

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1263/2020/DS-ST  
Ngày: 18 - 8 - 2020  
V/v “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ  
và hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất ở và quyền sở hữu nhà”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Trường Sơn

Bà Lê Thị Xuân Lang

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:*** Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 18 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 1024/DSST ngày 11/12/2018 về “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3432/2020/QĐXX-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 7741/QĐHPT-ST, ngày 23/7/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8062/QĐTNPT-ST, ngày 30/7/2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3979/2020/QĐXX-ST, ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị K - Sinh năm 1946.

Địa chỉ: F24 Cư xá Vĩnh H, Phường 5, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H - Sinh năm 1983.

Địa chỉ: F24 Cư xá Vĩnh H, Bến Vân Đ, Phường 5, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Nguyễn Nhật T - Sinh năm 1971 - Văn phòng Luật sư Phú Vinh

thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Địa chỉ: số 332/42 I Phan Văn Trị, Phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1969.

Địa chỉ: 209/119/19, Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn Lễ - Sinh năm 1948;
2. Bà Nguyễn Ngọc H - Sinh năm 1977 (chết năm 2020);
3. Bà Trần Thiên Tr - Sinh năm 1992;
4. Bà Trần Thiện Th – Sinh năm 1996;
5. Ông Trần Chí T - Sinh năm 1999;
6. Ông Trần Chí T - Sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: 209/119/19, Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông Lễ, bà Trang, có mặt; ông Toàn, ông Tín, bà Thanh xin vắng mặt).

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

Địa chỉ: số 18 Đoàn Như Hải, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phụng Loan - Sinh năm 1983, Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường Quận 4; Bà Võ Thị Lan Hương - Sinh năm 1980, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K do bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:***

Căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh có nguồn gốc do Bà Nguyễn Thị K mua của ông Nguyễn Văn Dần từ năm 1969 bằng giấy tay, tiền mua là tiền cá nhân của bà Kiêm. Sau khi mua nhà của ông Dần, bà K giữ nguyên hiện trạng để ở đến năm 1973 thì tiến hành sửa chữa thay nền gạch, vách xây tô, làm gác suốt để tiếp tục ở. Ngày 18/12/1977, bà K thực hiện bản kê khai nhà số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh có xác nhận của chính quyền địa phương.

Năm 1977 thấy hoàn cảnh em ruột của mình là ông Nguyễn Văn Lễ (là cha ruột bà Hạnh) vợ chết, nuôi con nhỏ nên bà K cho ông Lễ và các con ông Lễ ở nhờ tại căn nhà này. Đến năm 1980, bà K lập gia đình nên về ở với chồng là ông Nguyễn Ngọc C tại F24 Cư xá Vĩnh H, Bến Vân Đ, Phường 5, Quận 4. Căn nhà 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh bà K vẫn để

ông Lễ cùng các con ông Lễ tiếp tục ở nhằm mục đích để ông Lễ và các con có chỗ ở và trông coi nhà giúp bà Kiếm.

Năm 2008 do cần làm giấy tờ nhà hợp lệ, bà K và ông Lễ cùng đến UBND phường để làm giấy tờ nhà, tại UBND phường ông Lễ có Tờ xác nhận căn nhà này thuộc chủ quyền của bà K và ông Lễ cũng không đưa bất kỳ khoản tiền nào cho bà Kiếm; Hiện nay căn nhà này đã có giấy tờ chủ quyền hợp pháp do bà K đứng tên. Năm 1988 do công việc làm ăn ông Lễ không thường xuyên sinh sống tại nhà nhưng vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú tại đây, bà Hạnh là con ruột ông Lễ vẫn sống tại căn nhà này đến nay, dù bà K đã nhiều lần đòi nhà, lần cuối cùng có yêu cầu Thừa phát lại lập vi bằng nhưng bà Hạnh vẫn không trả nhà.

