

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 431/2019/DS-ST

Ngày: 14-10-2019

V/v tranh chấp đòi nhà.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Dung

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S, Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Mạnh Thị Tú Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 652/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp đòi nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 220/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Tùng L, sinh năm 1986

Địa chỉ: 16/52 đường B3, phường Tây Thạnh, quận T, Thành phố H.

- Bị đơn: Bà Võ Thị Q, sinh năm 1972

Địa chỉ: Khu phố 5 thị trấn Cần Đức, Cần Đức, tỉnh Long An.

Tạm trú: 609/20B cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Việt Thị Băng C, sinh năm 1980

2. Ông Phan Văn T, sinh năm 1990

3. Ông Hồ Hoàng P, sinh năm 1987

4. Bà Sơn Thị Ngọc K, sinh năm 1990

5. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1988

6. Ông Trần Tấn C, sinh năm 1992

7. Trẻ Việt Lê Thành T, sinh năm 2012

8. Trẻ Hồ Hoàng Anh T, sinh năm 2014

9. Trẻ Phan Huy H, sinh năm 2017

Cùng địa chỉ: 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H.

10. Công ty TNHH QĐ.

Địa chỉ: Lầu 5, số 538 Cách mạng tháng 8, Phường A, Quận S, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T.

(Các đương sự vắng mặt tại tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/12/2018 và tại bản tự khai của nguyên đơn Bà Phan Tùng L trình bày như sau:

Ngày 19/4/2017, Bà Phan Tùng L có tham gia mua bán đấu giá tài sản đối với căn nhà 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H do Công ty cổ phần đấu giá Minh Pháp là đơn vị tổ chức bán đấu giá và người có tài sản đấu giá là Ngân hàng TMCP Quân đội Chi nhánh Bắc Sài Gòn. Theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 24/17/HĐ-BĐG ngày 19/4/2017 thì Bà L là người mua được tài sản trên với giá 4.911.000.000 đồng. Ngày 24/5/2017, Bà L được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận S cập nhật biến động theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1315/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 07/4/2008. Sau khi được cập nhật quyền sở hữu theo quy định thì Bà L không nhận được nhà vì bà Võ Thị Q là người đang sử dụng căn nhà này không đồng ý ra khỏi nhà với lý do đây là nơi kinh doanh của bà Q. Bà L đã nhờ công an Quận S can thiệp nhưng ngày 12/12/2018 Công an Quận S ban hành Thông báo số 28 về kết quả giải quyết đơn tố giác tội phạm xác định nội dung tố cáo của Bà L là giao dịch dân sự nên chuyển đơn đến Tòa án nhân dân Quận S giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án cũng như hòa giải Bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc những người đang sử dụng căn nhà 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H trả lại nhà cho Bà L. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Võ Thị Q tại bản tự khai xác nhận căn nhà 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H là bà thuê của ông Đinh Trường S và đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Nay Bà L yêu cầu bà trả nhà thì Bà L phải trả lại số tiền cọc và chi phí sửa chữa nhà. Ngược lại bà Q sẽ mua lại căn nhà theo giá của Bà L trúng đấu giá cộng thêm lãi suất ngân hàng. Ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi liên quan Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Quân đội có ông Tiến là đại diện theo ủy quyền khai nhận: Ông Đinh Trường S có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Quân đội và thế

chấp căn nhà 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H để bảo đảm khoản vay. Tuy nhiên do ông Sơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng tiến hành đầy đủ các thủ tục để xử lý tài sản đảm bảo theo quy định pháp luật. Do đó. Trong vụ án đòi nhà của Bà L là người mua trúng đấu giá tài sản thì ngân hàng không liên quan cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Việt Thị Băng C, Ông Phan Văn T, Ông Hồ Hoàng P, Bà Sơn Thị Ngọc K, Bà Trần Thị Thanh T, Ông Trần Tấn C, Trẻ Việt Lê Thành T sinh năm 2012, Trẻ Hồ Hoàng Anh T sinh năm 2014, Trẻ Phan Huy H sinh năm 2017 đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt hợp lệ nhưng không đến tòa cũng như không có bản khai nên không xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S phát biểu quan điểm:

Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án, về xác định tên loại kiện là đúng quy định pháp luật. quá trình tiến hành tố tụng đúng quy định.

* Về chấp hành pháp luật của nguyên đơn:

Nguyên đơn Bà Phan Tùng L tham gia tố tụng, đã chấp hành đúng theo giấy triệu tập của Tòa án về viết bản tự khai, cung cấp chứng cứ tài liệu chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn, tham gia phiên hòa giải, nộp tiền tạm ứng án phí đúng theo quy định tại các khoản 4, khoản 5, khoản 12, khoản 13, khoản 15, khoản 16 Điều 70; Điều 71 BLTTDS năm 2015.

* Về chấp hành pháp luật của bị đơn:

Bị đơn bà Võ Thị Q, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến Tòa theo giấy triệu tập, nhưng không hòa giải thành trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thực hiện đúng theo quy định tại Khoản 5, Khoản 11 Điều 70 và Khoản 2 Điều 72 BLTTDS

Về chấp hành pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan : không đến Tòa án theo lệnh triệu tập của Tòa án là vi phạm Điều 73 BLTTDS.

Về nội dung: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của Bà Phan Tùng L yêu cầu bà Võ Thị Q cùng 09 người cùng bà Q hiện đang ở tại nhà số 609/20B Cách mạng tháng tám, Phường A. Quận S cho Bà L vào ngày 25/4/2017 với lý do Bà L là chủ sở hữu căn nhà trên sau khi làm thủ tục cập nhật thủ tục đăng ký đất đai Quận S về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Nay Bà L làm đơn đề nghị Toà án nhân dân Quận 10 giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Q trình bày: không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn. Giữa Bà và ông Đinh Trường Scó tồn tại hợp đồng thuê nhà và hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên. Nay, Bà đề nghị ông Đinh Trường Svà nguyên đơn liên đới bồi thường và trả lại cho Bà những giá trị xây dựng và tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, trước khi Bà bàn giao nhà.

Việc bà Q yêu cầu ông Sơn phải thanh toán tiền đặt cọc cũng như chi phí sửa chữa tôn tạo ngôi nhà trong khi ở là yêu cầu độc lập không có căn cứ để giải quyết trong vụ án này nên không có cơ sở xem xét.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phan Tùng L. Buộc bà Q cùng 09 người cư ngụ trong nhà số 609/20B Cách mạng tháng tám, Phường A, Quận S Tp. Hồ Chí Minh cho bà PhanTùng Linh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1315/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 07/4/2008 cho Bà L đối với căn nhà 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H. Nay Bà L có yêu cầu đòi nhà, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp về đòi nhà” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: do nguyên đơn yêu cầu trả lại tài sản là căn nhà số 609/20B cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố H.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét giấy ủy quyền số 1741/UQ-MBAMC ngày 22/4/2019 của Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Quân đội là hợp lệ nên Ông Nguyễn Văn T đủ tư cách đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Quân đội tham gia tố tụng.

[3.2] Xét bị đơn bà Võ Thị Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Việt Thị Băng C, ông Phan Văn T, ông Hồ Hoàng P, bà Sơn Thị Ngọc K, bà Trần Thị Thanh T, ông Trần Tấn C, người đại diện theo pháp luật của các trẻ: Việt Lê Thành T sinh năm 2012, Hồ Hoàng Anh T sinh năm 2014, Phan Huy H sinh năm 2017 đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và triệu tập họp lần thứ hai nhưng chỉ có bị đơn có bản khai và tham gia hòa giải, các đương sự khác vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đơn xin xét xử vắng mặt của nguyên đơn Bà L, đơn xin xét xử vắng mặt của đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiến là hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[4] Xét Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1315/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 07/4/2008 và được cập nhật biến động tên Bà Phan Tùng L ngày 24/5/2017 là phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 9 Luật nhà ở nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu.

[5] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Như phân tích tại phần [4] thì Bà L là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H. Căn cứ theo quy định tại Điều 158 Bộ luật dân sự quy định quyền sở hữu thì Bà L được quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật. Căn cứ biên bản xác minh của công an Quận S ngày 09/11/2018 và kết quả trả lời xác minh của công an Phường A, Quận S theo phiếu yêu cầu xác minh của Tòa án nhân dân Quận S thì tại căn nhà 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H hiện có nhiều người đang cư trú tại đây cụ thể là bà Việt Thị Băng C, ông Phan Văn T, ông Hồ Hoàng P, bà Sơn Thị Ngọc K, bà Trần Thị Thanh T, ông Trần Tấn C, trẻ Việt Lê Thành T sinh năm 2012, trẻ Hồ Hoàng Anh T sinh năm 2014, trẻ Phan Huy H sinh năm 2017 cư trú từ tháng 5/2017 cho đến nay. Tại điểm a khoản 1 Điều 10 Luật nhà ở quy định chủ sở hữu nhà ở có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình. Do đó, việc Bà L yêu cầu những người đang thực tế cư trú và sử dụng tài sản là căn nhà trên phải có trách nhiệm giao lại cho căn nhà cho Bà L là có cơ sở xem xét chấp nhận.

