

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 509/2020/DS-PT

Ngày 30/9/2020

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
quyền sở hữu nhà”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Văn Khoa

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2020/DS-PT ngày 07/01/2020, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1139/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3521/2020/QĐPT-DS, ngày 04 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Phan Văn T, sinh năm 1961 (Có mặt).

1.2. Bà Phan Thị Ngọc M, sinh năm 1954 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: 57 Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Quang Bình – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Phạm Xuân H, sinh năm 1944 (Vắng mặt).

2.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1946 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 35 Đường N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Hồng Hà, sinh năm 1986; địa chỉ: 35 Đường N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương (Có mặt).

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

3.1. Ông La Chí C, sinh năm 1981 (Có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Vân H, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 500/150 (số cũ:132/200A) Đường Đ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Phan Thị D, sinh năm 1952 (Vắng mặt).

3.4. Ông Phan Hùng T, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 57 Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Phan Văn D (Phan Daniel Van), sinh năm 1956.

Địa chỉ: 7522 Tanacer, Houston, TX 77074, Hoa Kỳ.

3.6. Ông Phan Văn X, sinh năm 1959 (chết tháng 03/2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3.6.1. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1963;

3.6.2. Chị Phan Hoàng Khánh V, sinh năm 1985;

3.6.3. Anh Phan Xuân Đ, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: 231 Railway Parade Cabramatta NSW 2166, Úc.

Bà P, chị V, anh Đ ủy quyền tham gia tố tụng cho Bà Phan Thị Ngọc M, sinh năm 1954; địa chỉ: 57 Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.7. Ông Phan Văn T, sinh năm 1950.

Địa chỉ: 3124 SW 99<sup>th</sup> ST Oklahoma City ok 73159, Hoa Kỳ.

3.8. Ông Phan Văn M, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 8906 Durham Manor, LN Houston, TX 7705, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D, ông X, ông T, ông M: Bà Phan Thị Ngọc M, sinh năm: 1954; địa chỉ: 57 Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.9. Bà Lê Thị Đào N, sinh năm 1986

Địa chỉ: 144/30/2 Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.10. Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S, Chi nhánh 20/10.

Địa chỉ: 221 đường K, Phường 3, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Quốc S – Giám đốc kinh doanh (Vắng mặt).

3.11. Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Võ Thị Lan H và ông Nguyễn Văn T (Có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Phan Văn T, bà Phan Thị Ngọc M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2017, bổ sung ngày 16/4/2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho ông Phan Văn T trình bày:*

Nhà đất tại địa chỉ số 57 Đường N, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là của cha, mẹ là ông Phan Văn Ổ (chết năm 1977) và bà Lê Thị Nở (chết năm 2004) mua vào năm 1970 (Tờ giao kèo bán một căn nhà và đất ở vĩnh viễn - Một tờ ủy quyền ngày 24/10/1970 – Tờ lược đồ vị trí). Sau khi mua, gia đình có cất thêm căn nhà lớn phía sau để sinh sống và buôn bán (Có tờ khai gia đình năm 1974 và Bản kê khai nhà đất vào năm 1977). Ông Ổ và bà Nở không để lại di chúc, có 8 người con gồm:

- 1/ Phan Thị D, sinh năm 1952;
- 2/ Bà Phan Thị Ngọc M, sinh năm 1954;
- 3/ Ông Phan Văn D (Phan Daniel Van), sinh năm 1956;
- 4/ Ông Phan Văn M, sinh năm 1957;
- 5/ Ông Phan Văn X, sinh năm 1959;
- 6/ Ông Phan Văn T, sinh năm 1960;
- 7/ Ông Phan Văn T, sinh năm 1961;
- 8/ Ông Phan Hùng T, sinh năm 1963.

Cha và mẹ của ông Ổ và bà Nở đều chết trước; ông Ổ và bà Nở không có con riêng, con nuôi.

