

Bản án số: 137/2022/DS-PT  
Ngày 16 tháng 3 năm 2022  
V/v: yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản

**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:* Bà Huỳnh Thanh Duyên  
*Các thẩm phán:* Ông Vũ Ngọc Huynh  
Ông Nguyễn Văn Tửu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang – 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:**  
Ông Nguyễn Văn Đảm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 3 năm 2022, 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 219/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1941/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 214/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Bích Ph, sinh năm 1955

Địa chỉ: 110-112 L, phường B, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: 725/28 Trường Chinh, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Hợp đồng ủy quyền số 005695 ngày 16/4/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Phương Liên, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: C9.2 Lô C, 328 V, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
(Theo giấy ủy quyền ngày 16/11/2021)

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1970

Địa chỉ: 16 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Kiều Đại B, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 3.5 lầu 3 lô B, Chung cư 109 N, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 20/7/2018 tại Văn phòng công chứng B)

2.2. Bà Đặng Thanh T, sinh năm 1941 (xin vắng)

Địa chỉ: 16 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2.3. Ông Do Vu H (Vũ Đỗ H), sinh năm 1946

Địa chỉ: 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: 517 L, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/12/2018 được Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ xác nhận ngày 04/01/2019 và Hợp đồng ủy quyền số 15910 ngày 25/12/2019 tại Văn phòng công chứng Quận 10)

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

3.1. Ông Nguyễn Bá D, sinh năm 1973

3.2. Bà Nguyễn Thúy Ph, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: 19-21 Đ, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông D, bà Ph: Ông Kiều Đại B, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 3.5 lầu 3 lô B, Chung cư 109 N, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 010316 và số 010318 cùng ngày 07/9/2018 tại Văn phòng công chứng B)

3.3. Ông Vũ Nguyên Th (Vu Thanh Nguyen), sinh năm 1963

Địa chỉ: Hoa Kỳ

Tạm trú: 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí Ng, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: 517 L, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/12/2018 được Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco, Hoa Kỳ xác nhận ngày 19/12/2018 và Hợp đồng ủy quyền số 15909 ngày 25/12/2019 tại Văn phòng công chứng Quận 10)

3.4. Ông Nguyễn D, sinh năm 1986 (có mặt)

3.5. Ông Lê Tiến N, sinh năm 1954 (vắng mặt)

3.6. Bà Trần Thị Ngọc Ph, sinh năm 1986 (vắng mặt)

3.7. Trẻ Nguyễn Lê V, sinh năm 2016

3.8. Bà Lê Thị N, sinh năm 1959 (vắng mặt)

3.9. Ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1987 (vắng mặt)

3.10. Ông Nguyễn Huy Ph, sinh năm 1993 (có mặt)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Lê V: Ông Nguyễn D và bà Trần Thị Ngọc Ph.

Cùng địa chỉ: 110-112 L (các tầng 1,2,3,5), phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ủy ban nhân dân Quận 1 (xin vắng)

Địa chỉ: 45-47 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 12 P, Phường 7, quận Bì, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Cao Sơn A (có mặt)

Địa chỉ: 45-47 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện nộp cho Tòa án ngày 12/5/2018, các bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph có ông Nguyễn Trọng Đại là người đại diện trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất 110-112 L) do ông Vũ Văn T (chết năm 1994) và bà Nguyễn Thị H (chết năm 1999) làm chủ sở hữu theo Bằng khoán điền thổ số 1588/Sài Gòn - Tự do, tờ lược giải số 2 lập ngày 20/6/1958 và Bằng khoán điền thổ số 1239/Sài Gòn - Tự do, tờ lược giải số 2 lập ngày 10/02/1973.

Trước khi định cư ra nước ngoài, ông T, bà H lập hồ sơ ủy quyền cho bà Lê Thị Bích Ph quản lý theo Quyết định số 707/QĐ-UB-TC ngày 17/12/1977 của Sở quản lý nhà đất – Thành phố Hồ Chí Minh lập, nội dung bà Ph được quyền quản lý, cư ngụ tại căn nhà nói trên, không được bán, sang nhượng hay ủy quyền cho người khác. Ngày 18/12/1979, Giám đốc Sở quản lý nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép quản lý nhà số 1973/GP-NĐ.

Năm 1985, Ủy ban nhân dân Quận 1 ban hành Quyết định số 180/QĐ-UB/3 ngày 24/5/1985 về việc kiểm kê thu hồi nhà đất trên là trái pháp luật.

Đến đầu tháng 4/2018, bà được biết một số người cho rằng mình là chủ sở hữu căn nhà nêu trên và yêu cầu các hộ dân tại số nhà 110-112 L dọn ra khỏi nhà trong khi các hộ dân ở đây không hề hay biết việc cấp giấy chứng nhận. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do bà Ph trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1977 đến nay tại địa chỉ 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể là công nhận quyền sở hữu của bà Ph đối với các tầng 1, 2, 3 và 5 của căn nhà nêu trên.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 450431 vào sổ số CH00843 cấp ngày 01/3/2018 cho ông Vu Do H (Vũ Đỗ H)

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 609584 vào sổ số CH00351 cấp ngày 24/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Đặng Thanh T

- Hủy đăng ký biến động do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 1 cập nhật cho ông Nguyễn Bá D và bà Nguyễn Thúy Ph.

Ngày 05/10/2020, nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph có đơn đề nghị xác định lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Rút yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do bà Ph trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1977 đến nay tại địa chỉ 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể là công nhận quyền sở hữu của bà Ph đối với các tầng 1, 2, 3 và 5 của căn nhà nêu trên.

- Giữ nguyên yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 450431 vào sổ số CH00843 cấp ngày 01/3/2018 cho ông Vu Do H (Vũ Đỗ H)

- Giữ nguyên yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 609584 vào sổ số CH00351 cấp ngày 24/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Đặng Thanh T

- Giữ nguyên yêu cầu Hủy đăng ký biến động do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 1 cập nhật cho ông Nguyễn Bá D và bà Nguyễn Thúy Ph.

*Tại các bản tự khai ngày 13/8/2020 và biên bản hòa giải bị đơn ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thanh T trình bày:*

Đối với tầng 2,3,4 của nhà đất 110-112 L, phường B, Quận 1 thì ông Ng và bà T đã mua lại của ông Vũ Đỗ H vào năm 2013 theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 6481 ngày 27/4/2013 và 16/5/2013 do Văn phòng công chứng Quận 10 chứng nhận. Ông Ng, bà T được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00351 ngày 24/6/2014 và ông bà đã chuyển nhượng lại nhà đất này cho ông

Nguyễn Bá D và bà Nguyễn Thúy Ph theo Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng số 13771 ngày 10/7/2017.

Đối với tầng 1 sau và tầng 5 của nhà đất 110-112 L do ông Vũ Đỗ H và ông Vũ Nguyên Th thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 450431 vào sổ số CH00843 cấp ngày 01/3/2018.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì họ chỉ là những người được cha mẹ của ông Vũ Đỗ H cho ở nhờ để trông coi nhà nên yêu cầu của họ là không có cơ sở, họ phải có trách nhiệm giao trả nhà cho chủ sở hữu hợp pháp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đề nghị cho ông Ng, bà T được vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

*Tại bản tự khai và biên bản hòa giải bị đơn ông Vũ Đỗ H (Vu Do H) có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Chí Ng trình bày:*

Nhà đất 110-112 L thuộc quyền sở hữu của cha mẹ ông H là ông Vũ Văn T (chết năm 1994) và bà Nguyễn Thị H (chết năm 1999). Năm 1979 trước khi xuất cảnh ông T có ủy quyền cho cháu là bà Lê Thị Bích Ph được ở quản lý, sử dụng và trông coi nhà đồng thời có cho một số bà con được ở nhờ và nhập hộ khẩu. Năm 1985, Ủy ban nhân dân Quận 1 ban hành quyết định số 180/QĐ-UB/3 ngày 24/5/1985 về việc kiểm kê thu hồi nhà đất trên.

