

**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: **1679/2018/DSST**
Ngày: 21/11/2018
V/v Tranh chấp quyền sở hữu
nhà, hủy quyết định cá biệt và
đòi tài sản

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Cương
Ông Bùi Quang Việt

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm
Hoàng Lâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 11 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 319/2005/TLST-DS ngày
12/6/2005 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, hủy quyết định cá biệt và đòi
tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2220/2018/QĐXX-DS ngày 16
tháng 05 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên số 4165/2018/QĐ-PT ngày
07/06/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê TQ – sinh năm 1937

Địa chỉ: 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, TP.H.

Có bà Văn DT – Sinh năm 1976 là đại diện theo ủy quyền

Địa chỉ: 646B Đường N, Phường 11, Quận F, TP.H.

Bị đơn: Bà Lê KL

Địa chỉ: 68/9/21 (số cũ 9/28) Đường số 5, Khu phố 6, phường A, quận B,
TP.H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn HT, sinh năm 1957;

2. Ông Nguyễn HN, sinh năm 1965;

3. Ông Nguyễn HS, sinh năm 1973;

4. Ông Nguyễn HN, sinh năm 1967;

5. Ông Nguyễn HM, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, TP.H.

6. Bà Nguyễn LD, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 18 đường D, Phường 2, Quận E, TP.H.

7. Bà Nguyễn NL, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 125/156/8 Đường N, Phường 2, Quận E, TP.H.
8. Bà Nguyễn PD, sinh năm 1971;
Địa chỉ: Số 290A/74B Đường D, Phường 1, Quận E, TP.H.
9. Bà Nguyễn KD, sinh năm 1975;
Địa chỉ: Số 125/160 Đường N, Phường 2, Quận E, TP.H.
10. Bà Nguyễn NA, sinh năm 1956;
Địa chỉ: Số C19/23 Ấp, xã B, huyện B, TP.H.
11. Ông Nguyễn HĐ, sinh năm 1963. Quốc tịch: Pháp
Địa chỉ: 21D Rue Des Tulipes 68110 Illzach, France.
12. Bà Nguyễn NU, sinh năm 1959. Quốc tịch: Việt Nam.
Địa chỉ: 4 Rue André Malraux 68850 Staffelfelden, France.
Đại diện theo ủy quyền bà Văn DT – Sinh năm 1976 làm đại diện cho ông HT, ông HN, ông HS, ông HN, ông HM, bà LD, bà NL, bà PD, bà KD, bà NA, ông HĐ, bà NU (có mặt).
13. Ủy ban nhân dân Quận E, TP.H (Có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Số 4 Đường số 1011, Phường 5, Quận E, TP.H
14. Bà Lê MT – Sinh năm 1970 (Vắng mặt).
Địa chỉ: 552/40/11 Đường H, Phường 6, Quận E, TP.H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Lê TQ có bà Văn DT đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà TQ có con trai là Nguyễn HN và con dâu là Lê KL. Năm 1990 ông HN và bà Lan không có nhà ở nên xin về ở nhờ tại căn nhà của bà TQ tại số số 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H. Đến năm 2003 bà KL và ông HN đã hợp thức hóa căn nhà trên đứng tên ông HN và bà KL mà không có sự đồng ý của bà TQ. Thực tế bà TQ không hề ký bất cứ giấy tờ nào cho ông HN và KL căn nhà trên. Do bà KL và ông HN đã ly hôn và hiện nay căn nhà số 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H do bà TQ khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất tại địa chỉ 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07211/2004 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn HN và bà Lê Thị Lan.

Bà Lê KL – Bị đơn trình bày:

Năm 1990 hai vợ chồng bà không có nhà để ở đi thuê mượn nhiều chỗ không ổn định để các con ăn học bà Lê TQ là mẹ chồng đã cho vợ chồng bà lo đất tại địa chỉ 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H. Lúc đó chỉ có đất trống và có một cái chòi nho nhỏ chứ chưa có nhà. Do lúc đó khó khăn nên bà vay mượn của bà Lê MT số tiền 55.000.000 đồng để xây nhà và có thể chấp cho bà MT các giấy tờ nhà đúng như lời trình bày của bà MT trong đơn khởi kiện ngày 06/12/2004. Bà xác định hiện nay tôi không biết bà MT đi đâu vì bà đã nhiều lần tìm kiếm bà MT để trả lại số tiền trên nhưng không gặp được bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật trong trường hợp vắng mặt bà MT.

Đến năm 2003, hai vợ chồng tiến hành hợp thức hóa nhà, bà TQ không có

ý kiến gì, sau đó cả hai ly hôn, bà và các con dọn nhà đến nơi khác. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà TQ vì bà không có gì sai trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận chủ quyền đối với căn nhà trên. Bà cũng không có yêu cầu phản tố gì về yêu cầu khởi kiện của bà TQ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Lê MT đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2004 bà MT đã kiện bà KL và yêu cầu bà KL phải hoàn trả lại cho bà số tiền 55.000.000 đồng mà bà KL đã mượn của bà ngày 25/9/2004. Bà xác nhận có giữ của bà KL các giấy tờ để làm tin gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở; Tờ khai lệ phí trước bạ và Bản vẽ sơ đồ nhà đất.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn HT, Ông Nguyễn HN, Ông Nguyễn HS, Ông Nguyễn HN, Ông Nguyễn HM, Bà Nguyễn LD, Bà Nguyễn NL, Bà Nguyễn PD, Bà Nguyễn KD, Bà Nguyễn NA, Ông Nguyễn HD, Bà Nguyễn NU ủy quyền cho bà Văn DT. Bà Thúy đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận E có đơn xin vắng mặt. Theo bản tường trình ngày 21/02/2017 thì người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Thanh xác nhận việc Ủy ban nhân dân Quận E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07211/2004 ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn HN và bà Lê Thị Lan là đúng quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện nguyên đơn bà Lê TQ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự thống nhất phương án như sau: Bà Lê KL đồng ý chuyển toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và đất ở của mình đối với căn nhà số 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H cho ông Nguyễn HN theo giấy chứng nhận QSDĐ số 07211/2004 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn HN và bà Lê Thị Lan. Ông Nguyễn HN đồng ý hỗ trợ cho bị đơn bà Lê KL số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

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

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án, tiến hành lập hồ sơ, hòa giải, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa

thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê MT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Lê TQ có yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất đối với căn nhà số 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn bà Lê KL và ông Nguyễn HN nên căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điều 32, Điểm a Khoản 1 Điều 37, Điểm a Khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự thì tranh chấp quyền sử dụng đất không tính thời hiệu khởi kiện.

[3] Về thủ tục tố tụng: Xét người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn HT, ông Nguyễn HN, ông Nguyễn HS, ông Nguyễn HN, ông Nguyễn HM, bà Nguyễn LD, bà Nguyễn NL, bà Nguyễn PD, bà Nguyễn KD, bà Nguyễn NA, ông Nguyễn HĐ, bà Nguyễn NU có bà Văn DT đại diện theo ủy quyền có mặt, Ủy ban nhân dân Quận E có đơn xin vắng mặt và bà Lê MT đã được tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất phương án hòa giải: Bà Lê KL đồng ý chuyển toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và đất ở của mình đối với căn nhà số 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H cho ông Nguyễn HN theo giấy chứng nhận QSDĐ số 07211/2004 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn HN và bà Lê Thị Lan. Ông Nguyễn HN đồng ý hỗ trợ cho bị đơn bà Lê KL số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Xét việc nguyên đơn bà Lê TQ và bị đơn bà Lê KL, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn HN thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Về đơn yêu cầu độc lập ngày 06/12/2004 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê MT yêu cầu bà Lê KL phải hoàn trả số tiền 55.000.000 đồng mà bà KL đã mượn ngày 25/9/2004. Tại phiên tòa bị đơn bà Lê KL xác nhận có mượn của bà MT số tiền 55.000.000 đồng ngày 25/9/2004, bà KL đã nhiều lần tìm gặp bà MT để thanh toán số nợ trên, tuy nhiên bà MT đã bỏ nhà đi khỏi địa phương và bà cũng không biết bà MT hiện giờ ở đâu. Bà KL cam kết khi nào gặp bà MT bà sẽ thanh toán số nợ trên cho bà MT. Xét, tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê MT tham gia tố tụng tại tòa án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 từ khi thụ lý vụ án, tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến khi xét xử nhưng bà Lê MT vắng mặt, không tham gia tố tụng tại tòa án. Do đó, căn cứ vào Điểm d Khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử

đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê MT.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê MT. Đề nghị của vị đại diện viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí: Xác định đây là tranh chấp quyền sở hữu nhà nên án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng do nguyên đơn là bà Lê TQ tự nguyện chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà TQ là 3.300.000 đồng.

[8] Bà Lê MT được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.375.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 201, Điểm d Khoản 2 Điều 227, Điều 238, Điều 246, Điều 264, Điều 266, Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 3, Khoản 12 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/IBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Lê TQ và bị đơn bà Lê KL, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn HN.

1.1 Bà Lê KL đồng ý chuyển toàn bộ phần quyền sở hữu nhà ở và đất ở của mình đối với căn nhà số 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H cho ông Nguyễn HN theo giấy chứng nhận QSDĐ số 07211/2004 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 10/8/2004 cho ông Nguyễn HN và bà Lê KL. Ông Nguyễn HN đồng ý hỗ trợ cho bị đơn bà Lê KL số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

1.2 Việc thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3 Sau khi hỗ trợ cho bà Lê KL số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, ông Nguyễn HN được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm các thủ tục theo quy định pháp luật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở đối với căn nhà số 125/153C Đường A, Phường 2, Quận E, Thành phố H.

1.4 Mọi chi phí thực hiện thủ tục giấy tờ nói trên do ông Nguyễn HN chịu.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê MT.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lê TQ tự nguyện chịu là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng.

Cần trừ số tiền mà bà Lê TQ đã nộp là 3.500.000 (Ba triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 009343 quyển số 000187 ngày 04/01/2005 tại Đội Thi hành án Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê TQ được nhận lại số tiền là 3.300.000 (Ba triệu ba trăm ngàn) đồng.

Bà Lê MT được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.375.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 009444 quyển số 000189 ngày 22/02/2005 của Đội Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết án.

5. Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THA DS TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung