TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 343/2023/DS-ST;
Ngày: 28/8/2023
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Văn Nhất

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hà Văn Tiến

2. Ông Võ Văn Tốt

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Thành Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Huyền – Kiểm sát viên

Trong các ngày 04/8/2023, ngày 09/8/2023 và ngày 28/8/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 573/2017/TLST-DS Ngày 11 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 444/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023. Quyết định hoãn phiên tòa số: 571/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 758/2023/QĐST-DS ngày 09/8/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1955;

Trú tại: A, khu phố 9, đường TCH 21, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP. HCM.

Chỗ ở: A, đường TCH 16, khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP.Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Dương Thị Kiều O** (Theo giấy ủy quyền số 006183 ngày 22/9/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Một)

Trú tại: A, khu phố 3, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, TP.HCM

(Có mặt)

- *Bị đơn:*

1/ Ông **Hồ Việt D,** sinh năm: 1985, (Có mặt ngày 04/8/2023; ngày 09/8/2023) – (Vắng mặt ngày 28/8/2023).

2/ Bà **Bùi Thị Y,** sinh năm 1984, (Vắng mặt)

Cùng trú tại: A, đường Tân Chánh Hiệp 17, khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP. HCM

Cùng chỗ ở: A, đường TCH 16, khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP.Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ **Hồ Việt D**, sinh năm 2011 và **Hồ Việt L**, sinh năm 2014

Đại diện theo pháp luật của Dũng và Long:

- Ông **Hồ Việt D,** sinh năm: 1985 **– (**Có mặt ngày 04/8/2023; ngày 09/8/2023) – (Vắng mặt ngày 28/8/2023).

- Bà **Bùi Thị Y,** sinh năm 1984 - (Vắng mặt)

Cùng chỗ ở: A, đường TCH 16, khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP.Hồ Chí Minh

2/ Ông **Trần Huy K**, sinh năm: 1972 và bà **Nguyễn Thị Thanh N**, sinh năm: 1978.

Cùng trú tại: A, đường ĐHT 06, tổ 8, khu phố 1, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

(Có mặt ngày 04/8/2023 và có đơn xin vắng mặt)

3/ Ông **Nguyễn Châu P**, sinh năm 1975

Trú tại: A, Phan Huy Ích, phường 12, quận Gò Vấp, TP.HCM

Chỗ ở: Thôn A, xã Quế Thuận, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

(Có đơn xin vắng mặt)

4/ Bà **Bạch Thị Kim A**, sinh năm 1959

Trú tại: A, tổ 12, khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP.Hồ Chí Minh.

(Có đơn xin vắng mặt).

5/ Bà **Hoàng Thị T**, sinh năm 1981

Trú tại: A, đường Dương Thị Mười, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP.Hồ Chí Minh

(Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải bà Lê Thị T là nguyên đơn và bà Dương Thị Kiều O là đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa:*

Bà Lê Thị T và vợ chồng ông Hồ Việt D, bà Bùi Thị Y có nhận chuyển nhượng chung thửa đất 503, tờ bản đồ số 31, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00863/09 do UBND Quận 12 cấp ngày 31/8/2006. Bà Trường nhận chuyển nhượng căn nhà và đất diện tích ngang 3m x dài 13m, vợ chồng ông Diệu, bà Yến nhận chuyển nhượng căn nhà và đất diện tích ngang 4m x dài 13m. Ông Diệu và bà Yến giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00863/09 do UBND Quận 12 cấp ngày 31/8/2006. Sau đó ông Diệu, bà Yến cập nhật toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên sang tên ông Diệu, bà Yến, không cho bà Trường biết và cũng không đưa bà Trường vào đứng tên chung trong giấy chứng nhận này. Việc đăng bộ không có tên bà Trường trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Trường vì bà Trường là đồng sở hữu chung nhà đất nêu trên với ông Diệu và bà Yến.

Bà Trường mua nhà đất trên với giá là 400.000.000 đồng. Số tiền này bà Trường dành dụm từ nghề bán ve chai, do lớn tuổi nên bà Trường đưa cho con gái là Hoàng Thị T cất giữ tiền cho mình. Nên khi thanh toán tiền mua nhà, bà Trường đi cùng con gái đến nhà bà Bạch Thị Kim A để trả tiền nhà. Toàn bộ số tiền mua nhà là thuộc sở hữu của bà Trường mặc dù người trả tiền là con gái của bà Trường tên Hoàng Thị T. Do ông Diệu, bà Yến tự ý kê khai và đứng tên riêng trong giấy chứng nhận nên bà Trường khởi kiện ông Diệu, bà Yến ra Tòa án và yêu cầu:

Nếu đủ điều kiện cho phép tách thửa thì đề nghị cho bà Lê Thị T được tách thửa và đứng tên sở hữu riêng giữa bà Lê Thị T và ông Hồ Việt D, bà Bùi Thị Y.

Nếu không được tách thửa, đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 09966 do UBND Quận 12 cấp ngày 03/01/2017 đứng tên ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Thanh N tại thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31 địa chỉ số 26/13 đường TCH16, khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển nhượng cho ông Hồ Việt D bà Bùi Thị Y ngày 08/5/2017 phải có bà Lê Thị T đứng tên chung sở hữu.

Bà Trường không có ý định bán nhà vì bà Trường mua nhà này với mục đích để ở, có nơi cư trú lúc tuổi già.

**Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn Hồ Việt D trình bày*:

Vợ chồng ông không chiếm đoạt diện tích nhà và đất ngang 3m x dài 13m của bà Lê Thị T. Ông bà cũng không có cầm cố ngân hàng nhà đất này. Ông bà chỉ giao dịch mua bán nhà và đất từ ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Thanh N.

Nay vợ chồng ông muốn mua lại căn nhà của bà Lê Thị T tại địa chỉ: Số 26/13, đường TCH 16, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh theo giá tiền của Nhà Nước. Nếu bà Trường có ý định muốn mua nhà của vợ chồng ông, ông đồng ý bán lại với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng thanh toán trong vòng một tháng kể từ ngày hai bên hòa giải. Nếu bà Trường yêu cầu đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bà Trường tự liên hệ với các cơ quan chức năng, vợ chồng ông Diệu và bà Yến không hỗ trợ.

** Tại bản tự khai ngày 14/12/2022, bị đơn bà Bùi Thị Y trình bày:*

Bà muốn mua lại căn nhà của bà Lê Thị T tại địa chỉ số 26/13, đường TCH 16, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 theo giá tiền của Nhà Nước.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày tại phiên tòa:*

Vợ chồng ông bà có ký hợp đồng mua bán căn nhà diện tích ngang 4m x dài 13m với vợ chồng ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y tại Phòng Công chứng. Nội dung hợp đồng có bán 1 nhà và đất theo Giấy chứng nhận 09966 do UBND Quận 12 cấp ngày 03/01/2017 đứng tên ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Thanh N tại thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31 địa chỉ số 26/13 đường TCH16, khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích còn lại ngang 3m, dài 13m, ông Kiên và bà Nam vẫn sử dụng. Hai bên có lập vi bằng cam kết nếu sau này có người mua lại phần còn lại thì vợ chồng ông Diệu, bà Yến có nghĩa vụ hỗ trợ về pháp lý để tách thửa. Các tài liệu thu thập trong đó có lời khai của ông Nguyễn Châu P trình bày về mua bán căn nhà trên là đúng. Đồng thời đề nghị hai bên hợp tác để tạo điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật. Do công việc của vợ chồng ông bà không thể có mặt tại Tòa án vào các buổi làm việc nên ông bà xin vắng mặt.

**Tòa án nhân dân Quận 12 có công văn ủy thác thu thập chứng cứ đến Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/4/2023. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Châu P trình bày:*

Nguyên căn nhà diện tích 90,7m^2 trên thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31 tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông. Năm 2008, ông có bán một phần căn nhà diện tích 4m x 13m cho ông Trần Huy K, phần nhà còn lại diện tích ngang 3m x dài 13m ông vẫn tiếp tục sử dụng. Do Nhà Nước không cho tách thửa nên khi bán cho ông Kiên, ông phải lập hợp

đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31 và tài sản gắn liền với đất cho ông Kiên. Hợp đồng đã được công chứng ngày 19/02/2008, số công chứng 6242. Phần nhà đất ngang 3m x dài 13m vẫn là sở hữu của ông.

Đến năm 2009, ông bán phần nhà còn lại cho một người phụ nữ nhưng ông không còn nhớ rõ họ tên, địa chỉ cụ thể. Lúc bán giữa ông và ông Kiên cùng người phụ nữ này có lập 01 văn bản thỏa thuận với nội dung sau này nếu Nhà Nước cho tách thửa thì ông Kiên phải hỗ trợ người phụ nữ này làm giấy tờ đối với phần nhà ngang 3m x dài 13m. Việc thỏa thuận được lập thành 03 bản và có công chứng rõ ràng. Hiện nay ông không còn giữ văn bản này.

Nay việc giao dịch mua bán đã xong nên ông không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên. Vì vậy, ông xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Kèm theo văn bản trình bày là Đơn xin xét xử vắng mặt của ông Phi.

**Trong quá trình tống đạt các Văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân Quận 12. Ngày 18/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Kim A có ý kiến trình bày*:

Tôi tên Bạch Thị Kim A, sinh năm 1959. Tôi xác nhận mình không có liên quan gì đến việc tranh chấp quyền sở hữu nhà với các đương sự trên. Hiện tại sức khỏe của tôi không được tốt (bị tai biến cách đây 03 năm) nên không thể tham gia. Mong quý tòa xem xét và không mời tôi ở các phiên tòa sau.

** Bà Hoàng Thị T trình bày:*

Bà là con ruột của bà Lê Thị T, vào ngày 26/3/2014, bà có đi cùng với mẹ bà đến nhà bà Bạch Thị Kim A để thanh toán tiền mua nhà cùng với mẹ bà. Tại nhà bà Bạch Thị Kim A, bà Thơm có giao 400.000.000 đồng cho bà Kim Anh. Số tiền này là của mẹ bà, do bà Trường lớn tuổi, sợ đi lại bị mất nên bà cầm giúp mẹ bà. Bà xác định toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng bà thanh toán mua nhà đất là tiền của bà Trường, thuộc quyền sở hữu của bà Trường, không liên quan gì tới bà. Đồng thời bà Thơm có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở thuộc một phần thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31, tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lê Thị T và đề nghị Tòa án xét xử để bà Trường được đứng tên chung với ông Diệu và bà Yến trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án

của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở thuộc một phần thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31, tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Lê Thị T và đề nghị Tòa án xét xử để bà Trường được đứng tên chung với ông Diệu và bà Yến trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất nêu trên nên quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở".

Nhà đất tranh chấp tọa lạc tại phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12 nên căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Các ông bà Trần Huy K, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Châu P, Bạch Thị Kim A, Hoàng Thị T có đơn xin vắng mặt. Bà Bùi Thị Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 tới Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa ngày 09/8/2023, đại diện Viện kiểm sát Quận 12 đề nghị được tạm ngừng phiên tòa để đưa thêm người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử đã căn cứ vào Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát Quận 12. Tạm ngừng phiên tòa đến 08 giờ 30 phút ngày 28/8/2023 phiên tòa tiếp tục.

