tiền của ông A, bà L, bà H, các hợp đồng tín dụng số: 202226651870 ngày 01 tháng 6 năm 2022 và số: 202226651877 ngày 01 tháng 6 năm 2022, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 12503 ngày 03 tháng 6 năm 2022 thể hiện nguồn tiền ông A dùng để mua nhà 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh gồm tiền tự có và tiền vay mượn, cụ thể: Đối với khoản tiền tự có, ông A cung cấp các chứng từ giao dịch chuyển tiền từ tài khoản ngân hàng của cá nhân ông A chuyển vào tài khoản Ngân hàng Sacombank của bà L nhiều lần với tổng số tiền 4.593.000.000 đồng; Số tiền ông A mượn của mẹ ruột là bà H số tiền 940.000.000 đồng với các chứng từ chuyển khoản từ tài khoản cá nhân bà H vào tài khoản của bà L để thanh toán tiền mua nhà (được bà Thúy thừa nhận tại phiên tòa) và số tiền ông A mượn của bà L 505.000.000 đồng (được các bên thừa nhận tại phiên tòa) được bà L chuyển từ nguồn tiền gửi trực tuyến của bà L để chuyển khoản thanh toán mua

nhà. Đối với khoản vay ngân hàng số tiền 7.900.000.000 đồng do ông A vay nhưng nhờ bà L đứng tên cũng được bà L chuyển cho người bán nhà, số tiền này bị đơn cho rằng bà L là người vay, tuy nhiên căn cứ vào biên bản làm việc ngày 08 tháng 11 năm 2023 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, các bên gồm đại diện ngân hàng và các ông bà: Y, H, B, C đã xác định khoản vay mua bất động sản 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông A. Với những chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ông A nhờ bà L đứng tên giữ trên hợp đồng tín dụng và số tiền ông A đã bỏ ra để mua nhà 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh là 13.948.000.000 đồng, số tiền này tương đương với số tiền mà bà L đã thanh toán cho người bán nhà là 13.850.000.000 đồng.

[3.3.] Bị đơn ông B cho rằng căn nhà TĐ, phường BQ, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà L do bà L vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín số tiền gần 8.000.000.000 đồng để mua. Tuy nhiên, căn cứ Vi bằng số 951/2024/VB-TPLQ8 ngày 09 tháng 5 năm 2024 do Văn phòng thừa phát lại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh lập theo yêu cầu của ông A ghi nhận trên ứng dụng zalo được cài đặt trên điện thoại của di động của ông C thể hiện tin nhắn của ông B như sau: “ Tôi đã tắt toán khoản vay 505 triệu đồng + 1,5% số tiền phạt là 7.575.000 triệu với ngân hàng mà chú Phú đã vay vợ chồng tôi để mua căn nhà 22A Thanh Đa...”. Như vậy, có cơ sở xác định căn nhà số 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông A bỏ tiền ra mua. Về phía ông B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn tiền mua nhà 22A Thanh Đa là của bà L, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông, đồng thời có cơ sở xác định nhà đất tại số 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh là của nguyên đơn ông A và ông A có gửi tiền về nhờ bà L mua nhà và đứng tên giữ.

[3.4.] Về công sức đóng góp đối với căn nhà: Tại phiên tòa, bị đơn ông B đồng ý với chứng thư thẩm định giá số 047/2025/011.01/CT-BĐS do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thương Tín lập ngày 06 tháng 01 năm 2025 đối với căn nhà 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể căn nhà có giá trị 12.206.000.000 đồng, so với thời điểm mua nhà thì căn nhà không tăng giá trị, đồng thời tại phiên tòa, bị đơn xác nhận bà L không ở, không quản lý, không tôn tạo, sửa chữa đối với căn nhà số TĐ, phường BQ, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi mua nhà được khoảng 4 tháng thì bà L chết. Như vậy, bà L không có công sức trong việc gìn giữ, quản lý, tôn tạo làm tăng giá trị nhà đất. Nên trong vụ án này, Tòa án không áp dụng án lệ số 02/2016/AL ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân Tối cao để tính công sức đóng góp đối với người thừa kế của bà L. Do đó, nguyên đơn ông A không phải bồi thường công sức quản lý nhà đất và đứng tên giúp khi mua nhà.

[3.5.] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn yêu cầu Tòa án chia di sản do bà L để lại là căn nhà số 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, ngày 07 tháng 8 năm 2025 bị đơn có văn bản thể hiện ý kiến không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu nêu trên và tại phiên tòa bị

đơn xác định không có yêu cầu nào khác, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[3.6.] Đối với khoản vay do bà L đứng tên theo hợp đồng tín dụng số: 202226651870 ngày 01 tháng 6 năm 2022 và hợp đồng tín dụng số: 202226651877 ngày 01 tháng 6 năm 2022 cùng các giấy nhận nợ tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã được các bên xác định nghĩa vụ trả nợ tại biên bản ngày 08 tháng 11 năm 2023, theo đó, ông A là người đứng tên vay. Vì vậy ông A phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả hết số nợ.

[3.7.] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng theo phiếu thu số 3369/PT ngày 30 tháng 12 năm 2024 và chi phí thẩm định giá là 16.200.000 đồng theo hóa đơn ngày 10 tháng 01 năm 2025, tổng cộng số tiền là 17.700.000 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại số tiền này, xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn phù hợp với quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng;

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0028531 ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 160, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 8 Luật nhà ở năm 2023; 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; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông A;

1.1 Xác định nhà đất tại số 22A Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh (nay là phường Bình Quới), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 7921/2008/GCN ngày 10 tháng 11 năm 2008 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật biến động tên bà L ngày 05 tháng 7 năm 2022) là tài sản thuộc sở hữu của ông A.

1.2. Ông A được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền cập nhật, biến động đứng tên chủ sở hữu ông A đối với căn nhà số 22A Thanh Đa, phường Bình Quới, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

1.3. Ông A phải thực hiện nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng tín dụng số: 202226651870 ngày 01 tháng 6 năm 2022 và giấy nhận nợ số: 01/1 ngày 03 tháng 6 năm 2022 và phụ lục; Hợp đồng tín dụng số: 202226651877 ngày 01 tháng 6 năm 2022 và các giấy nhận nợ số 01/4, 02/4, 03/4, 4 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

1.4. Ông B phải hoàn trả cho ông A tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 17.700.000 (mười bảy triệu, bảy trăm ngàn) đồng

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông B phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng;

Ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 (năm mươi tám triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0028531 ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

3. *Quyền kháng cáo:* Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND khu vực 5-TPHCM;
- Phòng Thi hành DS khu vực 5-TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Linh Phụng