

Bản án số: 1416/2017/DS-ST

Ngày: 18/10/2017

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

**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 Phạm Thị Thu Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nhung;
2. Ông Nguyễn Văn Lượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký 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: Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 10 năm 2017, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 541/2015/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2015 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2141/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Anh T** – sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 73 đường T, Phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quốc V – sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: 05 đường T1, thành phố R, tỉnh K.

Theo giấy ủy quyền có số công chứng 004765 quyền số 02/TP-CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân ngày 25/02/2016.

2. Bị đơn: Bà **Bùi Thị N** – sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: 269F/19 đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Bùi Thị D** – sinh năm 1936 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

2/ Bà **Bùi Thị X** – sinh năm 1961 (có mặt)

3/ Ông **Ngô Tấn Đ** – sinh năm 1991 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

4/ Bà **Ngô Thiên T** – sinh năm 1993 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

5/ Bà **Ngô Mỹ Thiên K** – sinh năm 1995 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

6/ Bà **Trần Thị T** – sinh năm 1949 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

7/ Ông **Trần Tứ A** – sinh năm 1984 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

8/ Bà **Hoàng Thị Mỹ L** – sinh năm 1988 (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

9/ Trẻ **Trần Hoàng Thanh T** – sinh năm 2006

10/ Trẻ **Trần Hoàng Như N** – sinh năm 2009

Người đại diện hợp pháp của trẻ Trần Hoàng Thanh T và trẻ Trần Hoàng Như N: Ông Trần Tứ A và bà Hoàng Thị Mỹ L, là cha mẹ ruột.
Cùng địa chỉ: 269F/19 đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Ông **Đỗ Chí C** – sinh năm 1975

Địa chỉ: PL G18A G/F Galaxy MC M – China.

Địa chỉ tạm trú: 73 đường T, Phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Chí C: Ông Lê Quốc V – sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: 05 đường T1, thành phố R, tỉnh K.

Theo giấy ủy quyền có số công chứng 013674 quyền số 05/TP-CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân ngày 11/5/2016.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo nguyên đơn Phạm Thị Anh T có người đại diện hợp pháp là ông Lê Quốc V trình bày:***

Bà Bùi Thị N có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Anh T căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có diện tích 25,40 m²) do bà N là chủ sở hữu với giá 550.000.000 đồng, đã giao đủ tiền và cùng ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 022460/HĐ-MBCN, quyền số 7 tại Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/7/2011. Đây là tài sản chung của bà T và chồng là ông Đỗ Chí C. Sau khi ký hợp đồng, bà N xin ở tạm đến khi nào xong giấy tờ sang tên quyền sở hữu, trước bạ, đăng bộ thì giao nhà.

Ngày 21/5/2012, toàn bộ thủ tục chuyển nhượng, đăng bộ, nộp lệ phí trước bạ và thay đổi chủ sở hữu căn hộ trên qua tên bà T, ông C đã hoàn tất, bà T yêu cầu bà N giao nhà theo thỏa thuận nhưng đến nay bà N vẫn chưa giao nhà.

Nay bà T khởi kiện, yêu cầu bị đơn là bà Bùi Thị N và những người đang ở trong căn hộ chung cư phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao cho bà T, ông C toàn bộ căn hộ mà bà N đã bán cho bà T nói trên, giao ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

****Bị đơn bà Bùi Thị N vắng mặt, đã được triệu tập họp lệ.***

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Chí C có người đại diện hợp pháp là ông Lê Quốc V: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.***

****Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị X, bà Ngô Thiên T, bà Ngô Mỹ Thiên K, ông Ngô Tấn Đ, bà Trần Thị T; ông Trần Tứ A và bà Hoàng Thị Mỹ L (đồng thời là người đại diện hợp pháp cho 02 con là Trần Hoàng Thanh T và Trần Hoàng Như N) cùng trình bày:***