[3] Về nội dung vụ án:

Về nguồn gốc nhà đất:

Phần đất thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 31 (theo tài liệu 2005), địa chỉ thửa đất tại: 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số H00863/09 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 31/8/2006, đã được đăng ký thay đổi ngày 19/9/2006, 10/01/2008 và 05/02/2008 sang tên ông Nguyễn Châu P. Ngày 19/02/2008 ông Phi chuyển nhượng cho ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Thanh N theo hợp đồng công chứng số 6242, quyển số 02 do Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Sau đó giữa ông Nguyễn Châu P và ông Trần Huy K, bà Nguyễn Thị Thanh N có lập bản Thỏa thuận bằng giấy tờ tay ngày 05/6/2008 về việc: *"ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Thanh N chỉ mua một phần nhà đất tọa lạc tại số 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được công chứng theo số công chứng số 6242, quyển số 02 ngày 19/02/2008 do Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh lập. Do Ủy ban nhân dân Quận 12 chỉ chấp thuận mua bán chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tọa lạc tại số 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh vì lý do chuyển nhượng một phần nhà đất trên sẽ tạo ra các diện tích đất nhỏ hơn quy định. Do đó hai bên làm văn bản thỏa thuận bên ông Trần Huy K, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Nguyễn Châu P có chung tài sản là nhà đất tọa lạc tại số 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 503, Tờ bản đồ số 31 mặc dù hợp đồng công chứng ngày 19/02/2008 xác nhận khác"*.

Trong văn bản cũng ghi rõ nội dung bên phía ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Thanh N chỉ sở hữu phần diện tích nhà đất 4m x 9,8m và bên ông Nguyễn Châu P sở hữu phần diện tích nhà đất 3,04m x 9,8m còn lại theo bản vẽ xin phép xây dựng số 3636 được Ủy ban nhân dân Quận 12 duyệt ngày 05/12/2007.

Sau khi ký mua bán và thỏa thuận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Châu P thì ông Trần Huy K và bà Nguyễn Thị Thanh N tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà đất trên cho ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y vào ngày 18/4/2017 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 07765, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2017 do Phòng công chứng Quận 12 lập. Giữa các ông bà Hồ Việt D, Bùi Thị Y, Trần Huy K, Nguyễn Thị Thanh N cũng có thỏa thuận vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận Gò Vấp ngày 18/4/2017. Tại Vi bằng này, ông Diệu và bà Yến cũng khẳng định vợ chồng ông bà chỉ nhận chuyển nhượng một phần nhà đất tại số 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên xác định diện tích nhà ông Kiên, bà Nam được sở hữu là ngang 3m x dài 13m (hướng Tây Bắc). Hai ông bà cam kết không còn bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào về việc sở hữu phần diện tích nhà đất nêu trên của vợ chồng ông Kiên, bà Nam. Ông bà cũng cam kết sẽ hỗ trợ cho người thứ ba nhận chuyển nhượng phần nhà đất trên mà không khiếu nại gì.

Tại Bản tự khai ngày 12/4/2023 ông Nguyễn Châu P khai rằng năm 2008 ông bán một phần căn nhà diện tích ngang 4m x dài 13m cho ông Trần Huy K, phần còn lại ngang 3m x dài 13m ông vẫn tiếp tục sử dụng. Nhưng do Nhà nước không cho tách thửa nên khi bán cho ông Kiên ông phải làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 503, Tờ bản đồ số 31 và tài sản gắn liền với đất cho ông Kiên, hợp đồng đã được công chứng ngày 19/02/2008, số công chứng 6242. Phần nhà đất ngang 3m x dài 13m vẫn là sở hữu của ông. Đến năm 2009 ông bán phần nhà đất này cho một người phụ nữ nhưng ông không còn nhớ rõ họ tên và địa chỉ. Lúc mua bán ông có thỏa thuận với ông Kiên sau này nếu Nhà Nước cho tách thửa thì ông Kiên phải hỗ trợ người phụ nữ này làm giấy tờ tách thửa. Văn bản lập nhưng ông Phi làm thất lạc không còn giữ nữa. Nay tranh chấp ông không có ý kiến gì và xin được vắng mặt tại các phiên tòa hòa giải cũng như xét xử vụ án.

Tại bản Hợp đồng mua bán nhà – đất ngày 06/3/2014 được ký kết giữa bà Bạch Thị Kim A và bà Lê Thị T thì bà Bạch Thị Kim A là bên bán nhà – đất (bên A) và bà Lê Thị T là bên mua (bên B). Hai bên giao dịch mua bán nhà đất tại địa chỉ 26/13, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 410.000.000 (bốn trăm mười triệu) đồng. Bà Hoàng Thị T là con gái của bà Lê Thị T đã giao đủ số tiền cho bà Bạch Thị Kim A. Bà Anh cũng đã giao nhà đất cho bà Trường quản lý sử dụng từ ngày mua nhà cho đến nay.

Theo như lời khai của bà Lê Thị T thì bà mua căn nhà số 26/13, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Bạch Thị Kim A. Cùng với lời khai của ông Nguyễn Châu P rằng ông bán căn nhà trên cho một người phụ nữ không nhớ họ tên và ông cũng bị thất lạc giấy tờ. Sau khi mua nhà đất của bà Bạch Thị Kim A thì bà Trường đã và đang là người quản lý sử dụng nhà đất từ khi mua ngày 26/3/2014 cho đến nay. Từ ngày bà Trường tới quản lý sử dụng một phần nhà đất nêu trên thì cũng không có ai tranh chấp cũng như tới đòi lại căn nhà.

Mặt khác, bà Bạch Thị Kim A chính là người mua nhà từ ông Nguyễn Châu P nhưng khi Tòa án tiến hành triệu bà tới Tòa án làm việc thì bà Anh khai bà không còn liên quan gì trong vụ kiện này. Điều này chứng tỏ bà Anh đã bán nhà cho bà Trường và giao nhà cho bà Trường quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Vì vậy Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để công nhận có việc mua bán một phần căn nhà 26/13, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có chiều dài 13m x ngang 3m giữa bà Bạch Thị Kim A và bà Lê Thị T.

Tại các phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa án xét xử vụ án, ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y cũng đều khai rằng ông bà không chiếm đoạt nhà đất của bà Trường. Ông bà muốn mua lại phần nhà đất trên của bà Trường vì nhà

đất do bà Trường quản lý sử dụng đang được cấp trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên ông bà. Tuy nhiên, bà Lê Thị T không đồng ý bán nhà đất trên cho ông Diệu và bà Yến vì bà cho rằng bà mua nhà đất này để ở và dưỡng già chứ không có nhu cầu bán căn nhà này cho ông Diệu, bà Yến.

Theo như tờ bản đồ hiện trạng – vị trí xác định ranh số 49085/TTĐĐBĐ_VPQ12 ngày 23/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thì phần nhà đất mà bà Lê Thị T đang quản lý sử dụng thuộc các phần (2), (8), (9), (6) và khi áp ranh các phần đất này thì được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09966 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2017 cho ông Trần Huy K, bà Nguyễn Thị Thanh N, sau đó cập nhật sang tên ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y ngày 10/5/2017.

Do nhà đất trên không đủ diện tích để tách thửa và không thể tách ra cấp riêng hai giấy chứng nhận được nên các bên đương sự cũng đã có thỏa thuận rõ ràng về việc để cho ông Diệu, bà Yến đứng tên trong giấy chứng nhận. Từ những phân tích ở trên thì Hội đồng xét xử nhận thấy căn nhà số 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09966 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2017 và cập nhật sang tên ông Diệu, bà Yến ngày 10/5/2017 bao gồm cả một phần diện tích nhà đất mà bà Trường đã mua. Vì vậy, bà Trường cũng có quyền định đoạt và quyết định đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại các Điều 192, 194, 218 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà Trường cũng là người được sở hữu chung theo phần đối với nhà đất nêu trên theo quy định tại Điều 209 của Bộ luật dân sự năm 2015. Từ quyền trên thì bà Trường được quyền quản lý tài sản chung, sử dụng tài sản chung theo quy định tại Điều 216, 217 của Bộ luật dân sự 2015.

Tại Công văn số 573/TAQ12 ngày 09/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12 về việc ý kiến tách thửa nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 49085/TTĐĐBĐ – VPQ12 Chi nhánh Quận 12 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập. Công văn số 3842/CNQ12-ĐK ngày 30/10/2020 của Chi nhánh Quận 12 V/v phúc đáp Công văn trên của Tòa án nhân dân Quận 12 có mục 3: *"Căn cứ Khoản 3 Điều 3 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố quy định diện tích tối thiểu được tách thửa quy định: Thửa đất định hình và thửa đất còn lại sau khi tách thửa, hợp thửa, điều chỉnh ranh giữa các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này…". Căn cứ điểm a, điểm b Khoản 1 Điều 5, Khoản 3 Điều 5 và Khoản 2 Điều 6 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND thành phố quy định diện tích tối thiểu được tách thửa ..khu vực Quận 12 : Tối thiểu 50m^2 và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 4m. ... Theo quy định tại*

Khoản 2 Điều 6 có nội dung: Tách thửa đất theo Bản án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định…, theo đề nghị của Quý cơ quan, phần nhà đất tách thửa theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh trên nhận thấy diện tích nhà đất phù hợp quy hoạch và diện tích nhà đất không phù hợp quy hoạch thể hiện trên bản vẽ, không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại điểm a, b Khoản 1 Điều 5 và Khoản 3 Điều 5 của Quyết định số 60.

Như vậy thì hiện nay phần diện tích đất mà các ông bà Lê Thị T, Hồ Việt D, Bùi Thị Y đang quản lý sử dụng chưa đủ điều kiện để tách thửa và tách sổ ra mang tên của hai bên được. Vì vậy căn cứ vào Khoản 2 Điều 98 của Luật đất đai năm 2013 thì bà Trường đủ điều kiện để được cùng đứng tên chung trong giấy chứng nhận nêu trên cùng với ông Diệu và bà Yến để được thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ của mình đối với phần nhà đất của bà Trường đã được cấp trong giấy chứng nhận này.

Do đó, xét thấy yêu cầu của bà Trường là chính đáng và đúng với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh chỉnh sửa lại giấy chứng nhận số CS09966 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2017 và bà Lê Thị T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục để bà Lê Thị T cùng là đồng sở hữu nhà đất có diện tích 90.7m^2, thuộc thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 105 luật đất đai năm 2013 cùng với ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y.

Cần buộc ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y phải có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận số CS09966 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2017 cho bà Lê Thị T để bà Trường tiến hành thủ tục được đứng tên chung trong giấy chứng nhận nêu trên cùng ông Diệu, bà Yến.

Về chi phí tố tụng:

Bà Trường đã tạm ứng chi phí tố tụng là tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ. Bà Trường tự nguyện chịu, xét đây là yêu cầu tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về tiền án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu phần án phí dân sự không giá ngạch đối với yêu cầu được đứng tên trong giấy chứng nhận là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 209, 216, 217 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 98, Khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Quyết định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên xử:

1. Công nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng chung của bà Lê Thị T đối với nhà đất có diện tích 90.7m^2, thuộc thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị T được quyền quản lý và sử dụng đối với phần đất có tổng diện tích là 39.4m^2 thuộc các phần (2), (8), (9), (6) trong tờ bản đồ hiện trạng – vị trí xác định ranh số 49085/TTĐĐBĐ_VPQ12 ngày 23/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Bà Lê Thị T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục để bà Lê Thị T cùng là đồng sở hữu nhà đất có diện tích 90.7m^2, thuộc thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 105 luật đất đai năm 2013 cùng với ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y.

3. Buộc ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y phải có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận số CS09966 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2017 cho bà Lê Thị T để bà Trường tiến hành thủ tục được đứng tên chung trong giấy chứng nhận nêu trên cùng ông Diệu, bà Yến

trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà đất có diện tích 90.7m^2, thuộc thửa đất số 835, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: 26/13 đường TCH16, Khu phố 9, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Buộc ông Hồ Việt D và bà Bùi Thị Y phải có trách nhiệm phối hợp với bà Lê Thị T để tiến hành thủ tục được sở hữu chung trong GCN nhà đất nêu tại mục (2) nêu trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Nộp ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2017/0034479 ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

7. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDTPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ma Văn Nhất