

Bản án số: 2141/2020/DS-ST

Ngày: 24/12/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng
tặng cho 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 Đặng Huyền Phương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Ngọc Thực

2. Bà Trần Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yên - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà H Thị
Thúy Hằng - Kiểm sát viên

Ngày 24/12/2020, tại Phòng xử án Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
295/2017/TLST-DS ngày 10/3/2017 “Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản”
theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6133/2020/QĐXX-ST ngày 30/11/2020,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà T**, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Số 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư V, sinh năm
1945 - Công ty Luật S' thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: Số 23 đường H', Phường N', Quận M', Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn:

1. Ông L, sinh năm 1970 (có mặt)

2. Bà P, sinh năm 1973 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà P, sinh năm 1973 (Giấy ủy
quyền số công chứng: 012229 Quyền số 06 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày
14/6/2016)

Cùng địa chỉ: Số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Q, sinh
năm 1968; Văn phòng luật sư Đ', Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có
mặt)

Địa chỉ: Số 47/1 đường V', Phường U', quận I', Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà H (H Jenny), sinh năm 1947;

Địa chỉ: USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà L, sinh năm 1957 (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2018 đã được hợp thức hóa lãnh sự số 3455/HPH/2018 ngày 04/10/2018) (có mặt)

Địa chỉ: Số 99 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông M, sinh năm 1947; (vắng mặt)

3. Bà Y, sinh năm 1946; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 2140 USA.

4. Bà D, sinh năm 1971;

5. Bà K, sinh năm 1989;

6. Bà O, sinh năm 1991;

7. Ông N, sinh năm 1964;

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà K, bà O, ông N: Bà P, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 007567 quyền số 01 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 06/5/2019) (có mặt)

8. Trẻ H1, sinh năm 2011;

Người đại diện theo pháp luật: Bà P, sinh năm 1973 và Ông L, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Số 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

9. Bà C, sinh năm 1968

10. Ông A, sinh năm 1971

11. Bà E, sinh năm 1971;

12. Trẻ A1, sinh năm 2003;

13. Trẻ N1, sinh năm 2005;

14. Trẻ P1, sinh năm 2017;

Người đại diện theo pháp luật trẻ A1, N1, P1: Ông A và Bà E

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, bà E và ông A: Bà P, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 017431 quyền số 02.TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 27/9/2018 của Văn phòng công chứng) (có mặt)

15. Ông B, sinh năm 1963;

16. Bà S, sinh năm 1989;

17. Bà X, sinh năm 1994;

18. Ông G, sinh năm 1989;

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, bà X, ông G: Bà T, sinh năm 1965 (Giấy ủy quyền 00012379, quyền số 01/CC-SCC/HNGĐ ngày 06/7/2019) (có mặt)

19. Bà U, sinh năm 1998; (xin vắng mặt)

20. Bà R, sinh năm 2000; (xin vắng mặt)

21. Ông I, sinh năm 1998; (xin vắng mặt)

22. Bà M1, sinh năm 1985; (xin vắng mặt)

23. Ông L1, sinh năm 1992; (xin vắng mặt)
24. Ông I1, sinh năm 1992; (xin vắng mặt)
25. Bà O1, sinh năm 1992; (xin vắng mặt)
26. Bà C1, sinh năm 1997; (xin vắng mặt)
27. Ông Q1, sinh năm 1998; (xin vắng mặt)
28. Bà V1, sinh năm 1994; (xin vắng mặt)
29. Ông Y1, sinh năm 1994; (xin vắng mặt)
30. Bà D1, sinh năm 2000; (xin vắng mặt)
31. Bà K1, sinh năm 1990; (xin vắng mặt)
32. Bà E1, sinh năm 1996; (xin vắng mặt)
33. Bà B1; (xin vắng mặt)
34. Bà S1, sinh năm 1992; (xin vắng mặt)
35. Bà X1, sinh năm 1971; (xin vắng mặt)
36. Ông R1; (xin vắng mặt)
37. Ông U1, sinh năm 1997; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh

38. Ủy ban nhân dân Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 7, đường P', phường P', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B' - Đại diện theo Văn bản ủy quyền số 2905/GUQ-UBND ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân Quận B'. (Xin vắng mặt)

39. Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 97 đường R', phường G', Quận L', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà T1 – Công chứng viên (Đại diện theo Văn bản ủy quyền số 291/CC1 ngày 07/12/2017 của Trưởng phòng công chứng số 01) (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông L và bà P trình bày:

Căn nhà C16/4 ấp K', xã Q', huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay là số 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh trước đây do bà H được xét mua của cơ quan Nhà nước theo hợp đồng mua bán nhà số 121/HĐMBN, lúc đó diện tích nhà chỉ có 43,4m² thuộc diện nhà nước quản lý. Vào ngày 26/5/1993, bà H và chồng là ông G1 có ký văn tự mua bán nhà C16/4 ấp K', xã Q', huyện E', Thành phố Hồ Chí Minh cho ông L. Thực chất không phải mua bán mà bà H nhờ ông L đứng tên dùm giấy tờ nhà vì gia đình bà sang Mỹ định cư. Ngày 05/7/1994 ông L được Ủy ban nhân dân huyện E' cấp giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 192/GP-UB với diện tích xây dựng là 43,40m² và diện tích đất khuôn viên là 105m².

Trong quá trình ông ở tại căn nhà này từ năm 1993 ông cùng vợ là bà P có cải tạo, khai phá thêm diện tích sử dụng là phần đất kênh rạch, sau đó được Ủy ban nhân dân Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có tài sản gắn liền với đất vào ngày 30/5/2006 (số vào sổ 00848/2006) có diện tích 143,1m², ngoài ra còn phần diện tích chưa được công nhận là 64,9m². Phần diện tích chưa được công nhận này đã có chung bản vẽ khi

được Ủy ban nhân dân Quận B' cấp Giấy công nhận và ông bà cũng đã cất nhà sinh sống đến nay.

Năm 2008, bà H về Việt Nam yêu cầu vợ chồng ông sang tên chủ quyền nhà cho bà T đứng tên dùm bà H. Ngày 03/12/2008 vợ chồng ông làm hợp đồng tặng cho bà T toàn bộ tài sản cho bà T. Lý do vì bà H và bà T đồng ý chia $\frac{1}{2}$ tài sản cho vợ chồng ông hoặc mua một căn nhà cho ba, mẹ ông L cùng các em sinh sống trên diện tích 38,1m² và mua 01 căn nhà cho vợ chồng ông để ổn định cuộc sống theo đúng giá trị của phần diện tích vợ chồng ông sinh sống khi bán. Toàn bộ phần chi phí hợp thức hóa sở hữu nhà của phần phát sinh thêm trên 105m² là cá nhân ông hiện với cơ quan Nhà nước.

Sau đó bà T đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau khi thực hiện việc tặng cho vợ chồng ông vẫn sinh sống tại khu đất này từ đó đến nay. Tuy nhiên, thời gian vừa qua bà H và bà T yêu cầu vợ chồng ông phải đi nơi khác ở vì bà T bán nhà đưa tiền cho bà H trả nợ theo yêu cầu của bà H. Yêu cầu hạn chót là 30/6/2016 vợ chồng ông phải ra khỏi nhà. Vì vậy, vợ chồng ông biết mình bị lừa dối trong việc đề nghị chuyển dịch quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trước đây. Thực chất là vợ chồng ông chỉ trả lại một phần nhà đất cho bà H còn bà T chỉ là người đứng tên dùm cho ông và bà H. Việc tặng cho này là hợp đồng giả mạo do bị lừa dối, đe dọa.

Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 040844 được Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh chứng ngày 03/12/2008 do bị lừa dối, đe dọa

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện đang do bà T đứng tên.

- Đề nghị cho vợ chồng ông L, bà P được phép liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phần diện tích 38,1m² đã được công nhận và 64,9m² chưa được công nhận (đã có trong bản vẽ hợp thức hóa năm 2006) vì nguyên đơn đã sử dụng và ổn định lâu dài từ 1994 cho đến nay. Ông L và bà P có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà và đất theo Hợp đồng tặng cho số 040844 được Phòng công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh chứng ngày 03/12/2008.

- Yêu cầu gia đình bà T, phải trả chi phí cho phần công sức trong việc bảo quản, giữ gìn và tôn tạo làm tăng giá trị đất đối với 105m² của gia đình nguyên đơn từ năm 1994 đến nay là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng. Trường hợp bị đơn đồng ý, phía nguyên đơn sẽ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và sẽ di dời và trả lại toàn bộ nhà, đất tranh chấp ngay sau khi nhận đủ số tiền trên.

