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

Bản án số:45/2019/DS -ST
Ngày: 19-3-2019
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và hủy giấy chứng nhận

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Huấn
2. Ông Lê Ngọc Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa :Bà Đặng Thị Thu Hương– *Kiểm sát viên*.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2013/TLST-DS ngày 15 tháng 05 năm 2013 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và hủy giấy chứng nhận" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Ngọc H, sinh năm 1963
Địa chỉ: Phường A, quận Tân Phú
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1959 (Có mặt)
Địa chỉ: Phường A, quận Tân Phú
(Văn bản ủy quyền số 011110 quyển số 09 TP/VPCC –SCC/HĐGĐ)

Bị đơn: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Phường A, quận Tân Phú

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: Phường A, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bà Phạm Thị Ánh H – sinh năm 1965 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Phường B, Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ngân hàng Y

Địa chỉ: Phường D, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đinh Thành C

Ông Nguyễn Đăng K – sinh năm 1986 (Có mặt)

Văn bản ủy quyền: 3.2315.18 ngày 20/9/2018

4/ Ủy ban nhân dân quận Tân Phú

Địa chỉ: 70 A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Mai H (Có đơn xin vắng mặt)

Văn bản ủy quyền số 23 ngày 20/11/2018

5/ Chị Phạm Thị Diễm H1 - sinh năm 1985(Có đơn xin vắng mặt)

6/ Chị Phạm Thị Diễm H2 – sinh năm 1987(Có đơn xin vắng mặt)

7/ Anh Phạm Quốc B – sinh năm 1999 (Có đơn xin vắng mặt)

8/ Cháu Trần Hoàng Anh T – sinh năm 2005

9/ Cháu Trần Hoàng Minh T - sinh năm 2009

10/ Cháu Trần Hoàng Bảo A - sinh năm 2011

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Minh T, cháu Anh T, cháu Bảo A là chị Phạm Thị Diễm H1.

Cùng ngụ: Phường A, quận Tân Phú

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Trịnh Thị Ngọc H (Do ông Phạm Quốc V đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Nguồn gốc (nhà đất số I, phường A, quận Tân Phú) do bà H mua của bà Phạm Thị Q. Việc mua bán có ký hợp đồng nhưng không công chứng, chứng thực. Bà Q bán cho bà H một phần diện tích nhà (4m x 4m) nằm trong phần diện tích nhà đất tại số I, phường A, quận Tân Phú. Sau khi mua bà Hvà chồng (ông V) tiến hành xây dựng, sửa chữa. Việc xây dựng không xin phép. Khi xây dựng nhà, bà H có lùi vào trong 01m để làm lối đi. Do đó chiều dài của căn nhà bị thu hẹp, diện tích còn lại khoảng (3m x 4m). Bà H, cùng chồng (ông V) và các con sinh sống tại căn nhà trên từ năm 2005 đến nay. Ngày 08/11/2006 Bà H được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp số nhà tạm mang số I1, phường A, quận Tân Phú. Năm 2006 bà H có tiến hành đo vẽ hiện trạng nhà đất và được kiểm tra nội nghiệp. Năm 2007 ông V chồng bà H có viết đơn tường trình và cam kết gửi Ủy ban nhân dân phường A trình bày về nguồn gốc của căn nhà và đồng ý cho bà Q xin hợp thức hóa để cùng đứng tên chung. Đơn này có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường A, quận Tân Phú.

Ngày 15/01/2007 bà H có văn bản đề nghị xác nhận tình trạng nhà đất tại địa chỉ số I1, trong phần nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A thể hiện nhà đất tại số I1 do bà H mua bằng giấy tay của bà Q từ năm 2005, xây dựng sửa chữa tháng 12/2005, khu dân cư ổn định, không lấn chiếm, nhà không tranh chấp.

