

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2022/DS-ST
Ngày: 11-3-2022
V/v : T/c quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Khanh
Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 821/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 244/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ph Th Th, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số C20/H6 ấp 3, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Ng V H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 15/7G ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ng M C;

2. Bà V Th Ng;

3. Ông Ng V M D;

4. Ông Ng Đ V;

Cùng địa chỉ: Tổ 15, ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Ng Th K Th, sinh năm 1967;

Địa chỉ: E12/6A1 ấp 5A, xã V, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

6. Bà Ng Th K H, sinh năm 1984;

Địa chỉ: 205/20/32/10 P, khu phố 5, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Tr Th M D, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Số 23/2B ấp Ch 2, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà H H H (vợ ông H);

Địa chỉ: Số 15/7G ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông H V Th, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 18/1A tổ 15, ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh.

(Bà Ph Th Th có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ph Th Th trình bày:

Ngày 26/4/2011, bà Ph Th Th có nhận chuyển nhượng của bà Ng Th T phần đất diện tích $4m \times 18m = 72m^2$ thuộc thửa 787, TĐĐ số 2, tọa lạc ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn theo GCNQSDĐ số 3395/QSDĐ/7/5/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Ng Th T ngày 07/5/1998 với giá chuyển nhượng là 120.000.000đồng. Hai bên có lập Hợp đồng sang nhượng đất ngày 26/4/2011, có ông H V Th (con trai bà T), ông Đ Nh Th, ông Ph V Q và bà Lê Thị Quý Mùi làm chứng. Bà Th đã trả đủ cho bà T 120.000.000đồng và đã nhận đất sử dụng.

Do khó khăn về chỗ ở nên bà Th có làm đơn xin phép cất nhà tạm để ở, được Ban nhân dân ấp 1 và UBND xã X xác nhận.

Vào cuối năm 2016, Công an xã X, huyện Hóc Môn có mời bà làm việc để làm rõ việc ông Ng V H bị các đối tượng lừa đảo bán nhà đất mà bà Th đang ở. Bà Th và bà T đã trình bày với Công an xã X và nói cho ông H biết rõ là nhà đất trên bà Th mua của bà T, bà Th cất nhà để ở và không bán cho ai khác. Bà T có đơn trình bày và cam kết chỉ bán đất cho bà Th, không bán cho ai khác. Sau đó, bà Th tiếp tục sống trong căn nhà nêu trên.

Do bà Th làm việc ở Bình Chánh nên ngày 17/5/2017, bà Th có ký hợp đồng cho ông Ng V T thuê nhà. Ngày 21/5/2017, ông T dọn đến ở căn nhà trên.

Ngày 21/10/2017, bà T qua đời. Ông H nghĩ chủ đất bán cho bà Th đã chết nên vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 23/10/2017, ông H kêu nhiều thanh niên đến đem đồ đạc của bà Th và anh T ra ngoài rồi chiếm đoạt nhà của bà Th. Bà Th có trình báo công an xã X.

Tháng 11/2017, bà Th có làm đơn đến Công an huyện Hóc Môn, Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn để tố cáo ông H có hành vi chiếm đoạt tài sản của bà Th. Công an huyện Hóc Môn ra thông báo không khởi tố vụ án hình sự vì đây là giao dịch dân sự.

Do đó, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Buộc ông Ng V H, bà H H H và những người đang sinh sống trên phần đất tranh chấp có nghĩa vụ trả lại cho bà Th phần đất có diện tích đo đạc thực tế $77,7m^2$, nay thuộc một phần thửa 404, 341, 342, TĐĐ số 67 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích $73,5m^2$, tọa lạc ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 105480/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 17/7/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành và tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 77,7m² có nguồn gốc của bà Ng Th T chuyển nhượng cho bà Ph Th Th. Sau khi bà Th nhận đất sử dụng, bà Th đã xây dựng nhà tạm trên đất, được Ban nhân dân ấp 1 và UBND xã X xác nhận. Sau đó, bà Th xây dựng nhà tường gạch, mái tôn và trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất, được ông L V T và ông Ng L H xác nhận. Ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã nhận chuyển nhượng nhà đất trên của bà T hay bà Th cũng như hợp đồng chuyển nhượng từ bà T qua bà Thu, bà Thu qua bà H, bà H qua bà D. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại nhà đất tranh chấp nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về thủ tục tố tụng:

[1] Bà Ph Th Th khởi kiện yêu cầu ông Ng V H trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế 77,7m², thuộc một phần thửa 404, 341, 342, TBĐ số 67 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích 73,5m², tọa lạc ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” theo quy định tại khoản 2 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bà Ng Th T là người trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th nhưng bà T chết ngày 21/10/2017. Cha mẹ bà T đã chết. Bà T có chồng là ông H V K (chết năm 1972), có 03 người con gồm bà Huỳnh Thị Mỹ L (chết năm 2007), bà Huỳnh Thị Mỹ Tr (chết năm 1991) và ông H V Th. Do đó, Tòa án đưa ông Th tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Tại phiên tòa, bà Ph Th Th có mặt. Ông Ng V H, ông Ng M C, ông Ng V M D, bà V Th Ng, ông Ng Đ V, bà Ng Th K Th, bà Ng Th K H, bà Tr Th M D, bà H H H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[II] Về nội dung vụ án:

[1] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 105480/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 17/7/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 77,7m², nay thuộc một phần thửa 404, 341, 342, TBĐ số 67 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích 73,5m², tọa lạc ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 13/8/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và DVTS Toàn Cầu thì giá trị quyền sử dụng đất diện tích 77,7m² là 609.401.100đ; giá trị công trình xây dựng là 73.581.500đ, tổng giá trị nhà đất tranh chấp là: 682.982.600đ.

Bà Th thống nhất với Bản đồ hiện trạng và Chứng thư thẩm định giá nêu trên. Các đương sự còn lại không có ý kiến gì trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Bản đồ hiện trạng và Chứng thư thẩm định giá nêu trên để giải quyết vụ án.

[2] Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 450059 ngày 07/5/1998, UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Ng Th T các thửa đất số 787, 788, 789, 790, 791, 792, tổng diện tích 5.985m², TĐĐ số 2, tọa lạc xã X, huyện Hóc Môn.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 230658, UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Ng Th T thửa đất số 404, diện tích 632,3m², TĐĐ số 67, tọa lạc xã X, huyện Hóc Môn.

Như vậy, bà T là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất trên.

Ngày 26/4/2011, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ph Th Th phần diện tích 72m² thuộc một phần thửa 787. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông H V Th (con trai bà T), ông Đ Nh Th, ông Ph V Q và bà Lê Thị Quý Mùi làm chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên thì bà Th làm Đơn xin cất nhà tạm ngày 08/5/2011, được Ban nhân dân ấp 1 và UBND xã X xác nhận ngày 09/5/2011.

Việc bà Th xây dựng nhà được ông Ng L H (là người được bà Th thuê xây dựng) xác nhận tại Đơn trình bày ý kiến ngày 25/3/2021 và được ông L V T (hàng xóm đối diện nhà bà Th) xác nhận tại Biên bản làm việc ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

Tại Đơn tường trình và cam kết ngày 17/01/2017, bà T cam kết chỉ chuyển nhượng cho bà Th phần đất trên, ngoài ra bà T không chuyển nhượng, tặng cho bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để xác định bà Th là người nhận chuyển nhượng phần đất trên của bà T và là người xây dựng căn nhà trên đất.

[3] Về quá trình quản lý, sử dụng:

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T, bà Th tiến hành xây dựng nhà trên đất.

Ngày 08/5/2011, bà Th có gửi UBND xã X Đơn xin được cất nhà tạm (nền gạch, mái lá, vách lá) để làm nơi ở do gia đình khó khăn về chỗ ở, được Ban nhân dân ấp 1 và UBND xã X xác nhận.

Sau khi cất nhà tạm, bà Th có sửa chữa thành nhà tường gạch, mái tôn. Việc bà Th sửa chữa nhà bị UBND xã X xử phạt vi phạm hành chính ngày 26/5/2011.

Sau khi sửa chữa nhà xong, bà Th đã sinh sống trong căn nhà cho đến ngày 17/5/2017. Việc bà Th xây dựng nhà và sinh sống tại căn nhà này được ông L V T (hàng xóm của bà Th) và ông Ng L H (người xây dựng nhà cho bà Th) xác nhận.

Ngày 17/5/2017, bà Th có cho ông Ng V T thuê nhà. Bà Th có cung cấp Hợp đồng thuê nhà ngày 17/5/2017 giữa bà Th và ông T.

Sau đó, ông H tự ý chiếm dụng căn nhà trên bà Th. Sự việc này bà Th đã trình báo Công an xã X và Công an huyện Hóc Môn.

Như vậy, bà Th là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất cho đến khi xảy ra tranh chấp với ông H.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập vợ chồng ông H tham gia vụ án nhưng vợ chồng ông H vắng mặt và cũng không có ý kiến gì trong vụ án.

[4.1] Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 17/12/2018 của UBND xã X, bà H H H (vợ ông Ng V H) trình bày: Căn nhà này tôi mua của bà Tr Th M D, bà D cung cấp cho tôi bộ vi bằng nên tôi đã mua căn nhà này.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập các bộ vi bằng giữa bà Thu với bà H, bà H với bà D và bà D với ông H tại Văn phòng Thừa phát lại Hóc Môn.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 14/7/2016 (không có công chứng, chứng thực) có nội dung: Bà Ng Th K Th chuyển nhượng cho bà Ng Th K H phần đất diện tích 80m² thuộc một phần thửa 403, TĐĐ số 67 và căn nhà tường gạch mái tôn trên đất, giá chuyển nhượng là 320.000.000đ. Hai bên có lập vi bằng số 3882/2016/VB-TPL ngày 14/7/2016 tại Văn phòng thừa phát lại Hóc Môn về việc giao nhận số tiền trên.

Căn cứ Vi bằng số 5390/2016/VB-TPL ngày 09/9/2016 tại Văn phòng thừa phát lại Hóc Môn có nội dung: Bà Tr Th M D có giao cho bà Ng Th K H số tiền 320.000.000đ.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 29/11/2016 giữa bà Tr Th M D và ông Ng V H có nội dung: Bà D chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 80m² (ngang 4m, dài 20m) thuộc thửa 404, TĐĐ số 67 và căn nhà tường gạch, mái tôn, giá chuyển nhượng là 450.000.000đ.

Tuy nhiên, trong các bộ vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Hóc Môn cung cấp không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà Thu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D. Các đương sự cũng không ai cung cấp được các hợp đồng này.

Trong khi đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 29/11/2016 giữa bà Tr Th M D và ông Ng V H đã căn cứ Bộ vi bằng ngày 14/7/2016 giữa bà Thu với bà H và Bộ vi bằng ngày 09/9/2016 giữa bà H với bà D. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Thu với bà H là thửa 403, không phải thửa 404.

[4.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập toàn bộ hồ sơ tố giác tội phạm của bà Th đối với ông H về hành vi chiếm đoạt nhà đất của Cơ quan điều tra Công an huyện Hóc Môn. Căn cứ Biên bản ghi lời khai ngày 04/9/2018 của ông H tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Hóc Môn, ông H trình bày: Khi tôi mua phần nhà đất này tôi có tìm hiểu, biết phần nhà đất này của bà Ng Th T đứng tên. Phần đất này đã được bà T bán cho người khác. Đến khi tôi mua thì phần nhà đất này đã được bán cho bà D và bà D bán lại cho tôi. Đồng thời bà D cho tôi xem giấy tờ nhà đất và các hợp đồng mua bán giấy tay giữa bà D với bà H, bà H với bà Thu, có lập vi bằng thể hiện việc giao nhận tiền mua bán phần nhà đất này. Đồng thời tôi biết phần nhà đất này được bà Thu và bà Th hoán đổi.

Như vậy, ông H không nhận chuyển nhượng nhà đất trực tiếp từ bà T, bà Th, cũng không biết bà T chuyển nhượng cho ai và cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T chuyển nhượng cho bà Thu cũng như hợp đồng hoán đổi đất giữa bà Th với bà Thu.

Trong khi đó, bà T trình bày chỉ chuyển nhượng phần đất trên cho bà Th, ngoài ra không chuyển nhượng cho người nào khác. Bà Th trình bày không hoán đổi đất với bà Thu.

Từ những phân tích trên, có đủ sơ sở xác định bà Th là chủ sử dụng phần đất diện tích 77,7m² và chủ sở hữu căn nhà trên đất diện tích 73,5m² nói trên. Do đó, bà Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H và những người đang sinh sống trong căn nhà có nghĩa vụ trả lại nhà đất cho bà Th là có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với bà Thu, bà H, bà D và ông H: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt không rõ lý do và cũng không có ý kiến gì đối với vụ án. Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá: Bà Ph Th Th đồng ý chịu chi phí này.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 1993;

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ph Th Th về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở” với ông Ng V H.

Buộc ông Ng V H, bà H H H và những người đang sinh sống trên phần đất có diện tích 77,7m² thuộc một phần thửa 404, 341, 342, TĐĐ số 67 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn diện tích 73,5m², tọa lạc ấp 1, xã X, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ trả lại cho bà Ph Th Th nhà đất trên (theo Bản đồ hiện trạng vị trí-xác định ranh số hợp đồng 105480/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 17/7/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá: Bà Ph Th Th đồng ý chịu chi phí này (đã nộp đủ).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ng V H phải chịu 34.149.130 đồng.

4. Án xử công khai sơ thẩm. Báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Mai