Phía nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng tặng cho vô hiệu do trên thực tế các bên không có việc giao nhận tiền hay giao nhận nhà nên không thực hiện việc giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Bị đơn bà T trình bày:

Bà là cô ruột của ông L, bà đang đứng tên chủ sở hữu nhà và đất ở số C16/4 ấp 6, xã Tân Quy Đông, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay là số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà, đất này trước đây do bà Trần Thị Hà được xét mua của cơ quan Nhà nước theo hợp đồng mua bán nhà số 121/HĐMBN. Sau đó do đi xuất cảnh nên bà H có nhờ ông L đứng tên chủ quyền nhà. Năm 2008, bà H về Việt Nam yêu cầu vợ chồng ông L sang tên chủ quyền nhà cho bà T để bà đứng tên. Ngày 03/12/2008, vợ chồng ông L và bà P làm Hợp đồng tặng cho bà toàn bộ tài sản của bà H. Sau đó, bà đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đối với các yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L bà không đồng ý vì lý do:

1. Việc yêu cầu Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 040844 được Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 03/12/2008 do bị lừa dối, đe dọa và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện đang do bà T đứng tên là không có căn cứ vì đây là hợp đồng đã được Phòng Công chứng O' chứng nhận hợp pháp. Đây là hành vi tự nguyện và tuân thủ qui định của pháp luật.

2. Việc vợ chồng ông L, bà P yêu cầu được phép liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phần diện tích 38,1m² đã được công nhận và 64,9m² chưa được công nhận và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà và đất theo Hợp đồng tặng cho số 040844 được Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh chứng ngày 03/12/2008 là bất hợp lý vì bà là chủ sở hữu đứng tên hợp pháp chủ quyền nhà, đất nói trên.

3. Việc yêu cầu gia đình bà, phải trả chi phí cho phần công sức trong việc bảo quản, giữ gìn và tôn tạo làm tăng giá trị đất đối với 105m² của gia đình nguyên đơn từ năm 1994 đến nay là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng bà không đồng ý. Tháng 5/2016, bà và vợ chồng ông L đã thống nhất bà đưa số tiền 1.200.000.000 đồng để vợ chồng ông L và bà P và tất cả các thành viên trong gia đình ông L chuyển đi nơi khác, bàn giao phần nhà đất đang chiếm dụng cho bà. Bà đồng ý hoàn trả toàn bộ chi phí xây dựng trên phần đất không được công nhận trong giấy chủ quyền nhà theo kết quả thẩm định của cơ quan chức năng. Bà tự nguyện không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu.

Ngày 01/6/2017, bà T có đơn yêu cầu phản tố cụ thể như sau:

1. Công nhận bà T có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ số 115 đường số A', phường T', Quận B', 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 BC 614045, số vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010.

2. Buộc ông L, bà P và các thành viên thuộc gia đình ông L, bà P trả lại nhà và dọn ra khỏi căn nhà số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định hoặc bản án có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H (Jenny H) Nguồn trình bày:

Năm 1981, bà H được Ban Giám đốc Xí nghiệp X'' cho thuê căn nhà cấp 4, khu cư xá công nhân Công ty X', địa chỉ hiện nay là số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh. Do căn nhà nằm sát bờ sông, thường xuyên bị ngập nước nên bà H đã mua đất đá, xà bần bồi đắp dần, đồng thời khai phát mở rộng thêm. Bà H có mua thêm một phần đất của căn nhà liền kề bên phải với diện tích 1,2m x 2,8m để mở rộng mặt tiền hiện mang số 113 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh. Phần diện tích mặt tiền này ông L đã bán cho người khác trong thời gian quản lý, giữ gìn nhà đất của bà H. Năm 1993, bà H làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất và được Ủy ban nhân dân huyện E' cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A752209, số vào sổ 126 QSDĐ/02 ngày 10/9/1993, với diện tích được công nhận là 170m² trên khuôn viên sử dụng thực tế hơn 200m². Toàn bộ diện tích được thể hiện trong Phiếu khảo sát quá trình sử dụng đất do ông L lập ngày 22/8/2008 theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân phường T', Quận B'. Do vậy, toàn bộ diện tích trên thực tế của bà H là 200m² được công nhận 170m² chứ không phải là 105m² như nguyên đơn đã khai.

Năm 1994, bà H đi định cư tại Mỹ nên đã sắp xếp giao nhà lại cho ông L (ông L là con ông M em ruột bà H) do ông L được bà H nhận nuôi dưỡng, cho ăn học từ nhỏ, ông L giữ hộ nhà, đất của bà dưới hình thức Hợp đồng mua bán. Trong suốt quá trình bà đi xuất cảnh, do khó khăn trong hoàn cảnh gia đình và xuất phát từ tình yêu thương nên bà H thường xuyên gửi tiền về để hỗ trợ giúp đỡ gia đình. Sau khi bà H đi định cư cả gia đình ông M gồm cả vợ con chuyển vào nhà bà H để sống cùng với ông L. Tuy nhiên, trong thời gian sinh sống, ông L đã nghe lời mẹ mình (bà Y) đem một phần mặt tiền căn nhà đi bán (1.2m x 2.8m) và một phần đất phía sau của căn nhà đi bán mà không thông qua sự đồng ý của bà H. Biết được sự việc để nhằm ngăn chặn ý định bán căn nhà của bà Y, bà H đã sắp xếp bay về Việt Nam để thực hiện thủ tục chuyển giao quyền căn nhà cho bà T (em ruột của bà).

Việc yêu cầu thay đổi người quản lý nhà và đất ở bà H đã thỏa thuận với ông L, cụ thể bà sẽ đền bù cho ông L 10.000 USD và 30m² đất chưa được công nhận ở phía sau để xây dựng nhà ở riêng. Hai vợ chồng ông L đồng ý với phương án trên nên ngày 03/12/2018, 04 người đã đến Phòng công chứng O' để thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho nhà, đất. Ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng bà H đã đưa trước ông L một số tiền để mở tài khoản tiết kiệm tại Ngân hàng B'. Năm 2010, sau khi bà về Mỹ đã chuyển hết số tiền còn lại và ông L đã sử dụng số tiền này để xây căn nhà trên 30m² cấu trúc 04 tầng và 01 sân thượng. Bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà cho rằng các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

Trong quá trình sử dụng nhà, ông L đã tự ý cùng mẹ là bà Y bán phần đất của mà không hỏi ý kiến của bà gây thiệt hại nghiêm trọng về tài sản của bà và phải bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, bà sẽ không đòi phần tiền đó mà vận động các thành viên trong gia đình và bà T sẽ cho ông L một số tiền 1.200.000.000 đồng để vợ chồng ông L có điều kiện tạo lập chỗ ở nơi khác với cuộc sống thoải mái hơn.

Tại Bản tự khai bà H xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử và yêu cầu Tòa án liên hệ với đại diện ủy quyền của bà là L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà D, bà K, bà O, ông N, bà C, ông A và bà E là người có quyền và nghĩa vụ liên quan - và là người đại diện theo pháp luật trẻ A1, trẻ N1, trẻ P1 có người đại diện theo ủy quyền Bà P trình bày: Các ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quá trình ở không có đóng góp gì và chỉ có giúp đỡ trong quá trình đổ đá, xà bần trong việc sửa chữa nhà nhà và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà S, bà X, ông G có bà T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhà đất tranh chấp có nguồn gốc như trình bày của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn. Các ông bà không có đóng góp gì trong việc xây dựng nhà và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đồng thời có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà U, trình bày: Bà là con của ông L và bà P, bà không biết nguồn gốc nhà, đất tranh chấp cũng như không có đóng góp gì trong việc xây dựng, sửa chữa căn nhà. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà R, ông I, bà M1, ông L1, ông H1, bà O1, bà C1, ông Q1, bà V1, ông Y1, bà D1, bà K1, bà E1, bà B1, bà S1, bà X1, ông R1, ông U1 trình bày: Các ông bà là người thuê nhà của bà T. Các ông bà không có ý kiến gì trong vụ án và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Các ông bà có đơn xin vắng mặt trong quá trình làm việc, hòa giải cũng như xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B trình bày: Ông là chồng của bà T việc tranh chấp giữa nguyên đơn L và bị đơn bà T, tôi không có ý kiến. Tôi đồng ý với nội dung trình bày của vợ là bà T và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 2904/UBND-TNMT ngày 22/6/2020 do Ủy ban nhân dân Quận B' xác định: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 040844/HĐ-TCQSDĐ do Phòng Công chứng O' lập ngày 03/12/2008. Về vị trí nhà, đất: Nhà, đất có diện tích khuôn viên đất: 143,1m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ 30, Phường T', Quận B'. Nguồn gốc nhà đất: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00848/2006 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 30/5/2006 cho ông L.

Nhà xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng, có biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04054 ngày 09/8/2010 cho bà T là đúng qui định, trình tự, thủ tục. Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận là không có cơ sở. Ông L1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B' có đơn đề ngày 22/6/2020 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh tại công văn số 290/CC1 ngày 07/12/2017 trình bày: Ngày 3/12/2008 Phòng Công chứng O' có chứng nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất số 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là ông L, bà P thường trú tại 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh; bên nhận tặng cho là bà T, thường trú tại 29/45 đường Đ', Phường O', Quận Y', Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 040844 ngày 03/12/2008. Căn cứ Điều 35 Luật Công chứng năm 2006 và qui định của Pháp luật liên quan tại thời điểm chứng nhận, Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ, nhận thấy đầy đủ hợp pháp nên theo yêu cầu của các bên đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 115 đường A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông L và bà P trình bày: Ông bà sẽ tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện trong trường hợp bà T tự nguyện hỗ trợ tiền công sức đóng góp, tôn tạo, sửa chữa và di dời cho nguyên đơn.

Bị đơn bà T trình bày: Bị đơn giữ nguyên các yêu cầu phản tố. Trường hợp phía ông L và bà P rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và đồng ý trả nhà thì bà T tự nguyện hỗ trợ tiền công sức đóng góp, tôn tạo, sửa chữa và di dời tổng cộng là 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng. Thời hạn thi hành là 06 tháng, cụ thể: Từ ngày 24/12/2020 đến ngày 24/3/2021 giao nhận 2.000.000.000 đồng. Từ ngày 25/3/2021 đến ngày 24/6/2021 giao nhận 1.800.000.000 đồng còn lại là dứt điểm.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Bà H (H Jenny), có người đại diện theo ủy quyền Bà L trình bày: Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên thống nhất:

1. Ông L và bà P rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.
2. Bà T giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc: Xác định toàn bộ nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm phần nhà, đất đã được công nhận và phần nhà, đất chưa được công nhận) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045 số vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010 cho bà T và theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do

Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 26/7/2019 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà T. Bà T được căn cứ bản án này liên hệ cơ quan chức năng tiến hành hợp thức hóa chủ quyền đối với phần nhà, đất chưa được công nhận theo qui định của pháp luật.

3. Các bên tự nguyện thống nhất như sau:

Bà T tự nguyện hỗ trợ tiền công sức đóng góp, tôn tạo, sửa chữa và di dời tổng cộng là 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng cho ông L và bà P. Thời hạn thi hành là 06 tháng, cụ thể:

Từ ngày 24/12/2020 đến ngày 24/3/2021 giao nhận 2.000.000.000 đồng;

Từ ngày 25/3/2021 đến ngày 24/6/2021 giao nhận 1.800.000.000 đồng còn lại là dứt điểm.

Ngay sau khi bà T giao đủ số tiền 3.800.000.000 đồng cho ông L và bà P thì ông L và bà P cùng những người trong gia đình của ông L và bà P đang cư ngụ tại nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh phải tiến hành giao trả toàn bộ nhà, đất nói trên (bao gồm phần nhà, đất đã được công nhận và phần nhà, đất chưa được công nhận - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045, số vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010) cho bà T. Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các khoản tiền xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, phí đo vẽ, chi phí ủy thác tư pháp các đương sự đã nộp và đã thực hiện xong nên không yêu cầu giải quyết.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về việc thay đổi địa vị tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ một phần yêu cầu phản tố nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ qui định pháp luật đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thay đổi địa vị tố tụng của đương sự trong vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T: Xác định toàn bộ nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm phần nhà, đất đã được công nhận và phần nhà, đất chưa được công nhận) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045 số vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010 cho bà T và theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 26/7/2019 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà T.

Bà T được căn cứ bản án này liên hệ cơ quan chức năng tiến hành hợp thức hóa chủ quyền đối với phần nhà, đất chưa được công nhận theo qui định của pháp luật.

Căn cứ lời khai, chứng cứ và phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của bà T.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của các bên như sau:

Bà T tự nguyện hỗ trợ tiền công sức đóng góp, tôn tạo, sửa chữa và di dời tổng cộng là 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng cho ông L và bà T. Thời hạn thi hành là 06 tháng, cụ thể: Từ ngày 24/12/2020 đến ngày 24/3/2021 giao nhận 2.000.000.000 đồng. Từ ngày 25/3/2021 đến ngày 24/6/2021 giao nhận 1.800.000.000 đồng còn lại là dứt điểm.

Ngay sau khi bà T giao đủ số tiền 3.800.000.000 đồng cho ông L và bà P thì ông L và bà P cùng những người thực tế đang cư ngụ tại nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành giao trả toàn bộ nhà, đất nói trên (bao gồm phần nhà, đất đã được công nhận và phần nhà, đất chưa được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045, số vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010) cho bà T. Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Đề nghị Giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo nghĩa vụ Thi hành án.

Về án phí án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo qui định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Các khoản tiền xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, phí đo vẽ, ủy thác tư pháp các đương sự đã nộp và đã thực hiện xong nên không yêu cầu giải quyết.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tặng cho” và “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở”. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang cư trú tại nước ngoài. Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1, khoản 3, Điều 35; điểm c khoản Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc thay đổi địa vị tố tụng:

[1.2.1] Về việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa nguyên đơn ông L và bà P tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, gồm:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 040844 được Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh chứng ngày 03/12/2008 giữa ông L, bà P với bà T;

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện đang do bà T đứng tên. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045, số vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010);

- Ông L, bà P được phép liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phần diện tích 38,1m² đã được công nhận và 64,9m² chưa được công nhận (đã có trong bản vẽ hợp thức hóa năm 2006). Ông L và bà P có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà và đất theo Hợp đồng tặng cho số 040844 được Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh chứng ngày 03/12/2008;

- Yêu cầu gia đình bà T, phải trả chi phí cho phần công sức trong việc bảo quản, giữ gìn và tôn tạo làm tăng giá trị đất đối với 105m² của gia đình nguyên đơn từ năm 1994 đến nay là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.

Xét thấy việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông L và bà P.

[1.2.2] Về việc thay đổi địa vị tố tụng:

Phía bị đơn bà T giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu và sử dụng nhà, đất tại địa chỉ số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T.

Căn cứ khoản 1 Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, cần phải thay đổi địa vị tố tụng trong vụ án này. Bà T trở thành nguyên đơn và ông L và bà P trở thành bị đơn trong vụ án này. Các đương sự khác giữ nguyên địa vị tố tụng.

[1.3] Về người tham gia tố tụng và việc có mặt tại phiên tòa:

Căn cứ kết quả xác minh ngày 30/10/2017 của Công an phường T', Quận B' thì những người cư trú trong nhà, đất tranh chấp có V2 sinh năm 2006 là cháu ruột của ông L. Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả xác minh ngày 03/4/2019 của Công an phường T', Quận B' thì V2 không còn cư trú tại địa chỉ trên. Tại phiên tòa, ông L và bà P cùng xác nhận V2 hiện không còn cư trú thực tế nhà đất tranh chấp. Do đó, Tòa án không đưa ông V2 vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông M, Bà Y2, sinh năm 1946; Cùng địa chỉ: Số 2140 USA đã được Tòa án thực hiện ủy thác thông báo số 457/TTTPDS-TA ngày 14/8/2019 về việc thụ lý vụ án, mở phiên họp kiểm tra

chứng cứ và hòa giải, mở phiên tòa xét xử vụ án theo qui định tại Điều 474, 475 và 476 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nhưng đến nay ông Minh và bà Vỹ không có ý kiến phản hồi. Tòa án tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt đương sự theo qui định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B, bà U, bà R, ông I, bà M1, ông L1, ông I1, bà O1, bà C1, ông Q1, bà V1, ông Y1, bà D1, bà K1, bà E1, bà B1, bà S1, bà X1, ông R1, ông U1, Ủy ban nhân dân Quận B' - Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng Công chứng O' - Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[1.4] Về thủ tục ủy quyền:

Ủy quyền của ông L cho bà Bà P đại diện (Giấy ủy quyền số công chứng: 012229 Quyền số 06 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 14/6/2016)

Bà H (H Jenny), ủy quyền cho bà L (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2018 đã được hợp thức hóa lãnh sự số 3455/HPH/2018 ngày 04/10/2018).

Bà D, bà K, bà O và ông N ủy quyền cho: Bà P (Giấy ủy quyền số 007567 quyền số 01.TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 6/5/2019 của Văn phòng công chứng N.

- Ông A, bà E và bà C ủy quyền cho: Bà P (Giấy ủy quyền số 017431 quyền số 02.TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 27/9/2018 của Văn phòng công chứng N.

- Bà S, bà X, ông G, ủy quyền cho bà T (Giấy ủy quyền 00012379, quyền số 01/CC-SCC/HNGĐ ngày 06/7/2019).

- Ủy ban nhân dân Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho ông L1

- Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận B' - Văn bản ủy quyền số 2905/GUQ-UBND ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân Quận B'.

- Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hải Đông – Công chứng viên. (Văn bản ủy quyền số 291/CC1 ngày 07/12/2017 của Trường phòng CC số 01).

Các ủy quyền trên là hợp lệ nên được Tòa án chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu của bà T về việc yêu cầu công nhận bà T có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ số 115 đường số A', phường T', Quận B', 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 BC 614045, số vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp cho bà T.

Căn cứ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 040844 ngày 03/12/2008 của Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực giữa bên tặng cho là ông L và bà P với bên nhận tặng cho là bà T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với

đất số BC 614045, số vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010 đứng tên bà T.

Theo nội dung Công văn số 2904/UBND-TNMT ngày 22/6/2020 do Ủy ban nhân dân Quận B' trả lời xác minh cho Tòa án thì: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 040844/HĐ-TCQSDĐ do Phòng Công chứng O' lập ngày 03/12/2008. Về vị trí nhà, đất: Nhà, đất có diện tích khuôn viên đất: 143,1m², thuộc thửa 623, tờ bản đồ 30, phường T', Quận B'. Nguồn gốc nhà đất: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00848/2006 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 30/5/2006 cho ông L. Nhà xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng, có biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04054 ngày 09/8/2010 cho bà T là đúng qui định, trình tự, thủ tục.

Theo Công văn số 290/CC1 ngày 07/12/2017 của Phòng Công chứng O' xác nhận ngày 03/12/2008, Phòng Công chứng O' có chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho là ông L, bà P thường trú tại 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh; bên nhận tặng cho là bà T, thường trú tại 29/45 đường I'', Phường M'', quận Y', Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 040844 ngày 03/12/2008. Căn cứ Điều 35 Luật Công chứng 2006 và qui định của Pháp luật liên quan tại thời điểm chứng nhận, Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ, nhận thấy đầy đủ hợp pháp nên theo yêu cầu của các bên đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng qui định của pháp luật.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định phần nhà, đất tọa lạc tại số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà T.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm các bên tự nguyện thỏa thuận:

[2.2.1] Bà T tự nguyện hỗ trợ tiền công sức đóng góp, tôn tạo, sửa chữa và di dời cho ông L, bà P và những người trong gia đình ông L và bà P đang cư trú trong căn nhà trên tổng cộng là 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng. Thời hạn thi hành là 06 tháng, cụ thể: Từ ngày 24/12/2020 đến ngày 24/3/2021 giao nhận 2.000.000.000 đồng; Từ ngày 25/3/2021 đến ngày 24/6/2021 giao nhận 1.800.000.000 đồng còn lại là dứt điểm.

[2.2.2] Ngay sau khi bà T giao đủ số tiền 3.800.000.000 đồng cho ông L và bà P thì ông L và bà P cùng những người thực tế đang cư ngụ tại nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh gồm: bà D, bà K, bà O, ông N, trẻ H1, ông A, bà E, trẻ A1, trẻ N1, trẻ P1, bà C và bà U có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm phần nhà, đất đã được công nhận và phần nhà, đất chưa được công nhận - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045, số vào sổ cấp GCN: CH 04054

do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010) cho bà T. Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Bà T được quyền căn cứ bản án này liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền đối với phần nhà, đất chưa được công nhận theo qui định của pháp luật.

[2.2.3] Ông L và bà P không yêu cầu bà T chịu số tiền mà ông đã chi phí cho việc hợp thức hóa sở hữu nhà của phần phát sinh thêm trên 105m².

[2.2.4] Về chi phí tố tụng: Các khoản tiền xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, phí đo vẽ, ủy thác tư pháp các đương sự tự nguyện nộp và đã thực hiện xong nên không yêu cầu giải quyết.

Xét việc thỏa thuận trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 13/6/2016 Tòa án nhân dân Quận B' ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2016/QĐ-BPKCTT về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản” theo qui định tại Điều 109 Bộ luật Tố tụng dân sự 2005, sửa đổi bổ sung năm 2011. Cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số 05/2016/QĐ-BPKCTT ngày 13/6/2016 Tòa án nhân dân Quận B' để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ Thi hành án cho đến khi các bên Thi hành án xong. Phần tuyên về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không bị kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà T số tiền án phí tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai tạm nộp số AA/2017/0048119 ngày 10/11/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông L và bà P phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của bà T được chấp nhận là 300.000 đồng

Ông L và bà P rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên được hoàn lại toàn bộ án phí 27.462.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai số: AD/2014/0009463 ngày 08/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 99, Khoản 1 Điều 100, Điều 109 của Bộ luật dân sự năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2011;

Căn cứ vào Điều 210, Điều 213, Điều 235 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông L và bà P, gồm:

Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 040844 được Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh chứng ngày 03/12/2008 giữa ông L, bà P với bà T;

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện đang do bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010;

Ông L, bà P được phép liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phần diện tích 38,1m² đã được công nhận và 64,9m² chưa được công nhận (đã có trong bản vẽ hợp thức hóa năm 2006). Ông L và bà P có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà và đất theo Hợp đồng tặng cho số 040844 ngày 03/12/2008 của Phòng Công chứng O', Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực.

Yêu cầu gia đình bà T, phải trả chi phí cho phần công sức trong việc bảo quản, giữ gìn và tôn tạo làm tăng giá trị đất đối với 105m² của gia đình nguyên đơn từ năm 1994 đến nay là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà T: Xác định toàn bộ nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm phần nhà, đất đã được công nhận và phần nhà, đất chưa được công nhận) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045 sổ vào sổ cấp GCN: CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010 cho bà T và theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 26/7/2019 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà T. Bà T được căn cứ bản án này liên hệ cơ quan chức năng tiến hành hợp thức hóa chủ quyền đối với phần nhà, đất chưa được công nhận theo qui định của pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, cụ thể như sau:

Bà T tự nguyện hỗ trợ tiền công sức đóng góp, tôn tạo, sửa chữa và di dời cho ông L, bà P 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng. Thời hạn thi hành là 06 tháng, cụ thể: Từ ngày 24/12/2020 đến ngày 24/3/2021 giao nhận 2.000.000.000 đồng. Từ ngày 25/3/2021 đến ngày 24/6/2021 giao nhận 1.800.000.000 đồng còn lại là dứt điểm.

Ngay sau khi bà T giao đủ số tiền 3.800.000.000 đồng cho ông L và bà P thì ông L và bà P cùng những người thực tế đang cư ngụ tại nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh gồm: bà D, bà K, bà O, ông N, trẻ H1, ông A, bà E, trẻ X, trẻ N1, trẻ P1, bà C và bà U có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ nhà, đất số 115 đường số A', phường T', Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm phần nhà, đất đã được công nhận và phần nhà, đất chưa được công nhận - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 614045, số vào sổ cấp GCN số CH 04054 do Ủy ban nhân dân Quận B' cấp ngày 09/8/2010) cho bà T. Các bên thi hành dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Ông L không yêu cầu bà T chịu số tiền mà chi phí hợp thức hóa sở hữu nhà của phần phát sinh thêm trên 105m².

Về chi phí tố tụng: Các khoản tiền xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, phí đo vẽ, ủy thác tư pháp các đương sự tự nguyện đóng và đã thực hiện xong nên không yêu cầu giải quyết số tiền này.

4. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2016/QĐ-BPKCTT ngày 13/6/2016 Tòa án nhân dân Quận B' để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ Thi hành án cho đến khi các bên Thi hành án xong. Phần tuyên về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không bị kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0048119 ngày 10/11/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

Ông L và bà P phải chịu án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn lại cho ông L và bà P số tiền tạm ứng án phí 27.462.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AD/2014/0009463 ngày 08/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận B’;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Vp.

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

Đặng Huyền Phương