

**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: **1077/2020/DS-ST**

Ngày: 27/7/2020

V/v Tranh chấp quyền sở hữu
tài sản và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà, tài sản khác
gắn liền với đất.

**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: Bà **Phan Thị Út**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Nhung**

Ông **Phạm Văn Hề**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 24/6/2020, 21/7/2020 và ngày 27/7/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/DSST ngày 05/01/2016 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2785/2020/QĐST-DS ngày 01/6/2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6328/2020/QĐST-DS ngày 24/6/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **B Thiên H** (Trương Thị Thiên H), sinh năm 1957 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Pháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Văn D**, sinh năm 1953; địa chỉ: 237/40/1 Đường A, Phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 1763, quyền số 1, ngày 11/02/2019 lập tại Văn phòng công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh). *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật gia **Lê Thị Kim D** – Công ty Luật TNHH Sài Gòn VL, thuộc Hội Luật gia huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên lạc: 66 Đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1986 *(vắng mặt)*

Địa chỉ: 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Bùi Xuân Trường** – Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 83 Đường M, KP10, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **Ông Minh H**, sinh năm 1984 *(vắng mặt)*

2/ Ông **Nguyễn Ngọc K1**, sinh năm 1988 *(vắng mặt)*

3/ Bà **Nguyễn Ngọc Đ**, sinh năm 1980 *(vắng mặt)*

4/ Ông **Lưu Văn B**, sinh năm 1979 *(vắng mặt)*

5/ Trẻ **Lưu Ngọc T**, sinh năm 2010 *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của trẻ T: Ông Lưu Văn B (cha ruột), bà Nguyễn Ngọc Đ (mẹ ruột); là người đại diện theo pháp luật.

6/ Bà **Lâm Thị N**, sinh năm 1986 *(vắng mặt)*

7/ Ông **Nguyễn Ngọc K2**, sinh năm 1982 *(vắng mặt)*

8/ Trẻ **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh năm 2011 *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của trẻ Ngọc A: Ông Nguyễn Ngọc K2 (cha ruột), bà Lâm Thị N (mẹ ruột); là người đại diện theo pháp luật.

9/ Ông **Lưu Tấn T**, sinh năm 2000 *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/ Ủy ban nhân dân quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 332 Đường M, Phường N, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Nguyễn Ngô Bảo K**, sinh năm 1988; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 38 ngày 30/10/2019). *(xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/11/2015, các đơn khởi kiện bổ sung, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn – bà B Thien H do ông Nguyễn Văn T và ông Lê Văn D đại diện trình bày:**

Năm 2013 bà B Thien H (Trương Thị Thiên H) có ý định mua nhà để về Việt Nam định cư, sau khi mua có nhờ cháu gái (con của anh ruột) là bà Nguyễn Ngọc L đứng tên dùm căn nhà số 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 164275, số vào sổ cấp CH 01543, do Ủy ban nhân dân quận L cấp cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013. Để đảm bảo, giữa bà H và bà Nguyễn Ngọc L có lập một biên bản thỏa thuận đứng tên dùm ngày 24/10/2013 có người làm chứng tên là Trương Hoàng V. Toàn bộ bản chính giấy tờ căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang do bà B Thien H giữ.