Năm 2011, ông H được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại và ban hành Quyết định số 3147/QĐ-UBND ngày 21/6/2011 xác định việc Nhà nước không quản lý tầng 2,3,4 căn nhà này, sau đó ông H đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế tại Phòng công chứng số 1 - văn bản số 28538 ngày 14/10/2011 và được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật.

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thúy Ph có đại diện theo ủy quyền ông Kiều Đại B trình bày:*

Đối với tầng 2,3,4 của nhà đất 110-112 L, phường B, Quận 1 thì ông Ng và bà T đã mua lại của ông Vũ Đỗ H vào năm 2013 và được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00351 ngày 24/6/2014. Ngày 10/7/2017, ông Ng, bà T đã chuyển nhượng tầng 2,3,4 của nhà đất trên cho ông Nguyễn Bá D và bà Nguyễn Thúy Ph theo Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng số 13771, cập nhật sang tên ngày 20/7/2017 tại Văn phòng công chứng Châu Á.

Đối với tầng 1 sau và tầng 5 của nhà đất 110-112 L do ông Vũ Đỗ H và ông Vũ Nguyên Th thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 450431 vào sổ số CH00843 cấp ngày 01/3/2018. Ngày 16-17/01/2019, ông D, bà Ph đã nhận chuyển nhượng tầng 1 phía sau + tầng 5 nêu trên tại Phòng công chứng số 1.

Như vậy, ông D, bà Ph đã mua lại các tầng 1 phía sau, tầng 2,3,4 và tầng 5 của nhà đất 110-112 L theo các hợp đồng mua bán chuyển nhượng số 13771 ngày 10/7/2017 và hợp đồng ngày 16-17/01/2019, các thủ tục mua bán chuyển nhượng đã hoàn tất theo quy định pháp luật.

Do đó, ông D, bà Ph có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án:

- Công nhận cho ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thúy Ph quyền sở hữu đối với các căn hộ tầng 1 sau, tầng 2, 3 và tầng 5 của nhà đất tại số 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Lê Thị Bích Ph và những người đang chiếm giữ các căn hộ tầng 1 sau, tầng 2, 3 và tầng 5 của nhà đất tại số 110-112 L, phường B, Quận 1 phải bàn giao các căn hộ nêu trên cho ông D, bà Ph ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Nguyên Th (Vu Nguyen Thanh) có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Chí Ng trình bày:*

Ông Vũ Nguyên Th (Vu Nguyen Thanh) thống nhất với ý kiến trình bày của ông Vũ Đỗ H, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn D, ông Lê Tiến N, bà Trần Thị Ngọc Ph, Trẻ Nguyễn Lê V, bà Lê Thị N, ông Nguyễn Anh Q, ông Nguyễn Huy Ph: vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 1 có Văn bản số 2653/UBND-TNMT ngày 09/11/2020 trình bày ý kiến và đề nghị xét xử vắng mặt có nội dung: Về nguồn gốc pháp lý và quá trình cấp giấy chứng nhận số BS 609584 ngày 24/6/2014: Căn nhà số 110-112 (tầng 2,3,4) Lý Tự Tr, Quận 1 có nguồn gốc thuộc sở hữu của ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị H theo Bảng khoán điền thổ số 1588/Sài Gòn - Tự do, tờ lược giải số 2 lập ngày 20/6/1958 và Bảng khoán điền thổ số 1239/Sài Gòn - Tự do, tờ lược giải số 2 lập ngày 10/02/1973. Ngày 18/12/1979, Sở quản lý nhà đất có cấp Giấy phép ủy quyền nhà số 1973/GP-NĐ cho phép ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị H được ủy quyền quản lý căn nhà 110-112 L cho bà Lê Thị Bích Ph được quản lý, cư ngụ tại căn nhà trên và không được sang nhượng hay ủy quyền cho người khác. Năm 1994, ông T chết, năm 1999 bà H chết không để lại di chúc nên phát sinh thừa kế theo quy định pháp luật. Các đồng thừa kế của ông T, bà H đã khai nhận di sản thừa kế và lập hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thanh T.*

Căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 50 Luật đất đai, được sửa đổi bổ sung Điều 121 của Luật đất đai ngày 18/6/2009 và căn cứ theo hồ sơ người dân cung cấp, ngày 24/6/2014, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Ng và bà T đúng quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Cao Sơn An: Vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy việc cập nhật sang tên theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1941/2020/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:**

*Áp dụng Điều 26, 34, 37, 227, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Áp dụng Điều 616, 618 của Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Áp dụng Luật đất đai năm 2003;*

*Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.*

*Tuyên xử:*

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 450431 vào sổ số CH00843 cấp ngày 01/3/2018 cho ông Vu Do H (Vũ Đỗ H); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 609584 vào sổ số CH00351 cấp ngày 24/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Đặng Thanh T; hủy đăng ký biến động do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 1 cập nhật cho ông Nguyễn Bá D và bà Nguyễn Thúy Ph.*

*2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph về việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Ph đối với các tầng 1, 2, 3 và 5 của nhà đất tại địa chỉ 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thúy Ph:*

*- Công nhận cho ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thúy Ph quyền sở hữu đối với các căn hộ tầng 1 sau, tầng 2, 3 và tầng 5 của nhà đất tại số 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*- Buộc bà Lê Thị Bích Ph và những người đang chiếm giữ các căn hộ tầng 1 sau, tầng 2, 3 và tầng 5 của nhà đất tại số 110-112 L, phường B, Quận 1 phải bàn giao các căn hộ nêu trên cho ông D, bà Ph ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật*

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.*

*Ngày 27/11/2020 nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph kháng cáo toàn bộ bản án cho rằng việc UBND Quận 1 cấp giấy chứng nhận QSDĐ và QSH nhà cho ông Vũ Đỗ H, ông Nguyễn Văn Ng, bà Đặng Thanh T và giấy chứng nhận biến động cập nhật cho ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thúy Ph là không đúng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận trên.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện tranh luận: UBND Quận 1 cấp GCNQSDĐ tầng 2,3,4 lần đầu cho ông Ng, bà T là không đúng quy định do ông Ng, bà T không phải là người quản lý trực tiếp phần đất này từ năm 1979 đến nay. Nguồn gốc phần đất này do ông T, bà H, trước khi di tản sang Mỹ ông T, bà H có giao cho bà Ph quản lý căn nhà với giá 100 cây vàng do tại thời điểm chưa được chuyển nhượng đất. Bà Ph đã giao 70 cây vàng và ông T, bà H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ph. Sở quản lý nhà đất đã cấp giấy phép sử dụng cho bà Ph trên phần này, đây là sự ủy quyền của tổ chức nhà nước với cá nhân bà Ph chứ không phải ủy quyền của cá nhân với cá nhân. Đây là chiếm hữu ngay tình của bà Ph. Trong quá trình quản lý sử dụng bà Ph đã đóng thuế đầy đủ, cũng có nhiều văn bản xác lập sở hữu nhà nước và bố trí cho bà Ph sử dụng đối với căn nhà. (quyết định 185, 9034, công văn 8513...). Do vậy, theo quy định Nhà nước sẽ không giải quyết đòi lại nhà đất đối với xác lập sở hữu nhà nước cho người bố trí sử dụng theo chính sách tại thời điểm đó. Đối với giấy phép chưa có quyết định thu hồi nên bà Ph đang sử dụng hợp pháp. Tầng 1,5 năm 2018 cấp GCN cho ông Vũ Đỗ H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài là không phù hợp với Luật đất đai Việt Nam. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông Ng, bà T là trái pháp luật. Văn bản kê khai thừa kế có những người không phải con của ông T, bà H nhưng lại được ghi nhận. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án để giải quyết lại.

Người đại diện cho bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào Quyết định 3147/QĐ-UBND ngày 21/6/2011, Quyết định 5332/QĐ-UBND ngày 09/10/2017 xác định Nhà nước không quản lý căn nhà theo diện vắng chủ như nguyên đơn trình bày. Ông H đại diện cho các đồng thừa kế yêu cầu cơ quan chức năng cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản trên đất theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là đúng quy định pháp luật. Năm 2013 ông H ký hợp đồng mua bán toàn bộ tầng 2, 3, 4 của nhà đất 110-112 L cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thanh T. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, bên chuyển nhượng (ông H) chưa được cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán nhà ở đã căn cứ vào Quyết định 3147 và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, văn tự đoạn mãi ngày 27/3/1958, văn tự sinh thời tặng dữ ngày 22/12/1973 để công nhận ông H được hưởng thừa kế và hưởng giá trị căn nhà từ đó xác định ông H là chủ sở hữu hợp pháp và được quyền chuyển nhượng cho ông Ng, bà T. Do vậy, ông Ng bà T được UBND quận 1 cấp Giấy CNQSDĐ là đúng. Bà Ph là người lưu trú tại căn nhà trên cơ sở Giấy phép ủy quyền số 1973/GP-NĐ giữa người ủy quyền là ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị H cho bà được quyền quản lý, cư ngụ tại căn nhà và không được sang nhượng hay ủy quyền cho người



khác. Việc bà quản lý, sử dụng căn nhà từ năm 1979 đến nay không phải căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà. Do bà đã rút yêu cầu công nhận quyền sở hữu đối với tầng 1, 2, 3 và 5 của căn nhà trên nên Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bà Ph là đúng. Nếu bà Ph cho rằng bà có công sức giữ gìn, bảo quản căn nhà thì bà có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của luật sư, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26; Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện về việc công nhận quyền sở hữu nhà và QSDĐ của nguyên đơn đối với tầng 1, 2, 3 và 5 căn nhà 110-112 L. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu trên của nguyên đơn, nên cấp phúc thẩm không xem xét vấn đề này.

Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSDĐ và QSH nhà số CK 450431 cấp ngày 01/3/2018 cho ông Vũ Đỗ H; giấy chứng nhận QSDĐ và QSH nhà số BS 609584 cấp ngày 24/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Đặng Thanh T; giấy biên động do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Quận 1 cấp nhật cho ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thuý Ph.

Xét thấy, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1588/Sài Gòn – Tự do, tờ lược giải số 2 lập ngày 20/6/1958 và bằng khoán điền thổ số 1239/Sài Gòn – Tự do, tờ lược giải số 2 lập ngày 10/02/1973; Căn cứ lời trình bày thừa nhận nguyên đơn và các đương sự đều xác định nguồn gốc nhà và đất 110 – 112 Lý Tự Tr (số cũ 112 đường Gia Long) phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu QSD của ông Vũ Văn T (chết năm 1994) và bà Nguyễn Thị H (chết năm 1999).

Ngày 18/12/1979, Sở quản lý nhà đất đã cấp giấy phép uỷ quyền nhà số 1973/GP-NĐ cho phép ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị H được uỷ quyền cho bà Lê Thị Bích Ph quản lý, cư ngụ căn nhà trên và không sang nhượng hay uỷ quyền cho người khác.

Ngày 24/5/1985, UBND Quận 1 ban hành Quyết định số 180/QĐ-UB/3 về kiểm kê thu hồi căn nhà trên, trong đó giao Phòng xây dựng quận 1 chót giữ tầng trệt, lầu 4, riêng lầu 1, 2, 3 chờ Quyết định của Hội đồng xử lý nhà Quận 1. Ngày 21/6/2011, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 3147/QĐ - UBND về việc xác định Nhà nước không quản lý căn nhà số 110 - 112 ( tầng 2, 3,4 ) Lý Tự Tr, phường B, Quận 1 và thu hồi huỷ bỏ Quyết định 180/QĐ-UB/3 ngày

24/5/1985 về kiểm kê thu hồi căn nhà trên. Ngày 09/10/2017, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 5332/QĐ- UBND xác định Nhà nước không quản lý tầng 1 phía sau và tầng 5 căn nhà trên.

Sau khi ông T và bà H chết, không để lại di chúc. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T, bà H gồm ông Vũ Đỗ H, ông Vũ Nguyên Th đã lập văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế tại Phòng Công chứng số 1 vào ngày 14/10/2011. Ông Vũ Đỗ H đại diện cho các đồng thừa kế yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ và QSH tài sản trên đất theo thoả thuận phân chia thừa kế trên, được trước bạ ngày 06/5/2013 theo đúng quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai năm 2003.

Năm 2013 ông Vũ Đỗ H (đại diện cho các đồng thừa kế) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tầng 2, 3, 4 của nhà đất số 110 – 112 Lý Tự Tr cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Đặng Thanh T. Ông Ng và bà T được UBND Quận 1 cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 609584, số vào sổ cấp GCN CH00351 ngày 24/6/2014. Ngày 10/7/2017 ông Ng, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng tầng 2, 3, 4 của nhà đất trên cho ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thuý Phương tại Văn phòng Công chứng Châu Á và ông D, bà Ph đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 1, Thành phố HCM cập nhật sang tên ngày 20/7/2017.

Đối với tầng 1 phía sau và tầng 5 của nhà đất 110- 112 Lý Tự Tr do ông Vũ Đỗ H và ông Vũ Nguyên Th thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và đã được UBND Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 450431, số vào sổ cấp GCN CH00843 ngày 01/3/2018. Ngày 16 và ngày 17/01/2019, ông Thành, ông H đã bán tầng 1 sau và tầng 5 cho ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thuý Phương tại phòng công chứng số 1.

Qua diễn biến trên cho thấy, việc chuyển nhượng các tầng 1 phía sau, tầng 2, 3, 4 và tầng 5 của nhà đất số 110- 112 Lý Tự Tr là đúng chủ thể, đúng hình thức và phù hợp với quy định pháp luật. UBND Quận 1 căn cứ vào nguồn gốc nhà đất, việc khai nhận di sản thừa kế và việc chuyển nhượng hợp pháp trên để cấp giấy nhà số CK 450431 cấp ngày 01/3/2018 cho ông Vũ Đỗ H; giấy chứng nhận QSDĐ và QSH nhà số BS 609584 cấp ngày 24/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Đặng Thanh T; giấy biến động do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Quận 1 cập nhật cho ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thuý Phương là đúng quy định pháp luật. Nên kháng cáo của bà Ph không được chấp nhận.

Với các phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bà Lê Thị Bích Ph là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

*Bởi các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26, 34, 37, 227, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 616, 618 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 450431 vào sổ số CH00843 cấp ngày 01/3/2018 cho ông Vu Do H (Vũ Đỗ H); hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 609584 vào sổ số CH00351 cấp ngày 24/6/2014 cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Đặng Thanh T; hủy đăng ký biến động do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 1 cập nhật cho ông Nguyễn Bá D và bà Nguyễn Thúy Ph.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích Ph về việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Ph đối với các tầng 1, 2, 3 và 5 của nhà đất tại địa chỉ 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thúy Ph:

- Công nhận cho ông Nguyễn Bá D, bà Nguyễn Thúy Ph quyền sở hữu đối với các căn hộ tầng 1 sau, tầng 2, 3 và tầng 5 của nhà đất tại số 110-112 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Lê Thị Bích Ph và những người đang chiếm giữ các căn hộ tầng 1 sau, tầng 2, 3 và tầng 5 của nhà đất tại số 110-112 L, phường B, Quận 1 phải bàn giao các căn hộ nêu trên cho ông D, bà Ph ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Bích Ph được miễn án phí.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9

Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Đường sự (15)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Huỳnh Thanh Duyên**