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

Bản án số 251/2023/DS-ST.
Ngày 26-6-2023
V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Thải**.

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà **Võ Phương Trang**.
2. Bà **Bùi Diệu Huệ**.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông **Chiêm Tiền Quí Nhân –** Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân *tham gia phiên tòa*: Bà **Lê Thị Tĩnh** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 419/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020, về tranh chấp đòi lại tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2023/QĐST-DS ngày 26/5/2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Tuyết M**, sinh năm 1973,
Địa chỉ: phường B, quận T, Thành phố H. (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1997, địa chỉ: phường Q, Thành phố B, tỉnh Đ, là đại diện ủy quyền (Giấy ủy quyền có công chứng số 000771, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2020). (Có mặt).

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Bùi Văn G, là Luật sư của Công ty luật TNHH MTV DTK thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông **Võ Bá T**, sinh năm: 1972,
Địa chỉ: phường B, quận T, Thành phố H. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông **Huỳnh Văn M**, sinh năm 1967,
Địa chỉ: phường B, quận T, Thành phố H. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, bà Võ Thị Tuyết M, có bà Nguyễn Thị Thanh H, đại diện ủy quyền, trình bày: Bà M là chủ sở hữu căn nhà gắn liền với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), tại số phường B, quận T, Thành phố H. Về nguồn gốc: Ngày 29/01/2019, bà M nhận chuyển nhượng từ mẹ của bà là bà Mai Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có công chứng số 002839, quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2019 của Văn phòng công chứng TP, Thành phố H. Ngày 11/3/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận BT đã cập nhật biến động sang tên từ bà T sang cho bà M. Sau khi sang tên nhà và đất, bà M đồng ý cho bà T và ông Võ Bá T ở nhờ tại căn nhà nói trên cho đến khi bà M có nhu cầu sử dụng thì lấy lại. Thời gian vừa qua, do bà T bị bệnh nên bà M đã đưa bà T về sống cùng gia đình tại phường B, quận T, Thành phố H. Đồng thời bà M có nhu cầu lấy lại căn nhà đã nhận chuyển nhượng tại phường B, quận T, Thành phố H (gọi tắt là nhà 17/3 Đường 5E) để cho thuê, lấy thu nhập nuôi mẹ già. Bà M đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại nhà số 17/3 Đường 5E nhưng ông T không đồng ý. Bà M cũng có ý kiến sẽ hỗ trợ ông T chi phí dọn nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), đồng thời cũng hỗ trợ tiền thuê nhà mỗi tháng là 2.000.000 đồng, liên tục trong thời hạn 12 tháng để ông T ổn định chổ ở mới nhưng ông T không đồng ý mà có yêu cầu buộc bà M phải đưa cho ông số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) thì mới đồng ý giao trả nhà cho bà M.

Nay, bà M có yêu cầu buộc ông T phải trả lại nhà và đất tại phường B, quận T, Thành phố H, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 do UBND quận BT cấp cho bà Mai Thị T và được cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị Tuyết M ngày 11/3/2019.

Ông Võ Bá T, trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2022: Nhà và đất tại phường B, quận T, Thành phố H (gọi tắt là nhà 17/3 Đường 5E) là tài sản riêng của mẹ ông là bà T, không liên quan đến ai và đã được UBND quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 cho bà T Ngày 26/02/2019, giữa bà T và bà M có lập "Văn bản ghi nhận sự việc giao nhận tiền do chuyển nhượng nhà - đất", ông có ký tên vào văn bản trên nhưng không biết bà T đã chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho bà M. Hiện nay, ông đang ở một mình tại căn nhà này. Trong thời gian ông ở tại căn nhà trên thì không có sửa chữa, xây dựng gì thêm, hiện trạng nhà vẫn như lúc giữa bà T với bà M thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Qua yêu cầu của bà M buộc ông phải trả lại nhà và đất tại nhà số 17/3 Đường 5E thì ông có ý kiến căn nhà trên sẽ chia làm đôi, mẹ ông là bà T được hưởng giá trị một nửa căn nhà, phần giá trị một nửa căn nhà còn lại chia đều cho 04 người con là gồm: Võ Bá T; Võ Bá C; Võ Bá T1 và Võ Thị Thu H.

Ông Huỳnh Văn M, trình bày: Ông M đã cung cấp cho Tòa án Văn bản thỏa thuận về tài sản có công chứng số 004343, ngày 26/02/2019 tại Văn phòng công chứng TP, Thành phố H có nội dung xác định tài sản đang tranh chấp là tài sản riêng của bà M nên không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Ông Võ Bá T1 có bản tự khai ngày 17/8/2022, trình bày: Gia đình ông có 05 anh chị em gồm: ông là Võ Bá T1; bà Võ Thị Tuyết M; ông Võ Bá T; ông Võ Bá C và bà Võ Thị Thu H. Tài sản là nhà và đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), phường B, quận T, Thành phố H là tài sản riêng của mẹ ông là bà T. Vào năm 2019, mẹ ông đã bán nhà và đất nói trên cho chị gái ông là bà M, việc mua bán trên, các anh chị em trong nhà đều biết. Đồng thời vào ngày 26/02/2019, các anh chị em đã ký tên, lăn tay và cam kết không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng nói trên vì đây là tài sản riêng của mẹ ông đã chuyển nhượng và nhận tiền đầy đủ từ chị ông là bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị gái ông là bà M đã cho mẹ ông và ông T ở nhờ trong căn nhà trên cho đến khi bà M yêu cầu trả lại căn nhà và đất nói trên. Ông cũng đã có đơn xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên toà hôm nay:

Bà Võ Thị Tuyết M, có bà Nguyễn Thị Thanh H đại diện ủy quyền, vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc ông T phải trả lại toàn bộ nhà và đất tại phường B, quận T, Thành phố H, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 do UBND quận BT cấp cho bà Mai Thị T và được cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị Tuyết M ngày 11/3/2019. Bà M tự nguyện hỗ trợ ông T chi phí dọn nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và hỗ trợ tiền thuê nhà, với số tiền mỗi tháng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), liên tục trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày ông T trả lại nhà để ông T ổn định chỗ ở mới, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác. Bà M tự nguyện chịu chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ông Võ Bá T không đồng ý với yêu cầu của bà M và có ý kiến căn nhà 17/3 Đường 5E tại phường B, quận T, Thành phố H sẽ chia làm đôi, mẹ ông là bà T được hưởng giá trị một nửa căn nhà, phần giá trị một nửa căn nhà còn lại chia đều cho 04 người con là gồm: Võ Bá T; Võ Bá C; Võ Bá T1 và Võ Thị Thu H.

Ông Huỳnh Văn M đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn, bà Võ Thị Tuyết M: Ông Bùi Văn G, là Luật sư của Công ty luật TNHH MTV DTK thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Huỳnh Văn M và Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật như thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; Tiến hành xác minh thu thập chứng cứ; Thông báo và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định, tuy nhiên về thời hạn xét xử có chậm hơn so với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, tuân thủ đúng pháp luật; Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật.

Về nội dung: Bà M có yêu cầu ông T phải trả lại toàn bộ nhà và đất tại phường B, quận T, Thành phố H, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 do UBND quận BT cấp cho bà T và được cập nhật biến động sang tên cho bà M ngày 11/3/2019. Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tranh luận tại phiên tòa, có cơ sở xác định nhà và đất nói trên thuộc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà M, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà M. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà M về việc hỗ trợ ông T chi phí dọn nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và hỗ trợ tiền thuê nhà, với số tiền mỗi tháng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), liên tục trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày ông T trả lại nhà để ông T ổn định chổ ở mới và tự nguyện tự chịu chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chổ đối với nhà, đất tại phường B, quận T, Thành phố H.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản, bất động sản có liên quan đến tranh chấp thuộc địa bàn quận Bình Tân, theo quy định tại khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có ý kiến phải chia một phần giá trị nhà và đất đang tranh chấp cho ông cùng với ông Võ Bá Cg; ông Võ Bá T1 và bà Võ Thị Thu H. Tòa án đã ban hành quyết định số 08/2023/QĐ-CCTLCC ngày 14/02/2023, yêu cầu ông T cung cấp địa chỉ cư trú của ông C, bà H để Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án nhưng ông T đã không cung cấp được. Vì vậy, Tòa án không thể đưa ông C, bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án này.

[1.2]. Ông Võ Bá T1 đã có bản tự khai ngày 17/8/2022, cho rằng nhà và đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), tại phường B, quận T, Thành phố H là tài sản riêng của bà T và bà T đã bán nhà và đất nói trên cho bà M, việc mua bán trên, các anh chị em trong nhà đều biết nên ông không có tranh chấp và yêu cầu gì về việc chuyển nhượng nói trên nên Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án.

[2]. Về nội dung: Bà Võ Thị Tuyết M yêu cầu buộc ông Võ Bá T phải trả lại toàn bộ nhà và đất tại phường B, quận T, Thành phố H, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 do UBND quận BT cấp cho bà Mai Thị T và được cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị Tuyết M ngày 11/3/2019. Ông Võ Bá T không đồng ý với yêu cầu của bà M và có ý kiến căn nhà trên sẽ chia làm đôi, mẹ ông là bà T được hưởng giá trị một nửa căn nhà, phần giá trị một nửa căn nhà còn lại chia đều cho 04 người con là gồm: ông T; ông C; ông T1 và bà H.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà M và ý kiến của ông T, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1]. Nhà và đất số 17/3 Đường 5E tại phường B, quận T, Thành phố H, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 do UBND quận BT cấp cho bà Mai Thị T. Theo sự khai nhận của bà M thì nhà và đất nói trên thuộc quyền sở hữu riêng của bà T, bà T đã chuyển nhượng cho bà, lời khai này cũng phù hợp với sự thừa nhận của ông T tại biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2022: *"...căn nhà và đất số 17/3 Đường 5E tại phường B, quận T, Thành phố H, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 được UBND quận BT cấp ngày 19/5/2010 cho mẹ tôi là bà Mai Thị T. Căn nhà số 17/3 Đường 5E, tại phường B, quận T, Thành phố H là tài sản riêng của mẹ tôi là bà Mai Thị T, không liên quan đến ai..."*. Như vậy có cơ sở xác định quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ số 17/3 Đường 5E phường B, quận T, Thành phố H là tài sản riêng của bà T nên bà có quyền định đoạt tài sản của mình và ngày 29/01/2019, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nói trên cho bà M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có công chứng số 002839, quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng TP, Thành phố H, là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT, được biết: "*1. Nguồn gốc và quá trình cấp giấy chứng nhận của bà Mai Thị T: Nhà số 17/3 Đường 5E, phường B, quận T, Thành phố H có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B sử dụng. Ngày 23/9/1994, ông Nguyễn Văn B có giấy phân chia đất, trong đó ông Nguyễn Văn Y được chia cho 385m^2 đất. Ngày 15/5/1996,*

ông Nguyễn Văn Y lập giấy sang nhượng cho bà Mai Thị T. Theo nội dung đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 23/12/2009 của bà Mai Thị T được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận thì thời điểm hình thành tài sản là năm 2000. Đến ngày 26/5/2004, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành quyết định đổi số nhà mới…. Theo hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà Mai Thị T, trên cơ sở xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất của Ủy ban nhân dân phường B và nội dung đề xuất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010.

2. Quá trình biến động: Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ngày 29/01/2019, bà Mai Thị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Võ Thị Tuyết M được Văp phòng công chứng TP chứng nhận số 002839, quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2019. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Văp phòng công chứng TP chứng nhận số 002839, quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT cập nhật chỉnh lý biến động (chuyển nhượng cho cho bà Võ Thị Tuyết M vào ngày 29/01/2019) tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyển sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010".

Đồng thời, Tòa án cũng xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT, được biết: "*1. Thông tin chủ sở hữu và sử dụng: Nhà, đất nêu trên được UBND quận BT, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ: CH01494 ngày 19/5/2010 do bà Mai Thị T là người sở hữu và sử dụng; đăng ký biến động về quyền sở hữu và sử dụng tại trang 3 GCN cho bà Võ Thị Tuyết M ngày 11/3/2019.*

2. Thông tin giao dịch bảo đảm (thế chấp): Tại thời điểm xác minh thông tin biến động giao dịch, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT tạm thời chưa tìm thấy thông tin đăng ký thế chấp đối với Giấy chứng nhận nêu trên".

Từ những chứng cứ nói trên, có cơ sở xác định nhà và đất tại số 17/3 Đường 5E, phường B, quận T, Thành phố H, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 do UBND quận BT cấp đã được bà T chuyển nhượng cho bà M và đã được đăng ký biến động về quyền sở hữu và sử dụng tại trang 3 GCN ngày 11/3/2019 của cơ quan chức năng theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Theo khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự, quy định: "*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*" và khoản 1 Điều 499, quy định: "*Đòi lại tài sản ngay sau khi bên mượn đạt được mục đích nếu không có thoả thuận về thời hạn mượn; nếu bên cho mượn có nhu cầu đột xuất và cấp bách cần sử dụng tài sản cho mượn thì được đòi lại*

tài sản đó mặc dù bên mượn chưa đạt được mục đích, nhưng phải báo trước một thời gian hợp lý".

Xét thấy, nhà và đất tại số số 17/3 Đường 5E, phường B, quận T, Thành phố H, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 đã được bà M cho ông T mượn để ở, khi có nhu cầu sử dụng thì sẽ lấy lại nhà. Tuy nhiên, khi có nhu cầu lấy lại nhà, bà M đã thông báo cho ông T nhưng không được đồng ý. Ngày 22/6/2020, bà M cũng đã làm đơn yêu cầu Tổ hòa giải khu phố 21, phường B, quận T, Thành phố H mời hai bên đến để hòa giải về việc bà M yêu cầu ông T trả lại căn nhà nhưng ông T vẫn không đồng ý trả nhà và có ý kiến cho rằng việc mua bán nhà giữa bà T với bà M thì ông không biết, nếu muốn ông dọn ra khỏi nhà thì bà M phải trả cho ông 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), như vậy khi có nhu cầu lấy lại nhà, bà M đã thực hiện báo trước cho ông T theo đúng quy định của pháp luật. Qua xem xét thẩm định tại chổ đối với nhà, đất số 17/3 Đường 5E, khu phố 21, phường B, quận T, Thành phố H, thể hiện nhà và đất không có cải tạo, sửa chữa gì thêm, trong nhà chỉ có một mình ông T đang ở và không có ai khác, kết quả thẩm định cũng phù hợp với sự thừa nhận của đôi bên.

Từ những nhận định nói trên, đối với yêu cầu của bà M về việc buộc ông T phải trả lại toàn bộ nhà và đất tại số 17/3 Đường 5E, phường B, quận T, Thành phố H thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005) đã được UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 và được cập nhật biến động sang tên cho bà M tại trang 3 GCN ngày 11/3/2019, là có căn cứ, phù hợp theo quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[2.3]. Bà M có ý kiến tự nguyện hỗ trợ ông T chi phí dọn nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và hỗ trợ tiền thuê nhà, với số tiền mỗi tháng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), liên tục trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày ông T trả lại nhà để ông T ổn định chổ ở mới. Xét thấy việc hỗ trợ tiền dọn nhà và tiền thuê nhà như trên của bà M là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[2.4]. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà M về việc tự chịu chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chổ đối với nhà, đất tại phường B, quận T, Thành phố H.

[3]. Ông Võ Bá T cho rằng việc mua bán nhà giữa bà T với bà M thì ông không được biết và có ý kiến là căn nhà trên sẽ chia làm đôi, mẹ ông là bà T được hưởng giá trị một nửa căn nhà, phần giá trị một nửa căn nhà còn lại chia đều cho 04 người con là gồm: ông T; ông C; ông T1 và bà H.

Xét thấy, ngày 29/01/2019, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 17/3 Đường 5E, phường B, quận T, Thành phố H cho bà M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở có công chứng số 002839, quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD của Văn

phòng công chứng TP, đến ngày 26/02/2019, giữa bà M với bà T có ký văn bản ghi nhận sự việc giao nhận tiền do chuyển nhượng nhà đất có nội dung: *"...Các anh, chị em của bên A (đồng thời là con của bên B) - những người ký tên dưới đây cam kết không có quyền tranh chấp gì về việc chuyển nhượng nhà đất này, vì đây là tài sản riêng của bên B và bên B đã chuyển nhượng, nhận đầy đủ tiền của bên A...*" và ông T có ký tên vào văn bản trên, nội dung này cũng phù hợp với sự thừa nhận của ông T tại biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2022. Như vậy, đối với ý kiến cho rằng không biết việc mua bán nhà giữa bà T với bà M của ông T là không có căn cứ.

Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2022, ông T thừa nhận nhà và đất tại số 17/3 Đường 5E là tài sản riêng của bà T và có ý kiến chia đôi nhà, đất nói trên, bà T được hưởng giá trị một nửa căn nhà, phần giá trị một nửa căn nhà còn lại chia đều cho 04 người con là gồm ông T; ông C; ông T1 và bà H. Tòa án yêu cầu ông T cung cấp địa chỉ cư trú của ông C, bà H để đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án nhưng ông T đã xác nhận không cung cấp được tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 17/02/2023. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không có đơn yêu cầu và nộp tạm ứng án phí, do đó, đối với ý kiến chia nhà của ông T là không có căn cứ xem xét.

[4]. Ông Huỳnh Văn M đã cung cấp văn bản xác định căn nhà gắn liền với đất tại số 17/3 Đường 5E, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005) là tài sản riêng của bà M, không có ý kiến tranh chấp và không có yêu cầu gì, nên Tòa không xét.

[5]. Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà M, buộc ông T phải trả lại toàn bộ nhà và đất tại số số 17/3 Đường 5E thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005) đã được UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 và được cập nhật biến động sang tên cho bà M tại trang 3 GCN ngày 11/3/2019. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà M về việc hỗ trợ ông T chi phí dọn nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và hỗ trợ tiền thuê nhà, với số tiền mỗi tháng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), liên tục trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày ông T trả lại nhà để ông T ổn định chổ ở mới và tự nguyện tự chịu chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chổ đối với nhà, đất số số 17/3 Đường 5E. Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tại phiên Tòa là có căn cứ và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 144 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì: Ông T có nghĩa vụ trả lại tài sản cho bà M nên phải chịu án phí, với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Do bà M tự nguyện hỗ trợ ông T các khoản tiền gồm chi phí dọn nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và hỗ trợ tiền thuê nhà, với số tiền mỗi tháng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), liên tục trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày ông T trả lại nhà để ông T ổn định chổ ở mới nên bà M không phải chịu tiền án phí đối với các khoản tiền trên. Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0062127 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 220; Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166; Điều 499; Điều 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 95 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326 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 của UBTVQH.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Tuyết M.

Buộc ông Võ Bá T phải trả lại toàn bộ nhà và đất tại số số 17/3 Đường 5E, phường B, quận T, Thành phố H thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 90 (TL2005) đã được UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB436756, số vào sổ cấp GCN: CH01494 ngày 19/5/2010 và được cập nhật biến động sang tên cho bà Võ Thị Tuyết M tại trang 3 GCN ngày 11/3/2019.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị Tuyết M về việc hỗ trợ ông Võ Bá T số tiền chi phí dọn nhà là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) và hỗ trợ tiền thuê nhà, với số tiền mỗi tháng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), liên tục trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày ông T trả lại nhà để ông T ổn định chổ ở mới.

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

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị Tuyế M về việc tự nguyện chịu chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chổ đối với nhà, đất số số 17/3 Đường 5E.

4. Án phí DSST: Ông Võ Bá T phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Bà Võ Thị Tuyết M không phải chịu án phí DSST. Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai

thu số 0062127 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại địa phương.

6. Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

(Đã giải thích quy định về quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự).

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Tân;
- CC THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; VP (Nhân).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký tên và đóng dấu)
Nguyễn Thành Thải