TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – H P**

Bản án số: 891/2017/DS-PT
Ngày: 26/9/2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đòi nhà cho ở nhờ

NHÂN DAH
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 P thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**
Các Thẩm phán: 1. Ông **Phạm H Giảng**
2. Bà **Trần Thị Quỳnh Châu**
Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Cán bộ 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 **Trần Đoàn Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2017 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 349/2017/TLPT-DS ngày 16/8/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đòi nH cho ở nhờ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 991/2017/DS-ST ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1866/2017/QĐ-PT ngày 22/8/2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 4989/2017/QĐ-PT ngày 14/9/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
1. Bà **Lâm Tuyết H**, Sinh năm 1962 (có mặt)
2. Ông **Lâm Ngọc A**, Sinh năm 1974 (có mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị T2**, Sinh năm 1935 (vắng mặt)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Kim L, Sinh năm 1971 (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Lâm An Đ, Sinh năm 1961 (vắng mặt)
2. Bà Lâm Tuyết H, Sinh năm 1982 (vắng mặt)

3. Ông Lâm Ngọc H, Sinh năm 1978 (vắng mặt)
4. Bà Lâm Tuyết P, Sinh năm 1971 (vắng mặt)
5. Ông Lâm Ngọc H, Sinh năm 1982 (xin vắng)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lâm Tuyết H, Sinh năm 1968 (vắng mặt)
7. Bà Lâm Tuyết X, Sinh năm 1966 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Lâm Thành H, Sinh năm 1940 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại theo ủy quyền của các ông bà Đ, Tuyết H, H, P, H, X, H: ông Lâm Ngọc A, Sinh năm 1974 (có mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Lâm Thanh B, Sinh năm 1973 (có mặt)
10. Bà Lâm Ngọc Thanh H, Sinh năm 197 (xin vắng)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Nguyễn Thị S, Sinh năm 1951 (có mặt)
12. Ông Vũ Đức V, Sinh năm 1968 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Vũ Văn V, Sinh năm 1947 (vắng mặt)
Địa chỉ: M, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Bà Vũ Thị N, Sinh năm 1949 (vắng mặt)
Địa chỉ: tỉnh Tây Ninh;

Đại D theo ủy quyền của ông V, bà N, ông V: bà Nguyễn Thị S (có mặt)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

(bà Nguyễn Thị S, ông Vũ Văn V, bà Vũ Thị N, ông Vũ Đức V là con của bà Vũ Thị C);

15. Bà Nguyễn Thị S, Sinh năm 1929 (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Ông Huỳnh Công T, Sinh năm 1952 (xin vắng)
17. Ông Huỳnh Công T, Sinh năm 1955 (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Bà Huỳnh Thị D, Sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Bà Huỳnh Thị H, Sinh năm 1959 (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Bà Huỳnh Thị D, Sinh năm 1965 (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

21. Ông Huỳnh Công T, Sinh năm 1968 (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

22. Ông Huỳnh Công T, Sinh năm 1971 (xin vắng)
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

23. Ông Huỳnh Tấn P, Sinh năm 1994 (xin vắng)
24. Em Huỳnh Thị Thùy D, Sinh năm 1999 (vắng mặt)
25. Em Huỳnh Thị Kim N, Sinh năm 2000 (vắng mặt)
26. Bà Trần Thị Thu T, Sinh năm 1975 (vắng mặt)
Bà T là người giám hộ của cháu Thùy D, Kim N (Bà Trần Thị Thu T là vợ; ông P và các cháu D, N là con của ông Huỳnh Văn T đã chết);
Địa chỉ: X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2012, Đơn khởi kiện bổ sung 08/11/2016, các bản tự khai và các biên bản hòa giải bà Lâm Tuyết H, ông Lâm Ngọc A là nguyên đơn và các ông bà Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm ThAh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Thành H, Lâm Ngọc ThAh H, Lâm Ngọc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc đất: Do ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị N là cha mẹ của bà Huỳnh Thị T2 đứng bộ, văn tự trích sao điền thổ số 1053/KĐĐK TQ thuộc về bất động sản có ký hiệu số A 250, lô địa chính số 15 và 55/14/b tờ thứ 4 thị xã Gia Định, tương ứng với bất động sản khoán số 250 bộ thị xã Gia Định.

Ngày 03/01/1968 tại Ban hành chính xã Bình Hòa, tổng Bình Trị Thượng, tỉnh Gia Định, ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị N đã ký "Tờ hứa bán đất thổ cư" đối với bất động sản nêu trên cho bà Nguyễn Thị Q là mẹ của ông Lâm Thành H, bà nội của các ông bà Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H; Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc Thanh H, Lâm Ngọc H. Việc mua bán bất động sản này có thị chứng số 06/CK của Chủ tịch Ủy ban hành chánh xã Bình Hòa ngày 03/01/1968.

Diện tích đất hứa bán khoảng 200 m^2, giá bán mỗi thước vuông là 4.500 đồng. Ngay khi ký giao kèo bà Nguyễn Thị Q đã đặt cọc cho ông T, bà N số tiền 200.000 đồng. Kể từ ngày ký giao kèo, trong thời hạn 05 tháng là ngày 03/6/1968, bà Q phải trả tiền đủ số tiền còn lại để hai bên làm giấy tờ đoạn mãi thiệt thọ theo quy định pháp luật thời điểm đó.

Ngày 04/10/1968, bà Nguyễn Thị Q chết, nên ngày 05/02/1970, ông Lâm Văn T1, bà Chung Thị B (là con trai và con dâu bà Nguyễn Thị Q) đã thanh toán tiếp số tiền đợt hai cho ông T, bà N số tiền 400.000 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ được thanh toán trong thời hạn 01 năm kể từ ngày ký biên bản đặt cọc đợt 2.

Ngày 25/10/1970, ông Lâm Văn T1, bà Chung Thị B đã thanh toán tiếp cho ông T, bà N số tiền 300.000 đồng và ông T1, bà B cam kết đến ngày 05/8/1971 sẽ đưa thêm cho ông T, bà N số tiền 300.000 đồng. Do tại thời điểm trả tiền, ông Lâm Văn T1, bà Chung Thị B chưa tìm được các chứng từ liên quan đến việc thanh toán tiền mua đất nên trong văn bản ngày 25/10/1970 đã ghi rõ trường hợp thanh toán nhiều lần đủ tiền thì ông T, bà N phải ký giấy đoạn mãi thiệt thọ. Trường hợp ngày 05/8/1971, ông T1, bà B đã đưa thêm nhưng cộng số tiền đưa trước mà chưa đủ tiền mua đất thì ông T, bà N sẽ gia hạn thời gian thanh toán cho ông T1, bà B.

Tuy nhiên, sau khi đối chiếu các chứng từ thì bà Q và ông T1, bà B đã đặt cọc, thanh toán cho ông T, bà N đủ 900.000 đồng nên ông T1, bà B không thanh toán thêm tiền cho ông T, bà N mà yêu cầu ông T, bà N lập tờ đoạn mãi theo quy định nhưng ông T, bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ mà các bên đã cam kết.

Nguồn gốc nhà: Tại thời điểm ông T, bà N hứa bán phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Q thì trên phần đất hứa bán có hai căn nhà mang số 53,55 X (số mới Y) và 01 cái chòi bằng vật liệu nhẹ mang số 51 X (số mới Z) có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M là người thuê đất của ông T, bà N tự xây dựng (thời hạn thuê từ ngày 15/7/1942 đến ngày 15/7/1972).

Ông N1, bà M đã bán căn nhà số 53,55 cho bà Nguyễn Thị Q với sự đồng ý của ông T, bà N, còn cái chòi bằng vật liệu nhẹ mang số 51 ông N1, bà M đang cho bà Vũ Thị C thuê. Tuy nhiên, sau khi ông N1 chết, ngày 09/11/1967, bà Nguyễn Thị M, bà Huỳnh Duyên Đ (con duy nhất của ông N1, bà M) đã ký "tờ hủy bỏ giao kèo mướn đất" với ông T, bà N. Ngày 06/4/1969, bà Nguyễn Thị M (vợ ông N1) và bà Huỳnh Duyên Đ (là con duy nhất của ông N1, bà M) đã ký "Tờ bán nhà không đất" để bán cái chòi lá tại số 51 X cho ông Lâm Văn M1, ông Lâm Văn T với sự đồng ý của ông T, bà N. Ông M1, ông T chưa nhận cái chòi này vì bà Vũ Thị C thuê và đang ở, thông cảm hoàn cảnh của bà C lúc đó quá khó khăn nên phía gia đình của ông M1, ông T tạm để cho bà C tiếp tục ở dưới hình thức ở nhờ, không thu tiền thuê nhà. Đến năm 1991 do gia đình bà C sửa chữa nhà 47 X khi chưa được sự đồng ý của gia đình nguyên đơn nên ông Lâm Thành H (là con của ông Lâm Văn M1, bà Nguyễn Thị Q) đã tranh chấp với bà Vũ Thị C. Ngày 04/01/1991, Ủy ban nhân dân Phường 7, quận Bình Thạnh đã lập biên bản thống nhất ý kiến rằng ông H chỉ đồng ý cho bà Vũ Thị C ở trong căn nhà 47 X đến khi bà C chết. Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bà C chết, các con của bà C phải trả nhà cho gia đình ông H mà không được yêu cầu bồi hoàn giá trị công trình đã sửa chữa. Sau khi bà C chết cho đến nay, con bà C là bà Nguyễn Thị S đã không chịu giao căn nhà và đất cho gia đình của nguyên đơn mặc dù gia đình các ông đã nhiều lần yêu cầu.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị T và những người thừa kế của ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị N (cả 2 đã chết) tiếp tục thực hiện Hợp đồng

mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 47, 49 X; buộc bà Nguyễn Thị S và những người thừa kế của bà Vũ Thị C là người ở nhờ nhà đất phải giao trả căn nhà 47 X cho nguyên đơn và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Q, ông Lâm Văn M, ông Lâm Văn T1, bà Chung Thị B.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan là con cháu của bà Q, ông M, ông T1, bà B nêu trên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản tự khai ngày 18/6/2012, các biên bản hòa giải bà Huỳnh Thị T2 là bị đơn và bà Nguyễn Kim L là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Lúc còn sống, cha mẹ của bà T2 là ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị N có đứng tên bất động sản đất thổ cư bằng khoán số 250, lô số 15 và 55/14/b, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Bình Hòa xã, tỉnh Gia Định nay thuộc đường X, diện tích bất động sản là 427 m^2.

Năm 1942, cha mẹ bà T2 có cho vợ chồng ông Huỳnh Văn N1 và bà Huỳnh Thị M thuê bất động sản này để xây dựng nhà cho thuê với thời gian là 30 năm nhưng đến năm 1967 bà Nguyễn Thị M và con là Huỳnh Duyên Đ đã làm giấy trả đất trước thời hạn là 05 năm (thay vì đến năm 1972 mới trả) lúc này ông Huỳnh Văn N1 đã chết.

Ngày 03/01/1968, cha mẹ bà T2 có làm "Tờ hứa bán đứt đất thổ cư" nêu trên với diện tích khoản 200m^2 cho bà Nguyễn Thị Quí có chứng thực của chủ tịch Ủy ban hành chánh B Hòa xã, tỉnh Gia Định. Số đất hứa bán nêu trên nay thuộc nhà của ông Lâm Ngọc A và bà Lâm Tuyết H và bà Nguyễn Thị S đang ở.

Năm 1969 bà Nguyễn Thị M đòi C phí xây dựng nhà trên phần đất thuê của cha mẹ bà T2 nên cha mẹ bà T2 có bằng lòng cho bà M bán phần xây dựng nhà thể hiện "Tờ bán nhà không đất" cho ông Lâm Văn M và ông Lâm Văn T (vì lúc này cha mẹ bà đã làm "Tờ hứa bán đất thổ cư" cho bà Nguyễn Thị Q là mẹ của ông Lâm Thành H và ông Lâm Văn T).

Trong quá trình mua bán thổ cư, cha mẹ của bà T2 và bà Nguyễn Thị Q thỏa thuận giá mua bán bất động sản là 900.000 đồng. Cha mẹ của bà T2 đã nhận tiền cọc là 200.000 đồng và 400.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Q còn thiếu số tiền 300.000 đồng và do vậy nên cha mẹ của bà T2 không đoạn mãi cho bà Nguyễn Thị Q là bà nội của ông A, bà H.

Nay, cha mẹ của bà T2, bà Quí và bà C đã chết, việc mua bán bất động sản trên còn dang dở nên chủ quyền trong sổ bộ vẫn còn tên của cha mẹ bà T2 là ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị N.

Do bà T2 già yếu, khó khăn về kinh tế nên bà T2 không có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị Q tiếp tục việc mua bán bất động sản nêu trên và trả cho bà 1/3 trị giá nhà đất. Đề nghị đại diện thừa kế của bà Nguyễn Thị Q tiếp tục việc mua bán bất động sản nêu trên và đưa ra số tiền hỗ trợ

với đại diện thừa kế của gia đình ông T, bà N theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 05/6/2012, các biên bản hòa giải bà Nguyễn Thị S, ông Vũ Văn V, bà Vũ Thị N, ông Vũ Đức V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 1942, mẹ của bà Nguyễn Thị S, ông Vũ Văn V, bà Vũ Thị N, ông Vũ Đức V là bà Vũ Thị C có thuê một cái chòi nhỏ của vợ chồng ông Huỳnh Văn N1 và bà Nguyễn Thị M. Cái chòi số 51 đường Nguyễn Văn Học nay là 47 X, nhà này nằm trên thửa đất mà ông N1 và bà M đã thuê của ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị N để xây thành dãy nhà cho thuê gồm các nhà số 51, 53 và 55.

Năm 1968, bà Q hỏi mua hai căn nhà số 53 và 55, trong đó phần nhà của bà Q mua của ông N1, phần đất mua của ông T. Trong lúc làm hợp đồng mua bán với bà Q thì ông T nói nếu mua thêm phần nhà số 51 kế bên thì bà Q báo cho ông T biết để tiếp tục làm tờ đoạn mãi luôn. Ông T chờ bà Q trả lời nếu có mua thêm thì lúc đó ông T và bà Q phải bồi thường cho bà Vũ Thị C một số tiền để ra đi.

Từ năm 1968-1991, ông N1 không thu tiền thuê nhà hàng tháng và cũng không có ý kiến gì với bà C. Đến năm 1991, bà C có làm đơn xin sửa chữa nhà gửi lên Ủy ban nhân dân Phường 7, quận Bình Thạnh và đã được Ủy ban nhân dân Phường 7 chấp thuận. Bà C sửa và sử dụng nhà ổn định đến nay.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất và buộc bà S giao nhà, bà S không đồng ý vì gia đình bà đã sử dụng ổn định 70 năm. Gia đình bà không phải ở nhờ, mẹ bà đã thuê căn nhà này và xây dựng mới năm 1991 và qua 02 lần sửa chữa.

Nếu bà Q có mua thêm phần đất nhà bà S đang ở thì chỉ bằng miệng giữa ông T và bà Q chứ không hề đề cập trong hợp đồng mua bán. Ngoài ra trong hợp đồng mua bán bà Q chỉ mua hai căn nhà số 53 và 55 chứ không hề có thêm phần diện tích của căn nhà số 51 nay là nhà 47 X.

Gia đình bà đã ở căn nhà này ổn định lâu dài được 70 năm, hơn nữa sự mua bán thêm diện tích căn nhà 47 giữa ông T và bà Q không thành, vì vậy bà S hoàn toàn có quyền ưu tiên mua phần đất căn nhà số 47 với bà T. Bà S đề nghị được mua phần đất tại 47 X với diện tích là 14,9 m^2. Bà S không có ý kiến gì về kết quả định giá là 1.490.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà S sẽ thương lượng với bà T trong việc sang nhượng phần đất này vì cha mẹ bà T là chủ đất. Ngoài ra, bà S đồng ý giao nhà nếu phía nguyên đơn hỗ trợ 500.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải bà Huỳnh Thị D, bà Huỳnh Thị H, ông Huỳnh Tấn P, ông Huỳnh Công T, ông Huỳnh Công T, bà Nguyễn Thị Sang, ông Huỳnh Công T, bà Huỳnh Thị D, ông Huỳnh Công T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ông Huỳnh Văn T và vợ là bà Lê Thị N đứng bộ trích sao

điền thổ số 1053/KĐĐK-TQ thuộc bất động sản số 250 Trung Tâm Gia Định lập ngày 07/05/1931 (tờ lược giải số 1 thuộc thửa 20 tờ 18 BDDC) nay thuộc Phường 7, quận Bình Thạnh.

Nguyên do lúc đầu ông Huỳnh Văn T cho ông Huỳnh Văn N1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị M mướn đất để ở thời hạn 30 năm từ ngày 15/7/1942 đến ngày 15/7/1972. Đến ngày 24/4/1958, ông Huỳnh Văn N1 chết. Ngày 09/11/1967, bà Nguyễn Thị M và con là Huỳnh Duyên Đ trả lại phần đất trước 05 năm cho ông Huỳnh Văn T. Bà Nguyễn Thị M và Huỳnh Duyên Đ bán xác nhà cho bà Nguyễn Thị Q với giá 20.000 đồng. Bà Q dỡ nhà cũ đi rồi tự xây dựng lên trên phần đất của ông Huỳnh Văn T. Sau đó bà Q cũng thương lượng với ông Huỳnh Văn T để mua phần đất đó.

Phần bán đất: Ông Huỳnh Văn T bán cho bà Nguyễn Thị Q khoảng 200m^2 với giá 900.000 đồng, gồm 02 căn nhà phố bà Q đang cư ngụ số 53 và 55, còn căn 51 của bà Nguyễn Thị M do bà Vũ Thị C thuê, mua thêm thì khi nào trả tiền đủ để lập tờ đoạn mãi thì bên bán và bên mua sẽ hỗ trợ tiền cho bà C di dời.

Ngày 03/01/1968, bà Q đặt cọc đợt đầu là 200.000 đồng, hẹn đến ngày 03/8/1968 bà Q phải trả đầy đủ tiền cho ông Huỳnh Văn T để ông T lập tờ đoạn mãi nhưng bà Q không đến. Ngày 04/10/1968, bà Q chết. Ngày 05/02/1970, ông Lâm Văn T1 và vợ Chung Thị B đến đặt cọc đợt 2 cho ông Huỳnh Văn T 400.000 đồng. Mãi đến ngày 25/10/1970, ông T1 lên thương lượng với ông T hẹn ngày 05/8/1971 sẽ đưa thêm số tiền còn lại là 300.000 đồng nhưng ông T1 không trả tiền và xin gia hạn thêm một thời gian ngắn nữa nhưng đến ngày 03/8/1971, ông T1 vẫn không trả tiền. Đến khoảng tháng 3/1976 ông T1 đến gặp ông T để xin làm tờ đoạn mãi, ông T yêu cầu trả số tiền còn thiếu nhưng ông T1 không trả tiền cho đến nay.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc A.

Các đồng thừa kế của ông/ bà Nguyễn Thị Q, Lâm Văn M, Lâm Văn T1, Chung Thị B gồm ông/ bà Lâm Thành H, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc Thanh H, Lâm Ngọc H được quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có ký hiệu A/250, lô địa chính số 15 và 55/14b tờ thứ 4 thị xã Gia Định, tương ứng bất động sản bằng khoán số 250 bộ thị xã Gia Định hiện tọa lạc tại số 47, 49 X thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng ngày 15/7/2013 của công ty Thiết kế và Tư vấn Xây dựng Lam A được Phòng Quản L Đô thị quận Bình Thạnh kiểm tra ngày 01/8/2013.

Buộc các đồng thừa kế của bà Vũ Thị C, gồm các ông bà Nguyễn Thị S. Vũ Văn V, Vũ Thị N, Vũ Đức V phải giao trả căn nhà số 47 X cho các đồng thừa kế của các ông bà Nguyễn Thị Q, Lâm Văn M, Lâm Văn T1, Chung Thị B gồm các ông bà Lâm Thành H, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm

Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc Thanh H, Lâm Ngọc H.

Thời gian giao nhà là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đồng thừa kế của bà Q, ông M, ông T1, bà B, gồm các ông bà Lâm Thành H, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc Thanh H, Lâm Ngọc H có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số 47 và 49 X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đồng thừa kế của bà Q, ông M, ông T1, bà B, gồm các ông bà Lâm Thành H, Lâm Thị Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X trả cho các đồng thừa kế của bà Vũ Thị C, gồm các ông bà Nguyễn Thị S, Vũ Văn V, Vũ Thị N, Vũ Đức V số tiền 56.724.000 đồng (Năm mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Các ngày 31/5/2017, 06/6/2017 bà Huỳnh Thị D và bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Bà D rút đơn kháng cáo.

Bà S không rút đơn kháng cáo.

Các đương sự khác xin vắng mặt và vắng mặt.

Nguyên đơn và bà S thỏa thuận thống nhất như sau:

Bà S và là đại D cho các thừa kế của bà Vũ Thị C gồm: bà Nguyễn Thị S, ông Vũ Văn V, bà Vũ Thị N, ông Vũ Đức V đồng ý giao trả nhà đất 47 X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng hiện trạng đang sử dụng cho các đồng thừa kế của các ông bà Nguyễn Thị Q, Lâm Văn M, Lâm Văn T1, Chung Thị B gồm các ông bà Lâm Thành H, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm Ngọc H, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc Thanh H.

Phía nguyên đơn trả tiền xây dựng nhà số 47 X, Thành phố Hồ Chí Minh và tiền hỗ trợ di dời trả nhà đất cho các thừa kế của bà C gồm: bà Nguyễn Thị S, ông Vũ Văn V, bà Vũ Thị N, ông Vũ Đức V tổng số tiền là 200.000.000 đồng, trong đó bao gồm tiền xây dựng nhà là 56.724.000 đồng và tiền hỗ trợ di dời trả nhà đất là 143.276.000 đồng.

Các bên thi hành án ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Bình thống nhất với thỏa thuận của các bên.

Luật sư bảo vệ quyền lợi của bà S, ông A và bà H đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa phía nguyên đơn và bà S.

Đại D Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các Thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự, luật sư đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo của bà Huỳnh Thị D, công nhận sự thỏa thuận của phía nguyên đơn với bà S như trên, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ việc rút kháng cáo của bà D, sự thỏa thuận của phía nguyên đơn với bà S và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét việc rút kháng cáo của bà D là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà D.

Xét việc thỏa thuận của phía nguyên đơn và phía bà S là hoàn T tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Do vậy cần sửa án sơ thẩm như đề nghị của đại diện viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị D.

Sửa bản án sơ thẩm:

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Lâm Ngọc A, bà Lâm Tuyết H với bà Nguyễn Thị S như sau:

Bà S và là đại diện cho các thừa kế của bà Vũ Thị C gồm: bà Nguyễn Thị S, ông Vũ Văn V, bà Vũ Thị N, ông Vũ Đức V giao trả T bộ nà đất 47 X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng hiện trạng đang sử dụng cho các đồng thừa kế của các ông bà Nguyễn Thị Q, Lâm Văn M, Lâm Văn T1, Chung Thị B gồm các ông bà Lâm Thành H, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm Ngọc H, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc Thanh H.

Các đồng thừa kế của các ông bà Nguyễn Thị Q, Lâm Văn M, Lâm Văn T1, Chung Thị B gồm các ông bà Lâm Thành H, Lâm Thị Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm Ngọc H, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc Thanh H trả tiền xây dựng nhà số 47 X, Thành phố Hồ Chí Minh và hỗ trợ di dời trả nhà đất cho các thừa kế của bà C gồm: bà Nguyễn Thị S, ông Vũ Văn V, bà Vũ Thị N, ông Vũ Đức V số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) bao gồm tiền xây dựng nhà là 56.724.000 đồng (Năm mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng) và tiền hỗ trợ di dời trả nhà đất là 143.276.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Các bên giao nhận trực tiếp với nhau ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ bản án này và bản án dân sự sơ thẩm số 991/2017/DS-ST ngày 26/5/2017 và thông báo sửa chữa bổ sung bản án số 122/TB-TA ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, các đồng thừa kế của các ông bà Nguyễn Thị Q, Lâm Văn M, Lâm Văn T1, Chung Thị B gồm các ông bà Lâm Thành H, Lâm Thị Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm Ngọc H, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc Thanh H có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 47 và 49 X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị T và bà Nguyễn Thị S, mỗi người phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Các ông bà Lâm Thành H, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc A, Lâm A Đ, Lâm Tuyết H, Lâm Ngọc H, Lâm Tuyết P, Lâm Thanh B, Lâm Tuyết H, Lâm Tuyết X, Lâm Ngọc H, Lâm Ngọc Thanh H phải nộp 2.836.000 đồng (Hai triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn đồng), được trừ đi 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AD/2010/09977 ngày 13/4/2012, AA/2014/0009288 và AA/2014/0009289 cùng ngày 01/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, còn phải nộp thêm 2.236.000 đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị S và bà Huỳnh Thị D mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2017/0002115 ngày 01/6/2017 và AA/2017/0002184 ngày 06/6/2017 cùng của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.Bình Thạnh;
- Chi cục THADS Q.Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang