

Bản án số: 195/2024/DS-PT

Ngày 12 - 4 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở
và quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 696/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1334/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 307/2024/QĐPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Đỗ Thế D, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: E C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Trần Trung C, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: 528 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1978 (có mặt)

2.2 Bà Trần Thị Tuyết H1, sinh năm 1979 (có mặt)

Cùng địa chỉ: B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: 912 Quốc lộ A, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Đỗ Thế D, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: E C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Trần Trung C, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: E C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2 Bà Lê Thị N, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: C tổ A, khu phố F, đường M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Bà Võ Hoàng Trà M, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N và Võ Hoàng Trà M: Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: G P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Bà Trần Thị Kim C1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: 1 K, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2017 và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ số B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là F9/14 Ấp F, xã B, huyện B; sau đây ghi tắt là nhà 23 T), gồm 02 căn nhưng có chung một số nhà. Một căn do gia đình ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị T sử dụng. Một căn do gia đình ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 sử dụng.

Nguồn gốc nhà 23 T là của bà Lê Thị N.

Ngày 22/01/2002, bà Lê Thị N chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Trần Thị Kim C1 một phần căn nhà 23 T, với diện tích ngang 4m x dài 15m, gồm tường xây, mái tôn, tường chung phân chia ranh giới hai nhà đất.

Ngày 22/01/2007, bà Trần Thị Kim C1 chuyển nhượng lại cho bà Vũ Thị T (là vợ của ông Nguyễn Văn H) bằng giấy tay, được sự chứng kiến, xác nhận của bà Lê Thị N và con gái bà N là Võ Hoàng Trà M.

Từ ngày 24/01/2007, gia đình nguyên đơn đã chuyển về đây ở cho đến nay, đã được Công an phường B cấp sổ tạm trú, đồng hồ nước, điện đều do nguyên đơn đứng tên, tiền thuế nguyên đơn đều đóng đủ.

Vào khoảng tháng 11/2017, ông Đỗ Văn P (nhà kế bên, cùng số 23 T) xây nhà trái phép, lấn sang phần nhà thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, phá dỡ tôn nhà nguyên đơn, làm hư hỏng nhà nguyên đơn. Nguyên đơn đã yêu cầu Văn phòng T2 ghi nhận hiện trạng tại Vi bằng số: 2107/VB-TPL ngày 09/11/2017 và Vi bằng số: 2220/VB-TPL ngày 22/11/2017.

Ngày 13/11/2017, nguyên đơn có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) phường B, quận B giải quyết việc ông P xây nhà trái phép, lấn đất làm hư hỏng nhà của nguyên đơn. Ngày 29/11/2017, UBND phường B có buổi làm việc giữa nguyên đơn và ông Đỗ Văn P. Ngày 08/12/2017, UBND phường B tổ chức hòa giải giữa nguyên đơn và ông Đỗ Văn P nhưng không thành. UBND phường B hướng dẫn nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án để được giải quyết.

Qua các buổi hòa giải tại phường, nguyên đơn được biết, ngày 20/6/2007 bà Lê Thị N có bán phần căn nhà còn lại cho ông Đỗ Văn P.

Ngày 28/10/2010, ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sổ vào sổ cấp GCN: CH03105 đối với toàn bộ căn nhà số B T (bao gồm cả phần nhà và đất của gia đình nguyên đơn).

Việc UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với toàn bộ căn nhà 23 T và việc ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 xây dựng lấn chiếm nhà đất của vợ chồng nguyên đơn là hoàn toàn trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sổ vào sổ cấp GCN: CH03105 ngày 28/10/2010 do UBND quận B cấp cho ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1.

- Buộc ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 chấm dứt hành vi xây dựng lấn chiếm trái pháp luật nhà và đất của vợ chồng nguyên đơn tại địa chỉ số: B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/06/2023, nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (ghi ngày 14/06/2023) như sau:

1. Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sổ vào sổ cấp GCN: CH03105 ngày 28/10/2010 do UBND quận B cấp cho ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số 020388/HĐ-MBCN ngày 20/6/2007, lập tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H vô hiệu.

3. Buộc ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 chấm dứt hành vi xây dựng lấn chiếm trái pháp luật nhà và đất của vợ chồng nguyên đơn tại địa chỉ số: B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp không đủ điều kiện tách thửa cho 02 hộ là ông H và ông P, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét tuyên về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và ông P cùng đứng tên.

Theo “Giấy tay mua bán nhà” ngày 20/02/2002 bà N và bà C1 xác định “vách ngăn bên B”. Đại diện nguyên đơn đề nghị bị đơn tháo dỡ phần xây dựng trái phép trên vách ngăn này để trả vách ngăn cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Đỗ Văn P trình bày:

Vào khoảng tháng 6 năm 2007, ông có mua đất của bà N diện tích 5x15m, có địa chỉ tại F, ấp F, phường B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 23 T), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 1909/2002 ngày 28/11/2002 do UBND huyện B cấp.

Hai bên đồng ý việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận là 33m² với giá khoảng 700 triệu, có hợp đồng công chứng. Ông đã trả đủ tiền mua căn nhà trên và ký hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số 02 vào ngày 20/6/2007. Ông đã được cập nhật vào Giấy chứng nhận của căn nhà trên vào năm 2010 và đã xin cấp đổi Giấy chứng nhận: CH03105 do UBND quận B ký ngày 28/12/2010.

Trước khi mua ông đã có xem xét hiện trạng nhà cửa, biết bà N đang cho thuê, bà N nói khi nào hết hợp đồng thuê thì ông dọn vào ở. Do tin tưởng nên ông không kiểm tra hợp đồng thuê. Khi thực hiện giao nhà, thì một phần ông H đang ở và một phần do bà N cho thuê. Có thỏa thuận miệng giữa ông và bà N là 10 năm sau ông H sẽ trả lại nhà, 30 ngày sau phần bà N cho thuê làm internet sẽ dọn ra. Sau 30 ngày ông đã nhận đổi với phần diện tích 5mx15m và ở cho đến nay. Ông đã gặp ông H và thỏa thuận miệng 10 năm sau sẽ giao nhà. Ông đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển tên sang nhượng, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên.

Khi mua bán với bà N thì ông không biết việc mua bán giữa bà N, bà C1 và ông H. Ông không đồng ý việc ông H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03105. Do bà N đã giao dịch nhiều nơi và việc mua bán từ bà N và ông H bằng giấy tay là vô hiệu vì nhà đã có giấy tờ hợp lệ.

Việc mua bán nhà trên từ bà N cho những người khác bằng giấy tay là sai pháp luật. Còn việc bà N bán nhà cho ông là hợp pháp, được pháp luật công nhận. Về phần bà N đã ký giấy bán đất bằng tay với bà T và ông H thì ông sẽ thay mặt bà N trả lại số tiền bà N đã nhận của họ.

Hiện nay nhà đang cho thuê kinh doanh quán nước nhưng không có hợp đồng thuê, chỉ thỏa thuận miệng. Không có ai ở tại căn nhà. Hiện trạng nhà vẫn giữ nguyên, không thay đổi so với bản vẽ hiện trạng do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở T3 lập ngày 05/4/2019.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đứng tên chung trên sổ đỏ, bị đơn không đồng ý. Trường hợp tách thửa được, bị đơn đồng ý tách thửa cho ông H với điều kiện ông H phải hoàn trả cho bị đơn các chi phí chuyển mục đích sử dụng đất và thuế liên quan.

Bị đơn xác định bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 03105 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 28/12/2010 hiện vẫn do bị đơn giữ, không cầm cố thế chấp.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết H1 trình bày:

Chồng bà là ông Đỗ Văn P thay mặt bà giải quyết vụ kiện, bà cam kết không khiếu nại gì về sau. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2023, bà Lê Thị N trình bày:

Bà N xác định bà bán căn nhà số B T, khu phố G, phường B, quận B cho bà Trần Thị Kim C1 trước, bà không nhớ rõ năm nào. Thời điểm bán, bà C1 đã giao tiền để bà N thực hiện thủ tục tách thửa nhưng do không đủ điều kiện tách thửa nên bà C1 vẫn đồng ý mua giấy tay. Sau đó bà C1 bán lại giấy tay cho vợ chồng ông H, bà T.

Năm 2007, bà N bán căn nhà còn lại cùng số 23 T, khu phố G, phường B, quận B cho ông Huỳnh Văn R (tức ông C2) với giá 700 triệu đồng. Bà đã nhận đủ hai lần tiền của ông C2 và bàn giao nhà. Khi đó hai bên không làm hợp đồng mua bán cũng không lập giấy tờ biên nhận tiền, biên bản bàn giao nhà. Cháu của ông C2 là ông Đỗ Văn P có nhu cầu nên đã mua lại nhà đất này từ ông C2. Sau đó bà N cùng vợ chồng ông P, bà H1 ký hợp đồng công chứng mua bán nhà đất tại Phòng C. Giao dịch, thỏa thuận giữa ông C2 và vợ chồng ông P, bà H1 do các bên tự thực hiện. Thời điểm bàn giao nhà đất có cả ông C2 và ông P.

Thời điểm mua bán, giữa căn nhà của ông H, bà T và ông P bà H1 được ngăn bởi một vách tường. Ông P yêu cầu khi mua bán thì bức tường này thuộc về nhà bên phía ông và bà N đồng ý. Bà N đã nói với ông C2 và ông P là căn nhà mà bà bán cho ông P thì ông P được đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng nó vẫn gắn liền với căn nhà mà ông H bà T đã mua. Hai căn nhà riêng biệt nên nhà ai người nấy ở, không được tranh chấp với nhau. Khi nào đủ điều kiện tách thửa thì ông P đồng ý làm thủ tục để tách thửa đối với căn nhà bên phía ông H, bà T. Trong trường hợp không tách thửa được mà ông H, bà T có yêu cầu thì ông P có nghĩa vụ thay bà N hoàn lại số tiền theo giá trị căn nhà cho ông H, bà T.

Tại “Biên bản đối chất” ngày 13/6/2018, tại Biên bản hòa giải ngày 20/7/2023 và phiên tòa ngày 04/8/2023, bà N trình bày: Khi bán nhà cho bà C1 thì bà N xác định với bà C1 bức tường ngăn giữa hai nhà là tường chung. Sau

này bán căn còn lại, ông P yêu cầu bức tường này thuộc về nhà ông thì mới mua nên bà N đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Hoàng Trà M có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Hoàng V (đồng thời là đại diện của bà Lê Thị N) trình bày:

Bà Võ Hoàng Trà M là con của bà Lê Thị N.

Ngày 28/11/2002, UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 1909/2002 cho ông Võ Văn H2 (đã chết 1999) và bà Lê Thị N, vị trí tại thửa đất số: 02, tờ bản đồ số: 83 (Sơ đồ nền), địa chỉ: F, ấp F, phường B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 23 T). Phần diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận là: 33.3m², phần diện tích nhà đất còn lại không được công nhận do quy hoạch lộ giới, nhà và đất này gồm 2 căn:

- Một căn có diện tích ngang 04m x dài 15m = 60m², trong đó phần diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận khoảng 11m², cấu trúc căn nhà: tường xây, mái tôn, vách ngăn. Ngày 20/01/2002, bà N ký Giấy tay bán căn nhà này cho bà Trần Thị Kim C1, giá bán là 42 lượng vàng SJC. Bà C1 đã thanh toán đủ và bà N đã giao nhà.

Ngày 22/01/2007, bà C1 ký Giấy tay bán lại cho bà Vũ Thị T, giá bán là 250.000.000 đồng với sự chứng kiến của bà N và bà M (Bà T là vợ của ông Nguyễn Văn H).

- Căn còn lại, diện tích: ngang 05m x dài 15m = 75m², phần diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận 22.3m², cấu trúc căn nhà: tường xây, mái tôn, vách ngăn.

Khi ông C2 (cậu ông P) cùng ông Đỗ Văn P đến gặp bà N để mua căn nhà này, bà N có nói rõ: Bà chỉ có 01 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nhưng hiện có 02 căn nhà, một căn đã bán cho bà C1, bà C1 đã bán lại cho bà T (ông H) và gia đình ông H đang sử dụng ổn định. Đồng thời bà N có nói với ông C2 và ông P về bức tường chung giữa hai căn nhà này, ai muốn xây lên tám thì phải xây từ đất lên, tường chung phải nhường lại cho người chưa xây.

Ông P đồng ý mua căn nhà này với giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Ngày 20/06/2007, ông P đề nghị bà N và bà M cùng đến công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi đến công chứng thì không thể ký công chứng chuyển nhượng riêng căn nhà này cho ông P (vì căn nhà bà C1 đã bán cho bà T (ông H), hiện gia đình bà T (ông H) đang sử dụng và căn nhà bán cho ông P cùng chung một giấy chứng nhận và trên giấy chứng nhận chỉ thể hiện có một căn nhà và một sổ nhà).

Do đó, ông P năn nỉ, nhờ bà N, bà M tạm thời cứ im lặng ký công chứng chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất theo Giấy chứng nhận cho ông P. Ông

P hứa là chỉ ký bán trên giấy tờ, còn nhà ông H thì vẫn thuộc quyền sở hữu của ông H, ông H cứ ở, phần nhà ông P mua thì ông P sử dụng, không ai xâm phạm quyền sở hữu của ai, sau này có làm sổ mới thì để ông H cùng đứng tên chung.

Chính vì tin tưởng vào lời hứa của ông P nên bà N, bà M đã đồng ý ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 020388/HĐ-MBCN tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/06/2007. Đối tượng của Hợp đồng này là: “Toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: F, ấp F, xã B, huyện B nay là phường B, quận B, TP .”.

Việc bà N, bà M ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng “toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở” nêu trên cho ông P chỉ là hình thức, là tin vào lời hứa của ông P. Thực tế bà N, bà M chỉ chuyển nhượng cho ông P 01 căn nhà nhỏ có diện tích ngang 05m x dài 15m, và ông P cũng sử dụng căn nhà này từ ngày mua cho đến nay.

Ngày 28/10/2010, ông P và bà Trần Thị Tuyết H1 được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số vào sổ: CH03105, bao gồm luôn cả phần nhà đất mà bà N, bà M đã bán cho bà C1 và bà C1 bán cho bà T (ông H) là không đúng.

Như vậy, ông P không giữ đúng lời hứa, đã lừa dối bà N và bà M khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020388/HĐ-MBCN ngày 20/06/2007.

Bà Nhỏ và bà M cam kết những lời khai trên là đúng sự thật, nếu có sai trái bà N và bà M xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Về 42 lượng vàng mà bà Chi t khi mua nhà từ bà N năm 2002, thì tại thời điểm tháng 02 năm 2002, giá vàng 999,9 SJC là 5.228.000 đồng/lượng. Như vậy 42 lượng vàng quy đổi ra giá tiền tại thời điểm đó là 219.576.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C1 trình bày:

Ngày 20/02/2002, bà có mua của bà Lê Thị N một căn nhà có diện tích 60m² (ngang 4 mét, dài 15 mét) tại địa chỉ F đường số F, xã B, huyện B, Tp . (nay là số B T), với giá 42 lượng vàng SJC. Bà đã thanh toán đầy đủ cho bà N.

Đến ngày 22/01/2007, bà bán lại căn nhà cho bà Vũ Thị T với giá 250 triệu đồng. Bà T đã thanh toán đủ tiền cho bà và bà đã bàn giao nhà và gia đình bà T nhận nhà ở ổn định tại đây.

Việc mua bán này không liên quan tới chồng bà là ông Nguyễn Phúc T1.

Lúc mua bán nhà với bà N và bà T, các bên chỉ làm giấy tay không công chứng. Lúc mua bán nhà với bà N thì có biên nhận tiền còn khi bán lại cho bà T đã nhận đủ tiền nên không làm biên nhận.

Bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Người làm chứng là ông Huỳnh Văn R (tự C2) trình bày:

Ông và bà Lê Thị N có quen biết làm ăn với nhau. Năm 2007 bà N khó khăn về tài chính nên có nhu cầu bán lại một phần đất. Bà N thỏa thuận bán cho

ông diện tích ngang 5 mét, dài 15 mét tại địa chỉ số B T, trên đất đã có nhà cấp 4.