Đến năm 2012, Tòa án triệu tập bà H đến tòa với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa bà Q với ngân hàng Y. Thời gian này bà H mới biết bà Q tự ý tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong đó có phần diện tích nhà đất đã bán cho bà H. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H kháng cáo. Bà H tiếp tục làm đơn khởi kiện bà Q với yêu cầu phải trả lại phần diện tích nhà đất (4mx 4m) đã bán cho bà H, công nhận quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số I1, phường A, quận Tân Phú cho bà H. Đồng thời, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp cho bà Q năm 2007 do có sự chồng lấn lên phần diện tích đất đã bán cho bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Phạm Thị Q trình bày:

Nguồn gốc nhà đất: tại số I, phường A, quận Tân Phú bà mua bằng giấy tay từ năm 1993 của bà Nguyễn Hải Hồng L. Bà có kê khai nhà đất năm 1999. Năm 2005 bà chia ra một phần diện tích nhà đất trong căn nhà trên để bán cho bà H. Diện tích nhà đất bà bán cho bà H là 4m x 4m. Bà bàn giao nhà đất cho bà H và ông V để ở ngay. Phía bà H tự tháo dỡ và xây dựng lại nhà. Phần diện tích nhà đất mà bà H mua cũng được cấp số nhà riêng (số I1). Bà H và gia đình đăng ký hộ khẩu theo số nhà mình được cấp, xin cấp đồng hồ điện và đồng hồ nước riêng biệt. Thực chất nhà bà H có kết cấu riêng biệt với phần nhà đất của bà. Năm 2007 em gái của bà nhờ dịch vụ tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận. Do bà không biết chữ nên khi nào hoàn tất giấy tờ thì bên dịch vụ yêu cầu bà ký tên vào các văn bản. Bà thừa nhận lời bà H khai là đúng. Sau khi có giấy chứng nhận em gái của bà yêu cầu bà thế chấp nhà để vay tiền. Thực tế tiền vay do em của bà sử dụng làm ăn kinh tế. Đến năm 2011 thì tiếp tục thế chấp nhà để vay tiền. Thời điểm này em gái của bà không có khả năng trả nợ nên ngân hàng khởi kiện. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà đồng ý trả lại phần diện tích nhà đất mà hiện nay bà H, ông V hiện đang sử dụng để ông V, bà H tách thửa riêng. Nếu nhà nước không cho bà H, ông V tách thửa thì bà cũng đồng ý bồi thường cho bà H bằng tiền để bà H, ông V tạo lập chỗ ở mới và trả lại nhà cho bà.

Trong qúa trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Y (Do ông Nguyễn Đăng K và ông Đinh Thành C đại diện theo ủy quyền) cùng trình bày :

Ngày 19/4/2011 bà Phạm Thị Q ký hợp đồng tín dụng số 0100/2011/VIB.AC theo khế ước nhận nợ số 0100.01/2011. Bà Q vay số tiền 1.500.000.000đồng. Bà Q có thế chấp tài sản là nhà đất tại địa chỉ số I, phường A do bà Q đứng tên chủ sở hữu, để đảm bảo cho số nợ vay. Thời gian thực hiện hợp đồng bà Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ.Tháng 7/2011 bà Q ngưng không thánh toán. Đến năm 2012 Ngân hàng khởi kiện bà Q tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú yêu cầu trả số nợ còn thiếu cho ngân hàng, nếu bà Q không thanh

toán được nợ thì phía ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã xét xử sơ thẩm. Bản án sơ thẩm bị kháng cáo, hiện nay Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp giữa bà H với bà Q. Do đó tính đến ngày 10/8/2018 bà Q còn nợ tổng cộng số tiền là 5.424.314.681đồng. Nay phía ngân hàng đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bà H về công nhận quyền sở hữa đối với một phần nhà đất nằm trong phần nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà Q đã thế chấp cho ngân hàng. Để ngân hàng tiếp tục đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh mở lại vụ án để xét xử phúc thẩm.

Trong qúa trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quốc V trình bày :

Ông là chồng của bà Trịnh Thị Ngọc H. Năm 2005 vợ chồng ông có mua một phần diện tích nhà đất(4m x4m) của bà Phạm Thị Q trong phần diện tích nhà mang số I. Bà Q là em ruột của ông. Khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất viết tay thì ông để bà Hvợ của ông đứng tên. Sau khi ký hợp đồng, ông bà giao đủ tiền và nhận nhà để ở từ năm 2005 đến nay. Đến cuối năm 2005 vợ chồng ông tiến hành sửa chữa lại toàn bộ căn nhà. Việc sửa chữa nhà, do lúc này nhà nước cải tạo nâng mặt đường nên nhà bị nước ngập thường xuyên, chính quyền địa phương có cho phép các hộ dân tự nâng cấp nhà của mình để chống ngập. Do đó vợ chồng ông tiến hành tháo dỡ hiện trạng nhà cũ và xây mới thành nhà 01 trệt hai tấm đúc giả. Việc xây dựng không bị chính quyền địa phương xử phạt.

Năm 2006 bà H vợ ông có đăng ký lập bản vẽ và kiểm tra nội nghiệp đối với nhà đất vợ chồng ông đã xây. Phần diện tích nhà đất của vợ chồng ông mua cũng được Ủy ban nhân dân quận cấp số nhà tạm. Đồng thời trong năm 2007 chính quyền địa phương có xác nhận tình trạng nhà ở ổn định, không tranh chấp, mua bằng giấy tay của bà Q, sửa chữa năm 2005. Bản thân ông nghĩ bà Q là em ruột nên có gửi đơn nhờ phường A xác nhận chữ ký với nội dung ông đồng ý để bà Q xin hợp thức hóa nhưng cùng đứng tên chung. Thực tế bà Q là người không biết chữ, việc xin cấp giấy chứng nhận do dịch vụ làm. Khi tiến hành xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số I, bà Q cũng không có thông báo cho vợ chồng ông biết. Ông và bà H không biết gì về việc bà Q đã xin cấp giấy chứng nhận trong đó cấp luôn phần nhà đất mà bà Q đã bán cho vợ chồng ông từ năm 2005. Việc Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Q mà không xem xét hiện trạng thực tế của căn nhà. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà Q hiện trạng nhà của bà Q đã thay đổi. Nhà đất của ông đã xây một trệt và hai lầu, có tường riêng biệt, ngoài ra bà Q có chia nhỏ nhà ra bán cho những anh em khác, bản vẽ năm 2007 mà bà Q xin cấp giấy chứng nhận là không đúng với hiện trạng của căn nhà. Ông có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường A với yêu cầu được đứng tên sở hữu chung. Đến khi bà Q bị ngân hàng khởi kiện thì vợ chồng ông mới biết bà Q đã thế chấp toàn bộ nhà đất của mình cho ngân hàng để vay tiền trong đó có phần nhà đất đã bán cho vợ chồng ông từ năm 2005.

Nay ông cũng có ý kiến giống bà H vợ ông, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông đối với nhà đất tại

I1, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà Q. Nếu nhà nước không cho vợ chồng ông tách thửa đối với phần nhà đất đang sử dụng thì ông có ý kiến giống bà H buộc bà Q phải bồi thường số tiền là 1.750.000.000đồng để vợ chồng ông tạo lập chỗ ở mới đồng thời vợ chồng ông bàn giao lại nhà cho bà Q.

Trong qúa trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị Diễm H1 (đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho cháu Anh T, cháu Minh T, cháu Bảo A), chị Phạm Thị Diễm H2, anh Phạm Quốc B cùng trình bày :

Các anh chị là con của bà H và ông V. Tại thời điểm 2005 cha mẹ (Ông V, bà H) có xây dựng lại nhà tại đại chỉ I1, các anh chị không đóng góp tiền bạc mà chỉ phụ giúp công việc xây dựng. Nay mọi vấn đề liên quan đến căn nhà trên do cha mẹ quyết định, các anh chị đề nghị Tòa án xem xét để gia đình được lấy lại phần nhà đất của mình. Đồng thời các anh chị có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa.

Trong qúa trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Ánh H trình bày :

Bà là em ruột của bà Phạm Thị Q, bà H là chị dâu. Do làm ăn thua lỗ nên 2007 bà có nhờ bà Q thế chấp nhà cho ngân hàng để vay tiền. Do nhà đất của bà Q chưa có giấy tờ nên bà có nhờ dịch vụ làm giấy tờ nhà. Bà có biết việc bà Q bán một phần nhà cho bà H. Thực tế bà Q có tách ra nhiều phần nhà để chia cho các anh em. Nhưng khi làm giấy chứng nhận thì bên dịch vụ làm ra tên một mình bà Q. Nay bà H khởi kiện bà Q về việc công nhận phần diện tích nhà đất đã bán cho bà H và hủy giấy chứng nhận thì bà không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Trong qúa trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Tân Phú do bà Trần Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Mai H đại diện theo ủy quyền có bản khai gửi tòa án thể hiện :

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số I, phường A, quận Tân phú :

Ngày 26/02/2007 bà Phạm Thị Q có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, đơn này được Ủy ban nhân dân phường A, quận Tân Phú xác nhận: (Nguồn gốc sử dụng đất: Giấy sang nhượng đất của và Nguyễn Hải Hồng L ngày 26/3/1993 bằng giấy tay, ông V tường trình có mua của bà Q một phần đất có nhà nay đồng ý cho bà Q hợp thức hóa; Thời điểm sử dụng đất năm 1993; Thời điểm xây dựng nhà: tự khai xây dựng nhà năm 1993; tình trạng tranh chấp và khiếu nại nhà đất: không có).

Các chứng từ do bà Q nộp: Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 26/02/2007 của bà Q, đã được Ủy ban nhân dân phường A, quận Tân Phú xác nhận ngày 12/4/2007; Giấy sang nhượng lại lô đất ngày 23/4/1992 (Có xác nhận chữ ký tại địa phương) ; Giấy sang nhượng lại lô đất ngày 09/07/1992 (Có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường X, quận Tân Bình), Giấy sang nhượng đất

ngày 26/3/1993; Bản tường trình cam kết ngày 28/2/2007 của bà Q; Giấy báo gắn biển số nhà 0409/GB-UBND ngày 20/01/2006 của Ủy ban nhân dân phường A; Sơ đồ nhà, đất số S440/HĐĐV-TP do công ty khảo sát thiết kế ADEC đo vẽ ngày 28/01/2007; Tờ kê khai năm 1999.

Theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Q đề ngày 26/2/2007 đã được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 12/4/2007 và các giấy tờ nêu trên của bà Q tường trình về nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị Ngọc L sang nhượng 240m^2 đất cho ông Phạm Đình Q theo giấy sang nhượng lại lô đất ngày 23/4/1992. Ngày 09/7/1992, ông Q sang nhượng lại một phần 80m^2 đất cho bà Nguyễn Hải Hồng L theo giấy sang nhượng lại lô đất (Có xác nhận của ủy ban nhân dân Phường X, quận Tân Bình). Ngày 26/3/1993 bà L chuyển nhượng lại cho bà Q bằng giấy tay. Bà Q sử dụng từ tháng 4/1993 đến năm 2000, bà Q sửa chữa lại không phép.

Ngày 02/7/2007 Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp giấy chứng nhận số 3963/UB.GCN cho bà Q với diện tích 80.06m^2 thửa đất số 118, tờ bản đồ số 59. Số nhà I, phường A, quận Tân Phú.

Việc Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp giấy chứng nhận cho bà Q đối với nhà đất tại số I, phường A, quận Tân Phú là đúng theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Nay đối với yêu cầu của bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt trong đất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Tại phiên Tòa hôm nay:

Bà H và ông V (người đại diện theo ủy quyền) có ý kiến muốn được công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho bà H. Nếu diện tích nhà đất không đủ điều kiện tách thửa, bà H yêu cầu bà Q phải trả cho bà số tiền 1.750.000.000đồng để bà tạo lập chỗ ở mới và bà trả lại nhà cho bà Q. Bà H yêu cầu bà Q phải giao tiền trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Tòa xét xử.

Bà Q đồng ý nếu diện tích nhà đất không đủ điều kiện tách thửa để công nhận quyền sở hữu cho bà H được thì bà sẽ trả số tiền trên cho bà H trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Tòa xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, xác định đây là quan hệ tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và hủy giấy chứng nhận. Do bị đơn cư trú tại quận Tân Phú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Thời hạn tố tụng: Thẩm phán vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, kiến nghị Hội đồng xét xử cần rút kinh nghiệm.

Về người tham gia tố tụng : Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Về thu thập chứng cứ : Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án : Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Q trả lại phần diện tích nhà đất (tại địa chỉ số I1 với diện tích 12m^2) mà bị đơn bà Q đã được cấp giấy chứng nhận, để nguyên đơn xin tách thửa và làm thủ tục xin cấp giấy

chứng nhận đối với phần diện tích nhà đất mình đang sử dụng đồng thời hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn. Nay nguyên đơn có ý kiến cho rằng nếu không được Tòa án chấp nhận thì yêu cầu bị đơn bà Q phải bồi thường số tiền là 1.750.000.000đồng. Bị đơn bà Q đồng ý bồi thường số tiền trên để nguyên đơn trả lại phần diện tích nhà đất đang sử dụng. Xét thấy giữa bà H và bà Q có ký hợp đồng mua bán nhà đất viết tay. Bà H đã giao đủ tiền và nhận nhà ở từ năm 2005 đến nay. Tuy nhiên các bên chưa hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đối với phần diện tích mà bà Q bán cho bà H không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật (quyết định số 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/12/20017) và văn bản trả lời cuả chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú nên không có cơ sở để công nhận quyền sở hữu cho bà H và ông V đối với phần diện tích nhà đất trên . Do đó xét về hình thức giao dịch giữa hai bên là vô hiệu, nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H đồng ý trả lại nhà và bà Q đồng ý trả lại số tiền là 1.750.000.000đồng. Căn cứ các Điều 134, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

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, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và hủy giấy chứng nhận. Do bất động sản tọa lạc tại quận Tân Phú và bị đơn cư trú tại quận Tân Phú nên Toà án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Thủ tục tố tụng:

Tại nhà số I1 hiện có các ông bà đang thực tế cứ trú gồm: chị Phạm Thị Diễm H1, chị Phạm Thị Diễm H2, anh Phạm Quốc B, cháu Trần Hoàng Anh T, cháu Trần Hoàng Minh T, cháu Trần Hoàng Bảo A (cháu anh T, cháu Minh T, cháu A do chị Phạm Thị Diễm H1 là người đại diện theo pháp luật). Do đó Tòa án triệu tập các anh chị có tên trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Chị Phạm Thị Diễm H1, chị Phạm Thị Diễm H2, anh Phạm Quốc B, bà Phạm Thị Ánh H, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

- Xét, nguyên đơn bà H yêu cầu bị đơn bà Q phải trả lại phần diện tích nhà đất 12m^2 tại địa chỉ I1, phường A, công nhận quyền sở hữu nhà trên cho nguyên đơn, đồng thời hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà bị đơn bà Q đối với nhà đất tại số I. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của bà thì đề nghị Tòa án buộc bà Q phải trả cho bà số tiền là 1.750.000.000đồng và bà trả lại nhà cho bà Q.

Hội đồng xét xử xét thấy, giữa bà H và bà Q có xác lập hợp đồng mua bán nhà ở năm 2005. Tuy nhiên hợp đồng trên chỉ viết tay không công chứng, chứng thực. Mặt khác, tại thời điểm giao dịch, nhà đất tại số I chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho bà Q. Đến năm 2007 bà Q mới tiến hành xin cấp giấy chứng nhận toàn bộ khuôn viên nhà đất trong đó có phần nhà đất đã bán cho bà H nhưng bà Q không thông báo cơ quan cấp giấy biết là vi phạm. Bà Q không thông báo cho bà H biết để bà H thực hiện các quyền của mình đối với tài sản. Bà H đã giao đủ tiền tại thời điểm giao dịch và nhận nhà ở cho đến nay. Tuy nhiên theo quy định của pháp luật thì việc tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu khi thực hiện tách thửa trên địa bàn quận Tân Phú (theo quyết định số 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/12/2017). Diện tích nhà đất sau khi tách thửa phải còn lại 36m^2, chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 3m. Do đó yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với diện tích nhà đất tại số I1 cho ông V, bà H là không có có sở để chấp nhận.

Xét việc bà H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cấp cho bà Q. Hội đồng xét xử xét thấy, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú xác nhận việc cấp giấy chứng nhận cho bà Q là đúng theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003, căn cứ Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/12/2017 và văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú, đối nhà đất tại địa chỉ I1 có diện tích 12m^2 không đủ điều kiện tách thửa theo quy định nên không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Q.

