

Bản án số: 417/2024/DS- ST.

Ngày : 23/ 7/ 2024.

V/v: “*Tranh chấp quyền về sở hữu tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Võ Văn Tốt

2/ Ông Nguyễn Văn Quân

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thống - cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Huyền- Kiểm sát viên.

Ngày 23/7/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Tp . Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2023/TLST-DS 14 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 670/2024/QĐXXST-DS ngày 04/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 835/2024/QĐST-DS ngày 27/6/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1962;

Địa chỉ thường trú: số E N, phường T, quận T, Tp ..

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Sỹ T (Có mặt);

Địa chỉ: số G đường số A, KDC N, phường T, Quận G, Tp ..

- Bị đơn: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1977;

Địa chỉ thường trú: B3T2 Chung cư H P, Phường A, quận T, Tp ..

Nơi cư trú hiện nay: G P, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp ..

Đại diện ủy quyền: Ông Vũ Quốc H1, sinh năm 1969(Vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T1- Luật sư Đào Duy C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt);

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1./ Ông Ninh Văn T2, sinh năm 1970 và bà Âu Dương Mỹ P, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 1 T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2./ Bà Đỗ Thị Mỹ D, sinh năm 1998; Bà Đỗ Thị Thảo V, sinh năm 2006;

Trẻ Đỗ Nguyễn Huy M, sinh ngày 12/9/2021 (Người giám hộ của trẻ Đỗ Nguyễn Huy M là bà Đỗ Thị Mỹ D).

Địa chỉ: G P, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp ..

Đại diện ủy quyền của bà D, bà V là ông Vũ Quốc H1 (Vắng mặt);

3./ Công ty TNHH T4 Cường Thịnh

Địa chỉ: 7 P, phường B, quận B, Tp ..

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn C1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

4./ Ông Đoàn Văn C2, sinh năm 1984 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Thôn M, xã C, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

5./ Bà Trần Thị Mộng T3, sinh năm 1972; (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: E H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 09/3/2023, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H (Đại diện ủy quyền ông Nguyễn Sỹ T) trình bày:*

Trước đây, ông Ninh Văn T2 và bà Âu Dương Mỹ P, là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ: Một phần nhà số C, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp . (nay là địa chỉ G P, phường T, Quận A, Tp .) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04774 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/5/2018 có chuyển nhượng cho ông H phần nhà đất nêu trên.

Bà Lê Thị T1 là người quen thân thiết của ông H, vì quá tin tưởng bà T1 nên ông H nhờ bà T1 đứng tên ký kết trên hợp đồng chuyển nhượng với bên ông T2, bà P và cập nhật sang tên bà T1 trên Giấy chứng nhận. Bà T1 và ông H có thỏa thuận với nhau, sau này khi nào ông H cần bà sẽ sang tên trả lại nhà đất trên cho ông H.

Sau khi nhờ bà T1 đứng tên giữ, do bà T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận nhà đất nên ông nhờ bà T1 đứng ra ký hợp đồng thi công số 05/HĐ/2022 ngày 09/11/2022 với Công ty TNHH T4 để sửa chữa căn nhà tại địa chỉ số G P, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp .. Ông H là người trực tiếp đứng ra thanh toán toàn bộ chi phí sửa chữa căn nhà này, chỉ có đợt thanh toán cuối cùng thì ông có đưa tiền cho bà Đỗ Thị Mỹ D là con của bà T1 để chuyển tiền thanh toán cho Công ty TNHH T4.

Hiện tại, do có nhu cầu nên ông H đề nghị bà T1 thực hiện lời hứa sang tên trả lại nhà đất nêu trên thì bà T1 không thực hiện lời hứa sang tên và trả lại nhà đất nêu trên cho ông H.

Đến nay, mặc dù hai bên đã thương lượng và tự hòa giải nhưng không thể giải quyết tranh chấp trên. Do vậy, nay ông H làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp nhà đất giữa ông H với bà Lê Thị T1 như sau:

- Công nhận nhà đất tại địa chỉ một phần nhà số C, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp . (nay là địa chỉ G P, phường T, Quận A, Tp .) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04774 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/5/2018 thuộc quyền sở hữu của ông H.

- Buộc bà Lê Thị T1 và những người đang sinh sống trên nhà đất là Đỗ Thị Mỹ D, bà Đỗ Thị Thảo V; Cháu Đỗ Nguyễn Huy M (Người giám hộ là bà Đỗ Thị Mỹ D) là phải giao trả lại nhà đất tại địa chỉ nêu trên cho ông H theo đúng quy định pháp luật.

** Bị đơn bà Lê Thị T1 (Đại diện ủy quyền ông Vũ Quốc H1) trình bày:*

Bà T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H, vì toàn bộ số tiền mua bán nhà ở, tiền cải tạo, sửa chữa, các chi phí khác đều do phía bà T1 dành dụm, vay mượn để thanh toán cho bên bán và bên thi công cải tạo, sửa chữa.

Đối với ý kiến phía nguyên đơn cho rằng hai bên đã thương lượng cũng không chính xác, vì từ lúc bị đơn dọn vào ở căn nhà cho đến nay thì không có tranh chấp giữa hai bên, gia đình bà T1 cũng không nhận được bất cứ giấy tờ hay thông báo gì từ phía Ủy ban nhân dân phường T5 nên đề nghị hòa giải lại.

Nay bà T1 có thiện chí hòa giải với ông H nên nếu ông H muốn hòa giải thì bà T1 sẵn sàng đồng ý.

Biên bản hoà giải tại UBND phường T, Quận A vào các ngày 13/01/2023 (lần 1); 19/01/2023 (lần 02) và Thông báo số 20/TB-UBND ngày 30/01/2023 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A về việc giải quyết đơn tranh chấp của ông Nguyễn Quốc H tiến hành khi bà T1 không nhận được bất kỳ thư mời, thông báo nào, không sự tham gia của bà T1 là không khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1. Đề nghị Toà án xem xét tính khách quan, hợp pháp trong nội dung của đơn khởi kiện ông Nguyễn Quốc H và ai, vì sao đã tiến hành buổi họp hoà giải tại cơ sở không theo đúng trình tự, quy định của pháp luật để đơn kiện của ông H được Toà án thụ lý. Ngoài ra, không coi các biên bản này là chứng cứ đối với các ý kiến của ông H có trong các biên bản. Biên bản cuộc họp hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận A vào các ngày 15/9/2023 (lần 1) và 28/9/2023 (lần 2) về bản chất chỉ là hợp thức hoá cho việc thụ lý đơn khởi kiện đã không phù hợp ngay từ thời điểm nộp đơn cho Toà.

Ông H1 yêu cầu Toà án đình chỉ giải quyết vụ án do việc khởi kiện với đơn khởi kiện đề ngày 09/3/2023 và các biên bản hoà giải không thành được thực hiện có sự gian dối, không đúng quy định của pháp luật về hoà giải tại cơ sở và nguyên đơn có 02 lần được triệu tập hợp lệ mà không đến tham dự, không lý do.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Mỹ D trình bày:*

Bé Đỗ Nguyễn Huy M, sinh ngày 12/9/2021 là con của bà và ông Nguyễn

Quốc H. Cháu M do bà chăm sóc từ nhỏ cho đến nay. Mẹ bà là người mua nhà của ông T2, bà P. Sau khi mua xong đã sửa chữa lại và đưa gia đình vào ở từ đó cho đến nay. Tiền mua nhà là của mẹ bà nên ông H kiện mẹ bà là không có căn cứ, không có đạo lý và cũng không có trách nhiệm. Bà yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả lại giấy tờ nhà đất bản chính cho mẹ bà.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thảo V trình bày:*

Mẹ bà là người mua nhà của ông T2, bà P. Sau khi mua xong đã sửa chữa lại và đưa gia đình vào ở từ đó cho đến nay. Tiền mua nhà là của mẹ bà nên ông H kiện mẹ bà là không có căn cứ, không có đạo lý và cũng không có trách nhiệm. Bà yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả lại giấy tờ nhà đất bản chính cho mẹ bà.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T4 (Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn C1) trình bày:* Vào ngày 09/11/2022 Công ty TNHH T4 có ký hợp đồng thi công số 05/HĐ/2022 với bà Lê Thị T1 để sửa chữa căn nhà tại địa chỉ số G P, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp . với tổng giá trị hợp đồng là 230.200.000đ. Nhưng sau khi thi công xong thì phát sinh thêm 22.450.000đ, nên tổng giá trị hợp đồng là 252.650.000đ.

Ông C1 chỉ biết bà T1 khi ký hợp đồng thi công, còn tất cả mọi việc từ lúc ban đầu liên hệ với ông để ký hợp đồng, đứng ra giám sát, thiết kế thi công mua sắm vật tư và thanh toán tiền sửa chữa nhà đều do ông H thực hiện hết, ngoại trừ lần thanh toán tiền cuối cùng thì bà Đỗ Thị Mỹ D là người chuyển khoản trực tiếp cho ông theo yêu cầu của ông H với số tiền là 42.650.000đ.

Ông C1 cam kết toàn bộ lời khai của ông là hoàn toàn đúng sự thật, cam kết không thắc mắc khiếu nại gì về sau và chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn C2 trình bày:*

Ngày 28/10/2022, ông có nhận một bộ hồ sơ đối với căn nhà tại địa chỉ số G P, Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Nguyễn Quốc H để làm thủ tục sang tên, đóng thuế cho căn nhà nêu trên. Trong quá trình làm hồ sơ, tất cả các giấy tờ liên quan đến căn nhà, cũng như các loại thuế, phí, lệ phí nộp cho Nhà nước ông đều nhận trực tiếp từ ông Nguyễn Quốc H. Sau khi hoàn tất thủ tục, ông đưa lại toàn bộ bản chính các giấy tờ có liên quan đến căn nhà nêu trên cho ông H. Ông cam kết không biết bên bán và bên mua, tất cả mọi vấn đề phát sinh trong quá trình làm hồ sơ ông đều liên hệ trực tiếp với ông Nguyễn Quốc H. Ông không biết bà Lê Thị T1 là ai, toàn bộ số tiền chi phí dịch vụ làm hồ sơ, ông đều nhận từ ông H.

Ông C2 cũng đề nghị được phép xin vắng mặt trong quá trình giải quyết hồ sơ vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mộng T3 tại bản tự khai ngày 13/5/2024 trình bày:*

Nguyên trước đây ông Nguyễn Quốc H có nhận mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: G đường P (số cũ: Một phần nhà số C), khu phố C, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Ninh Văn T2 và bà Âu Dương Mỹ P. Thời điểm mua, nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc H có nhờ bà Lê Thị T1 đứng tên dùm. Tuy nhiên, hiện nay giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Thị T1 đang tranh chấp về quyền sở hữu đối với nhà đất, nêu trên.

Bà có biết việc ông Nguyễn Quốc H là người bỏ tiền mua, nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: G đường P (số cũ: Một phần nhà số C), khu phố C, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Ninh Văn T2 và bà Âu Dương Mỹ P.

Toàn bộ số tiền ông Nguyễn Quốc H sử dụng để mua, nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: G đường P (số cũ: Một phần nhà số C), khu phố C, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Ninh Văn T2, bà Âu Dương Mỹ P và số tiền để sửa chữa nhà sau khi mua, nhận chuyển nhượng là nguồn tiền riêng của ông Nguyễn Quốc H. Bà hoàn toàn không liên quan đến khoản tiền này, ông Nguyễn Quốc H có toàn quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với khoản tiền nêu trên và nhà đất tại địa chỉ: G đường P (số cũ: Một phần nhà số C), khu phố C, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Nguyễn Quốc H đã mua của ông Ninh Văn T2, bà Âu Dương Mỹ P mà hiện tại đang nhờ bà Lê Thị T1 đứng tên.

Bà cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu kiện, khiếu nại gì liên quan đến việc giải quyết vụ án nêu trên của Tòa án nhân dân Quận 12, Tp ..

Những lời khai của bà là hoàn toàn đúng sự thật và bà xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T1- Luật sư Đào Duy C trình bày:* Ông thống nhất với phần trình bày của ông Vũ Quốc H1 là đại diện uỷ quyền của bà Lê Thị T1, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết vụ kiện chấp nhận theo yêu cầu của ông H1, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng dân sự chấp hành đúng quy định

của pháp luật. Về thời hạn giải quyết vụ án thì chưa đảm bảo theo quy định, cần xem xét rút kinh nghiệm.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án, kiểm sát viên nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Các đương sự tranh chấp với nhau về quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất tại địa chỉ G P, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp . nên đây là quan hệ “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản”.

Nhà đất tranh chấp tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo Khoản 1 Điều 35 và Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về thủ tục tố tụng : Đại diện uỷ quyền của bị đơn ông Vũ Quốc H1 vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ninh Văn T2 và bà Âu Dương Mỹ P vắng mặt, Công ty TNHH T4, ông Đoàn Văn C2, bà Trần Thị Mộng T3, có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án căn cứ Điều 227, khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xét xử vắng mặt ông Vũ Quốc H1, ông Ninh Văn T2 và bà Âu Dương Mỹ P, Công ty TNHH T4, ông Đoàn Văn C2, bà Trần Thị Mộng T3 theo quy định pháp luật.

2. Về các yêu cầu của các đương sự :

- *Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H:*

Ông H trình bày ông có nhờ bà Lê Thị T1 là người quen thân thiết của ông H, đứng tên ký kết trên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bên bán là ông Ninh Văn T2, bà Âu Dương Mỹ P đối với nhà đất tại địa chỉ: G đường P (số cũ: Một phần nhà số C), khu phố C, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04774 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/5/2018 và cập nhật sang tên bà T1 trên Giấy chứng nhận. Bà T1 và ông H có thỏa thuận với nhau, sau này khi nào ông H cần bà sẽ sang tên trả lại nhà đất trên cho ông H. Tuy nhiên, ông H cần thì bà T1 không thực hiện lời hứa sang tên và trả lại nhà đất nêu trên cho ông H.

Căn cứ theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 007545, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3 thì ông Ninh Văn T2, bà Âu Dương Mỹ P có chuyển nhượng cho

bà Lê Thị T1 đối với nhà đất tại địa chỉ: G đường P (số cũ: Một phần nhà số C), khu phố C, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04774 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/5/2018.

Theo Giấy nhận tiền ngày 28/10/2022, thì ông Ninh Văn T2 có ký tên và xác nhận rằng ông đã nhận của ông H số tiền là 3.000.000.000đ để giải chấp căn nhà số G đường P, khu phố C, Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng A1 số 130 C, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền này được căn trừ vào số tiền mua nhà mà hai bên đã thỏa thuận, vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền bán nhà là 4.700.000.000đ. Như vậy, ông H là người trực tiếp giao tiền cho bên bán là ông T2, bà P, mặc dù người nhận chuyển nhượng nhà đất là bà Lê Thị T1.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ông H có cung cấp cho Tòa án các Giấy nộp tiền, lĩnh tiền tại Ngân hàng TMCP Á (A1) chi nhánh C4 và Phòng G.

Tại Công văn số 1640/2023/TAQ12 ngày 21/8/2023, Tòa án nhân dân Quận 12 có đề nghị Ngân hàng TMCP Á- Phòng G1 :

1./ Vào ngày 28/10/2022 tại Ngân hàng TMCP Á- Phòng giao dịch C, ông Nguyễn Quốc H có phải là người trực tiếp rút tiền tiết kiệm và nộp tiền để giải chấp nhà đất địa chỉ: Một phần nhà số C, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04774 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/5/2018 đã thế chấp của ông Ninh Văn T2 hay không? Số tiền là bao nhiêu?

2./ Cung cấp cho Tòa án nhân dân Quận 12 bản sao có đóng dấu của các Giấy rút tiền, nộp tiền nêu trên.

Theo công văn số 205/CV- CVL.23 ngày 13/11/2023 của Ngân hàng TMCP Á- Phòng G1 có phúc đáp theo yêu cầu của Tòa án như sau:

“ - Ngày 28/10/2022 ông Nguyễn Quốc H có thực hiện 02 giao dịch: lĩnh tiền tiết kiệm và nộp tiền tại A1- CN Châu Văn L.

- A1- CN Châu Văn L cung cấp cho Tòa án nhân dân Quận 12 bản sao của Giấy lĩnh tiền tiết kiệm và giấy nộp tiền”

Theo Giấy lĩnh tiền tiết kiệm số giao dịch 18 ngày 28/10/2022 thì ông Nguyễn Quốc H có rút số tiền là 1.007.511.149đ.

Theo Giấy nộp tiền số giao dịch 19 ngày 28/10/2022 thì ông Nguyễn Quốc H có nộp vào Ngân hàng TMCP Á- Phòng G1 số tiền 1.000.000.000đ với nội dung là nộp tiền giải chấp nhà. Điều này là phù hợp với phần xác nhận của ông Ninh Văn T2 về việc ông là người nhận tiền của ông H để giải chấp căn nhà đất địa chỉ:

Một phần nhà số C, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp . tại Giấy nhận tiền ngày 28/10/2022.

Đối với 02 Giấy lĩnh tiền tiết kiệm số giao dịch 02, 04 ngày 28/10/2022 để rút số tiền mỗi số tiết kiệm là 1.014.267.221 tại Phòng G, Tòa án cũng đã tiến hành xác minh và Phòng G cũng xác nhận ông Nguyễn Quốc H là người trực tiếp rút số tiền này. Điều này là phù hợp với lời khai của ông H khi ông cho rằng ông rút số tiền này là để đưa cho ông T2, bà P thanh toán việc mua bán nhà.

Sau khi nhà đất tranh chấp đứng tên bà T1 thì bà T1 cũng chỉ là người đứng tên ký hợp đồng thi công sửa chữa nhà, tất cả mọi việc sửa chữa căn nhà này đều do ông H thực hiện và ông H cũng là người trực tiếp thanh toán số tiền sửa chữa cho bên thi công là Công ty TNHH T4. Theo các Phiếu thu số 01 ngày 11/11/2022 của Công ty TNHH T4 mà ông H đã cung cấp cho Tòa án để chứng minh cho yêu cầu của mình thì ông H đã thanh toán số tiền đợt 01 là 70.000.000đ; Phiếu thu số 02 ngày 25/11/2022 thì ông H đã thanh toán số tiền đợt 02 là 100.000.000đ, Phiếu thu số 03 ngày 10/12/2022 thì ông H đã thanh toán số tiền đợt 03 là 40.000.000đ; Phiếu thu số 04 ngày 25/12/2022 thì ông H đã thanh toán số tiền đợt 04 số tiền là 45.000.000đ (chuyển khoản). Điều này là phù hợp với trình bày của Công ty TNHH T4, khi Công ty TNHH T4 trình bày chỉ biết bà T1 khi ký hợp đồng, còn tất cả mọi việc đều làm việc trực tiếp với ông H.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bên bán thì thủ tục làm giấy tờ nhà đất cũng chỉ ông H thực hiện và bàn giao bản chính chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04774 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/5/2018 từ người làm dịch vụ là ông Đoàn Văn C2 cũng bàn giao cho ông H. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là giấy tờ pháp lý rất quan trọng, tuy nhiên bà T1 không phải là người nhận trực tiếp, mà người nhận là ông H và ông H đang giữ trực tiếp, điều này là không hợp lý, không phù hợp với thực tế nếu bà T1 cho rằng mình là người sở hữu hợp pháp nhà đất nói trên.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của ông H là hoàn toàn hợp lý, yêu cầu của ông H là phù hợp với quy định của pháp luật, có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét yêu cầu của bị đơn bà Lê Thị T1 (Đại diện ủy quyền ông Vũ Quốc H1)

:

Sau khi được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, phía bà Lê Thị T1 (Đại diện ủy quyền ông Vũ Quốc H1) có nộp Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 22/5/2023.

Tại Biên bản giải thích pháp luật ngày 06/7/2023 và Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 100/2023/TB-BSCC ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân Quận

12 có yêu cầu bà Lê Thị T1 (Đại diện ủy quyền ông Vũ Quốc H1) sửa chữa nội dung Đơn yêu cầu phản tố theo đúng quy định về hình thức, nội dung theo đúng như quy định tại Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và cung cấp chứng cứ, đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Nhưng bà Lê Thị T1 (Đại diện ủy quyền ông Vũ Quốc H1), không thực hiện yêu cầu này nên nội dung theo như Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 22/5/2023 Hội đồng xét xử không xem xét.

Phía bà T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H, bà T1 cho rằng toàn bộ số tiền mua bán nhà ở, tiền cải tạo, sửa chữa, các chi phí khác đều do phía bà T1 dành dụm, vay mượn để thanh toán cho bên bán và bên thi công cải tạo, sửa chữa. Tòa án nhân dân Quận 12 đã nhiều lần ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 40/2023/TB-BSCC ngày 06/7/2023; Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 99/2023/TB-BSCC ngày 29/11/2023; Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 75/2024/TB-BSCC ngày 27/3/2024 yêu cầu bà T1 (đại diện ủy quyền ông Vũ Quốc H1):

- Cung cấp chứng cứ chứng minh số tiền mà bà Lê Thị T1 dùng để mua nhà đất tại địa chỉ số G P, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp.HCM là của bà T1.

- Cung cấp chứng cứ về số tiền cải tạo, sửa chữa đối với nhà đất tại địa chỉ số G P, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp.HCM là của bà Lê Thị T1

Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp bất kì chứng cứ nào theo yêu cầu của Tòa án, ngoại trừ bản photo Giấy thông tin giao dịch bà Đỗ Thị Mỹ D chuyển cho ông Nguyễn C1 là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T4 Cường Thịnh số tiền 45.000.000đ, đây là số tiền thanh toán đợt cuối sửa chữa nhà như các bên đã trình bày và 02 bản photô chứng từ giao dịch số hoá đơn 10101209000002 ngày 21/10/2022; số hoá đơn 102702090000030 ngày 27/10/2022, thể hiện loại giao dịch đóng sớm, nhưng không thể hiện việc bà T1 sử dụng số tiền này vào việc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ: Một phần nhà số C, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp . (nay là địa chỉ G P, phường T, Quận A, Tp.HCM).

Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của bà Lê Thị T1 là không có cơ sở xem xét.

Trước khi tiến hành nộp Đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân Quận 12, nguyên đơn ông Lê Quốc H2 đã tiến hành nộp đơn hoà giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Điều này là đúng theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai 2013. Ủy ban nhân dân phường T đã tiến hành hoà giải vào các ngày 13/01/2023 (lần 1); 19/01/2023 (lần 02), vì bà T1 không đến nên các buổi hoà giải không thành, do đó Ủy ban nhân dân phường T đã ban hành

Thông báo số 20/TB-UBND ngày 30/01/2023. Dựa theo kết quả hoà giải nêu trên, ông H2 đã tiến hành nộp Đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân Quận 12.

Tuy nhiên, đại diện uỷ quyền của bị đơn ông Vũ Quốc H1 cho rằng bà Lê Thị T1 không nhận được giấy mời hoà giải, thông báo về việc giải quyết đơn tranh chấp nên ông có Đơn kiến nghị ngày 17/5/2023 đề nghị Toà án nhân dân Quận 12 xem xét về quá trình hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận A và thực hiện thủ tục hoà giải tại cơ sở để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Theo yêu cầu của ông H1, Toà án nhân dân Quận 12 đã có công văn số 1642/2023/TAQ12 ngày 21/8/2023 đề nghị Ủy ban nhân dân phường T tiến hành hoà giải lại việc tranh chấp nhà đất giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Lê Thị T1.

Sau đó, Ủy ban nhân dân phường T đã tiến hành hoà giải lại theo Biên bản cuộc họp hoà giải vào các ngày 15/9/2023 (lần 1) và 28/9/2023 (lần 2). Do các bên không thống nhất nên việc hoà giải tiến hành không thành.

Ông H đã thực hiện đúng mọi quy trình thủ tục về tranh chấp đất đai trước khi gửi đơn kiện đến Toà án, Toà án Quận 12 cũng đã thực hiện đúng theo yêu cầu hoà giải lại của phía bị đơn, nên việc phía bị đơn cho rằng các Biên bản cuộc họp hoà giải tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận A vào các ngày 15/9/2023 (lần 1) và 28/9/2023 (lần 2) về bản chất chỉ là hợp thức hoá cho việc thụ lý đơn khởi kiện đã không phù hợp ngay từ thời điểm nộp đơn cho Toà án là không đúng.

Đại diện uỷ quyền của bị đơn ông Vũ Quốc H1 yêu cầu Toà án đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn có 02 lần được triệu tập hợp lệ mà không đến tham dự, không lý do, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H đã có Đơn xin vắng mặt ngày 26/5/2023 nên yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở để xem xét.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm :

- Do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H được chấp nhận nên phía bị đơn bà Lê Thị T1 phải chịu án phí là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 163, 164, 221, 223 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 166, 203 Luật đất đai 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2014;

Tuyên xử:

1./ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H:

Công nhận nhà đất tại địa chỉ một phần nhà số C, Khu phố C, phường T, Quận A, Tp . (nay là địa chỉ G P, phường T, Quận A, Tp .) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04774 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/5/2018 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Quốc H.

Bà Lê Thị T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hiện đang cư trú trên nhà đất là bà Đỗ Thị Mỹ D, bà Đỗ Thị Thảo V; Cháu Đỗ Nguyễn Huy M (Người giám hộ là bà Đỗ Thị Mỹ D) phải giao trả lại nhà đất tại địa chỉ nêu trên cho ông Nguyễn Quốc H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu những người có tên nêu trên không thực hiện việc bàn giao trả lại nhà đất thì ông Nguyễn Quốc H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự Quận A tiến hành thực hiện việc cưỡng chế để lấy lại phần nhà đất thuộc quyền sở hữu của mình.

Bà Lê Thị T1 phải có trách nhiệm cùng ông Nguyễn Quốc H liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04774 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/5/2018 sang tên ông Nguyễn Quốc H.

Trường hợp bà Lê Thị T1 không hợp tác làm thủ tục sang tên nhà đất nêu trên sang tên ông Nguyễn Quốc H thì ông Nguyễn Quốc H được quyền tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hợp thức hóa phần nhà đất đã được công nhận này sang tên ông Nguyễn Quốc H.

2./ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị T1 chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Quốc H sinh năm 1962, nên ông Nguyễn Quốc H là người cao tuổi thuộc trường hợp quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông H đã có Đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí ngày 30/01/2023 nên thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

3./ Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

4./ Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 ;
- Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Minh Trí