Năm 1981, do chỉ có 3 mẹ con mà nhà lại dư chỗ ở nên bà Lê Thị Nở đồng ý cho ông Phạm Xuân H, là cán bộ Công an phường mượn phần căn nhà phía trước

(nay là nhà 57A Đường N) có diện tích khoảng 32m<sup>2</sup>, để ông H đưa vợ là bà Trần Thị T từ miền Bắc vào nhập khẩu, sinh sống và buôn bán. Theo giấy mượn nhà thì ông H cam kết khi có nhà khác để ở sẽ trả lại nhà mượn cho gia đình bà Lê Thị Nở.

Vào năm 2003, do diện tích nhà chỉ có 32m<sup>2</sup> nên ông H và bà T có xin bà Lê Thị Nở và các con bà Nở cho mượn tiếp phần đất trống phía sau khoảng 12,5m<sup>2</sup> và hứa khi nào gia đình bà Lê Thị Nở cần thì sẽ trả lại.

Trước khi chết, bà Lê Thị Nở nhắn nhủ các con phải đòi lại toàn bộ nhà đất trên vì bà chỉ cho ông H, bà T mượn chứ không bán.

Sau khi bà Lê Thị Nở qua đời và biết được ông H, bà T đã có nhà ở khác, các con bà Lê Thị Nở liên tục đòi lại nhà, nhưng ông H không trả và không biết bằng cách nào ông H đã được Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở BN035190 đối với nhà 57A Đường N (số vào sổ cấp GCN: CH 20038, ngày 11 tháng 6 năm 2013).

Các đồng thừa kế của ông Phan Văn Ổ và bà Lê Thị Nở hoàn toàn không biết việc cấp giấy chứng nhận trên và chỉ biết được vào thời điểm tháng 9 năm 2016 khi ông La Chí C và bà Nguyễn Thị Vân H đến nhận nhà và thông báo cho các đồng thừa kế của ông Phan Văn Ổ và bà Lê Thị Nở biết đã mua lại nhà này từ ông H và bà T.

Như vậy việc ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T được Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở số: BN 035190, ngày 11 tháng 6 năm 2013 đối với nhà đất của gia đình ông Phan Văn Ổ và bà Lê Thị Nở cho mượn, sau đó bán cho ông La Chí C và bà Nguyễn Thị Vân H là hoàn toàn trái với quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

1/ Buộc ông Phạm Xuân H, bà Trần Thị T và ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H trả lại cho các đồng thừa kế của ông Phan Văn Ổ và bà Lê Thị Nở toàn bộ nhà đất số 57A Đường N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 035190 (Số vào sổ cấp GCN: CH 20038) do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 11 tháng 6 năm 2013, Cập nhật nội dung thay đổi ngày 01/9/2016.

2/ Tuyên huỷ “Giấy mua bán nhà” ngày 09/3/1981 giữa bà Lê Thị Ổ và ông Phạm Xuân H đối với nhà số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Hủy hợp đồng mua bán căn nhà số: 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Xuân H và Trần Thị T với ông La Chí C và

bà Nguyễn Thị Vân H, vì căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của các đồng thừa kế của ông Phan Văn Ổ và bà Lê Thị Nở.

4/ Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở số: BN035190 do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 11 tháng 6 năm 2013. Vì lý do cấp cho ông H và bà T trái quy định pháp luật.

*Bị đơn ông Phạm Xuân H, bà Trần Thị T và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:*

Sau giải phóng, do yêu cầu công tác cần phải ở lại nên ông H đã chuyển gia đình vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Để thực hiện việc nhập hộ khẩu cho vợ là bà Trần Thị T, ông H đã lập giấy mượn một phần căn nhà số 57 Đường N, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lê Thị Nở.

Đến ngày 09/3/1981, ông H và bà Nở đã thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích nhà mà ông H đang mượn của bà Nở. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có xác nhận của UBND Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình sinh sống tại căn nhà trên, ông H và bà T đã nhiều lần thực hiện việc đăng ký nhà đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cụ thể như sau:

- Tháng 8/1999 ông H đã thực hiện việc đăng ký nhà đất và được sự xác nhận của UBND Phường 01, Quận 4.

- Tháng 8/2010, ông H đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Tháng 11/2010, ông H và bà T được UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC762734 (số vào sổ: CH00359).

- Tháng 9/2012, căn nhà này đã được UBND Quận 4 cấp số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4 (Trước thời điểm này, căn nhà trên sử dụng chung địa chỉ: 57 Đường N, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với căn nhà của bà Nở).

Cuối năm 2016, do có nhu cầu trả nợ, ông H và bà T đã bán căn nhà số 57A Đường N cho vợ chồng ông La Chí C và bà Nguyễn Thị Vân H. Thủ tục mua bán được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong thời gian ở tại căn nhà số 57A Đường N, ông H và bà T đã nhiều lần tiến hành việc sửa chữa và xây dựng căn nhà này, nguyên đơn đều biết và không hề phản đối. Tại thời điểm ông H và bà T được UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà đất, sau đó chuyển nhượng cho người khác, nguyên

đơn cũng đều biết và không hề có sự phản đối nào. Mặt khác, căn nhà này đã được ông H và bà T nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Nở. Vì vậy, ông H và bà T không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N và ông Phan Hùng T trình bày:*

Đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Toàn bộ đất và nhà tại số 57 Đường N, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của cha, mẹ là ông Phan Văn Ổ và bà Lê Thị Nở. Năm 1981 bà Lê Thị Nở có cho ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T ở nhờ chứ không bán. Ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số BN035190 là hoàn toàn trái pháp luật. Bà Phan Thị N và ông Phan Hùng T xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông La Chí C và bà Nguyễn Thị Vân H trình bày:*

Về quá trình giao dịch mua bán:

- Ngày 20/6/2016: Ông bà có đến tận nơi xem xét hiện trạng và các giấy tờ pháp lý chủ quyền của căn nhà định mua tại số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 27/6/2016: Sau khi xem xét thực tế và xác thực giấy chứng nhận thấy đúng chủ sở hữu nên tiến hành đặt cọc mua nhà.

- Ngày 01/8/2016: Cả hai bên mua và bán cùng ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng công chứng Hội nhập Quận 4 và thanh toán tiền mua nhà ngay sau đó.

- Ngày 05/8/2016: Nộp thuế và các giấy tờ tại Ủy ban nhân dân Quận 4 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất.

- Ngày 01/9/2016: Nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhập đúng thông tin cho người mua.

- Ngày 09/9/2016: Nhận bàn giao nhà từ ông Phạm Xuân H.

Giá mua bán tại hợp đồng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu). Giá mua bán thực tế là: 3.850.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm năm mươi triệu). Bên mua đã thanh toán hết cho bên bán và được sang tên trên giấy chứng nhận và đã nhận nhà. Sở dĩ có sự khác nhau về giá mua bán thật với giá trên hợp đồng vì bên bán đề nghị ghi như vậy để giảm thuế thu nhập.

Hiện nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S, mục đích vay tiền là để mua chính căn nhà này và trả trong thời gian 15 năm (từ ngày 08/9/2016).

Ý kiến về đơn khởi kiện: Từ lúc bắt đầu mua bán cho đến khi giao nhận nhà không có bất kỳ tranh chấp nào xảy ra. Sau hơn 1 năm, nguyên đơn khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giữ nguyên hợp đồng mua bán đã xác lập và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất số BN035190 vào sổ cấp GCN: CN20038 do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 11/6/2013 và cập nhật nội dung thay đổi ngày 01/9/2016.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan – Daniel – Văn (Phan Văn D), ông Phan Văn X, ông Phan Văn T, ông Phan Văn M có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Phan Thị Ngọc M trình bày: Đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Võ Thị Lan H và ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Về quá trình cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh:

Nhà đất tại địa chỉ số 57 Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phan Văn Ổ và bà Lê Thị Nở tạo lập (Tờ khai gia đình năm 1974 và Hộ khẩu năm 1976).

Năm 1981, ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng nhà, đất trên từ bà Lê Thị Nở bằng giấy mua bán nhà có xác nhận của UBND Phường 01 ngày 09/3/1991.

Nhà, đất được sử dụng theo kê khai năm 1985, đăng ký năm 1999, kê khai năm 2006 và Đơn xin xác nhận có tường trình nguồn gốc nhà, đất và có xác nhận của UBND Phường 01 ngày 30/7/2010.

Ngày 11/8/2010, ông H và bà T đứng đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất 57 Đường N, Phường 01, Quận 4. Đơn có xác nhận của UBND Phường 01 ngày 21/9/2010.

Ngày 25/10/2010, Phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 3130/TTr-TNMT trình Ủy ban nhân dân Quận 4 xem xét giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho nhà, đất trên.

Ngày 03/11/2010, Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH00359 cho ông Phạm Xuân H

và bà Trần Thị T tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 10 (Phường 01, Quận 4); diện tích đất là 66,8m<sup>2</sup>; diện tích sàn là 66,8m<sup>2</sup>; kết cấu: vách gạch, mái BTCT+tôn.

Theo chứng nhận số nhà số 136/CN-UBND do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 18/9/2012, nhà được mang số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4 thay cho số nhà cũ (số cũ 57 Đường N, Phường 01, Quận 4). Ủy ban nhân dân Quận 4 thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH20038 ngày 11/6/2013 cho ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T (do thay đổi số nhà).

Ngày 01/8/2016, ông H và bà T chuyển nhượng nhà đất trên cho ông La Chí C theo Hợp đồng chuyển nhượng số 16104690 do Văn phòng công chứng Hội nhập chứng nhận.

Thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận do chuyển nhượng, ngày 01/9/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 4 đã cập nhật nội dung thay đổi sang tên ông La Chí C và bà Nguyễn Thị Vân H tại trang 4 Giấy chứng nhận số CH20038 nêu trên.

*Ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận 4:*

Ủy ban nhân dân Quận 4 đã cấp giấy chứng nhận đối với nhà, đất số 57A (số cũ 57) Đường N, Phường 01, Quận 4 cho ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T căn cứ: Nội dung tường trình, cam kết (kèm hồ sơ, tài liệu) của người đề nghị cấp giấy chứng nhận, có xác nhận của UBND phường nơi có nhà, đất toạ lạc về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm tạo lập nhà và tình trạng tranh chấp, khiếu nại của nhà, đất tại thời điểm xét cấp giấy chứng nhận. Do đó, việc Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp Giấy chứng nhận số CH00359 ngày 03/11/2010 và CH20038 ngày 11/6/2013 cho ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T đối với nhà, đất số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4 tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 10 (Phường 01, Quận 4) là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục và đối tượng theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Ủy ban nhân dân Quận 4 nhận thấy yêu cầu của ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M về huỷ Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở số BN 035190 số vào sổ cấp GCN: CH20038 do UBND Quận 4 cấp ngày 11/6/2013 là không có cơ sở. Liên quan các yêu cầu khác của nguyên đơn do Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định. Đại diện Ủy ban nhân dân Quận 4 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.



*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S, Chi nhánh 20/10 có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trần Quốc Sơn: Đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định.*

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Tài sản là nhà, đất số 57 Đường N, Phường 01, Quận 4 là tài sản chung vợ chồng ông Phan Văn Ở và bà Lê Thị Nở, việc bà Nở ký hợp đồng mua bán mà không có các con ông Phan Văn Ở (chết 1977) tham gia là không đúng. Nhà ở này thuộc diện 2/IV nhưng bà Lê Thị Nở đem giao dịch là không hợp pháp, do đó giao dịch mua bán nhà giữa bà Lê Thị Nở với ông Phạm Xuân H là vô hiệu. Giấy bán nhà không ghi cụ thể về diện tích, Giấy bán nhà và giấy cho mượn nhà chỉ ghi là nhà chứ không ghi bán hoặc cho mượn đất, nhưng nay ông Phạm Xuân H được cấp 66,8m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1139/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 26, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991; Áp dụng các Điều 223, Điều 238, Điều 240 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M đối với các nội dung yêu cầu khởi kiện sau:

1.1- Về việc: Buộc ông Phạm Xuân H, bà Trần Thị T và ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H trả lại cho các đồng thừa kế của ông Phan Văn Ở và bà Lê Thị Nở toàn bộ nhà đất số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, 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 BN 035190 (Số vào sổ cấp GCN: CH 20038) do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 11 tháng 6 năm 2013, Cập nhật nội dung thay đổi ngày 01/9/2016.

1.2- Về việc: Hủy “Giấy mua bán nhà” ngày 09/3/1981 giữa bà Lê Thị Ở và ông Phạm Xuân H đối với nhà số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3- Về việc: Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất” ngày 01/8/2016 đối với nhà đất tại số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Phạm Xuân H và Trần Thị T với ông La Chí C.

1.4- Về việc: Hủy "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BN 035190 (Số vào sổ cấp GCN: CH 20038) do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 11 tháng 6 năm 2013, Cập nhật nội dung thay đổi ngày 01/9/2016.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2019, bà Phan Thị Ngọc M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy toàn bộ các giấy tờ có liên quan đến nhà đất, yêu cầu trả lại nhà đất cho phía nguyên đơn. Đến ngày 08/6/2020, bà M rút một phần kháng cáo chỉ yêu cầu ông H trả 34,8m<sup>2</sup> đất lấn chiếm cho nguyên đơn; yêu cầu thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất, đồng thời, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông C đối với phần đất lấn chiếm để trả cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng phía nguyên đơn rút 01 phần kháng cáo, không tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ngày 09/3/1981, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 34,8m<sup>2</sup> đất lấn chiếm là có cơ sở. Theo Giấy mua bán nhà, nội dung ghi bán toàn bộ căn nhà trước mang số 57 đường Đường N. Năm 1985, nhà nước kiểm tra nhà thì theo biên bản thể hiện ông H sử dụng căn nhà diện tích 32m<sup>2</sup>; phần đất còn lại 34,8m<sup>2</sup> do ông H lấn chiếm kê khai ngày càng tăng dần lên 48,6m<sup>2</sup>, rồi lên 66,8m<sup>2</sup> và được cấp Giấy chứng nhận nhà đất 66,8m<sup>2</sup> là không đúng quy định. Trước khi cấp giấy, cơ quan có thẩm quyền cũng không tiến hành đo đạc để ký giáp ranh là không đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm; buộc ông H liên đới cùng ông C trả lại diện tích 34,8m<sup>2</sup> cho nguyên đơn và nguyên đơn tự nguyện thanh toán lại toàn bộ giá trị nhà bị tháo dỡ hư hỏng là 147.000.000 đồng; đồng thời hủy một phần giấy tờ nhà đất đối với diện tích 34,8m<sup>2</sup> trả lại cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và người liên quan ông La Chí C không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Về thủ tục tố tụng người tiến hành tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, năm 1981 cụ Nở bán cho ông H toàn bộ căn nhà số 57 đường Đường N, năm 1985 ông H kê khai căn nhà 32m<sup>2</sup>, từ năm 1999 trở đi ông H kê khai nhà đất tăng lên từ 48m<sup>2</sup> đến 66,8m<sup>2</sup> là không thống nhất, không phù hợp với tài liệu ban đầu. Theo công bố thông tin nhà đất của ông H vào năm 2006, diện tích nhà đất sử dụng là 40,5m<sup>2</sup>,

nay diện tích vượt hơn là do lấn chiếm nên kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Bà Phan Thị Ngọc M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bị đơn trả lại nhà đất; hủy các giấy mua bán nhà, hợp đồng mua bán nhà, giấy chứng nhận nhà đất cấp cho bị đơn. Tuy nhiên, đến ngày 08/6/2020 bà Phan Thị Ngọc M có đơn thay đổi nội dung kháng cáo, thừa nhận việc cụ Lê Thị Nở chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân H căn nhà gắn liền với diện tích đất 32m<sup>2</sup>; chỉ yêu cầu ông Phạm Xuân H trả lại 34,8m<sup>2</sup> đất lấn chiếm cho nguyên đơn. Xét thấy, việc thay đổi nội dung đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu; hơn nữa, nội dung kháng cáo này nguyên đơn có yêu cầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và không chấp nhận. Do đó, Hội Đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M, để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Nguồn gốc 2 căn nhà xây dựng trên phần đất 400m<sup>2</sup>, tại số 57 Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (trong đó có một căn tiếp giáp mặt tiền đường Đường N nay là số 57A, một căn nằm phía trong nay là số 57) là của cụ Lê Thị Nở.

[3]. Theo tài liệu “Giấy mua bán nhà” lập ngày 09/3/1981 đã thể hiện việc cụ Lê Thị Nở bán đứt căn nhà số 57 (phía ngoài, nay là nhà 57A) cho ông Phạm Xuân H, với giá 18.000 đồng được Ủy ban nhân dân Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận cùng ngày (BL: 261). Tại Biên bản kiểm tra xác minh tình hình sử dụng nhà trong Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/5/1985, ông Phạm Xuân H kê khai căn nhà số 57 Đường N mua của cụ Lê Thị Nở, có diện tích là 32m<sup>2</sup> (BL: 260). Như vậy, có căn cứ xác định cụ Lê Thị Nở chỉ bán cho ông Phạm Xuân H căn nhà cấp 4, số 57 Đường N có diện tích 32m<sup>2</sup>. Sau đó 14 năm, Tại Tờ đăng ký nhà đất ngày 07/8/1999, ông Phạm Xuân H đăng ký nhà đất số 57 Đường N, tại Ủy ban nhân dân Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích nhà là 48m<sup>2</sup>, đất là 62m<sup>2</sup> (BL: 259), là không phù hợp với tài liệu “Giấy mua bán nhà” năm 1981 và kê khai đăng ký nhà năm 1985 của ông Phạm Xuân H.

Do đó, ngày 03/11/2010, Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, cho ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T đối với diện tích nhà đất 66,8m<sup>2</sup> (BL: 253) là không có căn cứ. Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, Ủy ban nhân dân Quận 4 không tiến hành đo đạc và người sử dụng đất giáp ranh không ký xác nhận là chưa đúng quy định của pháp luật.

[4]. Đến nay, ông Phạm Xuân H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh: Sau thời điểm mua nhà ngày 09/03/1981, ông Phạm Xuân H nhận chuyển nhượng thêm đất hoặc được cụ Lê Thị Nở tặng cho thêm đất để coi nói, sửa chữa, xây nhà trên diện tích đất lớn hơn. Do đó, ông Phạm Xuân H được sử dụng diện tích nhà đất 32m<sup>2</sup> theo Giấy mua bán nhà là phù hợp. Tuy nhiên, theo Phiếu công khai thông tin nhà đất ngày 16/06/2006 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 1, Quận 4 nhằm để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003, đã xác định ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T sử dụng 40,5m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa số 18 (BL: 258) nên đây được xem là cơ sở pháp lý để công nhận cho ông Phạm Xuân H được sử dụng 40,5m<sup>2</sup> đất.

[5]. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Phạm Xuân H mua nhà của cụ Lê Thị Nở năm 1981; ông Phạm Xuân H đã quản lý, đăng ký và nhiều lần cải tạo, xây sửa lại nhà, sự việc này nguyên đơn và thậm chí cả cụ Lê Thị Nở (chết năm 2004) khi còn sống đều biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp nên nguyên đơn đã mặc nhiên thừa nhận diện tích nhà đất ông Phạm Xuân H cải tạo, xây dựng thêm là diện tích nhà đất cụ Lê Thị Nở bán cho ông Phạm Xuân H, là không có căn cứ. Bởi vì, theo tài liệu có trong hồ sơ thì sau khi mua nhà năm 1981, ông Phạm Xuân H không có đơn xin sửa chữa lại nhà và cũng không có biên bản, quyết định xử phạt về việc ông Phạm Xuân H, cải tạo, xây sửa nhà trái phép, để làm căn cứ xác định thời gian ông Phạm Xuân H cải tạo, xây sửa lại nhà năm 1981; Phiếu công khai thông tin nhà đất ngày 16/06/2006 đã xác định ông Phạm Xuân H sử dụng 40,5m<sup>2</sup> đất từ năm 2006. Diện tích nhà đất tăng thêm do ông Phạm Xuân H sử dụng lấn chiếm sau năm 2006. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích nhà đất ông Phạm Xuân H quản lý, cải tạo, xây sửa, sử dụng trên 30 năm là không phù hợp.

[6]. Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định ông Phạm Xuân H được sở hữu nhà và sử dụng diện tích 40,5m<sup>2</sup> đất. Diện tích đất 26,3m<sup>2</sup> (66,8m<sup>2</sup> – 40,5m<sup>2</sup>) không có căn cứ công nhận cho ông Phạm Xuân H nên buộc ông Phạm Xuân H, bà Trần Thị T cùng với ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H phải giao trả lại cho những người thừa kế của cụ Lê Thị Nở. Đối với nhà và công trình kiến trúc trên đất, ghi nhận tự nguyện của ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M thanh toán

cho ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H giá trị tài sản là nhà và công trình kiến trúc trên đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH định giá Châu Á là 147.000.000 đồng, khi nhận diện tích 26,3m<sup>2</sup> đất.

Vì vậy cần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 26,3m<sup>2</sup> đã cấp cho ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T, đã chỉnh lý sang tên ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H.

[7]. Do ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H và Ngân hàng Thương Mại Cổ phần S không yêu cầu giải quyết về hợp đồng mua bán nhà đất và hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản trong vụ án này nên dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8]. Hội đồng xét xử thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M; sửa một phần bản án sơ thẩm.

Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản: Tổng cộng là 25.000.000 đồng, ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T phải chịu. Do ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M đã nộp tạm ứng chi phí đo vẽ, định giá tài sản nên ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với diện tích đất phải trả 26,3m<sup>2</sup>; ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với diện tích đất không được chấp nhận 8,5m<sup>2</sup> (40,5m<sup>2</sup> - 32m<sup>2</sup>) nhưng do thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn. Về án phí dân sự phúc thẩm, bà Phan Thị Ngọc M không phải chịu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc M; sửa một phần bản án sơ thẩm như sau:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 165, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác

lập trước ngày 01/7/1991; Căn cứ Điều 223, Điều 238 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M như sau:

1.1. Công nhận “Giấy mua bán nhà” ngày 09/3/1981 giữa cụ Lê Thị Nở và ông Phạm Xuân H đối với nhà số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Phạm Xuân H, bà Trần Thị T được sở hữu căn nhà và sử dụng 40,5m<sup>2</sup> đất tại số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Xuân H, bà Trần Thị T với ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H đối với căn nhà và diện tích 40,5m<sup>2</sup> đất tại số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Buộc ông Phạm Xuân H, bà Trần Thị T cùng ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc trên đất, giao trả lại diện tích 26,3m<sup>2</sup> đất, tại số 57A Đường N, Phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của cụ Phan Văn Ở và cụ Lê Thị Nở (do ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M đại diện nhận).

(Diện tích đất giao trả tại các điểm 4, 9, 7, 6 của Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH xây dựng đo đạc bản đồ Sài Gòn lập ngày 25/8/2020);

1.4. Ghi nhận ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M tự nguyện thanh toán cho ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H toàn bộ giá trị tài sản là nhà và công trình kiến trúc trên đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH định giá Châu Á là 147.000.000 đồng, khi nhận diện tích 26,3m<sup>2</sup> đất.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.5. Hủy một phần "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BN 035190 (Số vào sổ cấp GCN: CH 20038) do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 11 tháng 6 năm 2013 cho ông Phạm Xuân H

và bà Trần Thị T; cập nhật nội dung thay đổi ngày 01/9/2016 sang tên ông La Chí C, bà Nguyễn Thị Vân H, đối với diện tích 26,3m<sup>2</sup>.

1.6. Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản: Tổng cộng là 25.000.000 đồng; ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T phải hoàn trả 25.000.000 đồng cho ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M.

1.7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Xuân H và bà Trần Thị T được miễn.

Ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M được miễn nên hoàn trả 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0047496 ngày 22/8/2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phan Văn T và bà Phan Thị Ngọc M.

Trường hợp bản án, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 7c và Điều 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.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị Ngọc M không phải chịu; hoàn trả 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0024635 ngày 03/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phan Thị Ngọc M.

III. Bản án phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (7);
- Lưu VP(6), HS(1) 21b.

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

**Đặng Văn Ý**