[5.2] Mặc khác, tại bản tự khai của bị đơn và tại biên bản hòa giải bà Q cho rằng đã ký hợp đồng thuê nhà và hợp đồng đặt cọc mua căn nhà trên với ông Sơn. Quá trình giải quyết vụ án bà Q có xuất trình chứng cứ chứng minh nhưng không có hợp đồng thuê nhà mà trong hợp đồng nhận cọc thì người tiến hành đặt cọc là bà Dung và bà Q. Tại phiếu ủy nhiệm chi cũng thể hiện tên bà Dung là người chuyển tiền cho ông Sơn. Bà Q cho rằng đã bỏ chi phí xây dựng, sửa chữa căn nhà nhưng lại không xuất trình chứng cứ chứng minh. Tòa án đã tiến hành giải thích cho bà Q nếu bà Q có yêu cầu thì phải làm đơn yêu cầu và đóng tiền án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, đã hết hạn thông báo là ngày 24/3/2019 bà Q vẫn không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Tòa không xem xét giải quyết. Nếu sau này phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác. Bản thân bà Q không xuất trình hợp đồng thuê nhà ông Sơn, nhưng lại có biên bản bàn giao nhà giữa ông Sơn và bà Dung người nhận cọc mua bán nhà là vào ngày 22/7/2016 nhưng toàn bộ hồ sơ không thể hiện bà Q sử dụng căn nhà này vào tháng 7/2016 mà chỉ thể hiện năm 2017.

[5.3] Bà Q cũng khai nhận bà đang hoạt động kinh doanh tại địa chỉ này là công ty TNHH đầu tư xuất nhập khẩu Việt Á. Tại công văn số 5391/ĐKKD-THKT ngày 17/8/2019 của phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch đầu tư Thành phố H thì trụ sở của công ty là 75 Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố H, người đại diện theo pháp luật là Lê Minh Tâm. Tại phiếu xác minh của Tòa án nhân dân Quận S do Công an Phường A Quận S trả lời không thấy có biển hiệu công ty Việt Á cũng như không có nhân viên hoạt động tại đây. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc các đương sự đang thực tế cư trú tại đây từ tháng 5/2017 sau khi Bà L mua đầu

giá thành công tài sản trên cũng như được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định cùng thời điểm các đương sự vào cư trú. Quá trình giải quyết vụ án những người đang thực tế cư trú đã được Tòa án triệu tập nhưng cũng không đến Tòa cung cấp bản khai cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu người khác là hợp pháp cũng như không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[5.4] Tại bản khai Bà Q đề nghị mua lại căn nhà trên với giá mà Bà L trúng đấu giá kèm theo lãi suất ngân hàng nhưng Bà L không đồng ý nên căn cứ chủ thể giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện theo điểm b khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự và nguyên đơn không đồng ý nội dung này nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 117; Điều 158 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 9; Điều 10 Luật nhà ở;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc bà Võ Thị Q, Bà Việt Thị Băng C, Ông Phan Văn T, Ông Hồ Hoàng P, Bà Sơn Thị Ngọc K, Bà Trần Thị Thanh T, Ông Trần Tấn C, Trẻ Việt Lê Thành T sinh năm 2012, Trẻ Hồ Hoàng Anh T sinh năm 2014, Trẻ Phan Huy H sinh năm 2017 có nghĩa vụ bàn giao căn nhà số 609/20B Cách Mạng Tháng Tám, Phường A, Quận S, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1315/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 07/4/2008 và được cập nhật biến động ngày 24/5/2017 cho Bà Phan Tùng L.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 (ba trăm ngàn) đồng bà Q chịu.

Trả lại cho Bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0016822 ngày 27/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố H.

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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhân