

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1200/2018/DS-ST
Ngày: 31-8-2018
V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Nhung.
2. Ông Trần Văn Triều.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 30 và 31/8/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2011/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2011, về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3156/2018/QĐXXST-DS ngày 17/7/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương T.M.M, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 102/5 Khu phố 7, phường TH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Phan T.H.H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 629 E-13 Ave Vancouver Canada.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan A, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 102/5 Khu phố 7, phường TH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn B, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 03 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đinh C, sinh năm 1969.

4. Bà Nguyễn D, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 106/1B Trường Chinh, Khu phố 6, phường TH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà M có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 18/3/2004 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Dương T.M.M trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ 106/1B Trường Chinh, Khu phố 6, phường ĐH, Quận X (nay thuộc phường TH, Quận X), Thành phố Hồ Chí Minh, bà mua của bà Trần Thị N vào năm 1976 và kê khai năm 1977. Năm 1980, bà có cho mẹ chồng là bà Lê Thị T ở nhờ. Năm 1991, vợ chồng bà đã thuê kiôts tại đường Nguyễn Tri Phương để kinh doanh, các con của bà và bà T vẫn sinh sống tại căn nhà này. Đến năm 1993, vợ chồng bà Phan T.H.H đã xin vào ở nhờ. Bà Tiểu đã tự ý cho nhập hộ khẩu vợ chồng bà H và bà H đã thực hiện hợp thức hóa căn nhà nêu trên mà vợ chồng bà không hề hay biết. Đến năm 1997, vợ chồng bà M trả lại kiôts và trở về nhà nhưng bà H không cho vào mới biết bà H đã hợp thức hóa căn nhà, do đó bà đã thực hiện thủ tục khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Quận X nhưng chưa được giải quyết. Năm 2004, do thực hiện dự án mở rộng đường Trường Chinh, căn nhà trên đã bị giải tỏa 127,57m², còn lại 23,62m². Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận X đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của bà H để chi trả tiền đền bù là 546.821.520 đồng cho bà H do đó phát sinh tranh chấp.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan T.H.H phải trả lại cho bà M số tiền đền bù giải tỏa là 546.821.520 đồng và công nhận quyền sử dụng đất cho bà phần diện tích đất còn lại sau khi giải tỏa tại địa chỉ 106/18 Trường Chinh, phường TH, Quận X là 23,62m² (3,75m x 6,3m).

Tại phiên tòa, bà Dương T.M.M rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền đền bù giải tỏa, chỉ giữ yêu cầu đối với phần diện tích đất còn lại sau khi giải tỏa là 24m².

Bị đơn bà Phạm Thị Hồng H trình bày:

Bà là con của bà T và ông Lộc. Năm 1976, bà T có làm giấy tay mua căn nhà 106/1B Trường Chinh, Khu phố 6, phường ĐH, Quận X (nay thuộc phường TH, Quận X), Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị N với giá 1.600.000 đồng nhưng căn nhà này được cất trên phần đất thuê của bà Phan Thị M nên bà Tiểu đã thỏa thuận mua lại đất của bà M với giá 02 chỉ vàng. Năm 1978, bà T có cho vợ chồng bà M nhập hộ khẩu tại địa chỉ căn nhà này nhưng thực tế vợ chồng bà M sinh sống tại Quận 5. Năm 1980, bà T chuyển hộ khẩu từ 102/5 Bàu Nai sang 106/18 Trường Chinh. Năm 1993, bà T cho bà chuyển hộ khẩu từ 102/5 Bàu Nai sang 106/1B Trường Chinh. Sau khi mẹ bà chuyển khẩu và làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà thì mẹ bà quyết định cho bà sở hữu căn nhà trên. Ông A (chồng bà M) là người viết giấy và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà cho bà.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì căn nhà 106/1B Trường Chinh, Khu phố 6, phường ĐH, Quận X (nay thuộc phường TH, Quận X), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan A (là chồng của bà M) trình bày: Thông nhất với trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn D trình bày:

Bà mua 25m² phần đất còn lại sau khi giải tỏa với bà H với giá 500.000.000 đồng. Do diện tích nhỏ nên chỉ mua bán bằng giấy tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà có xây một căn nhà 4 tầng tại địa chỉ này nhưng

không được cấp phép, đã bị xử phạt hành chính. Bà và bà H không có tranh chấp gì, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 46/2010/DS-GĐT ngày 04/11/2010, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 58/2007/DS-PT ngày 01/3/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1059/2006/DS-ST ngày 27/9/2006 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Dương T.M.M rút lại một phần yêu cầu khởi kiện như trình bày của nguyên đơn nêu trên. Bà M trình bày trước đây lời khai của bà cũng như lời khai của ông Phan A là chồng bà có mâu thuẫn về tờ giấy mua bán nhà viết tay với bà N là do bà không biết được lý do thất lạc giấy mua bán này. Nay bà xác định là giấy mua bán nhà bị thất lạc. Bà N nay đã chết, bà T là mẹ chồng của bà cũng đã chết hơn 10 năm nay nên không thể đòi chất được. Sự việc năm 1993, trước khi đi xuất cảnh, vợ chồng cụ T có lập văn tự tặng cho nhà 102/5 Bàu Nai cho ông Phan A, cho nhà 106/13 Bàu Nai cho bà H và sau đó hai căn nhà này được cấp giấy phép công nhận sở hữu cùng thời điểm cho ông A, bà H - theo bà M trình bày là mãi sau này khi có tranh chấp thì bà và ông Phan A mới biết việc ông Phan A được tặng cho nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhận xét và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo.

Về nội dung: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đền bù giải tỏa là tự nguyện, đề nghị đình chỉ giải quyết. Đối với yêu cầu tranh chấp phần diện tích còn lại sau giải tỏa, nguyên đơn không chứng minh được phần đất này là của nguyên đơn, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ 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] Bà Dương T.M.M tranh chấp với bà Phan T.H.H về số tiền đền bù giải tỏa nhà, đất (546.821.520 đồng) và phần đất 24m² còn lại sau giải tỏa, tại số 106/1B ấp Bàu Nai, xã ĐH, huyện Y, nay là số 106/18 đường Trường Chinh, phường TH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn Dương T.M.M rút lại phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đền bù giải tỏa là 546.821.520 đồng. Xét việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã

được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến, trong vụ án không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập, do đó chấp nhận việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu đối với số tiền đền bù giải tỏa.

[3] Căn nhà cùng với một phần đất bị giải tỏa đã được tính thành số tiền bồi thường nêu trên, nhưng nay bà M rút yêu cầu, không có tranh chấp nữa, do vậy việc xác định ai là người mua căn nhà từ bà N là không còn cần thiết nữa. Bà M tranh chấp đối với diện tích đất còn lại sau giải tỏa, do đó cần xác định phần đất tại địa chỉ 106/1B ấp Bàu Nai, xã ĐH, huyện Y là của ai.

Căn cứ tài liệu thu thập được và lời khai của các đương sự thể hiện, nguồn gốc căn nhà số 106/1B ấp Bàu Nai, xã ĐH, huyện Y là của bà Trần Thị N cất trên phần đất thuê của bà Phan Thị M. Lời khai của cụ Lê Thị T (là mẹ chồng của bà M và là mẹ đẻ của bà H), của bà H, bà M đều xác định sự việc này. Tại Đơn ủy quyền sử dụng đất ngày 29/5/1989 bà Phan Thị M ủy quyền cho cụ Lê Thị T sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân về đất của bà M ủy quyền cho cụ T sử dụng. Tại Đơn tường trình ngày 2/10/1999, bà M trình bày đất này trước đây cho bà N thuê mượn cất nhà, sau khi bà N bán nhà cho cụ T thì cụ T tiếp tục trả tiền thuê mượn đất cho bà M 2000 đồng/năm, sau đó bà M đã bán cho cụ T với giá 2 chỉ vàng và bà M đã làm đơn ủy quyền sử dụng đất cho cụ T. Trong Bản kê khai nhà cửa năm 1977, chính bà M kê khai nội dung “Đất thuê không nhớ tên chủ đất, nhà mua lại”. Tại phiên tòa, bà M cũng thừa nhận căn nhà của bà N cất trên đất thuê của người khác, sau khi mua nhà của bà N thì vẫn còn phải trả tiền thuê đất cho chủ đất.

Như vậy, với những chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định căn nhà trước đây do bà Trần Thị N cất trên phần đất thuê của bà Phan Thị M, sau khi bà N bán nhà thì cụ T vẫn tiếp tục trả tiền thuê đất 2000 đồng/năm cho bà M, và cuối cùng bà M bán (ủy quyền sử dụng đất) cho cụ T, do đó cụ Lê Thị T là người chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất tại địa chỉ 106/1B ấp Bàu Nai, xã ĐH, huyện Y. Cụ T tặng cho con là bà Phan T.H.H, sau khi nhà đất bị giải tỏa, phần diện tích đất còn lại này bà H đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn D. Nay bà M tranh chấp đòi bà H phần đất này là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí sơ thẩm: Dương T.M.M phải chịu 50.000 đồng.

Theo Công văn số 12929/CTHA ngày 17/8/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 725/CCTHA ngày 14/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X thì số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 9.498.745 đồng (Biên lai thu số 003724 ngày 23/3/2004 của Phòng thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh) của bà M đã kết chuyển nộp Ngân sách nhà nước. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 50.000 đồng (Biên lai số 003330, quyền số 0067, ngày 31/10/2006 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) chưa xử lý. Nay đối trừ với án phí phải chịu, bà M được trả lại 9.498.745 đồng.

[5] Quyền kháng cáo: Đối với đương sự ở nước ngoài vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã có kết quả trả lời theo thủ tục ủy thác tư pháp, thời hạn kháng cáo là một tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 37, 217, 218, 228, 244, 273, khoản 2 Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 170, 234, 602 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu tranh chấp của bà Dương T.M.M với bà Phan T.H.H về số tiền đền bù giải tỏa (là 546.821.520 đồng) của nhà, đất tại số 106/1B ấp Bàu Nai, xã ĐH, huyện Y, nay là số 106/18 đường Trường Chinh, phường TH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương T.M.M về việc đòi bà Phan T.H.H, bà Nguyễn D trả lại phần diện tích đất còn lại sau giải tỏa là 24m² tại số 106/1B đường Trường Chinh, phường TH, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí sơ thẩm: Bà Dương T.M.M phải chịu 50.000 đồng, đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.498.745 đồng (Biên lai thu số 003724 ngày 23/3/2004 của Phòng thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh) và 50.000 đồng (Biên lai số 003330, quyền số 0067, này 31/10/2006 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), bà M được trả lại 9.498.745 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn trên tính từ ngày được tổng đạt bản án; Đối với đương sự ở nước ngoài vắng mặt tại phiên tòa là bà Phan T.H.H thì thời hạn kháng cáo là một tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt theo qui định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (20)

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

Phạm Hồng Giảng