Đến tháng 10/2015 bà H về Việt Nam nhưng bà L không cho bà vào nhà. Vì vậy, bà H nói gọi người để bán nhà nhưng bà L không chịu ra phòng công chứng ký tên nhằm chiếm đoạt luôn căn nhà này của bà H, bà L cũng hăm dọa sẽ làm có mất để xin cấp lại phó bản và tự bán căn nhà này. Do đó bà H khởi kiện với yêu cầu bà Nguyễn Ngọc L phải trả lại căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/12/2015, bà B Thien H yêu cầu Tòa án: Công nhận căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh do bà bỏ tiền ra mua, nhờ bà Nguyễn Ngọc L đứng tên giùm và yêu cầu chuyển trả lại căn nhà này để bà B Thien H tặng cho em ruột bà ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện không đề ngày tháng vào năm 2016, do ông Nguyễn Văn T nộp cho Tòa án ngày 11/7/2016 và đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 19/12/2017, bà B Thien H yêu cầu bà L: Trả lại cho bà H số tiền mua căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.350.000.000đồng; rút yêu cầu đòi lại căn nhà nói trên.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 12/7/2018, bà B Thien H yêu cầu Tòa án: Buộc bà L phải trả lại căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà B Thien H hoặc phải ra Phòng công chứng ký tên cho người mua nhà ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung ngày 12/02/2019 do ông Lê Văn D nộp cho Tòa án ngày 13/02/2019, bà B Thien H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ số 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà B Thien H và buộc bà Nguyễn Ngọc L cùng những người đang sống trong nhà phải giao trả căn nhà trên cho nguyên đơn;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 do Ủy ban nhân dân quận L cấp cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013 đối với nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Tại bản tự khai ngày 28/01/2016 và ngày 28/3/2016, bị đơn – bà Nguyễn Ngọc L trình bày:**

Khoảng tháng 8/2013 cô ruột bà L là bà B Thien H (Trương Thị Thiên H) có ý định mua nhà ở Việt Nam, nhưng do lúc này bà H đang ở nước ngoài nên nhờ bà L tìm mua nhà. Sau khi xem qua căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà L thấy ưng ý nên đã gặp chủ nhà là vợ chồng ông Đào Nguyên H và bà Bùi Thị M để thương lượng về việc mua nhà. Sau khi thống nhất về giá cả là 2.350.000.000đồng, phương thức mua bán và được bà B Thien H đồng ý, lúc này bên bán yêu cầu phải đặt cọc trước là 200.000.000đồng. Do bà H không có ở Việt Nam và cũng chưa chuyển tiền mua nhà cho bà L, trong khi việc đặt cọc phải gấp vì sợ chủ nhà sẽ bán cho người khác. Sợ mất cơ hội nên bà H đã nói bà L bỏ tiền ra cho bà B mượn để cọc căn nhà, sau này về nước bà H sẽ trả lại bà L cả gốc lẫn lãi. Vì có quan hệ ruột thịt, bà L tin tưởng lời bà H nên tự bỏ tiền túi và vay mượn nhiều nơi được hơn 200.000.000đồng.

Ngày 29/8/2013 tại Văn phòng Luật sư C (địa chỉ: 228/11 Đường O, Phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh) bà L và vợ chồng ông H bà M đã lập Hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung thỏa thuận: số tiền đặt cọc 200.000.000đồng; bên mua cam kết thanh toán 2.100.000.000đồng ngay sau khi hai bên ký công chứng hợp đồng mua bán nhà; số tiền 50.000.000đồng còn lại bà L sẽ thanh toán nốt ngay sau khi bên mua có được hồ sơ đăng bộ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L đã giao đủ cho ông H bà M đủ số tiền 200.000.000đồng ngay tại Văn phòng Luật sư C.

Ngày 20/9/2013 bà B Thien H về Việt Nam và cùng bà L với bên bán nhà ra Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại đây, bà H đã đưa bà L số tiền 2.100.000.000đồng. Khi bà L nói bà H đưa trả lại tiền cọc 200.000.000đồng trước đó thì bà H nói do đi gấp quá nên không mang theo đủ tiền, chờ đến đợt thanh toán 50.000.000đồng còn lại cho bên bán thì bà H sẽ đưa cho bà L luôn.

Ngày 04/10/2013 có hồ sơ đăng bộ cũng là lúc thanh toán phần còn lại cho bên bán nhà, bà L yêu cầu bà H (lúc này vẫn còn ở Việt Nam) đưa tiền thì bà H nói khi bà về nước chỉ mang theo chừng đó tiền thôi, nhờ bà L bỏ tiền ra trả cho bên mua, nhà này sau này cũng xem như của bà L. Tin lời bà H nên bà L đã gom góp đủ 50.000.000đồng để thanh toán nốt tiền mua nhà cho 1209/2/3 Đường K.

Ngày 18/10/2013 Ủy ban nhân dân quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 164275, số vào sổ cấp CH 01543 cho bà Nguyễn Ngọc L.

Sau đó vì kinh tế khó khăn, bà L nhiều lần yêu cầu bà H trả lại số tiền 250.000.000đồng, bà H nói bà L làm giấy cam kết nội dung là đứng tên căn nhà 1209/2/3 Đường K giùm thì bà H sẽ trả đủ 250.000.000đồng cho. Tin lời bà H, ngày 24/10/2013 bà L đã ký “Biên bản thỏa thuận” do bà B Thien H soạn, nhưng ký xong thì bà H lại lần lượt khát, hẹn khi nào về nước sẽ chuyển khoản lại cho bà L, đến nay bà H vẫn chưa trả cho bà L bất kỳ khoản nào.

Bà L cho rằng bà không có ý đồ lấy toàn bộ căn nhà này vì sau khi bà được cấp Giấy chứng nhận bà vẫn đồng ý ký biên bản thỏa thuận theo ý bà H. Vì chưa được trả 250.000.000đồng nên bà L xem như có phần vốn trong nhà này, nếu tính chia tỷ lệ thì bà sẽ được chia nhiều hơn vậy nữa, tuy nhiên nghĩ tình ruột thịt thì bà L chỉ yêu cầu bà H trả lại đúng phần tiền gốc bà đã bỏ ra là 250.000.000đồng chứ không yêu cầu bà H trả tiền quản lý, trông nom nhà.

Nay bà B Thien H khởi kiện bà Nguyễn Ngọc L ra Tòa án thì bà L có ý kiến như sau: Bà B Thien H phải trả lại cho bà L số tiền bà L đã bỏ ra để mua căn nhà 1209/2/3 Đường K là 250.000.000đồng và phí quản lý, trông nom nhà từ tháng 10/2013 tạm tính đến 28/01/2016 với mức 2.000.000đồng/tháng là 52.000.000đồng; nếu không được thì phải chia cho bà L 10,638% giá trị thị trường căn cứ trên tỷ lệ phần vốn bà L bỏ ra khi mua nhà trên tổng số tiền lúc mua nhà.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Ông Minh H, ông Nguyễn Ngọc K1, bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Lưu Văn B, trẻ Lưu Ngọc T, bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Ngọc K2, trẻ Nguyễn Thị Ngọc A, ông Lưu Tấn T:**

Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án và nhiều lần triệu tập họp lệ nhưng các đương sự nêu trên không đến Tòa làm việc theo yêu cầu, do đó Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của các đương sự nêu trên.

*** Tại bản tự khai ngày 19/3/2020, các biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận L do bà Nguyễn Ngô Bảo K làm đại diện trình bày:**

Ủy ban nhân dân quận L giải quyết tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013 đối với nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án nhân dân các cấp.

*** Tại phiên tòa:**

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn D và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật gia Lê Thị Kim D trình bày:

Trước đây do bà B Thien H (Trương Thị Thiên H) không đủ điều kiện đứng tên sở hữu nhà ở tại Việt Nam nên mới nhờ cháu ruột là bà Nguyễn Ngọc L đứng tên giữ. Nay pháp luật Việt Nam đã cho phép, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ số 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà B Thien H và buộc bà Nguyễn Ngọc L cùng những người đang sống trong nhà phải giao trả căn nhà trên cho nguyên đơn, thời hạn giao nhà là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bị đơn 250.000.000 đồng là tiền công sức đóng góp, trông nom, quản lý nhà cho nguyên đơn.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 do Ủy ban nhân dân quận L cấp cho bà Nguyễn

Ngọc L ngày 18/10/2013 đối với nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L là Luật sư Bùi Xuân Trường:

Đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Ông Minh H, ông Nguyễn Ngọc K1, bà Nguyễn Ngọc Đ ông Lưu Văn B, trẻ Lưu Ngọc T, bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Ngọc K2, trẻ Nguyễn Thị Ngọc A, ông Lưu Tấn T:

Đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận L là bà Nguyễn Ngô Bảo K trình bày:

Ủy ban nhân dân quận L đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013 đối với nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Ủy ban nhân dân quận L đã có bản tự khai đề ngày 19/3/2020 nộp cho Tòa án, đề nghị Tòa án ghi nhận.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:**

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Bonier Thien H (Trương Thị Thiên H) đối với căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn tiền công sức đóng góp, trông nom nhà là 250.000.000đồng; buộc bị đơn và những người sống trong nhà 1209/2/3 Đường K phải trả lại nhà cho nguyên đơn; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 do Ủy ban nhân dân quận L cấp cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Bà B Thien H (Trương Thị Thiên H) yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ số 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà B Thien H và buộc bà Nguyễn Ngọc L cùng những người đang sống trong nhà phải giao trả căn nhà trên cho nguyên đơn; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 do Ủy ban nhân dân quận L cấp cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013 đối với nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 26.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn – bà B Thien H có quốc tịch Thụy Sĩ và hiện đang cư trú tại Pháp, nên căn cứ theo quy định tại Khoản 4 Điều 34; Khoản 3 Điều 35; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền toà án nhân dân cấp tỉnh, cụ thể là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Bùi Xuân T: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ thông qua thủ tục niêm yết đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ông Minh H, ông Nguyễn Ngọc K1, bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Lưu Văn B, trẻ Lưu Ngọc T, ông Lưu Tấn T, bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Ngọc K2, trẻ Nguyễn Thị Ngọc A: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ thông qua tổng đạt văn bản tố tụng trực tiếp, tổng đạt qua người thân thích cùng cư trú cho phiên tòa lần thứ nhất và niêm yết văn bản tố tụng cho phiên tòa lần thứ hai; tuy nhiên các đương sự nêu trên đều vắng mặt đến lần thứ hai không lý do.

Ủy ban nhân dân quận L đã ủy quyền hợp lệ cho bà Nguyễn Ngô Bảo K. Bà K có mặt tại phiên tòa ngày 24/6/2020, vắng mặt tại phiên tòa ngày 21/7/2020 và 27/7/2020; tuy nhiên trước đó bà K đã có đơn xin vắng mặt ngày 19/3/2020 đề nghị giải quyết vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp.

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ số 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà B Thien H và buộc bà Nguyễn Ngọc L cùng những người đang sống trong nhà phải giao trả căn nhà trên cho nguyên đơn:

[2.1.1] Xét thấy, bà B Thien H (Trương Thị Thiên H) có quốc tịch Thụy Sĩ và hiện đang cư trú tại Pháp. Tại các bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà B Thien H cho biết bà vẫn còn giữ quốc tịch Việt Nam khi đi xuất cảnh sang Thụy Sĩ năm 1978, do thời gian đã lâu và do thay đổi nơi ở nên bà H không còn giữ các giấy tờ tùy thân khi còn ở Việt Nam. Tòa án có Công văn số 3958/TATP-TLĐ ngày 26/6/2020 hỏi Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh về việc “bà Trương Thị Thiên H (B Thien H), sinh năm 1957; xuất cảnh sang Thụy Sĩ năm 1978; địa chỉ cư trú trước khi xuất cảnh: 981/26 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 7, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, còn quốc tịch Việt Nam hay không?”. Ngày 16/7/2020 Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 3380/STP-HT phúc đáp Tòa án như sau: “Sở Tư pháp không có thông tin về việc bà Trương Thị Thiên H (B Thien H) có quốc tịch Việt Nam hay không”.

Tuy bà B Thien H đang ở nước ngoài, nhưng đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại Điều 7 và Khoản 1, điểm b Khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014; Khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 5 và Khoản 1 Điều 6 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Khoản 3 và Khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của nguyên đơn có nộp cho Tòa án Giấy xác nhận là người gốc Việt Nam của bà Trương Thị Thiên H do Đại sứ quán Việt Nam tại Cộng hòa Pháp cấp, số LS-GVN-06/2019 ngày 12/02/2019; hộ chiếu số X3112625 do Thụy Sĩ cấp thể hiện bà B nhiều lần nhập cảnh vào Việt Nam trong giai đoạn 2013 – 2019; Giấy miễn thị thực do Đại sứ quán Việt Nam tại Cộng hòa Pháp cấp (giấy gần nhất cấp

ngày 08/06/2018, cho phép nhập cảnh nhiều lần đến ngày 06/02/2023)...theo quy định trên.

[2.1.2] Hiện nay bà Nguyễn Ngọc L đang là chủ sở hữu của căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 do Ủy ban nhân dân quận L cấp ngày 18/10/2013. Nhà và đất nêu trên có nguồn gốc là do bà Nguyễn Ngọc L nhận chuyển nhượng của ông Đào Nguyên H và bà Bùi Thị M theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 038626, quyển số 9, ngày 20/9/2013 lập tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh, giá ghi trên hợp đồng công chứng là 1.200.000.000đồng. Tuy nhiên tại Hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/8/2013 thì giữa bà L và vợ chồng ông H bà M có thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 2.350.000.000đồng, đặt cọc trước 50.000.000đồng, bên mua sẽ thanh toán 2.100.000.000đồng ngay sau khi ký hợp đồng công chứng mua bán và thanh toán 50.000.000đồng còn lại sau khi bên mua có được hồ sơ đăng bộ. Như vậy căn cứ vào Điều 168, Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thời điểm chuyển giao, căn cứ xác lập quyền sở hữu *“Việc chuyển giao quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*... *“được chuyển quyền sở hữu theo quy định của pháp luật”*, xác định bà L là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà nêu trên. Bà L đã thực hiện các thủ tục mua bán nhà theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

Tuy nhiên, tại Bản tự khai ngày 28/01/2016, Văn bản ngày 12/12/2015 gửi bà B Thien H, Đơn tường trình ngày 17/12/2015 gửi Ủy ban nhân dân Phường 13 quận L, Biên bản thỏa thuận ngày 24/10/2013, bà Nguyễn Ngọc L đã thừa nhận bà chỉ đứng tên chủ sở hữu căn nhà 1209/2/3 Đường K giúp bà B Thien H do bà B tại thời điểm đó không đủ điều kiện sở hữu theo quy định của pháp luật Việt Nam. Căn cứ Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì sự thừa nhận của bà L là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, được công nhận là chứng cứ của vụ án.

Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử công nhận bà B Thien H (Trương Thị Thiên H) có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1.3] Do công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà H, nên yêu cầu của bà Bonier Thien H về việc buộc những người đang cư trú tại căn nhà trên (gồm: bà Nguyễn Ngọc L, ông Ông Minh H, bà Nguyễn Ngọc Đ,

ông Lưu Văn B, trẻ Lưu Ngọc T, ông Lưu Tấn T, bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Ngọc K1, trẻ Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Ngọc K2) phải trả lại nhà cho bà là có căn cứ. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho thời hạn giao nhà là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 do Ủy ban nhân dân quận L cấp cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013 đối với nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh:

Xét bà Nguyễn Ngọc L đã thực hiện giao dịch mua bán căn nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh với vợ chồng ông Đào Nguyên H, bà Bùi Thị M theo đúng quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân quận L cũng đã giải quyết tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013 đối với nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Tuy nhiên như đã nhận định ở trên, bà Nguyễn Ngọc L thừa nhận chỉ đứng tên giùm chủ sở hữu thật sự là bà B Thien H, do đó cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận nói trên trong trường hợp công nhận quyền sở hữu của nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn và để thống nhất trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Vậy nên yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở, và việc hủy Giấy chứng nhận này không phải do lỗi của Ủy ban nhân dân quận L.

[2.3] Đối với vấn đề công sức đóng góp của bà Nguyễn Ngọc L trong việc làm tăng giá trị nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh:

Tại bản tự khai ngày 28/01/2016 bà Nguyễn Ngọc L đặt ra vấn đề là bà đồng ý chuyển tên sở hữu lại cho bà B Thien H nhưng bà H phải trả bà L số tiền mua nhà còn thiếu là 250.000.000đồng và tiền công sức trông nom căn nhà từ tháng 10/2013 tạm tính đến ngày 28/01/2016 theo mức 2.000.000đồng/tháng; nếu không thì phải tính là bà L có tiền góp vốn vào căn nhà này và phải chia cho bà L tiền giá trị nhà (theo giá thị trường) tính trên tỷ lệ góp vốn của bà là 10,638%.

[2.3.1] Xét việc bà L yêu cầu bà B phải thanh toán cho bà tiền mua nhà còn thiếu hay tiền góp vốn là yêu cầu phản tố, nhưng bà L không nộp cho Tòa án Đơn yêu cầu phản tố, không nộp tài liệu chứng cứ kèm theo để Tòa án xem xét, không đóng tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu này. Mặc dù trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt trực tiếp cho bà L và tổng đạt cho người thân thích

cùng cư trú với bà L, niêm yết các văn bản tố tụng, thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án bổ sung, giấy triệu tập đương sự, thông báo giá trị tài sản tranh chấp, các thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng bà L không có phản hồi, không đến Tòa làm việc. Do bà L vắng mặt nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến, nguyên đơn cũng không thừa nhận việc còn thiếu tiền bà L. Trường hợp bà L có đủ chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà L về việc bà H còn nợ bà L 250.000.000đồng thì bà L có thể khởi kiện bà H bằng một vụ án khác.

[2.3.2] Xét yêu cầu của bà L về việc bà B phải thanh toán tiền công sức trông nom căn nhà cho bà. Căn cứ Án lệ số 02 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì *“Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ”*. Do đó nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét vấn đề công sức của bà L dù bà không có Đơn yêu cầu phản tố.

Tại biên bản định giá ngày 16/01/2019 do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập, Hội đồng định giá đã xác định: giá trị xây dựng là 922.742.604đồng và giá trị quyền sử dụng đất là 5.251.500.000đồng; tổng giá trị bất động sản là 6.174.242.604đồng. So sánh với giá nhận chuyển nhượng từ ông H bà M là 2.350.000.000đồng thì giá trị bất động sản (tại thời điểm định giá) đã tăng lên 3.824.242.604đồng.

Xét, nguyên đơn khai từ tháng 10/2015 về Việt Nam nhưng bà L không cho bà H vào nhà 1209/2/3 Đường K, do đó xác định đôi bên đã phát sinh mâu thuẫn liên quan đến căn nhà này từ tháng 10/2015, vậy thì khoảng thời gian bà L có công sức bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị tài sản chỉ tính từ thời điểm bà được cấp Giấy chứng nhận là ngày 18/10/2013 đến tháng 10/2015 (24 tháng). Trong thời gian được bà H giao trông nom căn nhà cho đến thời điểm xét xử vụ án, bà L đã đưa chồng bà L, gia đình bà Đ, gia đình ông K1, ông K2, ông T vào đây ở mà không thanh toán bất kỳ một khoản phí nào cho phía bà H nên cũng xem là bà L có hưởng lợi từ việc khai thác, sử dụng căn nhà. Hội đồng xét xử nhận định, do bà L có công sức bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị tài sản nên được hưởng 20% đối với phần giá trị tăng thêm này là: 3.824.242.604đồng x 20% = 764.848.521đồng (Bảy trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi tám

ngàn, năm trăm hai mươi một đồng). Tại phiên tòa, ông Lê Văn D đại diện nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn số tiền công sức trông nom, giữ gìn nhà là 250.000.000đồng; tuy nhiên số tiền này ít hơn so với tiền công sức mà bà L đáng được nhận nên Hội đồng xét xử không chấp nhận số tiền nguyên đơn đề xuất. Ngoài ra, tuy bà L vắng mặt trong gần suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng bà đã thể hiện ý chí thông qua Bản tự khai ngày 28/01/2016 và bản tự khai ngày 28/3/2016 về số tiền bà mong muốn được giải quyết. Xét số tiền công sức bà L được chia là nhiều hơn so với ý chí của bà thể hiện tại các bản tự khai nêu trên nên Hội đồng xét xử nhận thấy tỷ lệ chia công sức như vậy là phù hợp với thực tế cũng như ý chí của đương sự.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: do bà B Thien H được chấp nhận yêu cầu nên bà Nguyễn Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu nhà của bà H là 300.000đồng và đối với số tiền công sức bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị tài sản mà bà L được chia là 764.848.521đồng. Tổng cộng tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Ngọc L phải chịu là 34.893.941đồng (Ba mươi bốn triệu, tám trăm chín mươi ba ngàn, chín trăm bốn mươi một đồng). Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do được chấp nhận nên bà H cũng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà B Thien H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Chi phí đo vẽ, định giá do bà B Thien H tự nguyện chịu và đã thực hiện xong. Tòa không xét.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 26, Khoản 4 Điều 34, Khoản 3 Điều 35, Điều 37, Khoản 4 Điều 85, Khoản 2 Điều 92, Điều 227, Khoản 1 Điều 273, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 168, Điều 169, Điều 170, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2005

- Điều 7, Khoản 1 và điểm b Khoản 2 Điều 8 Luật nhà ở năm 2014;

- Khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 5 và Khoản 1 Điều 6 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

- Khoản 3 và Khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Án lệ số 02 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B Thien H (Trương Thị Thiên H):

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01543 do Ủy ban nhân dân quận L cấp cho bà Nguyễn Ngọc L ngày 18/10/2013 đối với nhà đất tại 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ số 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà B Thien H (Trương Thị Thiên H). Bà B Thien H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên nhà đất nêu trên.

3. Buộc bà Nguyễn Ngọc L cùng những người đang cư trú trong nhà 1209/2/3 Đường K, Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: ông Ông Minh H, ông Nguyễn Ngọc K1, bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Lưu Văn B, trẻ Lưu Ngọc T (do bà Nguyễn Ngọc Đ và ông Lưu Văn B làm đại diện theo pháp luật), ông Lưu Tấn T, bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Ngọc K2, trẻ Nguyễn Thị Ngọc A (do bà Lâm Thị N và ông Nguyễn Ngọc K2 làm đại diện theo pháp luật) phải giao trả căn nhà trên cho nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho thời hạn giao nhà là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Bà Bonier Thien H phải thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền công sức bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị tài sản là 764.848.521 đồng (Bảy trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm bốn mươi tám ngàn, năm trăm hai mươi một đồng). Việc thanh toán tiền được thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà Nguyễn Ngọc L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Bonier Thien H chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi

suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà B Thien H (Trương Thị Thiên H) không phải chịu án phí. Hoàn lại cho bà B Thien H số tiền tạm ứng án phí là 39.500.000đồng (Ba mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 09834 ngày 30/12/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (đứng tên người nộp tiền là ông Nguyễn Văn T) và hoàn lại số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0015107 ngày 27/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (đứng tên người nộp tiền là ông Lê Văn D).

Bà Nguyễn Ngọc L phải chịu án phí số tiền là 34.893.941đồng (Ba mươi bốn triệu, tám trăm chín mươi ba ngàn, chín trăm bốn mươi một đồng).

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

6. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí đo vẽ và định giá do bà B Thien H (Trương Thị Thiên H) tự nguyện chịu nên ghi nhận.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền được thỏa 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 khởi kiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Cục Thi hành án dân sự TpHCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Út