Bà Bùi Thị X là con gái bà Bùi Thị D; bà Bùi Thị N là con gái của bà D và là em gái của bà X; bà T, bà K, ông Đ, ông Tứ A là con của bà X; bà L là vợ ông Tứ A, hai người có 02 con chung là trẻ Thanh T và trẻ Như N; bà T là chị bà con của bà X; trừ bà N hiện nay không biết đang ở đâu, thì cả gia đình 10 người gồm bà X; bà D, bà T, bà K, ông Tứ A, ông Đ, bà T, bà L, trẻ Thanh T và trẻ Như N đang cư trú tại căn hộ chung cư phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và tại phần diện tích mà gia đình các ông bà coi nói thêm tại đây.

Trước khi bán cho bà T thì bà N là người đứng tên sở hữu căn hộ và cùng cư trú cùng với gia đình các ông bà ở tại căn hộ này, do gia đình đông người mà căn hộ chỉ khoảng 25m² quá chật hẹp nên gia đình các ông bà đã tự coi nói, xây dựng, che chắn thêm phần diện tích sân thượng và đoạn cuối hành lang ở tầng 4 chung cư này để mở rộng thêm chỗ ở. Phần coi nói, mở rộng này chính là diện tích sử dụng chung cho các hộ dân ở tầng 4 chung cư này, tuy nhiên trên thực tế sau khi gia đình các ông bà tự xây cất, coi nói thêm phần diện tích này thì không có ai phản đối và gia đình các ông bà vẫn tiếp tục ở từ khi coi nói, xây dựng đến nay đã mấy chục năm. Thực tế phần sân thượng, hành lang tự xây cất thêm này ở liền kề, sát cạnh căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M mà bà N đứng tên sở hữu và nối liền với phòng 19, tầng 4 của chung cư này thành một khối thống nhất, chỉ có 01 cửa đi ra ngoài. Phần coi nói này đến nay không có bất kỳ giấy tờ sở hữu nào.

Năm 2011, bà N bán căn hộ phòng 19, tầng 4 nói trên cho vợ chồng bà T, các ông bà không biết, sau đó khi nguyên đơn đi khởi kiện đòi nhà các ông bà mới biết thì bà N đã bỏ đi khỏi địa phương, không biết đi đâu nên không thể có mặt để thực hiện việc bàn giao nhà đã bán cho bà T; nếu giao căn hộ bà N đã bán cho bà T toàn quyền sở hữu, sử dụng thì gia đình các bà không có lối đi ra bên ngoài, hoàn cảnh gia đình các bà hiện nay khó khăn chưa mua được nhà, do đó sau khi họp bàn thống nhất trong gia đình các bà thống nhất đưa ra

phương án giải quyết toàn bộ vụ án với bà T như sau: gia đình các ông bà đồng ý giao trả căn hộ bà N đã bán cho bà T, xin bà T cho đi nhờ qua một phần căn hộ đã bán cho bà T, đổi lại các ông bà sẽ giao cho bà T một phần công trình phụ để sử dụng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà X, đại diện hợp pháp của bà T và ông C là ông V cùng trình bày:

Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, bà X sẽ đại diện các đương sự trình bày thỏa thuận của các bên như sau:

Giữ nguyên thỏa thuận đã được ghi nhận trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; Bị đơn là bà N vắng mặt, đã triệu tập hợp lệ và nếu có mặt thì vẫn phải thực hiện trách nhiệm giao nhà đã bán cho bà T, ông C do đó những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị X, bà Ngô Thiên T và bà Ngô Mỹ Thiên K, ông Ngô Tấn Đ, bà Trần Thị T, ông Trần Tứ A, bà Hoàng Thị Mỹ L (đồng thời đại diện cho hai con là Thanh T và Như N) cùng thống nhất những nội dung đã thỏa thuận trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2017 trên và có yêu cầu được vắng mặt khi xét xử, yêu cầu tòa án chấp nhận cho họ vắng mặt.

Nội dung thỏa thuận cụ thể là:

- Gia đình bà X (gồm 10 người có tên trên) đồng ý giao trả căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh lại cho bà T, ông C theo đúng hợp đồng mua bán năm 2011 mà bà N (là em của bà X) đã ký với bà T tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/7/2011, do hiện tại bà N đã bỏ đi khỏi địa phương, không biết đi đâu nên không thể có mặt để thực hiện việc giao nhà đã bán cho bà T.

- Gia đình bà X ở phía sau và liền kề với căn hộ phòng 19, tầng 4 mà bà N đã bán cho bà T nên không có lối đi ra ngoài; Nay các đương sự cùng thỏa thuận giải quyết việc này như sau:

+ Bà T đồng ý cho 10 người trong gia đình của bà X (có tên nói trên) được đi nhờ qua phần diện tích dài 4,72 m x ngang 0,87 m = 4,106 m² thuộc một phần diện tích căn hộ phòng 19, tầng 4 thuộc quyền sở hữu của bà T, hiện trạng phần diện tích cho đi nhờ này là phần hành lang hiện hữu của chung cư kéo dài thẳng đến hết chiều dài 4,72 m tính từ cửa ra vào hiện hữu vào bên trong căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F/19 đường N, Quận M. Chi phí để xây tường ngăn cách tạo thành lối đi riêng này do gia đình bà X chịu.

+ Đổi lại, gia đình bà X đồng ý giao cho bà T được toàn quyền sử dụng phần diện tích công trình phụ hiện hữu (gồm bếp, gác, nhà vệ sinh) có tổng diện

tích khoảng 9,11 m², gồm: bếp dài 2,86 m x ngang 2,04 m = 5,83 m², nhà vệ sinh dài 2,04 m x ngang 1,61 m = 3,28 m² và diện tích gác gỗ hiện hữu theo chiều thẳng đứng về không gian nằm ở phía trên của công trình phụ (bếp và nhà vệ sinh) vừa kê trên dầm nóc nhà chung cư hiện hữu (mái tôn).

+ Hiện nay, Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo thu hồi đất theo văn bản số 1279/TB-UBND ngày 20/6/2017, nội dung thu hồi của bà Bùi Thị N, địa chỉ căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất dự kiến thu hồi là 25,40 m² để thực hiện dự án xây dựng công trình đô thị Quận M, dự kiến sẽ di chuyển, bố trí tái định cư từ tháng 5/2018. Hiện nay bà T là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ này, căn cứ hợp đồng mua bán đã được công chứng ngày 22/7/2011, do đó khi chính quyền, Ủy ban nhân dân tiến hành thu hồi đất theo thông báo trên thì bà T được quyền sở hữu, được hưởng các chế độ và mọi quyền lợi liên quan đến việc thu hồi 25,40 m² đất (phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N vì hiện tại đến thời điểm hiện nay bà T chưa được nhận nhà). Gia đình bà X phải trả lại bà T phần diện tích 4,106 m² mà bà T đã cho mượn để làm lối đi như đã nói trên. Bà T có trách nhiệm trả lại cho gia đình bà X phần diện tích công trình phụ (bếp và nhà vệ sinh, gác gỗ) có diện tích tương đương 9,11 m² nói trên. Tóm lại, khi Nhà nước thu hồi, giải tỏa quyền lợi của bên nào bên đó hưởng.

+ Chi phí xây bức tường ngăn cách giữa công trình phụ hiện hữu và phần diện tích hiện tại gia đình bà X sử dụng sẽ cho gia đình bà X chịu. Chiều ngang của bức tường là 0,86 m, chiều cao sát đến gác gỗ hiện hữu.

+ Chi phí làm vách ngăn gác gỗ theo chiều thẳng đứng bên trên công trình phụ hiện hữu đến nóc nhà cũng do gia đình bà X chịu.

+ Cầu thang gỗ lên gác gỗ hiện tại gia đình bà X sẽ tháo dỡ đi.

+ Đồng hồ điện, nước hiện hữu ở đâu để nguyên trạng, phần diện tích bên nào không có đồng hồ điện nước để sử dụng thì bên đó tự đi đăng ký lắp đặt theo quy định của cơ quan thẩm quyền.

+ Bà T chừa lại 1,5 m x 0,87 m = 1,305 m² đất nằm ở vị trí cửa ra vào căn hộ hiện hữu (cửa chính) và tiếp giáp hành lang chung cư hiện hữu làm lối đi chung của gia đình bà T và gia đình bà X.

+ Thời hạn bàn giao nhà, cho mượn lối đi, cho mượn công trình phụ và gác: Bà Phạm Thị Anh T, ông Đỗ Chí C và gia đình bà Bùi Thị X (gồm 10 người: bà Bùi Thị X, bà Bùi Thị D, bà Ngô Thiên T và bà Ngô Mỹ Thiên K, ông Ngô Tấn Đ, bà Trần Thị T, ông Trần Tứ A, bà Hoàng Thị Mỹ L và 02 trẻ Trần Hoàng Thanh T, Trần Hoàng Như N, có cha mẹ ruột là ông Trần Tứ A, bà Hoàng Thị Mỹ L làm người đại diện hợp pháp) thực hiện cùng lúc vào ngày 24/10/2017 (dương lịch). Việc bà T, ông C cho gia đình bà Xuyên gồm 10 người có tên trên

đi nhờ qua một phần diện tích căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, Quận M và việc gia đình bà X cho gia đình bà T, ông C sử dụng công trình phụ hiện hữu như trên chỉ để giải quyết nhu cầu cấp thiết, chính đáng, trước mắt của hai gia đình; gia đình bà X và gia đình bà T cam kết chấp hành mọi quyết định của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, Quận M và liên quan đến phần diện tích gia đình bà X tự xây dựng coi nói thêm để sử dụng nói trên.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: bà X tự nguyện chịu thay cho bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: hồ sơ thể hiện việc mua bán căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M giữa bà N và bà T đã được công chứng tại Phòng công chứng nhà nước số H ngày 22/7/2011 là hợp pháp, nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời cam kết chấp hành quy định pháp luật; về án phí dân sự sơ thẩm do các đương sự không có tranh chấp gì về nội dung hợp đồng chỉ yêu cầu bàn giao nhà nên xác định là án phí không giá ngạch là phù hợp; xét thấy việc thỏa thuận trên của các đương sự không trái luật đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ký giữa bà N và bà T được công chứng ngày 22/7/2011, bà T yêu cầu bà N và những người đang cư trú trong căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, Quận M phải giao căn hộ này cho bà; đây là tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà, vụ án có người liên quan là ông Đỗ Chí C, ông C đang cư trú tại PL G18A G/F Galaxy MC – China, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Khoản 3 Điều 35, Khoản 1 Điều 37, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

Căn cứ kết quả xác minh đề ngày 17/10/2016 của Công an phường N, Quận M thì bà N có đăng ký thường trú tại 269F/19 đường N, phường N, Quận M nhưng hiện không cư trú tại địa phương và không rõ ở đâu, do đó có cơ sở

xác định đây là nơi cư trú cuối cùng của bà N trước khi đi khỏi địa phương. Tòa án đã triệu tập họp lệ bà N đến tham gia phiên tòa vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 28/9/2017 nhưng đến ngày giờ trên bà N vắng mặt không rõ lý do nên phải hoãn phiên tòa, Tòa án tiếp tục triệu tập bà N đến tham gia phiên tòa vào lúc 7 giờ 30 phút ngày 18/10/2017 nhưng tại phiên tòa hôm nay bà N tiếp tục vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm bà D, bà T, ông Đ, bà T, bà K, bà L, ông Tú A đồng thời là người đại diện hợp pháp cho 2 con là Thanh T và Như N có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; do đó căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các ông bà có tên trên.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ quy định tại Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực hợp pháp; Xét thấy, việc mua bán căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà N và bà T có lập hợp đồng mua bán và công chứng giao dịch theo quy định tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/7/2011 nên đây là giao dịch hợp pháp, hai bên đã thực hiện xong mọi thủ tục liên quan việc mua bán căn hộ từ ngày 21/5/2012 và bà Thu, ông C đã đứng tên sở hữu căn hộ; căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 451 Bộ luật dân sự năm 2005 thì bên bán là bà N có nghĩa vụ giao nhà cho bên mua là bà T tuy nhiên đến nay bà N vẫn chưa bàn giao nhà nên bà T kiện đòi bà N và những người đang cư trú trong căn hộ này phải bàn giao nhà cho bà là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2017 cho thấy, căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M trên thực tế không phải là căn hộ riêng biệt, độc lập mà chỉ là một phòng ở không có công trình phụ (không có bếp và nhà vệ sinh) có diện tích 25,40 m²; phòng này có kết cấu gắn liền với phần diện tích mà những người trong gia đình bà N, bà X tự xây dựng, coi nói thêm để mở rộng căn hộ (phần coi nói này chính là diện tích cuối hành lang, sân thượng sử dụng chung cho các hộ dân tại tầng 4 của chung cư này) thành một khối công trình thống nhất và gia đình bà N, bà X sử dụng để ở liên tục từ nhiều năm nay. Phần diện tích tự coi nói này đến nay không có bất kỳ giấy tờ gì, sau khi ký hợp đồng bán căn hộ trên cho bà T thì khối nhà bao gồm căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M vẫn giữ nguyên trạng như vậy cho đến nay. Gia đình bà X gồm 10 người có tên nêu trên vẫn đang cư trú trong khối nhà này, do phần coi nói thêm ở tận trong cùng của khối nhà tọa lạc tại tầng 4 của chung cư nên họ chỉ có 01 lối đi duy nhất là đi qua cửa chính phòng 19, tầng 4 để đi ra bên ngoài, nếu bàn giao toàn bộ căn hộ phòng 19, tầng 4 có diện tích 25,40 m² cho bà T, ông C theo đúng hợp đồng mua bán giữa bà N và bà T ngày 22/7/2011 thì những người trong gia đình bà X sẽ không có lối đi nào để đi ra bên ngoài.

Về phía bà N sau khi bán căn hộ cho bà T thì đã đi khỏi địa phương không rõ đang ở đâu như đã nói trên và hiện nay Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo thu hồi đất theo văn bản số 1279/TB-UBND ngày 20/6/2017, nội dung thu hồi của bà Bùi Thị N, địa chỉ căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất dự kiến thu hồi là 25,40 m² để thực hiện dự án xây dựng công trình đô thị Quận M, dự kiến sẽ di chuyển, bố trí tái định cư từ tháng 5/2018.

Do bà N vắng mặt, tại phiên tòa hôm nay những người trong gia đình của bà N, bà X hiện đang cư trú trong khối nhà có căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, Quận M (gồm 10 người có tên nói trên) bằng hình thức trình bày trực tiếp tại phiên tòa, hoặc có văn bản trình bày ý kiến là thống nhất thỏa thuận giữa các bên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu xét xử vắng mặt, đều đồng ý giao căn hộ này cho bà T, ông C theo như hợp đồng mua bán ký với bà N ngày 22/7/2011 vì bà N vắng mặt không thể trực tiếp giao nhà và thống nhất, thỏa thuận được với bà T, ông C đưa ra giải pháp khắc phục tình trạng không có lối đi, đảm bảo được quyền lợi của các bên liên quan và cam kết chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến thu hồi, giải tỏa khối nhà trên khi có yêu cầu như trên; Thực tế gia đình bà X gồm 10 người trên vẫn đang sử dụng phần diện tích mà gia đình bà X tự xây dựng, coi nói thêm trên mà không có giấy tờ gì, bị đơn là bà N vắng mặt không biết được thỏa thuận này; vì vậy Hội đồng xét xử không có cơ sở để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa mà chỉ có thể ghi nhận ý kiến giải quyết sự việc của các đương sự như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trong vụ án này các bên đã thực hiện việc mua bán căn hộ theo quy định chung, đã chuyển quyền sở hữu nhà xong, không tranh chấp gì về nội dung hợp đồng chỉ còn yêu cầu bàn giao nhà nên có cơ sở tính án phí không có giá ngạch; vụ án thụ lý ngày 31/12/2015 nên áp dụng quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để giải quyết; theo đó bên có nghĩa vụ là bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng tuy nhiên do bà N vắng mặt nên tại phiên tòa bà X tự nguyện chịu thay phần án phí mà bà N là em gái bà lẽ ra phải nộp; xét thấy việc này không trái luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 35, Khoản 1 Điều 37, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 262, Điều 266, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 450, Khoản 3 Điều 451, Điều 453, Điều 454 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Anh T.

2. Bà Bùi Thị N và những người đang cư trú trong căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M có trách nhiệm bàn giao nhà đã bán là căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M cho bà Phạm Thị Anh T và ông Đỗ Chí C ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

- Gia đình bà X là những người đang cư trú trong căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, gồm: bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị X, bà Ngô Thiên T, bà Ngô Mỹ Thiên K, ông Ngô Tấn Đ, bà Trần Thị T; ông Trần Tứ A và bà Hoàng Thị Mỹ L (đồng thời là người đại diện hợp pháp cho 02 con là Trần Hoàng Thanh T và Trần Hoàng Như N), đồng ý giao trả căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh lại cho bà T, ông C căn cứ hợp đồng mua bán mà bà N (là em của bà X) đã ký với bà T tại Phòng công chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/7/2011, do hiện tại bà N đã bỏ đi khỏi địa phương, không biết đi đâu nên không thể có mặt để thực hiện việc giao nhà đã bán cho bà T.

- Gia đình bà X vẫn đang ở trên phần diện tích đất tự xây dựng, coi nói thêm ở phía trong và liền kề với căn hộ phòng 19, tầng 4 mà bà N đã bán cho bà T nên không có lối đi ra ngoài. Nay các đương sự thỏa thuận giải quyết việc này như sau:

+ Bà T, ông C đồng ý cho 10 người trong gia đình của bà X (có tên nói trên) được đi nhờ qua phần diện tích dài 4,72 m x ngang 0,87 m = 4,106 m² thuộc một phần diện tích căn hộ phòng 19, tầng 4 thuộc quyền sở hữu của bà T, hiện trạng phần diện tích cho đi nhờ này là phần hành lang hiện hữu của chung cư kéo dài thẳng đến hết chiều dài 4,72 m tính từ cửa ra vào hiện hữu vào bên trong căn hộ phòng 19, tầng 4 chung cư 269F/19 đường N, Quận M.

Chi phí để xây tường ngăn cách tạo thành lối đi riêng này do gia đình bà X chịu.

+ Gia đình bà X đồng ý cho gia đình bà T, ông C được toàn quyền sử dụng phần diện tích công trình phụ hiện hữu (gồm bếp, gác, nhà vệ sinh) có tổng diện tích khoảng 9,11 m², gồm: bếp dài 2,86 m x ngang 2,04 m = 5,83 m², nhà vệ sinh dài 2,04 m x ngang 1,61 m = 3,28 m² và diện tích gác gỗ hiện hữu theo chiều thẳng đứng về không gian nằm ở phía trên của công trình phụ (bếp và nhà vệ sinh) vừa kể trên đến nóc nhà chung cư hiện hữu (mái tôn).

+ Hiện nay, Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo thu hồi đất theo văn bản số 1279/TB-UBND ngày 20/6/2017, nội dung thu hồi của bà Bùi Thị N, địa chỉ căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất dự kiến thu hồi là 25,40 m² để thực hiện dự án xây dựng công trình đô thị Quận M, dự kiến sẽ di chuyển, bố trí tái định cư từ tháng 5/2018. Bà T, ông C hiện là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ này, căn cứ hợp đồng mua bán đã được công chứng ngày 22/7/2011, do đó khi chính quyền, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền tiến hành thu hồi đất theo thông báo trên thì bà Thu, ông C được hưởng các chế độ, quyền lợi và thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu liên quan đến việc thu hồi 25,40 m² đất phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hai bên cam kết chấp hành quy định pháp luật, khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành thu hồi, giải tỏa thì hai bên phải trả lại cho nhau những gì đã mượn: gia đình bà Xuyên phải trả lại cho gia đình bà T, ông C phần diện tích 4,106 m² mà bà T, ông C đã cho mượn để làm lối đi như đã nói trên; gia đình bà T, ông C có trách nhiệm trả lại cho gia đình bà X phần diện tích công trình phụ (bếp và nhà vệ sinh, gác gỗ) có diện tích tương đương 9,11 m² nói trên; quyền lợi của bên nào bên đó hưởng, nghĩa vụ của bên nào thì bên đó phải chấp hành.

+ Chi phí xây bức tường ngăn cách giữa công trình phụ hiện hữu và phần diện tích hiện tại gia đình bà X sử dụng sẽ cho gia đình bà X chịu. Chiều ngang của bức tường là 0,86 m, chiều cao sát đến gác gỗ hiện hữu.

+ Chi phí làm vách ngăn gác gỗ theo chiều thẳng đứng bên trên công trình phụ hiện hữu đến nóc nhà cũng do gia đình bà X chịu.

+ Cầu thang gỗ lên gác gỗ hiện tại gia đình bà X sẽ tháo dỡ đi.

+ Đồng hồ điện, nước hiện hữu ở đâu để nguyên trạng, phần diện tích bên nào không có đồng hồ điện nước để sử dụng thì bên đó tự đi đăng ký lắp đặt theo quy định của cơ quan thẩm quyền.

+ Bà, ông C đồng ý chừa lại 1,5 m x 0,87 m = 1,305 m² đất nằm ở vị trí cửa ra vào căn hộ hiện hữu (cửa chính) và tiếp giáp hành lang chung cư hiện hữu làm lối đi chung của gia đình bà T và gia đình bà X.

+ Thời hạn bàn giao nhà, cho mượn lối đi, cho mượn công trình phụ và gác: bà Phạm Thị Anh T, ông Đỗ Chí C và gia đình bà Bùi Thị X gồm 10 người có tên nêu trên tự nguyện thực hiện cùng lúc vào ngày 24/10/2017 (dương lịch). Việc bà T, ông C cho gia đình bà X gồm 10 người có tên trên đi nhờ qua một phần diện tích căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, Quận M và việc gia đình bà X cho gia đình bà T, ông C sử dụng công trình phụ hiện hữu như trên chỉ để giải quyết nhu cầu cấp thiết, chính đáng, trước mắt của hai gia đình; gia đình bà X và gia đình bà T cam kết chấp hành mọi quyết định của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến căn hộ phòng 19, tầng 4, chung cư 269F đường N, Quận M và liên quan đến phần diện tích gia đình bà X tự xây dựng coi nói thêm để sử dụng nói trên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) do bà Bùi Thị X tự nguyện chịu.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị Anh T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã tạm nộp là 13.000.000 đồng (*Mười ba triệu đồng*) theo biên lai thu tiền số AG/2010/04796 ngày 31/01/2013 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Bùi Thị N và các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- TAND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- VKSND cấp cao (tại Tp.HCM) (1)
- VKSND Tp.HCM (1)
- Cục THADS Tp.HCM (1)
- Các đương sự (13)
- Lưu hồ sơ vụ án (4)

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

Phạm Thị Thu Phương