Xét, bà H yêu cầu nếu không đủ điều kiện tách thửa và công nhận quyền sở hữu nhà ở cho bà thì bà yêu cầu bà Q phải trả lại cho bà số tiền 1.750.000.000đồng và bà sẽ trả lại nhà cho bà Q. Bị đơn bà Q đồng ý trả lại số tiền trên. Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên giao dịch mua bán nhà đất xác lập tại thời điểm năm 2005, căn cứ Điều 450 Bộ luật dân sự 2005 hợp đồng trên không công chứng, chứng thực là trái với quy định. Mặt khác, tại thời điểm giao dịch đối tượng giao dịch chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định. Do đó giao dịch trên là vô hiệu. Căn cứ Điều 134, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và bà Q là vô hiệu do đó các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Xét về lỗi, các bên đều có lỗi ngang nhau, bà Q biết nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhưng vẫn tiến hành giao dịch. Việc bà H mua nhà có nghĩa vụ phải tìm hiểu pháp lý của căn nhà và bà biết nhà chưa có giấy chứng nhận nhưng vẫn đồng ý mua. Tuy nhiên, các bên thống nhất số tiền phải trả là 1.750.000.000đồng, nên Hội đồng xét xử không xem xét đến thiệt hại cụ thể của từng bên khi tham gia giao dịch. Do đó bà Q có trách nhiệm trả

cho bà H số tiền 1.750.000.000đồng. Bà H, ông V, chị H1, chị H2, anh B, cháu Anh T, cháu Minh T, cháu Bảo A (cháu anh T, cháu Minh T, cháu A do chị Phạm Thị Diễm H1 là người đại diện theo pháp luật) phải trả lại nhà đất theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 126523/TTĐĐBĐ-VPTT lập ngày 10/9/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị Q. Tuy nhiên để tạo điều kiện cho bà H và các thành viên trong gia đình đi tìm chỗ ở mới, bà H xin được lưu cư trong căn nhà trên trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Tòa tuyên án. Bà Q đồng ý trả số tiền trên cho bà H trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Tòa tuyên án

Xét, bà Ánh H không có ý kiến và yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa bà H với bà Q, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Xét, ngân hàng Y đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tách thửa để công nhận quyền sở hữu cho nguyên đơn. Ngân hàng tiếp tục đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh mở lại vụ án để xét xử phúc thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy giữa ngân hàng và bị đơn có tranh chấp hợp đồng tín dụng đã được giải quyết bằng Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 170/2012/KDTM –ST ngày 21/12/2012. Bản án trên đang được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Do đó ý kiến của phía ngân hàng sẽ được giải quyết tại Bản án phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Xét, chị Phạm Thị Diễm H1, chị Phạm Thị Diễm H2, Anh Phạm Quốc B, cháu Trần Hoàng Anh T, cháu Trần Hoàng Minh T, cháu Trần Hoàng Bảo A (cháu anh T, cháu Minh T, cháu A do chị Phạm Thị Diễm H1 là người đại diện theopháp luật) có ý kiến giống bà H, ông V nên hội đồng xét xử không xem xét.

Chi phí định giá tài sản, đo vẽ phía nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của bà H được chấp nhận nên bị đơn bà Q phải chịu án phí đối với số tiền 1.750.000.000đồng = 36.000.000đồng + 3%(950.000.000đồng) = 64.500.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35;điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228 khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Điều 134, 137, 450 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Ngọc H.

Buộc bà Phạm Thị Q phải trả cho bà Trịnh Thị Ngọc H số tiền 1.750.000.000đồng(Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Bà Trịnh Thị Ngọc H, ông Phạm Quốc V, chị PhạmThị Diễm H1, chị Phạm Thị Diễm H2, Anh Phạm Quốc B, cháu Trần Hoàng Anh T, cháu Trần Hoàng Minh T, cháu Trần Hoàng Bảo A (cháu anh T, cháu Minh T, cháu A do chị Phạm Thị Diễm H1 là người đại diện theopháp luật) phải bàn giao nhà đất tại địa chỉ số I1, phường A, quận Tân Phú theo bản đồ hiện trạng vị trí số 126523/TTĐĐBđ-VPTT lập ngày 10/9/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị Q ngay sau khi bà Q giao đủ số tiền trên.

Thời hạn thi hành: 12 tháng kể từ ngày Tòa tuyên án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Q phải chịu 64.500.000đồng(Sáu mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn lại số tiền 2.500.000đồng cho bà Trịnh Thị Ngọc H theo biên lai thu số 06804 ngày 15/5/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận :
- TAND TP.HCM ;
- VKSND Q.Tân Phú ;
- Chi cục THA DS Q.Tân phú ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Hương