Phần nhà đất bà N bán cho bà C1 có cùng số nhà với nhà đất bà N bán cho ông, 2 căn nhà được ngăn bởi một bức tường. Ông đã thanh toán cho bà N số tiền là 700 triệu đồng, chia làm 2 đợt, bà N đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất. Giữa hai bên không lập biên nhận tiền và biên bản bàn giao nhà đất.

Sau đó cháu của ông là ông Đỗ Văn P có nhu cầu mua nên ông đã nhượng lại. Khi ra ký hợp đồng công chứng tại Phòng C thì bà Lê Thị N trực tiếp ký với ông Đỗ Văn P và vợ là bà Trần Thị Tuyết H1. Ông P đã trả lại đủ cho ông R số tiền mua bán.

Thời điểm ông P nhận mua lại nhà đất của bà N thì có thỏa thuận bức tường ngăn giữa hai căn nhà là thuộc về ông P. Khi ông mua nhà của bà N thì phần nhà còn lại cùng số 23 T bà N đã bán cho bà C1 trước đó 2 năm. Sau đó bà C1 bán lại cho vợ chồng ông H, bà T, toàn bộ bằng giấy tay.

Giữa ông và bà N cũng như ông P, bà H1 không còn trách nhiệm ràng buộc. Do đó, ông không liên quan giữa tranh chấp giữa ông H với ông P và bà H1. Ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1334/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, Khoản 2 Điều 244, Điều 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, 118, 129, 130, 223, 407, 408 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 118, 119, 121 và 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/6/2007 giữa bà Lê Thị N, bà Võ Hoàng Trà M với ông Đỗ Văn P (số 020388/HĐ-MBCN lập tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh) bị vô hiệu đối với phần nhà, đất thuộc “Vị trí khu 2” tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T3 lập ngày 05 - 4 - 2019.

- Xác định: Diện tích nhà ở, đất ở của ông Nguyễn Văn H bà Vũ Thị T là 75,3 m² thuộc “Vị trí khu 2”; Diện tích nhà ở, đất ở của ông Đỗ Văn P bà Trần Thị Tuyết H1 là 99,2 m² thuộc “Vị trí khu 1”, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T3 lập ngày 05 - 4 - 2019.

- Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn: Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được hưởng toàn bộ bức tường ngăn giữa hai nhà và phần quyền sử dụng đất phía dưới bức tường.

- Phần diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch thì chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN: CH03105 ngày 28/10/2010 do UBND quận B cấp cho ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 tại phần nhà, đất thuộc “Vị trí khu 2” theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T3 lập ngày 05 - 4 - 2019.

3. Đình chỉ xét xử đối với nội dung yêu cầu “Buộc ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 chấm dứt mọi hành vi xây dựng lấn chiếm trái pháp luật đối với phần nhà và đất thuộc “Vị trí khu 2” như nêu trên của nguyên đơn tại địa chỉ số B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh”.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 08/8/2023, bị đơn ông Đỗ Văn P kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 thống nhất trình bày:

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở tại nhà đất số B đường T, phường B, quận B cho ông P. Ông P sẽ thay bà Lê Thị N trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị T số tiền mà ông H, bà T đã mua nhà là 250.000.000 đồng. Ông P được sử dụng căn nhà bà N bán bằng giấy tay cho đến khi Nhà nước giải tỏa.

Ông Trần Trung C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T trình bày: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông P, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Tòa án triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Hoàng Trà M và Trần Thị Kim C1, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Theo lời trình bày thống nhất của các đương sự trong vụ án cũng như sự thừa nhận của bị đơn ông Đỗ Văn P, có đủ cơ sở để xác định:

Nhà đất tại số B T, phường B, quận B có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị N và bà Võ Hoàng Trà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 1909/2002 ngày 28/11/2002 của Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Võ Văn H2 (đã chết năm 1999) và bà Lê Thị N. Diện tích thửa đất được công nhận trên giấy chứng nhận là 33,3m², phần còn lại không được công nhận do quy hoạch lộ giới. Hiện trạng nhà đất có bức tường ngăn căn nhà làm thành hai căn.

Vào ngày 20/02/2002, bà N chuyển nhượng bằng giấy tay một phần căn nhà cho bà Trần Thị Kim C1. Đến ngày 22/01/2007, bà C1 bán lại căn nhà này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị T, việc mua bán cũng bằng giấy tay, với sự chứng kiến của bà N, bà M. Ông H, bà T đã nhận nhà và sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Đối với phần căn nhà còn lại, vào ngày 20/6/2007, bà N và bà M chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Huỳnh Văn R, thường gọi là C2. Sau đó ông C2 bán lại cho ông Đỗ Văn P. Ông P cũng đã nhận nhà và sử dụng cho đến nay.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C2, bà N, bà M và bản thân ông P thừa nhận tại thời điểm mua nhà, phía bà N và bà M đã nói rõ về tình trạng pháp lý của căn nhà; ông P biết rõ bà N, bà M đã bán một phần căn nhà và ông H, bà T đang sử dụng phần căn nhà này; ông P cũng chỉ mua một phần căn nhà còn lại nhưng đã thuyết phục bà N, bà M tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ nhà đất theo giấy chứng nhận cho ông P. Sau đó vợ chồng ông P, bà Trần Thị Tuyết H1 đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận sổ vào sổ CH03105 đối với toàn bộ nhà đất số B T, bao gồm luôn cả phần nhà đất mà ông H, bà T đang sử dụng.

Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà N, bà M và ông P bị vô hiệu đối với phần nhà đất mà ông H, bà T đang sử dụng là có căn cứ. Từ đó cấp sơ thẩm cũng tuyên hủy giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân quận B cấp cho vợ chồng ông P đối với phần nhà đất của ông H, bà T là đúng quy định.

[4] Hiện nay, ông P kháng cáo yêu cầu được công nhận toàn bộ nhà đất tại số B T cho ông và ông P sẽ trả cho ông H, bà T số tiền 250.000.000 đồng bằng với số tiền mà ông H, bà T đã mua nhà vào năm 2007.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại cấp sơ thẩm chỉ có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông P và bà N, bà M và yêu cầu hủy giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân quận B cấp cho vợ chồng ông P, bà H1. Bị đơn ông P, bà H1 không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu tranh chấp về quyền sở hữu, không có yêu cầu tranh chấp

với việc mua bán giữa bà N, bà M với bà C1, ông H, bà T; trong vụ án cũng không có yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét yêu cầu của ông P đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ nhà đất số B T thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 117, 118, 129, 130, 223, 407, 408 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 118, 119, 121 và 122 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/6/2007 giữa bà Lê Thị N, bà Võ Hoàng Trà M với ông Đỗ Văn P (số 020388/HĐ-MBCN lập tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh) bị vô hiệu đối với phần nhà, đất thuộc “Vị trí khu 2” tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T3 lập ngày 05/4/2019.

- Xác định: Diện tích nhà ở, đất ở của ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị T là 75,3 m² thuộc “Vị trí khu 2”; Diện tích nhà ở, đất ở của ông Đỗ Văn P, bà Trần Thị Tuyết H1 là 99,2 m² thuộc “Vị trí khu 1”, theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T3 lập ngày 05/4/2019.

- Ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn: Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được hưởng toàn bộ bức tường ngăn giữa hai nhà và phần quyền sử dụng đất phía dưới bức tường.

- Phần diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch thì chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH03105 ngày 28/10/2010 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 tại phần

nhà, đất thuộc “Vị trí khu 2” theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T3 lập ngày 05/4/2019.

3. Đình chỉ xét xử đối với nội dung yêu cầu “Buộc ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 chấm dứt mọi hành vi xây dựng lấn chiếm trái pháp luật đối với phần nhà và đất thuộc “Vị trí khu 2” như nêu trên của nguyên đơn tại địa chỉ số B T, khu phố G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh”.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Bị đơn ông Đỗ Văn P và bà Trần Thị Tuyết H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai AA/2017/0048534 ngày 03/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Đỗ Văn P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông P đã nộp theo Biên lai thu số AA/2022/0001935 ngày 21/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Đường sự (7)
- Lưu hồ sơ (1), VP (3), 16b-PPC.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh