

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

Bản án số: 310/2021/DS-PT

Ngày 27/5/2021

V/v “*Tranh chấp đòi nhà và yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận*”

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

**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 Phạm Văn Công

Ông Đỗ Đình Thanh

***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:*** Ông Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, 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: 18/2021/DS-PT ngày 06/01/2021, về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 707/2020/DS-ST ngày 05 tháng 06 năm 2020 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: 794/2021/QĐPT-DS, ngày 22 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị C, sinh năm 1949; Địa chỉ: 18/4 KP4, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Kim Q, sinh năm 1996 - Văn bản ủy quyền lập ngày 07/03/2019 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Y, sinh năm: 1956; Địa chỉ: 18/3C Khu phố 4 Thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lý Văn P, sinh năm 1971 - Giấy ủy quyền ngày 23/03/2017 (có mặt);

Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1980 - Giấy ủy quyền ngày 25/03/2019 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện H; Địa chỉ: số 01 đường L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H: Ông Lê Ưu Tú – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H - Công văn số 5079/UBND ngày 03/10/2019 (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Y.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 17/02/2017 nguyên đơn trình bày:*

Bà Ngô Thị C là chủ sở hữu nhà đất tại số 18/3C khu phố 4, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00109 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 16/05/2011. Trước đó, vào năm 1998 nguyên đơn thấy vợ chồng bà Trần Thị Sơn có hoàn cảnh khó khăn nên cho ở nhờ trên đất của mình, việc cho ở nhờ này có chồng bà Trần Thị Sơn là ông Lê Văn Hai ký giấy cam kết ngày 12/12/1998 có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn H.

Sau đó, chồng chết, bà Trần Thị Sơn già yếu nên có em là bà Trần Thị Y đến sống chung. Năm 2014, bà Sơn có sửa chữa lại căn nhà trên nên hai bên đã ra hòa giải tại Ủy ban thị trấn với thỏa thuận: Khi nào bà Trần Thị Sơn chết, bà Ngô Thị C sẽ hỗ trợ cho bà Trần Thị Y số tiền là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) và bà Y phải dọn đi nơi khác trong vòng 60 ngày.

Năm 2015 bà Trần Thị Sơn chết, bà Ngô Thị C đòi nhà nhưng bà Trần Thị Y không trả nhà mà đòi bà Ngô Thị C phải cho bà Trần Thị Y một chỗ ở khác. Nay khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Trần Thị Y phải trả lại nhà đất tại địa chỉ 18/3C khu phố 4, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Ngô Thị C.

*Bị đơn trình bày và có Đơn phản tố ngày 20/04/2017 yêu cầu như sau:*

Nguyên bà Trần Thị Sơn và bà Trần Thị Y là chị em, cùng sinh sống trên mảnh đất thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 18/3C khu phố 4, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Sơn bị liệt không thể đi lại và bà Y cũng thường xuyên đi làm nên bà Ngô Thị C là hàng xóm kế bên nhà đã lợi dụng cơ hội này để cho người vào tự ý vào đo đạc và ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00109 do Ủy Ban Nhân Dân huyện H cấp ngày 16/05/2011 đối với căn nhà trên mà bà Y hoàn toàn không biết sự việc này. Vì chưa được sự đồng ý của bà Trần Thị Y và bà Trần Thị Sơn nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND huyện H cho bà C là hoàn

toàn không đúng theo pháp luật, do vậy yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00109 ngày 16/05/2011 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Ngô Thị C. Do thực tế hai bà không ai biết chữ, chỉ sinh sống trên căn nhà số 18/3C thị trấn H từ năm 01/10/1976 nên không có giấy tờ gì chứng minh nguồn gốc đất để cung cấp cho tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do người đại diện hợp pháp trình bày:* Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00109 ngày 16/05/2011 cho bà Ngô Thị C là đúng quy định.

Tại Bản án dân sự số: 707/2020/DS-ST ngày 05/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 27, điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Nghị quyết 104/2015 về thi hành Luật Tố tụng hành chính. Điều 512, khoản 3 Điều 514, khoản 1 Điều 517 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Y do ông Lý Văn P đại diện yêu cầu.

1. Bà Trần Thị Y có trách nhiệm giao trả cho bà Ngô Thị C nhà đất số 18/3C Khu phố 4, thị trấn H, huyện H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00109 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp năm 16/05/2011.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00109 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp năm 16/05/2011 cấp cho bà Ngô Thị C.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/06/2020 bà Y kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của bà C. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Người đại diện của bà Y cho rằng bà C lợi dụng bà Sơn, bà Y bệnh tật nên cho người vào nhà đo đạc để làm giấy tờ đứng tên bà C, thực tế căn nhà là của gia đình của bà Sơn. Hiện nay bà Sơn đã mất, bà Y không còn chỗ ở nào khác, bà C muốn lấy nhà thì phải tìm cho bà Y một chỗ ở khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C cho rằng hiện nay bà Sơn đã chết, còn bà Y ở tại nhà 18/3B, chứ không ở căn nhà này. Nhà đất này giấy tờ đứng tên bà C, yêu cầu bà Y trả nhà cho bà C, bà C đồng ý hỗ trợ 20.000.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, bà Sơn và bà Y đều xác nhận ở nhờ nhà của bà C, UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho bà C đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ nên đề nghị bác đơn kháng cáo, giữ nguyên 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 Trần Thị Y đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Theo đơn khởi kiện của bà C và đơn yêu cầu của bà Y, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp đòi nhà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” là đúng quan hệ tranh chấp; vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Bà C khởi kiện yêu cầu bà Y trả lại nhà đất số 18/3C khu phố 4, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã cho vợ chồng bà Trần Thị Sơn mượn ở nhờ. Tài liệu bà Y cung cấp là: Giấy cam kết ngày 12/12/1998 có xác nhận của Chủ tịch UBND thị trấn H, vợ chồng bà Trần Thị Sơn xác nhận ở nhờ tại nhà đất của bà C (BL: 16). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng bà Trần Thị Sơn ở nhờ nhà đất số 18/3C khu phố 4, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh của bà C là có căn cứ.

[3]. Người đại diện theo ủy quyền của bà Y cho rằng: Bà C lén lút làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên đề nghị hủy giấy. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận nhà đất cho bà C đã thể hiện: Trước khi cấp giấy, Ủy ban nhân dân thị trấn H có lấy ý kiến của khu dân cư, bà con trong khu phố đều nhất trí, sau đó niêm yết công khai, UBND huyện H cấp giấy cho bà C ngày 16/05/2011 đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, căn cứ Biên bản ngày 31/7/2014 tại UBND thị trấn

H thể hiện: Sau khi bà C được cấp Giấy chứng nhận, bà Trần Thị Sơn muốn sửa lại nhà nên bà Trần Thị Sơn, Trần Thị Y đã cam kết trả lại nhà cho bà C, khi bà Trần Thị Sơn chết (BL: 18). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy giấy đã cấp cho bà C là phù hợp và nay bà Sơn đã chết, buộc bà Y giao trả nhà đất cho bà C là có căn cứ.

[4]. Tại cấp sơ thẩm bà Y không có yêu cầu hoàn trả phần sửa chữa nhà, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Nay, tại cấp phúc thẩm bà C tự nguyện hỗ trợ cho bà Y 20.000.000 đồng, để bà Y giao trả nhà đất cho bà C là tự nguyện, phù hợp nên cần ghi nhận.

[5]. Nay bà Y kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Y không phù hợp, nên không được chấp nhận. 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; bác đơn kháng cáo của bà Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Y phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Y; ghi nhận tự nguyện của bà Ngô Thị C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 707/2020/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 512, khoản 3 Điều 514, khoản 1 Điều 517 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Y do ông Lý Văn P đại diện.

1. Bà Trần Thị Y có trách nhiệm giao trả cho bà Ngô Thị C nhà đất số 18/3C Khu phố 4, thị trấn H, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00109 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 16/05/2011.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Y, về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00109 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 16/05/2011 cho bà Ngô Thị C.

3. Ghi nhận bà Ngô Thị C hỗ trợ cho bà Trần Thị Y 20.000.000 đồng khi trả nhà đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Y được miễn.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị C 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0030276 ngày 01/03/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Trần Thị Y được miễn.

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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP(6), HS(1).

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

**Đặng Văn Ý**