Nay nguyên đơn bà K khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Hạnh cùng những người đang cư trú tại căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn đi nơi khác và trả nhà lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị K. Nếu bị đơn và những người đang cư trú tại căn nhà đang tranh chấp đồng ý trả nhà trước khi Tòa án giải quyết thì nguyên đơn sẽ hỗ trợ 300.000.000 đồng và nếu trường hợp Tòa án đưa vụ án ra xét xử và buộc bị đơn giao nhà cho nguyên đơn thì phía nguyên đơn chỉ hỗ trợ 20.000.000 đồng chi phí di dời.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị Hạnh trình bày:***

Bà Hạnh xác nhận việc vào năm 1969 do mồ côi mẹ, bà có ở nhờ cùng người cô ruột là Nguyễn Thị Kiếm tại căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1975 ông Nguyễn Văn Lễ là cha bà có về ở chung và có mở cơ sở sản xuất kinh doanh bún tại ngôi nhà trên. Đến năm 1979, bà K có đưa ông sư Hải và ông Nguyễn Ngọc Côn về tá túc tại ngôi nhà trên. Đến năm 1980, bà K lập gia đình với ông Côn và mua căn nhà F24 cư xá Vĩnh Hội, Bến Vân Đồn, Phường 5, Quận 4 và chuyển về đó sinh sống nên bán căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn Lễ cha của bà với giá 05 chỉ vàng; việc mua bán có giấy tay và xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận 4 nhưng do năm 1988 nhà bị cháy nên giấy tờ bị thiêu hủy hết. Hiện trạng căn nhà ban đầu là lát gạch, xây tường, mái lợp tôle và kèm vách gỗ. Sau đó, bà Hạnh là người bỏ tiền ra sửa chữa gồm: nâng nền, xây tường, lát gạch, làm gác. Năm 1999 Ủy ban nhân dân có kêu gọi các hộ dân kê khai đăng ký cấp chủ quyền nhà đất nhưng do ông Lễ quá nghèo, công việc thường xuyên sống trên sông, nước nên ông Lễ không tiến hành kê khai theo thông báo của Ủy ban. Năm 2006 khu vực này có thông báo bị giải tỏa, vì không hiểu biết và không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu căn nhà trên nên ông Lễ có nhờ bà K ký giấy tờ kê khai để hoàn tất thủ tục cấp chủ quyền đối với căn nhà nêu trên để nếu trong trường hợp

nhà nước đền bù giải tỏa cũng có chế độ đền bù thỏa đáng. Do đó bà Hạnh không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Nguyễn Văn Lễ, Trần Thiên Trang, Trần Thiện Th, ông Trần Chí T, bà Nguyễn Ngọc H, ông Trần Chí T: Thống nhất với những ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Riêng ông Lễ có yêu cầu độc lập - yêu cầu Tòa án hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 đã cấp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị K”.

+ Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 1071/UBND-ĐT ngày 09/6/2020 trình bày nội dung:

Về nguồn gốc, quá trình cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho Bà Nguyễn Thị K đối với nhà số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh: Có nguồn gốc do bà K mua lại của ông Nguyễn Văn Dân bằng giấy tay năm 1969 (Đã bị cháy năm 1990 theo tờ tường trình nguồn gốc nhà có xác nhận chữ ký ngày 26/8/2008). Năm 1973 bà K sửa chữa và sử dụng (bản kê khai nhà cửa năm 1977; Đơn mất tờ khai gia đình có xác nhận của UBND Phường Cách Mạng, Khóm 6 ngày 23/8/1975; Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú năm 1976+1989; biên bản kiểm tra xác minh tình hình sử dụng nhà trong Quận 4 năm 1983).

Ngày 07/8/2008 Bà Nguyễn Thị K đứng Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh - kèm Đơn cam kết ngày 07/8/2008 của ông Nguyễn Văn Lễ là em ruột bà K với nội dung nhà đất do Bà Nguyễn Thị K mua năm 1969, đồng thời ông Lễ cam kết không tranh chấp khiếu nại về chủ quyền căn nhà. Ông Nguyễn Ngọc Côn chồng bà K có đơn cam kết có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 5, ngày 21/8/2008 nội dung: Nhà đất tại địa chỉ số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Kiêm, ông Côn cam kết không tranh chấp khiếu nại về sau.

Ủy ban nhân dân Quận 4 nhận thấy việc ông L yêu cầu Tòa án tuyên hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho Bà Nguyễn Thị K do tại địa chỉ số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở. Ủy ban nhân dân Quận 4 giữ nguyên giá trị pháp lý của “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” hồ sơ gốc số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4

đã cấp ngày 01/10/2008 cho bà Nguyễn Thị Kiêm.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận 4 có Đơn đề nghị vắng mặt tại các buổi Tòa án hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K do bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện theo ủy quyền xác định khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H và những người đang cư trú tại 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn đi nơi khác và trả nhà lại cho Bà Nguyễn Thị K trong thời hạn 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà K đồng ý hỗ trợ phía bị đơn số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng chi phí, công sức bảo quản nhà, 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng là chi phí để di dời và 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng là tiền bị đơn thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước từ 2003 đến nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H không đồng ý trả nhà theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K vì cho rằng nhà này do ông Nguyễn Văn L là cha ruột của bà Hạnh đã mua lại từ bà K vào năm 1980, gia đình bà đã sửa chữa, ở và đóng thuế nhà đất từ trước đến nay. Ngoài ra bà Hạnh xác định không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn L, Trần Thiên Tr, Trần Thiện Th thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị H; Ông Lễ có ý kiến bổ sung giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN ngày 01/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp cho bà Nguyễn Thị K; Ông Lễ xác nhận việc có mua lại căn nhà từ bà K vào năm 1980 với giá 05 chỉ vàng 24k, tuy nhiên vì là chị em ruột nên bà K không nhận, do đó cho đến hiện nay ông Lễ xác nhận không có thực hiện giao 05 chỉ vàng mua nhà cho bà Kiêm.

Ông Trần Chí T, ông Trần Chí T: Tất cả có bản tự khai nội dung thống nhất với những lời trình bày và ý kiến của bà Nguyễn Thị Hạnh và có Đơn xin vắng mặt tại phiên tòa - bà Nguyễn Ngọc Hằng đã chết năm 2020 và tất cả các bên đương sự trong vụ án đều thừa nhận bà Hằng đến lúc chết là không có chồng con.

Bà Nguyễn Phương L - Chức vụ Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường Quận 4 và bà Võ Thị Lan H - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận 4 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Nguyễn Nhật Tuấn trình bày nội dung: Tất cả tài liệu chứng cứ đều thể hiện nguồn gốc

nhà đất tranh chấp là do nguyên đơn là bà K tạo lập, cho ông L và phía bị đơn ở nhờ và bà K đã kê khai, đăng ký, xin và đã được Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” vào sổ số 2243/2008/UBND.GCN ngày 01/10/2008 cho Bà Nguyễn Thị K theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Ông L cùng bị đơn bà Hạnh cho rằng đã mua lại nhà này của bà K có giấy tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5 vào khoảng năm 1980, nhưng không có giấy tờ, tài liệu nào xác nhận, chứng minh sự việc. Bà K đã tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn và những người liên quan đang cư trú tổng cộng số tiền là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng là phù hợp đạo đức xã hội và đúng với các quy định pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L về yêu cầu hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” vào sổ số 2243/2008/UBND.GCN ngày 01/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp cho bà Nguyễn Thị K; đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, buộc bị đơn và những người đang cư trú tại căn nhà phải di dời để trả lại toàn bộ căn nhà cho bà Kiêm; ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà K cho bị đơn và những người liên quan đang cư trú tổng cộng số tiền là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, yêu cầu bà Nguyễn Thị H cùng những người đang cư trú tại căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả lại toàn bộ căn nhà cho nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K và ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà K cho bị đơn và những người liên quan đang cư trú tổng cộng số tiền là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu Tòa án hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN ngày 01/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận 4 đã cấp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị K.

Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hạnh và những người đang cư trú tại căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn đi nơi khác để trả lại căn nhà cho bà Nguyễn Thị .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L có Đơn yêu cầu độc lập ngày 12/11/2018, yêu cầu hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 đã cấp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiêm.

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức khi giải quyết vụ việc dân sự; tương ứng Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Có căn cứ xác định vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và quan hệ tranh chấp các bên là “Đòi nhà” và “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông bà Trần Thiện Thanh, ông Trần Chí Tín, Trần Chí Toàn - tất cả có bản tự khai nội dung thống nhất với những lời trình bày của bà Nguyễn Thị Hạnh, Nguyễn Ngọc Hằng đã chết năm 2020; đại diện Ủy ban nhân dân quận 4 có đơn xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử vụ án, nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Đối với yêu cầu các bên - Xét tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho Bà Nguyễn Thị K đối với căn nhà 209/119/19 Bến Vân Đôn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tờ tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 25/8/2008 của Bà Nguyễn Thị K có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận 4: Nội dung thể hiện nhà do bà K mua của ông Nguyễn Văn D bằng giấy tay năm 1969, đến năm 1973 bà K sửa chữa lại.

- Bản kê khai nhà cửa ngày 18/12/1977 đối với căn nhà thể hiện Bà Nguyễn Thị K là người kê khai và là chủ sở hữu nhà.

- Biên bản kiểm tra xác minh tình hình sử dụng nhà trong Quận 4, ngày 10/11/1983 thể hiện Nguyễn Thị K là chủ hộ căn nhà.

- Tờ tường trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/9/2008 có xác nhận của Phòng Tài nguyên và môi trường Quận 4 đối với đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K, thể hiện nhà đất do bà K mua lại của ông Nguyễn Văn Dân năm 1969, năm 1973 sửa chữa lại sử dụng, có kê khai nhà cửa năm 1977.

- Đơn cam kết của ông Nguyễn Văn Lễ ngày 07/8/2008 có nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận 4, ngày 07/8/2008 - nội dung ông L xác nhận nhà số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là của chị ruột tên Nguyễn Thị K, sinh năm 1946 mua năm 1969; Ông L cam kết không tranh chấp, khiếu nại về chủ quyền đối với căn nhà.

- Tờ cam kết không đứng tên nhà ngày 21/8/2008 của ông Nguyễn Ngọc C đối với nhà đất số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung ông C cam kết căn nhà là tài sản thuộc quyền sở hữu riêng của vợ (là bà Kiêm) trước khi kết hôn với ông C; ông C không đứng tên chủ quyền chung với vợ và không tranh chấp khiếu nại về sau.

- Công văn số 4220/CNQ4-ĐK ngày 31/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 4 về cung cấp thông tin nhà đất số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, nội dung xác định: Bản kê khai nhà cửa năm 1977 Bà Nguyễn Thị K đứng kê khai với tư cách chủ sở hữu nhà - ghi chú mua từ năm 1970 - Biên bản kiểm tra xác minh tình hình sử dụng nhà 1983 bà K đứng kê khai, nhà có Văn tự tên Nguyễn Thị Kiêm (giấy tay đã bị thất lạc). Tờ tường trình nguồn gốc nhà ngày 25/8/2008 của bà K có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận 4 ngày 26/8/2008, bà K tường trình nhà có nguồn gốc do bà K mua lại của ông Nguyễn Văn Dân bằng giấy tay vào năm 1969 và giấy đã bị cháy; bà K sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 với diện tích đất ở là 31,3m<sup>2</sup> - Hiện không tranh chấp khiếu nại gì. Đơn xin cam kết ngày 07/8/2008 có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường 05, Quận 4 ông Nguyễn Văn Lễ cam kết căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4 là của chị ruột tên Nguyễn Thị Kiêm. Tờ cam kết không đứng tên nhà lập ngày 21/8/2008 có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận 4 ông Nguyễn Ngọc C xác nhận căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4 là tài sản riêng của vợ là bà Nguyễn Thị K. Và kết luận về chủ sở hữu nhà đất số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4 do Bà Nguyễn Thị K là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận số 2243/2008/UBND.GCN ngày 01/10/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp. Đồng thời xác định hiện nhà đất chưa có Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và hiện Chi nhánh Quận 4 chưa nhận hồ sơ đăng ký thế chấp cũng như chuyển quyền có liên quan nhà đất số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4.



- Công văn số 1071/UBND-ĐT ngày 09/6/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 4 có nội dung: Nhà số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà K mua lại của ông Nguyễn Văn Dân bằng giấy tay năm 1969 (đã bị cháy năm 1990 theo tờ tường trình nguồn gốc nhà có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 5, Quận 4 ngày 26/8/2008). Năm 1973 bà K sửa chữa sử dụng; có kê khai nhà cửa năm 1977; Đơn mất tờ khai gia đình có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường Cách Mạng, Khóm 6, ngày 23/8/1975. (Tất cả nội dung đều phù hợp với nội dung tại Công văn số 4220/CNQ4-ĐK ngày 31/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 4 cung cấp thông tin đối với nhà đất số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 07/8/2008 Bà Nguyễn Thị K đứng Đơn đề nghị cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở” tại địa chỉ số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, kèm “Đơn cam kết” ngày 07/8/2008 của ông Nguyễn Văn L là em ruột bà K - nội dung xác nhận nhà đất do Bà Nguyễn Thị K mua năm 1969, ông L cam kết không tranh chấp khiếu nại gì về chủ quyền căn nhà - “Đơn cam kết” ngày 21/8/2008 của ông Nguyễn Ngọc là chồng bà K, có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 5, nội dung xác nhận nhà đất tại địa chỉ số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Kiêm, ông Côn cam kết không tranh chấp khiếu nại về sau. Và Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh xác định vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý của “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” hồ sơ gốc số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho bà Nguyễn Thị Kiêm.

- Trả lời kết quả xác minh ngày 04/12/2019 của Công an Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung xác định khu vực có xảy ra hỏa hoạn, nhưng không xác định được năm xảy ra hỏa hoạn cũng như những căn nhà nào bị hỏa hoạn và số nhà 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 5, Quận 4 có bị hỏa hay không.

Như vậy, căn cứ các tài liệu chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định nhà đất tại địa chỉ số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho Bà Nguyễn Thị K là do bà K tạo lập và bà K đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

[2.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng thực tế ban đầu ông Nguyễn Văn L (cha bà H) và gia đình bà H được bà K cho ở nhờ, nhưng đến khoảng năm 1980 ông Lẽ đã mua lại nhà đất địa chỉ số 209/119/19 Bến Vân Đồn, Phường 05, Quận 4 trên của bà K với giá 05 chỉ vàng, việc mua bán có lập giấy tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 5, Quận 4 - nhưng do năm 1988 nhà tại khu vực bị cháy nên giấy tờ đã bị thiêu hủy; nhưng bà K không thừa nhận việc đã bán lại nhà cho ông Lẽ như ông Lẽ bà Hạnh trình bày. Đồng thời tại phiên tòa mở ngày 30 tháng 7 năm 2020, Hội đồng xét xử đã dừng phiên tòa theo đề nghị của bà Hạnh bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lẽ để bà Hạnh và ông Lẽ đến Ủy ban nhân dân phường 5 xin sao lục, xác nhận lại việc bán nhà giấy tay giữa bà K cho ông L. Nhưng đến tại phiên tòa hôm nay ông Lẽ và bà Hạnh cũng không có được tài liệu hay chứng cứ nào để chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hơn nữa, tại phiên tòa ông Lẽ cũng thừa nhận cho đến hiện tại ông L cũng không có việc đã giao và Bà Nguyễn Thị K đã nhận 05 chỉ vàng trị giá mua bán nhà giữa các bên như ông Lẽ trình bày. Do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định, công nhận bà K đã bán lại nhà đất tranh chấp cho ông Lẽ.

Căn cứ Vi bằng số 1740/2016/VB-TPLQ5 ngày 31/10/2016 thể hiện bà K đã có yêu cầu và giao Thông báo đòi nhà ghi ngày 11/10/2016 cho bà Hạnh vào ngày 31/10/2016. Như vậy, xét bà K đã thông báo đòi nhà cho bị đơn và những người đang cư trú tại căn nhà việc đòi nhà theo đúng trình tự thủ tục được pháp luật quy định.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L yêu cầu Tòa án hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho bà Nguyễn Thị Kiêm, nhưng căn cứ các tài liệu chứng cứ như đã viện dẫn, phân tích trên - Xét ông L không có bất cứ giấy tờ, tài liệu nào chứng minh việc bà K đã bán lại nhà đất cho ông Lẽ như ông Lẽ trình bày để yêu cầu Tòa án hủy giấy. Trong khi ông Lẽ thừa nhận năm 2008 khi bà K kê khai đăng ký làm thủ tục để xin cấp giấy chủ quyền nhà đất thì ông Lẽ cũng được biết và đã có xác nhận nguồn gốc nhà đất là của bà K và cam kết không khiếu nại gì về chủ quyền căn nhà. Ông L cho rằng việc cam kết trên là do ông L thường xuyên làm việc trên sông nước, nên phải nhờ bà K là chị ruột đứng tên làm giấy tờ nhà, nhằm để sau này nếu nhà đất bị giải tỏa thì sẽ được đền bù thỏa đáng - Tuy nhiên bà K không thừa nhận trình bày này của ông L và xét cũng không phù hợp thực tế, vì thời điểm 2008 thì bà Nguyễn Thị H (sinh năm 1969), bà Nguyễn Ngọc H (sinh năm 1977, mất năm 2020), là các con ruột của ông Lẽ và đang cư trú sử dụng tại căn

nhà đều đã trưởng thành có thể thay ông L thực hiện kê khai, đăng ký xin cấp chủ quyền nhà. Đồng thời xét Ủy ban nhân dân Quận 4 có ý kiến xác định vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý của “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” hồ sơ gốc số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho bà Nguyễn Thị K. Do đó, xét yêu cầu hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho bà Nguyễn Thị Kiêm, của ông Nguyễn Văn L là không có căn cứ chấp nhận.

[2,4] Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày quá trình ở, sử dụng căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã có sửa chữa, tu bổ như nâng nền, ... nhưng không có chứng từ chứng minh và không đồng ý trả nhà cho bà K nên bà Hạnh không yêu cầu Tòa án xem xét; trong khi đại diện nguyên đơn không thừa nhận việc bà Hạnh có sửa chữa nhà. Nhưng đại diện nguyên đơn tự nguyện đồng ý sẽ hỗ trợ phía bị đơn 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là chi phí bảo quản nhà; 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng là chi phí bà Hạnh đã thực hiện các nghĩa vụ thuế, ... đối với Nhà nước trong thời gian sử dụng nhà và 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng là chi phí để di dời. Xét ý kiến tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp thực tế, không vượt quá yêu cầu khởi kiện làm xấu hơn quyền lợi của bị đơn và không trái quy định pháp luật - Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những tài liệu chứng cứ được phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiêm, yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H và những người đang cư trú tại nhà đất số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn đi nơi khác để trả lại nhà đất cho Bà Nguyễn Thị K trong thời hạn 06 (sáu) tháng và bà K tự nguyện hỗ trợ phía bị đơn và những người đang cư trú tại căn nhà số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng chi phí bảo quản nhà; 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng chi phí bà Hạnh đã thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước trong thời gian sử dụng nhà và 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng là chi phí để di dời. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập - yêu cầu Tòa án hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01/10/2008 cho Bà Nguyễn Thị K của ông Nguyễn Văn L- như ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và ý kiến phát biểu, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị K không phải chịu, bà K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, nhưng ông L là người trên

60 tuổi và có đơn xin miễn án phí ngày 12/11/2018, nên ông Lê được miễn án phí sơ thẩm; bà Nguyễn Thị Hạnh phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 147, Bộ luật TTDS năm 2015;

- Căn cứ Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 12 Chương I 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.

- Căn cứ Điều 106; Điều 158; Điều 159; Điều 161; Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 5; Điều 10; Điều 11; Điều 154; Điều 177 Luật nhà ở.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, yêu cầu bà Nguyễn Thị H cùng những người đang cư trú phải di dời, trả lại căn nhà số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị K.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H cùng những người đang cư trú phải di dời để trả lại cho Bà Nguyễn Thị K nhà đất tại số 209/119/19 Bến Vân Đ, Phường 05, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời để trả lại cho Bà Nguyễn Thị K toàn bộ nhà đất theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/10/2008 cho Bà Nguyễn Thị K trong thời hạn là 06 (sáu) tháng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận Bà Nguyễn Thị K tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Nguyễn Thị Hạnh và những người đang cư trú tại căn nhà 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là chi phí bảo quản nhà; 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng là chi phí bà Hạnh đã thực hiện các nghĩa vụ thuế với Nhà nước trong thời gian sử dụng nhà và 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng là chi phí để di dời - Tổng cộng số tiền là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

- Việc giao tiền và giao nhà thực hiện cùng một lúc.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu Tòa án hủy “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số 2243/2008/UBND.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/10/2008 cho bà Nguyễn Thị K.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị K không phải chịu, bà K được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng là số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AG/2014/0008106 ngày 29/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, nhưng ông L trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông L không phải chịu án phí sơ thẩm.

### 3. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

#### Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (30).

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

**Nguyễn Bá Thịnh**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Trường Sơn**

**Lê Thị Xuân Lan**

**Nguyễn Bá Thịnh**