TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2023/DS-ST
Ngày: 20-9-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Nguyễn Thị Xuyến

2/- Ông Đặng Tùng Lâm

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Đức Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Mộng Điệp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10/01/2023, 14/9/2023 và 20/9/2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1214/TLST-DS ngày 06/12/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 110/2022/QĐXXST-DS ngày 15/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 321/2022/QĐST-DS ngày 12/12/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2023/QĐST-DS ngày 10/01/2023, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2023/QĐST-DS ngày 09/02/2023, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 246/2023/QĐST-DS ngày 16/8/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 1273/TB-TA ngày 16/8/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H, sinh năm 1996 (Có mặt)
HKTT: Đường M, Phường N, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: Đường T, Phường Q, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:
2.1/. Ông P, sinh năm 1961 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
2.2/. Bà C, sinh năm 1966 (Có mặt)
HKTT: Đường F, Phường Q, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ cư trú: Đường E, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1/. Bà X, sinh năm 1934

Địa chỉ: Đường R, Phường W, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà X có: Ông N, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền. (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/02/2021, có số công chứng 00003350, Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD).

Địa chỉ: Đường P, Phường E, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt ngày 10/01/2023, vắng mặt ngày 14/9/2023)

3.2/. Ông T, sinh năm 1969

3.3/. Bà Y, sinh năm 1965

3.4/. Chị A, sinh năm 2003

3.5/. Chị M, sinh năm 1999

3.6/. Chị Q, sinh năm 1999

3.7/. Trẻ B, sinh năm 2010

Người đại diện hợp pháp của trẻ B là ông Bùi Đình Dư, là người đại diện hợp pháp theo pháp luật.

Tất cả cùng địa chỉ: Đường B, Phường L, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của tất cả những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có: Ông N, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền. (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/3/2021, có số công chứng 00007563, Quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD).

Địa chỉ: Đường P, Phường E, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt ngày 10/01/2023, vắng mặt ngày 14/9/2023)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện vụ án dân sự đề ngày 18/01/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H trình bày:

Ngày 13/02/2018, Bà và vợ chồng ông P – bà C tiến hành giao kết và công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số 001208. Ngày 12/4/2018, Bà đã hoàn tất việc cập nhật tên chủ sở hữu vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 791370 cấp ngày 21/09/2017 bởi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại Bà vẫn chưa nhận được tài sản trên dù đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho ông P và bà Chi vì bà X cùng những người liên quan bao gồm: Ông T, bà Y, bà A, bà M, bà Q, B đang cư trú bất hợp pháp trên tài sản của Bà và không thực hiện di dời khỏi nơi cư trú này. Nguyên nhân của việc bà X và những người liên quan đang thực tế cư trú tại tài sản trên là do bà X có quan hệ là mẹ chồng của bà C, mẹ ruột của ông P. Ông P và bà Chi mua căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám từ bà Hoàng Thị Hòa và quá trình mua bán được thực hiện bằng giấy tay vào ngày 21/4/1990. Vào năm 2005, bà X trở thành người cơ nhỡ vì bà X đã bán đi căn nhà duy nhất của mình cũng trong cùng khu vực hẻm 358 Cách Mạng Tháng Tám. Tại thời điểm đó, căn nhà 358/26/5 đang được bà C cho thuê, vì bà C và

ông P sống cùng nhà với mẹ ruột của bà C tại số 358/13/13 Cách Mạng Tháng Tám, lại thấy mẹ chồng mình không nơi ở nên bà C đã lấy lại căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám để cho phép bà về sống trên chính tài sản của mình. Qua thời gian sinh sống, bà X dẫn thêm các em chồng của bà Chi cũng chính là những người liên quan trên về cư trú. Đến năm 2018, khi bà C có nhu cầu chuyển nhượng tài sản, đã liên hệ trao đổi với bà X và các em về việc dự kiến bán tài sản, yêu cầu hộ gia đình bà X di dời để thực hiện nghĩa vụ bàn giao, bà X và gia đình đồng ý sẽ thực hiện theo tiến độ thông báo vì bà C và ông P là chủ sở hữu có quyền định đoạt tài sản trên. Vào thời điểm đó, Bà vì tình nghĩa làng xóm nên du di với ông P, bà Chi để sau khi Bà thực hiện xong thủ tục sang tên thì sẽ thông báo với Bị đơn về thời gian thực hiện nghĩa vụ bàn giao nên không đốc thúc bà X di dời. Đến ngày hẹn bàn giao như thông báo, bà X và gia đình không thực hiện việc di dời bàn giao tài sản cho Bà và dùng thái độ thách thức, dọa dẫm và đưa ra lý lẽ vô cớ để không thực hiện giao trả tài sản của Bà.

Qua phiên hòa giải tại Tòa án, Bà ghi nhận mong muốn được nhận chuyển nhượng lại tài sản trên theo sự trình bày của phía đại diện bên bà X, nhưng bên liên quan đã rất nhiều lần không chứng minh được khả năng thanh toán của mình cũng như không có thiện chí muốn thanh toán cho Bà thông qua các sự việc như: Đưa ra mức giá không hợp lý cho việc nhận chuyển nhượng tài sản (cụ thể như mức giá 400 triệu đồng hoặc 800 triệu đồng và mong muốn Bà phải nhượng bộ với mức giá trên vì ngoài mức trên thì bên liên quan không đáp ứng đủ điều kiện thanh toán). Việc này đối với Bà, là sự vô lý và Bà không đồng ý chấp nhận cũng như hòa giải nếu bên liên quan tiếp tục đưa yêu cầu này ra để bàn luận. Vì mua bán là sự trao đổi thương lượng về giá cả, nếu giá cả Bà đề nghị phù hợp với điều kiện của bên liên quan thì tiến hành thực hiện chứ không phải là ý chí muốn mua lại với một giá trị vô lý và dùng lý lẽ rằng Bà phải đồng cảm cho điều kiện của bên liên quan mà phải chấp nhận giá theo khả năng của bên liên quan như vậy là vô lý, không thuyết phục. Bà một lần nữa bác bỏ yêu cầu này và không đồng ý trao đổi nếu tiếp tục đi theo lối mòn này. Đồng thời, nhiều lần thay đổi thời gian, không thực hiện thanh toán theo phương án đã thỏa thuận khi trao đổi, làm việc với Quý Tòa. Tại phiên họp ngày 16/8/2022, đại diện bên liên quan trình bày, thương lượng và Bà đã đồng ý sẽ để bên liên quan mua lại tài sản với giá trị 1 (Một) tỷ đồng, thấp hơn giá Bà đề xuất trước đó là 1 (Một) tỷ 200 (Hai trăm) triệu đồng với điều kiện rằng bên liên quan phải thanh toán ngay cho Bà số tiền 800 (Tám trăm) triệu trong lần một và lần hai thanh toán 200 (Hai trăm) triệu còn lại sau thời gian 02 (hai) tháng kể từ lần thanh toán thứ nhất. Bên liên quan hẹn thời gian thanh toán lần một từ ngày 19/8/2022 chuyển thành ngày 26/8/2022 tuy nhiên với thiện chí Bà vẫn đồng ý. Đến ngày 26/8/2022, bên liên quan thông báo không có tiền để thanh toán cho Bà và cũng không cung cấp được chính xác thời điểm bên liên quan sẽ thực hiện là khi nào. Đây không phải lần đầu tiên bên liên quan không thực hiện những lời cam kết của mình khiến cho Bà tin rằng những lời đề nghị/trình bày của bên liên quan là không có giá trị và chỉ mang tính chất kéo dài thời gian của vụ án. Vì vậy, Bà sẽ không tiếp tục nhân nhượng hay tiến hành đàm phán, hòa giải với bên liên quan

vì Nguyên đơn nhận thấy những lời nói, cam kết của bên liên quan hoàn toàn không có giá trị xây dựng cho vụ án.

Thứ nhất, bên liên quan khẳng định căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám là nhà tình thương cấp cho bà X: Căn cứ xác minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa chỉ 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám được Cơ quan có thẩm quyền công nhận thuộc quyền sử dụng, sở hữu, định đoạt của bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 655810 ngày 17/01/2005 số vào sổ H0093/2005/SDĐ do UBND Quận 3 cấp cho ông P – bà C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 791370 ngày 21/9/2017 số vào sổ CS14990 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông P – bà C, thay thế cho Giấy chứng nhận số H0093/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 17/01/2005; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 791370 ngày 21/9/2017 số vào sổ CS14990 do Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật sang tên cho bà H theo Hợp đồng công chứng số 001208 ngày 12/4/2018. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại tài sản 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 đều thuộc quyền của Bà (nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà C – ông P). Qua quá trình tìm hiểu, Bà biết được vào năm 2005, Ủy Ban Mặt trận Tổ quốc Phường 10, Quận 3 có hỗ trợ kinh phí cho bà X theo diện gia đình khó khăn để sửa chữa lại căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám.

Theo Công văn số 736/UBND ngày 08/10/2020 phúc đáp về việc xác minh nguồn gốc nhà đất số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, mục 2 có trình bày đây là khoản hỗ trợ sửa chữa lại căn nhà cho X theo diện gia đình khó khăn. Ở đây, cần làm rõ vấn đề sửa chữa tức nghĩa là sửa những chỗ hư hỏng, sai sót, dựa trên tài sản hiện có chứ không phải xây mới hoàn toàn để bên liên quan dùng điều đó làm căn cứ trình bày cho lý lẽ nhà tình thương được cơ quan cấp cho mình. Bên liên quan trình bày về phần diện tích đất dôi dư ra so với Giấy chứng nhận do bà X mua thêm trong quá trình ở và yêu cầu Bà thanh toán lại giá trị phần đất dôi dư này.

Như trình bày trước đó, Bà nhận chuyển nhượng và yêu cầu bàn giao tài sản theo diện tích được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài Nguyên và Môi trường công nhận. Giá trị phần đất dôi dư ra theo Giấy chứng nhận cũng đã được định đoạt theo Kết quả của chứng thư thẩm định giá số 3000522/CT-TV ngày 31/5/2022. Tuy nhiên, Bà không có nghĩa vụ phải thực hiện thanh toán lại cho bên liên quan vì không có căn cứ pháp lý nào chứng minh quyền sở hữu hợp pháp và việc mua bán được công nhận của cơ quan có thẩm quyền cho phần dôi dư này. Bà chỉ làm việc về phần giá trị dôi dư tài sản với các bên có thể cung cấp chứng cứ chứng minh tính hợp pháp của quyền sở hữu phần đất dôi dư trên, nếu không, phần giá trị đó sẽ thuộc quyền định đoạt của Cơ quan chức năng và Bà sẽ chỉ làm việc trực tiếp với Cơ quan có thẩm quyền để làm rõ vấn đề này. Bên liên quan trình bày về việc Bà phải thanh toán lại giá trị sửa chữa căn nhà tương đương với số tiền năm 2005 mà Phường đã cấp kinh phí cho bà X. Bà sẽ không

thực hiện thanh toán bất cứ khoản chi phí nào cho bên liên quan trong trường hợp không có yêu cầu/phán quyết nào của Cơ quan có thẩm quyền. Vì đây là chi phí của nhà nước hỗ trợ, Bà sẽ không tự thực hiện nếu không được hướng dẫn. Việc thực hiện (nếu có) phải có văn bản hướng dẫn từ Cơ quan có thẩm quyền về việc thanh toán trực tiếp cho cá nhân/đơn vị nào? Hình thức thanh toán được thực hiện ra sao? Giá trị thanh toán hiện tại sau khi cấn chi phí khấu hao tài sản qua năm tháng như thế nào?

Thứ hai, quan điểm và phương án đề xuất của Bà: Bên liên quan phải trả lại tài sản và chấm dứt hành vi chiếm đoạt tài sản của Bà. Tuy nhiên, xét trên tình hình thực tế, cụ X đã lớn tuổi, Bà mong muốn giữ tình cảm làng xóm nên Bà sẽ đưa ra phương án hỗ trợ cho cụ X khi cụ và gia đình bàn giao trả tài sản lại cho Bà. Được biết ông P – bà Chi có mong muốn được đón cụ X về ở cùng để bà Chi và ông P tiếp tục nghĩa vụ chăm sóc cụ trong những ngày tháng tuổi già. Trong trường hợp cụ X và gia đình thực hiện di dời, bàn giao tài sản, Bà sẽ đồng ý hỗ trợ cụ X một số tiền tương đương tiền thuê nhà trong vòng 12 tháng cho cụ, để khi cụ về ở cùng với ông P – bà C vẫn có sinh hoạt phí tuổi già. Nếu bên liên quan vẫn tiếp tục với thái độ không hợp tác, Bà sẽ không trao đổi, hòa giải nữa mà kính mong Quý Tòa tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo trong quá trình xử lý vụ án. Mặc dù xét về phương diện thực tế và hành vi chiếm đoạt tài sản của bên liên quan đang xâm phạm trực tiếp vào lợi ích của Bà. Nhưng xét trên phương diện tình cảm và cụ X đã lớn tuổi nên Bà muốn được giải quyết sự việc một cách ổn thỏa và êm đẹp nhất có thể.

Bị đơn ông P và bà C trình bày:

Thứ nhất, về nguồn gốc tài sản đang tranh chấp (căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh): Nguồn gốc căn nhà số 358/26/5 (số cũ: 358/22) Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 là của bà O tự xây cất năm 1980 trên khu đất trống. Đến 13/4/1990 bà O bán lại cho bà V. Ngày 21/4/1990, bà V bán lại cho vợ chồng ông bà bằng giấy tay. Đây là tài sản riêng của vợ chồng ông bà, được xác nhận bằng Giấy chứng nhận số H0093/2005/SDĐ 17/01/2005, về sau cập nhật thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI791370, số vào sổ cấp CS14990 ngày 21/9/2017.

Thứ hai, về hộ khẩu đăng ký tại địa chỉ 358/13/13 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh: Địa chỉ 358/13/13 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà của mẹ ruột bà C, vì trong cùng một khu phố nên sau khi vợ chồng ông bà mua căn nhà 358/26/5 (số cũ: 358/22) Cách Mạng Tháng Tám thì không làm thủ tục chuyển đổi hộ khẩu, vẫn giữ địa chỉ hộ khẩu tại nhà mẹ ruột của bà C.

Thứ ba, về việc hộ gia đình bà X đang thực tế cư trú tại căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3: Bà X là mẹ ruột của ông P. Trước đây bà X cũng sinh sống cùng khu với vợ chồng ông bà tại căn nhà cách nhà 358/26/5 hiện giờ khoảng 3-4 căn, căn nhà bà X sinh sống trước đây hiện giờ có số 358/22 (số cũ cũng là: 358/22) Cách Mạng Tháng Tám, Phường

10, Quận 3. Về sau bà X bán lại căn nhà 358/22 (số cũ: 358/22) Cách Mạng Tháng Tám cho bà V. Sau đó, bà V bán lại căn nhà 358/22 (số cũ: 358/22) Cách Mạng Tháng Tám nói trên cho bà U. Hiện tại căn nhà trên sau khi có quyết định điều chỉnh số nhà của Ủy ban thì vẫn là số 358/22 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước khi có Quyết định điều chỉnh số nhà của Ủy ban nhân dân, khu nhà từ số 358/22 đến 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám hiện tại lúc trước đều mang cùng một số nhà là 358/22 Cách Mạng Tháng Tám. Sau khi bà X bán căn nhà 358/22 (số cũ: 358/22) Cách Mạng Tháng Tám, bà X không có nơi cư trú. Mẹ ruột của bà C thì sống một mình tại căn nhà 358/13/13 Cách Mạng Tháng Tám nên ông bà quyết định chuyển về sống chung với bà. Vì lẽ đó căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám lúc đó bị bỏ trống, phần bà X lại không có nơi cư trú, ông bà đã để cho bà sống tại căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám. Thời gian đầu, chỉ có mình bà X sinh sống tại căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, về sau, bà cho các anh em của ông P về ở cùng.

Thứ tư, về việc bà X trên hộ khẩu là chủ hộ của căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh: Ngay chính ông bà là chủ sở hữu căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 cũng không biết được lý do tại sao và thời điểm nào bà X được đứng chủ hộ khẩu trên tài sản của ông bà. Ông bà cam đoan chưa bao giờ ký xác nhận bằng văn bản hoặc thông tin cho phép nào về việc cho bà X đăng ký thường trú trên tài sản của ông bà. Vậy tại sao bà X có thể xác lập việc đăng ký hộ tịch tại cơ quan Công an khi không có sự đồng ý của ông bà.

Thứ năm, về việc chuyển nhượng tài sản là căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh: Ngày 13/02/2018, ông bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và mua bán nhà số 001208 là căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 cho bà H. Hiện tại, bà H đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho ông bà, nhưng đến thời điểm này ông bà vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ bàn giao tài sản cho bà H vì việc cư trú của gia đình bà X. Trước đó, ông bà đã thông báo với bà X về việc sẽ bán tài sản trên, bà X cũng đồng ý và sẽ thu xếp để bàn giao nhà khi có yêu cầu báo trước. Sau khi bà H hoàn tất thủ tục thanh toán và sang tên chuyển nhượng, ông bà đã thông báo đến bà X về thời hạn bàn giao tài sản, nhưng đến lúc này bà X lại không chấp nhận dọn đi để bàn giao tài sản cho ông bà.

Nhiều lần vợ chồng ông bà có tiếp tục trực tiếp thông báo, nhắc nhở, tuy nhiên, ông bà không được sự hợp tác của bà X và gia đình, có lần bà X và các em của ông P còn có ý định hành hung ông bà, không cho ông bà tiếp cận chính tài sản của ông bà.

Vợ chồng ông bà rất mong muốn và có thiện chí về việc thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản cho bà H nhưng đến hiện tại, ông bà vẫn chưa có cách tiếp cận được chính tài sản của mình.

Nay vợ chồng ông bà kính nhờ cơ quan Tòa án có biện pháp hỗ trợ để ông bà sớm hoàn thành nghĩa vụ bàn giao nhà cho bà H. Mong cơ quan Tòa án sẽ làm việc với bà X và những người đang cư trú trong nhà trái phép để mọi người hợp tác bàn giao tài sản cho đúng chủ sở hữu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà X có ông N là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Khoảng năm 1997, bà X mua giấy tay của vợ chồng người con trai lớn (thứ 3) là ông P - bà C căn nhà tạm chưa được cấp giấy chứng nhận. Đến năm 2005, do tin tưởng con trai là ông P (con ruột của bà X) nên bà X đồng ý giao toàn bộ hồ sơ giấy tờ nhà đất nói trên cho vợ chồng ông P – bà Chi tiếp tục đứng tên để làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Số AB 655810 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 17/01/2005, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5 tại số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó được Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Phường 10, Quận 3 (Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Phường) và Báo Công an Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ kinh phí là 8.000.000 đồng (Công văn số 08/CV-MT ngày 21/02/2005 của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Phường 10, Quận 3) để xây dựng nhà tình thương cho bà X, hộ nghèo nhưng trước đây bà có nuôi dưỡng 01 trẻ lang thang, sau đó đã động viên anh này đi nghĩa vụ quân sự tại phường và đã hy sinh, được phong liệt sĩ nhưng bà X không được hưởng quyền lợi mẹ liệt sĩ vì không có làm khai sinh nhưng bà được nhận tiền nhang khói để thờ cúng liệt sĩ. Tổng kinh phí xây dựng nhà 7.990.000 đồng.

Qua trao đổi với gia đình bà X về tình hình thực hiện việc xây dựng nhà tình thương cho bà thì gia đình rất đồng tình và không có ý kiến gì. Vợ chồng ông P - bà C cũng đồng ý và không phản đối. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Phường đã tiến hành tổ chức cuộc họp với chính quyền và các đoàn thể cùng Ban điều hành khu phố I ngày 28/12/2004 để thông qua biên bản họp Tổ dân phố 9 để xây dựng nhà tình thương cho bà X, được sự nhất trí của tập thể hội đồng cũng như Ban điều hành khu phố và tổ dân phố.

Nhưng sau đó vợ chồng ông P – bà Chi dùng giấy tờ nhà đất đang được đứng tên như trên để bán gán nợ cho mẹ ruột của nguyên đơn là bà H và để bà H (khi đó chỉ mới hơn 20 tuổi) đứng tên trên Hợp đồng mua bán chuyển nhượng căn nhà trên mà không được sự đồng ý của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà X và những người đang sinh sống trong căn nhà là con, cháu trong gia đình bà X. Sự việc này được chính quyền địa phương và hàng xóm xung quanh đều biết. Hiện nay bà X và con, cháu trong gia đình bà X vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay và vẫn đang sinh sống, thờ cúng liệt sĩ trong căn nhà này.

Với tư cách người đại diện hợp pháp cho Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà X và những người đang sinh sống trong căn nhà này là con, cháu trong gia đình bà X, Ông kính đề nghị:

Thứ nhất, tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất là căn nhà nêu trên giữa nguyên đơn là bà H và bị đơn ông P - bà C: Do đây là Hợp đồng giả tạo trong giao dịch dân sự, nhằm che giấu việc vay mượn và gán nợ giữa mẹ ruột bà H và vợ chồng ông P – bà C được quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự (BLDS) 2015; Đồng thời nhằm trốn tránh nghĩa vụ (nuôi dưỡng và hoàn trả lại tài sản) với bên thứ ba là cho bà X (mẹ ruột ông P); Vi phạm nghiêm trọng đạo đức xã hội: Đẩy mẹ, các em và con cháu có hoàn cảnh khó khăn (đang là diện hộ nghèo ở địa phương) và là người nuôi dưỡng liệt sĩ đã hy sinh vì tổ quốc ra khỏi căn nhà đã bán cho mẹ ruột của mình, đã được mẹ ruột của mình tin tưởng để cho vợ chồng mình tiếp tục đứng tên, vì là con trai lớn trong gia đình (Nhằm mục đích, để sau này gìn giữ cho việc thờ cúng liệt sĩ, cũng như ông bà, cha mẹ…đã mất).

Thứ hai, trả lại tài sản là căn nhà đã được Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Phường 10, Quận 3 và Báo Công an Thành phố Hồ Chí Minh hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà tình thương cho bà X theo Công văn số 08/CV-MT ngày 21/02/2005 của UB.MTTQ Phường 10, Quận 3: Mặc dù toàn bộ giấy tờ nguồn gốc nhà đất đã được bà X giao cho con trai ruột là vợ chồng ông P – bà Chi để tiếp tục đứng tên xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và nắm giữ toàn bộ giấy tờ. Tuy nhiên, trên thực tế bà X và con, cháu trong gia đình bà X vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay và vẫn đang sinh sống, thờ cúng liệt sĩ trong căn nhà này. Việc vợ chồng ông P – bà Chi bán cho bà H trên giấy tờ nhưng không có sự đồng ý của bà X và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong căn nhà nêu trên mà bà H, là hàng xóm, biết nhưng vẫn tiếp tục mua và quyết tâm thực hiện giao dịch đến cùng cho thấy việc mua bán, chuyển nhượng căn nhà nêu trên nhằm che giấu việc gán, siết nợ là có cơ sở. Vì không theo lẽ tự nhiên, bà H khi đó mới khoảng 20 tuổi, còn nhỏ để có thể có tiền mua được căn nhà là tài sản có giá trị như vậy; Đồng thời giá mua bán căn nhà là 350.000.000 đồng, trong khi tại thời điểm đó (khoảng năm 2009-2010) giá thị trường của căn nhà trên là khoảng 750-800 triệu đồng.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn bà H trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa buộc Bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn nhà Đường R, Phường W, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 13/02/2018, có số công chứng 001208.2018/MB-CN, Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thủ Thiêm công chứng.

- *Bị đơn ông P và bà C trình bày:* Vợ chồng bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, tuy nhiên do những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chịu trả nhà cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà không bàn giao căn nhà

được cho Nguyên đơn. Do đó đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X có ông N là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày: Vẫn giữ nguyên lời trình bày trước đó trong suốt quá trình hòa giải, yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyên đơn và Bị đơn là vô hiệu do giả tạo.

- Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà Y, chị A, chị M, chị Q, ông Bùi Đình Dư là người đại diện hợp pháp theo pháp luật của trẻ B - có ông N là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà X và không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Quận 3, quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án, nhận thấy: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà H khởi kiện bị đơn ông P – bà C phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao căn nhà số 358/26/5, đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018, nên đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018 được ký kết giữa bà H và ông P – bà C là bất động sản tọa lạc tại số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018" cho thấy giao dịch dân sự giữa Nguyên đơn và Bị đơn là giao dịch dân sự đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật này để giải quyết vụ án, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực ngày 01/01/2017 quy định về điều khoản chuyển tiếp.

[3]. Về yêu cầu của Nguyên đơn:

[3.1]. Về nguồn gốc căn nhà số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 3 trả lời tại Công văn số 871/UBND-TNMT ngày 25/8/2022 như sau:

"Ngày 17/01/2005, Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0093/2005/SDĐ cho ông P – bà C làm chủ sở hữu căn nhà số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 (Thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 5 BĐĐC Phường 10).

Ngày 21/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chúng nhận) số CI 791370 (số vào sổ cấp GCN: CS14990) cho ông P – bà C làm chủ sở hữu căn nhà số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 (Thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 5 BĐĐC Phường 10).

Ngày 13/02/2018, ông P – bà C bán căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 cho bà H (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thủ Thiêm, có số công chứng 001208.2018/MB-CN, Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, trước bạ ngày 13/3/2018 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 3 đăng ký sở hữu cho bà H ngày 12/4/2018.

Hiện nay, nhà, đất số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 do bà H đứng tên sở hữu (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 791370 (số vào sổ cấp GCN: CS14990) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/9/2017, đăng ký sở hữu ngày 12/4/2018."

[3.2]. Xét "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018" được ký kết giữa bà H và ông P – bà C, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của Nguyên đơn và Bị đơn đều xác nhận: Ngày 13/02/2018, giữa Nguyên đơn và Bị đơn có ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018". Qua đó, Bị đơn đồng ý bán cho Nguyên đơn căn nhà số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thủ Thiêm, có số công chứng 001208.2018/MB-CN, Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định của pháp luật nên ngày 12/4/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 3 đã cập nhật, đăng bộ sang tên cho bà H.

Cả Nguyên đơn và Bị đơn đều xác nhận Bị đơn đã hoàn tất việc thanh toán, chỉ còn việc bàn giao nhà là chưa thực hiện được do những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chịu trả nhà chứ không phải Bị đơn không chịu bàn giao nhà theo thỏa thuận tại Hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Theo lời trình bày của Bị đơn thì trước khi bán căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám cho Nguyên đơn, Bị đơn đã không cư trú tại căn nhà trên mà cư trú ở nơi khác (căn nhà số 358/13/13) cùng mẹ ruột của mình vì thấy mẹ chồng là bà X (là mẹ ruột của ông P) không có chỗ ở nên có cho bà X ở nhờ, rồi sau đó bà X cho các con, cháu ở cùng nên khi Bị đơn bán nhà cho Nguyên đơn, Bị đơn đã thông báo cho bà X phải trả nhà để Bị đơn bàn giao nhà cho Nguyên đơn nhưng bà X vẫn không bàn giao. Từ đó dẫn đến việc chậm trễ bàn giao nhà cho Nguyên đơn chứ không phải Bị đơn cố ý không bàn giao nhà.

Tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018 được ký kết giữa Nguyên đơn và Bị đơn có thỏa thuận về thời gian giao nhận nhà, đất và giấy tờ nhà, đất như sau: "Bên A (Bị đơn) bàn giao toàn bộ nhà, đất cùng giấy tờ liên quan cho bên B (Nguyên đơn) ngay sau khi nhận đủ tiền thanh toán đợt 1 cho bên B giao."

Căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở.

Như vậy, để việc mua bán nhà hoàn tất, Bị đơn phải có nghĩa vụ và trách nhiệm hoàn tất việc bàn giao lại căn nhà số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyên đơn.

[3.3]. Xét lời khai, lời trình bày của đại diện bà X, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do UBND Quận 3 cung cấp đính kèm cùng Công văn số 871/UBND-TNMT ngày 25/8/2022 thể hiện: Nguồn gốc căn nhà 358/26/5 (số cũ 358/22) trước đây là của bà O sau đó bà O bán cho bà V (căn cứ Tờ bán nhà ngày 13/4/1989) rồi bà V mới bán lại cho vợ chồng ông P (căn cứ Tờ bán nhà ngày 21/4/1990). Ngày 02/8/1999, ông P – bà C có đăng ký kê khai nhà đất và được UBND Phường 10 xác nhận vào ngày 18/8/1999. Ngày 17/01/2005, ông P – bà Chi được UBND Quận 3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là Sổ đỏ) số H0093/2005/SDĐ. Ngày 21/9/2017, ông P – bà Chi được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Sổ hồng) số CI 791370 (số vào sổ cấp GCN: CS14990).

Căn cứ kết quả xác minh, trích lục hồ sơ tại Tàng thư Công an Quận 3 thể hiện: Trước đây, bà X có đứng chủ hộ căn nhà số 358/22 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 theo "Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ" do Công an Quận 3 cấp ngày 01/10/1976 và "Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ" cấp ngày 30/3/1992.

Tại địa chỉ số 358/22 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 có tất cả là 5 căn nhà có cùng số nhà 358/22. Tuy nhiên vào năm 2001, 05 (Năm) căn nhà có số cũ 358/22 đã được cấp đổi số nhà mới tương ứng với các Quyết định đổi số nhà số 2430, 2431, 2432, 2433/QĐ.UB ngày 09/01/2001 và 3161/QĐ.UB ngày 23/11/2001 của UBND Quận 3 ban hành là các địa chỉ: 358/26/4 (cấp cho

ông A), 358/26/5 (cấp cho ông P-bà C), 358/26/6 (cấp cho bà B), 358/26/7 (cấp cho bà S), 358/6/16 (cấp cho bà F).

Qua đó lý giải được tại sao cho đến 25/6/2006, bà X vẫn là chủ hộ căn nhà số 358/22 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 (căn cứ Sổ Hộ khẩu gia đình số 020024355 do Công an Quận 3 cấp ngày 25/6/2006) nhưng lại không có quyết định cấp đổi số nhà và sau đó toàn bộ nhân khẩu trong Sổ Hộ khẩu gia đình do bà X làm chủ hộ đã nhập khẩu vào nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 do ông P – bà Chi làm chủ sở hữu mà ông P – bà Chi không hề hay biết việc nhập hộ khẩu này.

Quá trình giải quyết vụ án, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X không cung cấp được các tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho lời khai, lời trình bày của mình cũng như không có yêu cầu độc lập nào yêu cầu Tòa án giải quyết. Từ những phân tích nêu trên cho thấy lời khai, lời trình bày của đại diện bà X là không có cơ sở.

Tại kết quả xác minh của Công an Phường 10, Quận 3 trả lời Phiếu yêu cầu xác minh ngày 05/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3 thể hiện: "…Tại căn nhà Đường R, Phường W, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh có những nhân khẩu đang cư trú sau: X SN 1934, T SN 1969, Y SN 1965, A SN 2003, M SN 1999, Q SN 1999, B SN 2010."

Căn cứ kết quả xác minh nêu trên, Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc bà X, ông T, bà Y, chị A, chị M, chị Q, trẻ B phải ra khỏi nhà và di dời toàn bộ tài sản ra nơi khác để ông P – bà Chi thực hiện việc bàn giao lại căn nhà cho bà H.

[3.4]. Căn cứ lời trình bày của Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 3 tại các Văn bản số 736/UBND ngày 08/10/2020, 231/UBND ngày 13/4/2023 thể hiện: Do bà X có con nuôi là Liệt sỹ, nhà bà X ở vào thời điểm năm 2005 do ông P – bà Chi làm chủ sở hữu đã xuống cấp nên Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam Phường 10 đã vận động mạnh thường quân hỗ trợ kinh phí để sửa chữa, chống dột với số tiền là 14.837.000 (*Mười bốn triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn*) đồng. Do đó, Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 3 không có ý kiến gì về phần giá trị sửa chữa nhà tình thương khi Tòa án nhân dân Quận 3 giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông P – bà C.

Về số tiền sửa chữa chống dột nhà, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà X là mẹ liệt sỹ nên được hưởng chế độ hỗ trợ của địa phương để bà X có nơi cư trú được tươm tất, đàng hoàng ... mặc dù việc sửa chữa này đã lâu (từ năm 2005), tình trạng nhà đã xuống cấp theo thời gian, nếu tính khấu hao thì bà X đã khai thác hết quyền hưởng dụng trên giá trị sửa chữa này. Tuy nhiên, tại phiên tòa, phía Nguyên đơn mong muốn hỗ trợ cho bà X số tiền 14.873.000 đồng (là kinh phí năm xưa bà X được địa phương vận động để sửa chữa, chống dột nhà) khi bà X thực hiện việc di dời và bàn giao tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ nên ghi nhận.

[3.5]. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh và Bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố

Hồ Chí Minh lập ngày 05/7/2021 đối với căn nhà tọa lạc tại số 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng căn nhà 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám ngoài thửa số 17 có diện tích 15,1m^2, còn có thửa số 20 có diện tích là 2,8m^2. Đối với phần diện tích dôi ra 2,8m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính Phường 10, Quận 3 thì không nằm trong Giấy chứng nhận và theo Công văn số 888/TNMT ngày 14/9/2023 về việc cung cấp thông tin đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 5, Phường 10, Quận 3 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3 thể hiện không có thông tin về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất này.

Theo lời trình bày của đại diện bà X cho rằng phần đất dôi dư này là do bà X mua lại từ người khác tuy nhiên lại không có bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho việc bà X đã mua lại từ ai và mua lại từ khi nào nên không có cơ sở để giao trả lại phần giá trị quyền sử dụng đất cũng như giá trị xây dựng đã dôi ra này cho bà X.

Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chúng nhận) số CI 791370, số vào sổ cấp GCN: CS14990, đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 5, có diện tích đất là 15,1m^2; diện tích xây dựng là 15,1m^2; diện tích sàn là 30,2m^2; cấp 3.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 13/02/2018 được ký kết giữa bà H và ông P – bà C thể hiện ông P – bà Chi bán căn nhà có diện tích đất là 15,1m^2; diện tích xây dựng là 15,1m^2; diện tích sàn là 30,2m^2; cấp 3, thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại địa chỉ 358/26/5 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H là có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc ông P và bà C phải có trách nhiệm bàn giao căn nhà Đường R, Phường W, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018 và theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 791370 (số vào sổ cấp GCN: CS14990) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/9/2017, đăng ký sở hữu ngày 12/4/2018, cho bà H ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá: Do nguyên đơn bà H tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này và không xem xét đến nghĩa vụ phải chịu các chi phí này theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tại Chứng thư thẩm định số 3000522/CT-TV (cấp lần 1) ngày 31/5/2022 của Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thịnh Vượng thể hiện:

+ Giá trị quyền sử dụng đất ở của 15,1m^2 là 1.149.475.269 (*Một tỷ, một trăm bốn mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn, hai trăm sáu mươi chín*) đồng;

+ Giá trị công trình xây dựng trên phần đất 15,1m^2 là 60.978.330 đồng.

Tổng giá trị nhà, đất là: 1.210.453.599 (*Một tỷ, hai trăm mười triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, năm trăm chín mươi chín)* đồng.

Như vậy, ông P – bà Chi phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên tổng giá trị nhà, đất với số tiền là 48.313.608 (*Bốn mươi tám triệu, ba trăm mười ba nghìn, sáu trăm lẻ tám*) đồng.

Tuy nhiên, ngày 14/9/2023, ông P có đơn xin miễn án phí với lý do: Gia đình có hoàn cảnh khó khăn đồng thời ông cũng là người cao tuổi. Và cùng ngày, bà C cũng có đơn xin miễn, giảm án phí (đính kèm Sổ lĩnh tiền trợ cấp Nghị định 136/CP và 28/CP người cao tuổi) với lý do: Hoàn cảnh gia đình đặc biệt khó khăn, bà là người khuyết tật suy giảm khả năng lao động đang được hưởng trợ cấp của địa phương và bà cũng được Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận 3 xác nhận bà thuộc diện người khuyết tật nặng do Ủy ban nhân dân Phường 10 Quận 3 quản lý.

Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo) thì ông P và bà Chi được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 261, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 9, khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014.

***Tuyên xử*:**

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà H:

Buộc ông P và bà C phải có trách nhiệm bàn giao căn nhà số 358/26/5, đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở ngày 13/02/2018 và theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 791370 (số vào sổ cấp GCN: CS14990) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/9/2017, đăng ký sở hữu ngày 12/4/2018, cho bà H ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Buộc tất cả những người đang cư trú tại căn nhà số 358/26/5, đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm bà X, ông T, bà Y, chị A, chị M, chị Q, trẻ B) phải ra khỏi nhà và di dời toàn bộ tài sản ra nơi khác.

2/. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà H về việc hỗ trợ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X số tiền 14.873.000 (*Mười bốn triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn*) đồng khi bà X thực hiện việc di dời và bàn giao tài sản.

3/. Về chi phí đo vẽ, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá: Do nguyên đơn bà H tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này và không xem xét đến nghĩa vụ phải chịu các chi phí này theo quy định của pháp luật.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông P – bà C được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn lại cho bà H số tiền 8.750.000 (*Tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0021959 ngày 27/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;
- THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Ánh Phượng