

**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: 137/2020/DSPT
Ngày: 10/3/2020
Về việc Tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Phan Thị Hằng

2. Ông Lưu Trường Sanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương.

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

Ngày 10 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2020/TLPT-DS
ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền
sở hữu nhà*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 385/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa
án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2020/QĐPT-DS ngày 04
tháng 02 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 1379/2020/QĐ-PT ngày 25
tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm:1948

Bà Nguyễn Thị Kim Tr, sinh năm:1951

Cùng địa chỉ: Số nhà 3A đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đàm Thanh S, sinh
năm: 1985 theo văn bản ủy quyền số: 032677 ngày 26/10/2012 (Có mặt).

Bị đơn: Bà Châu Thị Bé S1, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số A đường L, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có
mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Thu V, sinh năm:1968 (Có mặt)

2. Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm:1987 (Có mặt)

3. Phạm Thị Mỹ Q, sinh năm: 2005 (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho Phạm Thị Mỹ Q là bà Phạm Thị Thu H (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà B đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr có người đại diện theo ủy quyền ông Đàm Thanh S trình bày: Ngày 06/12/2011 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr có ký kết với bà Châu Thị Bé S1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0011648 do Văn phòng công chứng Chợ Lớn chứng nhận với giá mua bán là 1.500.000.000 đồng, bên mua đã hoàn tất thủ tục thuế và đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Ngoài ra, hai bên có ký với nhau bản thỏa thuận ngày 05/12/2011 theo thỏa thuận ngoài sổ tiền mua bán căn nhà, bên mua còn hỗ trợ cho bên bán chi phí di dời và bàn giao nhà là 100.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền bên bán nhà không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi liên quan thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và bản thỏa thuận đã ký kết di dời đi nơi khác bàn giao phần nhà đất tranh chấp có diện tích 12.8m². Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả số tiền hỗ trợ di dời 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Châu Thị Bé S1 trình bày: Năm 2011 do cần tiền chữa trị bệnh cho con nên bà Châu Thị Bé S1 có bán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr căn nhà và đất theo giấy chứng nhận có diện tích 43,6m². Phần nhà đất vi phạm quy hoạch có diện tích là 12.8m² do con và cháu của bà S1 ở từ trước không được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Bà S1 xác định bà không có bán cho ông T và bà Tr phần nhà đất này, vì đây là đất do nhà nước quản lý bà không có quyền bán và bà cũng không phải là người trực tiếp quản lý sử dụng phần nhà đất này. Bà S1 thừa nhận có nhận của bà Tr, ông T số tiền 100.000.000 đồng là tiền bà Tr tự nguyện hỗ trợ để bà S1 chuyển đi nơi ở khác bàn giao lại 43,6m² nhà đất mà bà đã bán căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà S1 xác định bà đã giao đúng diện tích, hiện trạng nhà đất khi chuyển nhượng. Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu V trình bày: Bà chung sống với cha mẹ (bà S1) từ nhỏ tại địa chỉ: Số nhà 1/10B, chánh Hưng, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi lập gia đình bà S1 cho bà và gia đình ở căn chòi bên cạnh nhà nhà B đường C, Phường X, Quận Y với diện tích 1,7m x 12m, sau đó bà tự sửa chữa lại và ở cho đến nay. Việc bà S1 bán nhà cho bà Tr, ông T bà không hay biết và không liên quan đến phần nhà đất bà đang quản lý, sử dụng, bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì đây là

phần đất do nhà nước quản lý, bà xác định khi nào nhà nước thu hồi đất bà sẽ chấp hành việc di dời.

Bà Phạm Thị Thu H (người đại diện hợp pháp cho trẻ Phạm Thị Mỹ Q) có cùng ý kiến yêu cầu với bà Châu Thị Bé S1, bà Phạm Thị Thu V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 385/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr yêu cầu bà Châu Thị Bé S1 giao phần nhà, đất có diện tích 12.8m² tại địa chỉ nhà B đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh ngày 03/7/2014 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr yêu cầu bà Châu Thị Bé S1 trả lại số tiền hỗ trợ di dời là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/11/2019, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr có người đại diện theo ủy quyền là ông Đàm Thanh S yêu cầu phía bị đơn và những người đang lưu cư trong phần đất có diện tích 12,8m² phải bàn giao cho nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 100.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Thu V, bà Phạm Thị Thu H và trẻ Phạm Thị Mỹ Q và cho lưu cư trong thời gian 6 tháng kể từ ngày 10/3/2020 đến ngày 10/9/2020.

Bị đơn bà **Châu Thị Bé S1** yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng theo biên bản thỏa thuận ngày 05/12/2011 được ký kết giữa bà Châu Thị Bé S1 và bà Nguyễn Thị Kim Tr thể hiện phía bà Châu Thị Bé S1 đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số nhà B đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh kể cả phần được công nhận và phần nằm trong quy hoạch trước khi hai bên ra công chứng ký kết hợp đồng mua bán. Phía nguyên đơn đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng và đã được cập nhật sang tên. Tuy nhiên, cho đến nay phía bị đơn vẫn không bàn giao phần diện tích không được công nhận là 12,8m², nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn 100.000.000 đồng và cho thời gian lưu cư 6 tháng. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với phần án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông T và bà Tr không phải chịu án phí phúc thẩm. Do bà Châu Thị Bé S1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

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 phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr yêu cầu phía bị đơn bà Châu Thị Bé S1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và bản thỏa thuận đã ký kết di dời đi nơi khác, bàn giao phần diện tích nhà đất tranh chấp có diện tích là 12,8m².

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Điều 2 của Bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số: nhà B đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bà Châu Thị Bé S1 và bà Nguyễn Thị Kim Tr ngày 05/12/2011 (Từ BL 77 đến BL 79) thể hiện: “... Đợt 3: Bên B thanh toán hết cho bên A số tiền còn lại 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền hỗ trợ chuyển chỗ ở ngay khi bên A bàn giao căn phòng phía sau nhà và phần nhà trong phạm vi quy hoạch cho bên B vào ngày 06/02/2011 (nhằm ngày 16/01 âm lịch) đồng thời bên A giao toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho bên B...”.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 011648 ngày 06/12/2011 thể hiện phần nhà: Tổng diện tích sử dụng: 43,6 m²; diện tích xây dựng: 43,6 m²; Phần đất: Diện tích 43,6 m² với giá 1.500.000.000 đồng, phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí dọn nhà cho bà S1 và những người thực tế cư trú trong nhà số tiền 100.000.000 đồng.

Xét thấy, việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, nên việc bà S1 cho rằng chỉ bán, chuyển nhượng cho nguyên đơn phần nhà đất được nhà nước công nhận tại địa chỉ số nhà B đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh và đã bàn giao đúng diện tích, hiện trạng nhà đất khi chuyển nhượng cho nguyên đơn, bà không bán cho ông T và bà Tr phần nhà đất này vì đây là đất do nhà nước quản lý, bà không có quyền bán và bà cũng không phải là người trực tiếp quản lý sử dụng phần nhà đất này. Án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với bản thỏa thuận ngày 05/12/2011 mà hai bên đã ký kết với nhau. Do vậy, cần buộc bị đơn bàn giao hết phần diện tích 12.8m² (Theo bản đồ hiện trạng

vị trí xác định ranh ngày 03/7/2014 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) cho nguyên đơn.

Xét, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Châu Thị Bé S1 phải bàn giao hết phần diện tích 12,8m² nằm trong quy hoạch là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bà V, bà H và trẻ Q số tiền 100.000.000 đồng và cho thời gian lưu cư 6 tháng kể từ ngày hôm nay 10/3/2020, nghĩ nên ghi nhận.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr. Sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T, bà Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bà S1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr.

Sửa bản án sơ thẩm.

- Áp dụng Điều 450 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng Điều 91, 92, 93 Luật nhà ở năm 2005;
- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr yêu cầu bà Châu Thị Bé S1 và những người đang lưu cư gồm: bà Phạm Thị Thu V, bà Phạm Thị Thu H và trẻ Phạm Thị Mỹ Q giao phần nhà, đất có diện tích 12.8m² tại địa chỉ số nhà B đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh ngày 03/7/2014 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr yêu cầu bà Châu Thị Bé S1 trả lại số tiền hỗ trợ di dời là 100.000.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bà Phạm Thị Thu V, bà Phạm Thị Thu H và trẻ Phạm Thị Mỹ Q số tiền 100.000.000 (một

trăm triệu) đồng và cho lưu cư trong thời gian 6 tháng kể từ ngày 10/3/2020 đến ngày 10/9/2020.

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

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 01833 ngày 07/12/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Do bà S1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Kim Tr không phải chịu. Hoàn trả cho ông T và bà Tr 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012439 ngày 14/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Quận K;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận K;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Thương/15).

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

Phạm Thị Thảo