

**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: 810/2023/HC-PT

Ngày: 13/9/2023

V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính về  
quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai,  
thuộc trường hợp yêu cầu thu hồi giấy chứng  
nhận quyền sử đất.

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Tấn

*Các Thẩm phán:* 1/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

2/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao  
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân:*** Ông Đoàn Văn Vâng, Kiểm sát viên cao  
cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố  
Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm, thụ lý số  
961/2022/TLPT-HC ngày 30/12/2022, về việc: “*Khiếu kiện QĐHC về quản lý nhà  
nước trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất*”, giữa các bên đương sự:

***Người khởi kiện:*** Bà **Trương Thị Tuyết T** (Có mặt); Địa chỉ: F Đ, phường  
A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; Người bảo vệ quyền lợi cho bà T: Luật sư  
Nguyễn Văn T1, Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: C T, ấp  
C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

***Người bị kiện:*** Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa  
chỉ: Số D đường A P, phường E, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện  
theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Phạm Quang T2, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân  
dân Quận H4; Người bảo vệ quyền lợi cho người bị kiện: Ông Lưu Quang Huy Q,  
Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận H.

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

1/ Bà Dương Thị S; Địa chỉ: B T, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Nguyễn Mạnh H; Địa chỉ: C Chung cư E đường H, phường E, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2/ Ông Văn Trung Nhật T3; Địa chỉ: 2 T, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt); Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Bà Trần Thị H1; Địa chỉ: 2 T, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt); Người bảo vệ quyền lợi cho ông T3: Luật sư Trịnh Tiến B, Văn phòng L1 thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: A A, phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

*Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Tuyết T là người khởi kiện.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai của phía người khởi kiện bà Trương Thị Tuyết T trình bày:*

Nhà số F Đ, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc một phần nhà số 46, 48 (sau đổi thành 62, 64, 66) đường Đ, phường X, Quận H thuộc Bảng khoán số 49, 50 Chợ L, Xóm C. Bảng khoán số 49 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trương Văn K (ông nội bà T). Bảng khoán số 50 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trương Kỳ T4 và bà Võ Thị S1 (cha, mẹ bà T), ông K và ông T4 cùng chung 01 Tờ khai gia đình. Bảng khoán 49 liền kề với B1 khoán 50, theo đó:

Ông Trương Văn K ông nội bà T (sở hữu Bảng khoán số 49): Năm 1954, trước khi tập kết ra B, ông Trương Văn K có cho ông Lê Hữu H2 (cậu ruột ông K) ở nhờ để trông coi căn nhà D Đ, Chợ L, Xóm C trong 02 năm, dự định sau tổng tuyển cử sẽ về nhưng diễn biến lịch sử khiến ông K không về như dự tính. Lúc đó, ông Trương Kỳ T4 (cha bà T) phải chăm sóc ông ngoại bị tai biến ở nhà A M, Quận H nay thuộc phường A, quận H.

Thời gian từ 1954 đến 1966, ông Lê Hữu H2 tự ý cho con cháu và anh, em đến ở nhờ. Sau khi ông H2 mất, ông Trương Kỳ T4 thông báo với con cháu ông H2 dọn đi trả nhà cho ông T4, chỉ có ông Nguyễn Văn H3 xin ông T4 cho ở đỡ vài năm tại căn phòng phía sau gần cuối nhà để hành nghề hớt tóc và người cháu là bà Lê Thị B2 (chồng chết, có 06 người con) xin ở đậu lại để các cháu thuận đường đi học, vài năm sau sẽ dọn đi, ông T4 đồng ý.

Ông Trương Kỳ T4, bà Võ Thị S1 là cha, mẹ bà T (sở hữu Bảng khoán số 50): Liền kề với Bảng khoán số 49 của ông Trương Văn K. Năm 1970, ông T4 làm đơn xin Sở T7 dời một phần căn nhà 48 Đ (thuộc quyền sở hữu của ông Trương Văn K tại Bảng khoán 49) và toàn bộ căn nhà của vợ chồng ông T4 (nhà số D, B khoán

50) để xây dựng thành 03 căn nhà phố mang số 62, 64, 66 Đ. Tiến hành xây dựng năm 1971 và hoàn công năm 1972.

Sau khi xây dựng xong phần phía trước của căn nhà 66 (thuộc Bảng khoán 49 của ông Trương Văn K), phần phía sau ông T4 ngăn ra làm 02 phần:

Một phần cho bà Lê Thị B2 và 06 người con ở, cho đứng riêng Tờ khai gia đình đóng dấu ở đầu, chỉ chừa ra 01 nhà vệ sinh cho ông Nguyễn Văn H3 sử dụng vì phòng ông H3 không có nhà vệ sinh.

Phần còn lại, ông T4 ngăn ra làm 02: một nữa làm chỗ ở và sinh hoạt cho người giúp việc, phần còn lại ông T4 tháo mái ngói làm sân phơi quần áo và làm lối đi cho ông H3 và gia đình bà Lê Thị B2, đồng thời cũng là lối thoát hiểm cho nhà ông T4.

Năm 1975, ông T4 đi học tập cải tạo và sau đó định cư tại Hoa Kỳ.

Nhà 66 Đình Hòa hiện nay gồm 02 phần:

Phần phía trước do Nhà nước quản lý, đã bán lại cho bà T theo Nghị định 61/CP. Phần phía sau, Nhà nước không quản lý đã được UBND quận H4 trả nhà cho bà T theo Thông báo số 106/TB-UB ngày 06/8/1986 có diện tích khoảng 140m<sup>2</sup> (thuộc nhà đất số D Đ, Xóm C - thuộc Bảng khoán số 49), với hiện trạng gồm:

Nhà số 280/3 có diện tích 53,5m<sup>2</sup> do ông Văn T5 Nhật Tài sử dụng, được UBND quận 8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00559 ngày 13/6/2014.

Nhà số 280C diện tích 19,7m<sup>2</sup> do bà Dương Thị S sử dụng, được UBND quận 8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 09985/2004 ngày 25/11/2004.

Bà T quản lý 01 phần chia làm 02: Phần sinh hoạt cho người giúp việc; Phần phơi quần áo và diện tích nhà vệ sinh mà ông H3 đã sử dụng trước đây.

Quá trình khiếu nại và giải quyết khiếu nại:

Năm 2018, bà T biết việc UBND quận H4 cấp 2 giấy chứng nhận nêu trên cho ông T3, bà S nên có gửi đơn tranh chấp tại UBND phường A. Ngày 10/9/2018, UBND phường A, quận H tiến hành hòa giải tranh chấp về việc nhà đất bị chiếm dụng trái pháp luật giữa bà Trương Thị Tuyết T với ông Văn T5 Nhật Tài do bà Trần Thị H1 là mẹ ông T3 đại diện và bà Dương Thị S nhưng không thành.

Trong quá trình hòa giải bà Dương Thị S và bà Trần Thị H1 (đại diện ủy quyền của ông Văn Trung Nhật T3) đều xác nhận rằng phần nhà đất địa chỉ 280/3 và B T, quận H, trước đây là thuộc một phần nhà đất 66 Đ, quận H của bà Trương Thị Tuyết T. Vì vậy, hai phần nhà đất số B và B T, quận H trước đây đều thuộc nhà

đất 66 Đ, gia đình bà cho ở nhờ đất, nay bị gia đình ông Văn Trung Nhật T3 và bà Dương Thị S chiếm giữ trái pháp luật và kê khai gian dối để được cấp giấy chứng nhận, quyền sở hữu nhà và đất.

Ngày 22/10/2018, bà nhận được văn bản trả lời số 408/QLĐT – QH phủ nhận việc chưa bao giờ đề xuất UBND quận 8 cấp hai số nhà trên.

Việc H4 cho chuyển đổi số nhà của hai phần nhà đất đang tranh chấp nêu trên từ số F Đ, Quận H thành hai số nhà B và B T, quận H và Quyết định cấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00559 ngày 13/6/2014 cho ông Văn T5 Nhật Tài và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 09985/2004 ngày 15/11/2004 cấp cho bà Dương Thị S là trái quy định pháp luật, không đúng đối tượng.

Ngày 24/10/2018, bà gửi đơn khiếu nại đến UBND quận H4, khiếu nại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T3, bà S là trái pháp luật. Ngày 30/11/2018, bà bổ sung hồ sơ tài liệu theo yêu cầu của UBND quận H4, liên quan đến việc khiếu nại. Ngày 16/8/2019, nhận được Văn bản số 2276/UBND-TNMT của UBND quận H4 về việc “Trả lời đơn của bà Trương Thị Tuyết T”. Bà không đồng ý với nội dung Văn bản số 2276/UBND- TNMT, ngày 16 tháng 8 năm 2019 của UBND quận H4, xem xét giải quyết chưa toàn diện, xâm hại trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà vì mẹ ông T3 là bà Trần Thị H1, bà S đều công nhận phần nhà đất mà mình được cấp giấy thuộc một phần phía sau nhà số F Đ. Vì vậy bà khiếu nại yêu cầu UBND quận 8 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3 và bà S là hoàn toàn đúng có cơ sở giải quyết theo quy định của pháp luật, nhưng UBND quận H4 không chấp nhận.

Nay bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00559 ngày 13/6/2014 cấp cho ông Văn T5 Nhật Tài, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 09985/2004 ngày 15/11/2004 cấp cho bà Dương Thị S; Hủy Thông báo tạm cấp hai số nhà 280/3 (Thông báo số 197/TB-QLĐT ngày 25/02/2011) và B đường T, phường A, quận H trả lại số nhà ban đầu là 66 Đ, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trương Thị Tuyết T cam đoan không đồng thời khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/8/2022, bà T xác định không khiếu nại Văn bản số 2276/UBND-TNMT của H4 về việc “Trả lời đơn của bà Trương Thị Tuyết T” đến các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố và UBND quận H4, chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00559 ngày 13/6/2014 cấp cho



ông Văn T5 Nhật Tài, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 09985/2004 ngày 15/11/2004 cấp cho bà Dương Thị S.

Bà rút lại yêu cầu: Hủy thông báo tạm cấp hai số nhà B và B đường T, phường A, quận H trả lại số nhà ban đầu là 66 Đinh Hòa phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Theo văn bản là lời khai của phía người bị kiện UBND quận H4 trình bày:*

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00559 ngày 13/6/2014 cấp cho ông Văn T5 Nhật Tài:

Bà Trần Thị H1, địa chỉ 2 T, phường A, quận H, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên thuộc thửa đất số 37, Tờ bản đồ số 32 Bản đồ địa chính phường 13 quận H, hồ sơ nộp tại UBND phường gồm có: Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/9/2013; Tờ tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 12/9/2013; Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở do Công ty Trách nhiệm hữu hạn V1 lập ngày 28 tháng 8 năm 2012 được Phòng T8 kiểm tra, xác nhận ngày 13/9/2012; Giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà đất ngày 01/01/1978 của U cũ (nay là phường A); Tờ đăng ký nhà đất có xác nhận ngày 16/8/1999 của A; Thông báo tạm cấp số nhà ngày 25/02/2011 của Phòng Q1; Tờ cam kết và tường trình của bà Trần Thị H1 về quan hệ nhân thân của ông Văn Trung T6 (chết ngày 27/7/2010) có chứng thực chữ ký ngày 14/9/2013 của A; Giấy ưng thuận của các đồng thừa kế cho bà Trần Thị H1 đại diện đứng tên xin cấp giấy chứng nhận có chứng thực chữ ký ngày 14/9/2013 của A; Giấy cam kết giao đất lần 1 có chứng thực chữ ký ngày 24/9/2013 của A; Bản sao Giấy chứng tử của ông Văn Trung T6, Giấy chứng nhận kết hôn của ông Văn Trung T6 và bà Trần Thị H1.

Căn cứ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận nêu trên, thì thấy quá trình sử dụng như sau: Năm 1978, ông Văn Trung T6 có kê khai đăng ký nhà số F Đ, đến năm 1999 ông Văn T5 T6 tiếp tục kê khai sở hữu, sử dụng nhà đất số F Đ (đi ngõ hẻm 280 Tùng Thiện Vương) trong đó có tự khai “nguồn gốc đất do ông có để lại, chủ đất Lê Hữu H2, từ năm 1955...”, đến năm 2010 ông Văn Trung T6 chết; sau đó bà Trần Thị H1 có nộp hồ sơ xin cấp số nhà, ngày 25/02/2011 Phòng Quản lý đô thị Quận H ban hành Thông báo số 197/TB-QLĐT tạm cấp số nhà B đường T quận H thay cho số nhà C Đ, phường A, quận H.

Việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND phường A niêm yết công khai trong thời hạn 15 ngày theo Danh sách công khai số 29/DSTB ngày 13/9/2013 và không

có ý kiến phản ánh về nội dung công khai. Hết thời gian niêm yết, ngày 30/9/2013 UBND phường A đã xác nhận vào Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với nội dung: Thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay là năm 1955, nhà đất thuộc khu dân cư hiện hữu, hiện nay chưa có tranh chấp. Sau đó hồ sơ gửi về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận H thụ lý, đề xuất.

Trên cơ sở ý kiến đề xuất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận H, Phòng T8 đã thẩm định tại Tờ trình số 6766/TTr-TNMT ngày 11/02/2014. Đối chiếu với quy định pháp luật, cụ thể tại Điểm a Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP”.

Ngày 28/02/2014, H4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00531 cho bà Trần Thị H1 (là đại diện cho những người thừa kế nhà đất). H4 nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00531 ngày 28/02/2014 cho bà Trần Thị H1 (là đại diện cho những người thừa kế nhà đất) là đúng quy định.

Ngày 16/4/2014, bà Lê Thị B2 và bà Trần Thị H1 là những người thừa kế theo pháp luật của ông Văn T5 Tân tặng cho toàn bộ phần di sản được hưởng thừa kế của ông Văn T5 Tân trong quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 37, Tờ bản đồ số 32, địa chỉ 2 T, phường A, quận H cho ông Văn Trung Nhật T3 (theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 003823, quyền số 02/TP/VPCC-SCC/TK của Văn phòng C2). Đồng thời, bà Trần Thị H1 tặng cho phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bà tại thửa đất số 37, Tờ bản đồ số 32, địa chỉ 2 T, phường A, quận H cho ông Văn Trung Nhật T3 (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 003824 quyền số 02/TP/VPCC-SCC/TK của Văn phòng C2).

Ngày 13/6/2014, ông Văn Trung Nhật T3 được UBND quận H4 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00559. H4 nhận thấy việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00559 ngày 13/6/2014 cho ông Văn T5 Nhật Tài là đúng quy định.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 09985/2004 do H4 cấp ngày 15/11/2004 địa chỉ B T, phường A, quận H:

Bà Dương Thị S, địa chỉ B T, phường A, quận H đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở, đối với nhà đất số B T, phường A, quận H, thuộc thửa đất số 50, Tờ bản đồ số 32 Bản đồ địa chính phường A, quận H, hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân phường A quận H gồm có: Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở; Hộ khẩu cấp ngày 08/11/1994 và Chứng minh nhân dân của bà Dương Thị S; Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú cấp ngày 10/3/1982; Đơn xin sửa chữa nhà 280C Tùng Thiện Vương của bà Dương Thị S có xác nhận ngày 09/12/1996 của Ủy ban nhân dân phường A; Tờ đăng ký nhà đất có xác nhận ngày 15/8/1999 của Ủy ban nhân dân phường A; Bản vẽ sơ đồ nhà - đất do Liên hiệp Khoa học Công nghệ Địa chất và Khoáng sản lập ngày 22/4/2004. UBND phường A xác nhận Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở, đồng thời có Tờ trình gửi UBND quận H4 (Phòng Quản lý đô thị Quận H tham mưu) đề nghị cấp giấy chứng nhận.

Ngày 16/9/2004, Phòng Q1 có Phiếu trao đổi với UBND phường A về hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở của bà Dương Thị S, trong đó có ý kiến “Theo tờ đăng ký nhà đất. năm 1999 tại mục 7 có ghi nhà đất sang nhượng bằng giấy tay năm 1957, theo đơn đề nghị cấp GCN và tờ trình ghi nhà mua năm 1985. Đề nghị đương sự xác nhận thời điểm tạo lập nhà đất có xác nhận của UBND P.13”.

Ngày 18/10/2004, bà Dương Thị S có Tờ tường trình gửi UBND phường A có nội dung “Năm 1985, tôi có mua căn nhà của ông Nguyễn Văn H3, số nhà là B T, Phường A, Quận H, sang nhượng bằng giấy tay đã bị thất lạc và chuyển hộ khẩu vào địa chỉ trên ngày 26 tháng 3 năm 1985. Tôi đã sửa chữa qua 1 lần vào ngày 09 tháng 12 năm 1996. Năm 1999 quá trình kê khai nhà đất vì không hiểu biết nên tôi khai không đúng ông Nguyễn Văn H3 đã sửa chữa qua 1 lần vào ngày 18 tháng 6 năm 1957 mà tôi đã khai sang nhượng bằng giấy tay 1957”.

Đơn tường trình của bà Dương Thị S được UBND phường A xác nhận, nội dung xác nhận: “Căn nhà số B T, phường A, quận H hiện nay do bà Dương Thị S đang sử dụng ổn định không có tranh chấp khiếu nại tại địa phương”.

Căn cứ Tờ trình số 509/TT-GCN ngày 28/5/2004 của UBND phường A về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở đối với nhà đất ở địa chỉ số B T, phường A, quận H cho bà Dương Thị S, trong đó xác nhận: Quá trình quản lý và sử dụng nhà, đất: Nhà đất đương sự khai là do ông Nguyễn Văn H3 tạo lập từ năm 1950, sang nhượng lại bằng giấy tay năm 1985 (giấy tay thất lạc) ở đến nay. Không thuộc phạm vi bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị hoặc các công trình di tích lịch sử - văn hóa, an ninh, quốc phòng; Không có tranh chấp; Không thuộc diện Nhà nước quản lý. Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở đối với nhà đất ở.

Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh” được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 90/2004/QĐ-UB ngày 09/4/2004 của UBND Thành phố.

Ngày 15/11/2004, UBND quận H4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 09985/2004 cho bà Dương Thị S. UBND quận H4 nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 09985/2004 ngày 15/11/2004 cho bà Dương Thị S là đúng quy định.

Từ những cơ sở nêu trên, UBND quận H4 đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Tuyết T.

*Theo đơn và lời khai của phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị S do ông Nguyễn Mạnh H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc toàn bộ khu nhà đất do ông Trương Văn K và con ông là Trương Kỳ T4 đứng tên đăng bộ từ trước giải phóng. Một phần nhà đất sau giải phóng nhà nước đã quản lý và bán hóa giá lại cho bà Trương Thị Tuyết T. Nhà 280C Tùng Thiện V nằm ở căn F Đ (48 Đinh Hòa cũ).



Bà S có được căn nhà là do ông K là cháu của ông Lê Hữu H2 (ông H2 là cậu của ông K), không biết là cho ở nhờ hay chuyển nhượng (khoảng những năm 1950), sau đó ông H2 có người cháu là ông H3 (cháu gọi ông H2 là dượng) ở quê lên ở nhờ trên phần đất của ông H2. Ông H2 cho ông H3 01 mảnh đất nhỏ 20m<sup>2</sup> để ông H3 làm nhà đi riêng biệt (khoảng năm 1950), đến năm 1957 ông H3 có đơn xin sửa chữa nhà.

Năm 1985, ông H3 lớn tuổi mới gọi cháu là bà Dương Thị S tới để chăm sóc. Sau đó ông H3 về quê không rõ năm nào, trước khi về ông H3 làm giấy tờ tay chuyển nhượng cho bà S năm 1995 (giấy tờ bị thất lạc). Năm 1996, bà S có làm đơn xin sửa chữa nhà. Năm 1999, kê khai nhà đất 20m<sup>2</sup>. Năm 2004, bà S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Đề nghị xác nhận lại tư cách của bà T về việc xin được trả nhà vì nguồn gốc đất của ông K, bà T không có tư cách khởi kiện. Nếu bà T được quyền khởi kiện thì đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì bà S ở đó nhưng bà T không đòi, không khiếu nại gì nên việc bà T khởi kiện là không có căn cứ.

*Theo đơn và lời khai của phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Văn Trung Nhật T3 do bà Trần Thị H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà là vợ của ông Văn Trung T6 và là mẹ ruột của Văn T5 Nhật Tài nên bà biết rất rõ nguồn gốc nhà đất của ông T3 đang sở hữu. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Lý do nguồn gốc nhà đất trước đây là đất của ông Trương Kỳ T4 cho bà Lê Thị B2 (không có giấy tờ) từ năm 1968, đến năm 1970 bà B2 xây nhà ông T4 vẫn có mặt ở đó. Vì lý do không biết chữ, không hiểu pháp luật nên bà B2 không có yêu cầu ông T4 làm giấy tặng cho. Cha ông T4 (là ông Trương Văn K) gọi ông Lê Hữu H2 là cậu ruột. Ông H2 là cha bà Lê Thị C1, bà C1 là mẹ chồng bà Lê Thị B2, bà Lê Thị B2 là mẹ chồng bà H1. Nguồn gốc đất vốn dĩ là nhà bếp (53m<sup>2</sup>) của căn nhà 66 Đ (số cũ D Đ). Bà T có trình bày theo tờ khai gia đình của ông Trương Kỳ T4 đóng dấu chủ nhà ký năm 1969, còn tờ khai gia đình bà Lê Thị B2 đóng dấu ở đậu ký năm 1967. Theo đơn khởi kiện của bà T thì ông Trương Trung K1 đi tập kết ra Bắc nên có nhờ ông Lê Hữu H2 giữ nhà dùm thì trong quá trình đó thì ông H2 có dẫn người thân về ở tại địa chỉ trên (sau năm 1954) là không đúng vì 02 người anh chồng bà là sinh năm 1951 và 1953.

Ông Lê Hữu H2 có cầm bằng khoán đất cho người Chà Và không rõ năm thì ông K1 (cháu ông H2) chuộc lại vì sợ mất đất, ông H2 và ông K1 cam kết với nhau nhưng nội dung không rõ, nhưng có xin cho bà Lê Thị B2 (cháu dâu của ông H2) ở lại cái bếp phía sau (cho miệng, không có giấy tờ), ông T4 đồng ý nên bà B2 mới xây lại vào năm 1970.



Từ ngày ông T4 ở đó đến khi ông T4 đi nước ngoài vào năm 1992 và đến nay vẫn chưa có lần nào đòi lại nhà. Theo tờ tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 12/9/2013 bà khai rằng vợ chồng bà tự xây dựng trên nền đất trống từ năm 1955 nhưng thực ra xây năm 1970. Cái bếp thực chất là chỗ phơi đồ, tạm bợ nấu ăn, chứ không có xây kiên cố. Từ lúc tách ra ở riêng vào năm 1968 chồng bà là ông Văn Trung T6 đã ở đó và có kê khai nhà đất năm 1977 và năm 1999, đến năm 2010 thì ông T6 chết. Năm 2013, những người thừa kế gồm bà Lê Thị B2 và ông Văn Trung Nhật T3 có Giấy ưng thuận cho bà (Trần Thị H1) được đại diện đứng tên xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đất tại số B T.

Ngày 28/02/2014, bà (Trần Thị H1) là người đại diện của những người thừa kế được UBND quận 8 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00531. Ngày 16/4/2014, bà Lê Thị B2, bà Trần Thị H1 có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản và Hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất (của bà H1) cho ông Văn T5 Nhật Tài và ông T3 được UBND quận H4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00559 ngày 13/6/2014. Quá trình làm giấy xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là đúng với pháp luật.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1511/2022/HC-ST ngày 09/09/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:*

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Tuyết T về việc đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00559 ngày 13/6/2014 của Ủy ban nhân dân quận H4 cấp cho ông Văn T5 Nhật Tài. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Tuyết T về việc đòi hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 09985/2004 ngày 15/11/2004 của Ủy ban nhân dân quận H4 cấp cho bà Dương Thị S.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà T về việc yêu cầu hủy thông báo tạm cấp hai số nhà B và B T, phường A, quận H của Ủy ban nhân dân quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Trương Thị Tuyết T phải nộp 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí HCST, theo Biên lai thu số AA/2019/0045143 ngày 10/12/2019 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, lệ phí Tòa án và quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

*Ngày 14/9/2022, bà Trương Thị Tuyết T làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của gia đình bà, đề nghị phúc xử lại, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Phía bà T và luật sư của bà T xác định vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà T về việc đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà đất cấp cho phía ông T3 và bà S vì nhà đất đó có nguồn gốc sở hữu hợp pháp của gia đình bà. Việc cấp giấy chứng nhận nêu trên là chưa đúng đối tượng là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Phía ông T3 và luật sư của ông T3 cho rằng, bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bà T là có căn cứ và đúng quy định pháp luật, vì nhà đất trên gia đình của ông T3 đã ở từ lâu đời và có quá trình sử dụng ổn định, được pháp luật quy định là người chiếm hữu ngay tình, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của phía bà T.

Ông H đại diện cho phía bà S cũng đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì việc cấp giấy chứng nhận của Ủy ban quận 8 nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng, Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, nghe các bên đương sự trình bày, nghe luật sư, Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết T làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo thì thấy:*

[2.1] Nguồn gốc nhà đất tại số F Đ, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc một phần của nhà đất số 46 và 48, sau đó đổi thành số 62, 64, F Đ, phường X, quận H, S. Bằng khoán số 49, 50 Chợ L, Xóm Củi thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trương Văn K đứng tên đăng bộ quản lý sử dụng từ năm 1933 tái lập bộ vào năm 1953 tại bằng khoán số 49 và thuộc sở hữu của vợ chồng ông Trương Kỳ T4, bà Võ Thị S1 tại bằng khoán số 50 theo trích sao điền thổ số 2570 ngày 13/11/2008 của Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H.

Ông Trương Văn K là cha của ông Trương Kỳ T4 và là ông nội của bà Trương Thị Tuyết T, có cùng chung một tờ khai gia đình. Từ năm 1954, ông nội bà T có cho ông Lê Hữu H2 ở nhờ và hiện nay thì phần đất đó do ông Văn T5 Nhật Tài ở một phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay có địa chỉ số B T, phường A, quận H và bà Dương Thị S ở một phần có địa chỉ số B T, phường A, quận F cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và sở hữu nhà đất.

Nhà đất 2 T, phường A, quận H đã được Ủy ban nhân dân quận H4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH00559 ngày 13/6/2014 cho ông Văn T5 Nhật Tài với diện tích là 53,5m<sup>2</sup> hiện nay thuộc thửa 39 tờ bản đồ 32; Nhà Đ T, phường A, quận H được Ủy ban nhân dân quận H4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 09985 ngày 15/11/2004 cho bà Dương Thị S có diện tích là 19,7m<sup>2</sup>, hiện nay thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 52 đều thuộc một phần Bảng khoán số 49 theo Văn bản số 16254 ngày 19/12/2019 của Văn phòng Đ trước đây gọi là nhà số D.

[2.2] Năm 1995, căn nhà số F Đ thuộc diện nhà nước quản lý, đến năm 1998 thì Ủy ban nhân dân quận H4 có Thông báo số 106/TB-UB ngày 6/8/1986 với nội dung trả lại căn nhà số F Đ cho bà T cũng với diện tích nêu trên. Theo thông báo số 106/TB-UB cũng như theo các bản trích đo thì nhà đất có diện tích là 84,6m<sup>2</sup>.

[2.3] Ngày 31/12/2007, Ủy ban nhân dân quận H4 ban hành Quyết định số 8115 có nội dung đồng ý bán căn nhà F Đ cho bà T với diện tích là 121,368m<sup>2</sup>. Đến ngày 21/12/2010 thì Ủy ban quận H ra Quyết định số 14240 điều chỉnh diện tích thành 91,87m<sup>2</sup>. Từ đó, Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho bà T với diện tích 91,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận số CH00277 ngày 11/11/2011.

[2.4] Như vậy, phần dôi ra của căn nhà 66 Đ mà từ trước đến nay nhà nước không quản lý là có thật. Phần dôi ra này có hai phần nằm ở vị trí thuộc phần phía sau của căn nhà F Đ, được UBND quận H4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S tại căn nhà B T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 tại căn nhà 2 T, phần nhà đất này gia đình bà S, gia đình ông T3 đã sử dụng từ trước năm 1975.

[2.5] Quá trình kê khai nhà đất, phía bà S, phía ông T3 cho rằng có nhận chuyển nhượng của người khác nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh, phía bà S, ông T3 cho rằng do giấy tờ hiện bị thất lạc và không có phát sinh tranh chấp, từ đó được Ủy ban nhân dân quận H4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên.

[2.5] Theo Thông báo cấp số nhà 179 ngày 25/02/2011 của Phòng Q1, và theo các bên trình bày thì nhà số 280/3 và 280C thuộc căn nhà F Đ, nên có cơ sở

xác định phần nhà đất nêu trên có nguồn gốc là một phần của căn nhà số F Đ do ông K, ông T5, bà S1, là ông nội và cha mẹ của bà T đứng bộ chủ sở hữu, chứ không phải là nhà vô chủ. Ngoài ra, theo Tờ khai gia đình (chế độ cũ) cấp cho gia đình ông T3, bà S, ở nội dung mục ghi chú có ghi rõ là “ở đậu”, chứ không phải nhà “chủ nhà”.

[2.6] Ủy ban nhân dân quận H4 đã cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho phía ông T3 và phía bà S, nhưng đã không xem xét những đặc điểm thực tế về nguồn gốc nêu trên là chưa có căn cứ hợp pháp.

[2.7] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phía ông T3, bà S sử dụng đất trên 30 năm, nên được quyền sở hữu do chiếm hữu ngay tình là chưa phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, vì thực tế nhà đất trên nguồn gốc có chủ sở hữu tài sản, không phải là tài sản vô chủ.

[2.8] Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết T, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

[5] *Về án phí hành chính sơ thẩm*: Phía người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo luật định.

[6] *Về án phí hành chính phúc thẩm*: Do sửa án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính.

### **QUYẾT ĐỊNH**

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết T. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 158, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206, Điều 211 của Luật tổ tụng Hành chính năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Tuyết T.

1.1/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00559 ngày 13/6/2014 của Ủy ban nhân dân quận H4 cấp cho ông Văn T5 Nhật Tài.

1.2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 09985/2004 ngày 15/11/2004 của Ủy ban nhân dân quận H4 cấp cho bà Dương Thị S.

1.3/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bà T về việc đòi hủy Thông báo tạm cấp sổ nhà B và B T, phường A, quận H của Ủy ban nhân dân quận H4.

2/ Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận H4 phải nộp số tiền 300.000đồng; Hoàn trả cho bà Trương Thị Tuyết T số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0045143 ngày 10/12/2019 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà T không phải chịu.

4/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân Tp . HCM.
- Cục Thi hành án dân sự Tp . HCM.
- Các đương sự (Đề thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

**LÊ HOÀNG TẤN**