

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH NĂM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 03/2024/DS-ST

Ngày: 03-01-2024

V/v Tranh chấp đòi nhà và  
yêu cầu hủy GCN.

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:* Bà Quách Thanh Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Phan Thanh Minh

2. Ông Lê Giáo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Vân - 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 Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 27 tháng 12 năm 2023 và 03 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở  
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân  
sự thụ lý số 670/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh  
chấp đòi nhà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu  
nhà và tài sản khác gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số  
5068/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên  
tòa số 16190/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Lý Thiên K, sinh năm 1984

Địa chỉ: A N, Phường B, Quận H, Tp ..

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Trung H (Giấy ủy  
quyền ngày 22/01/2021) (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: I L, Phường E, Quận H, Tp ..

*Bị đơn:* Bà Lý Thiên H1, sinh năm 1958

Địa chỉ: A N, Phường B, Quận H, Tp ..

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Ngọc T (Giấy ủy quyền ngày  
16/11/2023) (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Căn hộ S Block A, chung cư T, phường B, thành phố T, Tp

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

- 1/ Ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1985
- 2/ Bà Lý Thị Bé N, sinh năm 1956

Người đại diện hợp pháp của bà N và ông T1: Ông Nguyễn Trường N1 (Giấy ủy quyền ngày 01/6/2021) (có mặt)

Địa chỉ: I L, Phường E, Quận H, Tp .

- 3/ Trẻ Nguyễn Duy Thiên L, sinh năm 2009 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của trẻ L: Ông Nguyễn Duy T1 và bà Lý Thiên K.

- 4/ Ông Nguyễn Khánh V, sinh năm 1977 (vắng mặt ngày 27/12/2023, có mặt ngày 03/01/2024)
- 5/ Ông Nguyễn Thái T2, sinh năm 2000 (vắng mặt)
- 6/ Trẻ Nguyễn Lộc Thủy T3, sinh năm 2008 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của trẻ T3: Ông Nguyễn Khánh V

Cùng địa chỉ: A N, Phường B, Quận H, Tp .

- 7/ Ủy ban nhân dân Quận H3, Tp . (có đơn đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: D D, Phường E, Quận H, Tp .

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Quan Huy Q - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H.

- 8/ Văn phòng Đ1 (chi nhánh Q2)

Địa chỉ: D D, Phường E, Quận H, Tp .

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc T4 - Chi nhánh Văn phòng Đ1 (có mặt ngày 27/12/2023, vắng mặt ngày 03/01/2024).

*Người làm chứng:*

- 1/ Bà Nguyễn Thị T5 (vắng mặt)

Địa chỉ: A N, Phường B, Quận H, Tp .

- 2/ Ông Nguyễn Văn C (có mặt ngày 27/12/2023, vắng mặt ngày 03/01/2024)

Địa chỉ: B Lô K cư xá B, Phường H, Quận A, Tp .

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Theo Đơn khởi kiện ngày 16/10/2019 và các bản tự khai, nguyên đơn - bà Lý Thiên K (có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Trung H) trình bày:*

Bà Lý Thiên K là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ A N, Phường B, Quận H, Tp . (sau đây gọi tắt là nhà, đất 119/122T6) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1672/2009 do Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp ngày 29/4/2009. Nhà, đất 119/122T6 nguồn gốc do bà Lý Thị Bé N tặng cho bà K theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 005600, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn

phòng C1 lập ngày 30/5/2018. Ngày 12/6/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật đăng ký biến động sang tên bà K.

Trước đây bà N có cho bà Lý Thiện H1 và con là ông Nguyễn Khánh V ở nhờ trên lầu 1, việc ở nhờ được thỏa thuận bằng miệng. Sau khi được tặng cho bà K vẫn tiếp tục cho bà H1 và gia đình bà H1 là ông Nguyễn Khánh V, trẻ Nguyễn Thái T2, trẻ Nguyễn Lộc Thủy T3 ở nhờ trên lầu 1 cho đến nay.

Nay bà K cần sử dụng nên đã yêu cầu bà H1 và gia đình bà H1 phải trả lại phần diện tích trên lầu 1 nhưng bà H1 và gia đình bà H1 không trả lại phần nhà đã ở nhờ. Bà K đã nhiều lần đề nghị nhưng không được chấp nhận. Do đó, bà K khởi kiện yêu cầu buộc bà Lý Thiện H1 và gia đình bà H1 là ông Nguyễn Khánh V, trẻ Nguyễn Thái T2, trẻ Nguyễn Lộc Thủy T3 phải chấm dứt hành vi chiếm dụng và trả lại nhà và đất có diện tích 116,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 24 (BĐĐC) tại số A N, Phường B, Quận H, Tp. cho bà K ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 1672/2009 ngày 29/4/2009 do Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp cho bà Lý Thị Bé N và hủy cập nhật của chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 12/6/2018 cho bà Lý Thiên K đối với nhà, đất 119/122T6, phía bà K không chấp nhận.

*\* Theo Đơn phản tố ngày 21/9/2020 và các bản khai, bị đơn - bà Lý Thiện H1 (có người đại diện hợp pháp là ông Bùi Ngọc T) trình bày:*

Năm 1992 cha mẹ của bà H1 là ông Lý T6 (chết 2003) và bà Lâm Thị N2 (chết 2011) đã bán căn nhà tại số A N, Phường A, Quận C và ngay sau đó mua lại căn nhà nát tại số A N, Phường B, Quận H, Tp. của bà Nguyễn Thị T5 sinh năm 1957 với giá 11 lượng 9 chỉ vàng SJC và xây lại hiện trạng như ngày nay. Thời điểm đó giao dịch chỉ bằng giấy tay, khi giao vàng có ông Nguyễn Văn C là cháu ruột bà N2 chở bà N2 đi giao và làm nhân chứng. Bà Lý Thị Bé N chỉ là một trong số 5 người thừa kế căn nhà trên nhưng do thời điểm đó cha mẹ bà già yếu, bệnh tật và lại là người Hoa nên không hiểu biết nhiều chữ VI; bản thân bà là giáo viên nên đi dạy suốt nên bà Lý Thị Bé N đã âm thầm đăng ký quyền sở hữu căn nhà do ba mẹ để lại. Bà H1 xác định đây là căn nhà thuộc thừa kế của cha mẹ để lại cho 5 anh chị em gồm: Ông Lý Huyền M, sinh năm 1949; Bà Lâm Liễu P, sinh năm 1951 chết 2012; Bà Lý Thị Bé N, sinh năm 1956; Bà Lý Thiện H1, sinh năm 1958; Bà Lý Thị Khinh A, sinh năm 1961, nên bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K. Đồng thời bà H1 có yêu cầu phản tố đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 1672/2009 ngày 29/4/2009 do Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp cho bà Lý Thị Bé N và hủy cập nhật của chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 12/6/2018 cho bà Lý Thiên K đối với nhà, đất 119/122T6.

\* Theo các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà **Lý Thị Bé N** (có người đại diện hợp pháp là ông **Nguyễn Trường N1**) trình bày:

Nhà, đất 119/122T6 là của bà **N** mua lại của vợ chồng bà **Nguyễn Thị T5** và ông **Nguyễn Văn T7** theo Văn tự mua bán ngày 05/09/1992. Căn nhà và đất khi bà **N** mua có đặc điểm: Loại nhà cấp 4, Nhà trệt, vách gỗ, mái lợp Tole, diện tích 46,35 m<sup>2</sup>. Ngày 23/10/1992 bà **N** được Ủy ban nhân dân Quận H3 công nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS. Ngày 31/10/1992 bà **N** đã nộp tiền lệ phí trước bạ theo Biên lai thu lệ phí trước bạ số 006344, quyền số 3339 ngày 31/10/1992 và Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất 119/122T6. Ngày 08/12/1992 bà **N** đã xin Giấy phép xây dựng lại toàn bộ căn nhà trên với diện tích là 116 m<sup>2</sup>; kết cấu: Một trệt, một lầu, vách gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn theo Công văn số 3527/KTST của Văn phòng KTS Trương - **Sở X**.

Từ năm 1993 đến năm 1998 bà **N** cho thuê tầng 1 của căn nhà này để lấy tiền sinh hoạt. Đến đầu năm 1999 bà **N** không cho thuê nữa vì lúc đó, cha mẹ của bà **N** là ông **Lý T6** và bà **Lâm Thị N2**, bà **Lý Thiện H1** và ông **Nguyễn Khánh V** đang cư trú tại nhà của bà **Lâm Liễu P** tại địa chỉ số C N, Phường B, Quận C, TP ., khi đó ông **Lý T6** bị bệnh tai biến không tự vệ sinh được nên bà **Lâm Liễu P** không cho ở chung nhà bà **P** nữa. Do không có chỗ ở nên bà **N** đã cho ông **Lý T6**, bà **Lâm Thị N2**, bà **Lý Thiện H1** và ông **Nguyễn Khánh V** về tá túc ở nhờ trên tầng 1 của căn nhà này từ đầu năm 1999 cho đến nay. Việc cho ở nhờ được bà **N** thỏa thuận bằng miệng. Năm 2003 ông **Lý T6** chết; năm 2011 bà **Lâm Thị N2** chết. Bà **H1** cùng ông **V** vẫn được bà **N** cho ở nhờ trên tầng 1 của nhà, đất 119/122T6 từ năm 1999 cho đến nay.

Ngày 04/08/1999 bà **N** đã kê khai Tờ đăng ký nhà đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H. Theo Tờ đăng ký nhà đất này có thể hiện việc bà **N** cho bà **H1** ở nhờ nhà của bà **N**.

Ngày 29/4/2009 bà **N** được Ủy ban nhân dân Quận H3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1672/2009/GCN đối với nhà, đất 119/122T6.

Năm 2017 bà **K** đã cho bà **H1** số tiền là 300.000.000 đồng để gia đình bà **H1** mua đất cát nhà ở tại Khu D, Huyện T, Tỉnh Đồng Nai để trả lại tầng 1 của nhà, đất 119/122T6 cho bà **N**, nhưng đến nay thì bà **H1** và ông **V** vẫn không chịu dọn đi để trả nhà cho bà **N**.

Ngày 30/5/2018 bà **N** đã lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà, đất 119/122T6 cho bà **K**. Ngày 12/6/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã cập nhật đăng ký biến động sang tên bà **K**. Sau khi nhận tặng cho bà **K** vẫn tiếp tục để cho bà **H1** và ông **V** ở nhờ trên tầng 1 của nhà, đất 119/122T6.

Đến nay, bà **K** cần lấy lại nhà để sử dụng nên yêu cầu bà **H1** và ông **V** trả nhưng gia đình bà **H1** không trả. Do đó, bà **K** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà **H1** cùng gia đình phải trả lại toàn bộ diện tích cho ở nhờ là tầng 1 của nhà, đất

119/122T6. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **K**, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **H1**.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Duy T1 (có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Trường N1) trình bày:*

Ông **T1** là chồng của bà **K**. Nguồn gốc nhà, đất 119/122T6 là của bà **N** theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1672/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp ngày 29/4/2009. Ngày 30/5/2018 bà **N** lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ nhà, đất 119/122T6 cho bà **K**. Ngày 12/6/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã cập nhật đăng ký biến động sang tên bà **K**. Toàn bộ nhà, đất 119/122T6 là tài sản riêng của bà **K**, tôi và con tôi là trẻ Nguyễn Duy Thiên L hoàn toàn không liên quan và không có bất kỳ sự đóng góp nào đối với tài sản riêng của bà **K**.

Bà **K** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà **H1** và gia đình bà **H1** phải trả lại cho bà **K** quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với căn nhà và đất nêu trên cho bà **K** ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc khởi kiện của bà **Kim hoàn t** không liên quan đến tôi và con tôi là trẻ Nguyễn Duy Thiên L. Do đó, đề nghị xem xét và giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

\* *Tại Bản tự khai ngày 15/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Khánh V trình bày:*

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **K** vì không phải tài sản của bà **K**. Đồng ý với yêu cầu phản tố của bà **H1**.

\* *Tại Bản tường trình ngày 27/9/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Đ1, chi nhánh Q2 (có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Quốc T4) trình bày:*

Nhà, đất 119/122T6 có nguồn gốc do ông **Võ Văn T8** và bà **Nguyễn Thị T5** bán lại cho bà **Lý Thị Bé N** theo Văn tự mua bán nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B ngày 05/9/1992 và Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS ngày 23/10/1992 do Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp với diện tích sử dụng 46,25m<sup>2</sup>; cấu trúc là nhà trệt, trước bạ ngày 31/10/1992. Năm 1992, bà **N** xây dựng lại nhà theo Giấy phép khởi công xây dựng số 4556/GPKC92 ngày 24/12/1992 do Sở Xây dựng cấp phép (kèm bản vẽ do Sở Xây dựng duyệt ngày 24/12/1992). Năm 1999 bà **N** có kê khai đăng ký nhà đất. Bản tường trình và cam kết do Ủy ban nhân dân Phường B xác nhận chữ ký ngày 13/02/2009 về việc bà **N** có chung sống với ông **Nguyễn Minh Đ** nhưng không đăng ký kết hôn từ năm 1974 đến 1983, từ năm 1984 đến nay vẫn sống độc thân. Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B ngày 13/01/2009 về việc từ tháng 3/1993 đến nay bà **N** chưa đăng ký kết hôn tại địa phương.

Ngày 24/4/2009 Phòng T9 có Tờ trình số 373/TTR-P.TNMT-GCN trình Ủy ban

nhân dân Quận H3 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà N theo quy định ban hành kèm theo Quyết định 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và được Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 1672/2009/GCN ngày 29/4/2009.

Năm 2018, bà Lý Thiên Kim n chuyển nhượng theo Hợp đồng số công chứng 005600 ngày 30/5/2018 do Văn phòng công chứng Quận 8 Thành phố Đ1 chứng nhận. Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà K ngày 12/6/2018 trên Giấy chứng nhận số 1672/2009/GCN ngày 29/4/2009 theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T10 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

*\* Tại Công văn số 2258/UBND-TNMT ngày 14/10/2021, Bản ý kiến ngày 28/6/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận H3 (có người đại diện hợp pháp là ông Lưu Quang Huy Q1) trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất 119/122T6 do ông bà Nguyễn Thị T5 - Võ Văn T8 chuyển nhượng cho bà Lý Thị Bé N vào ngày 05/9/1992, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H ngày 12/9/1992. Ngày 23/10/1992, H3 cấp giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS ngày cho bà N. Năm 1999 bà N đăng ký kê khai nhà đất. Ngày 08/01/2009 Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H xác nhận trên Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận và Tường trình nguồn gốc nhà, đất 119/122T6 để bà N lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Đồng thời xác nhận nhà, đất 119/122T6 không có tranh chấp, khiếu nại.

Ngày 29/4/2009 Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1672/2009/GCN cho nhà, đất 119/122T6, chủ sở hữu sử dụng là bà Lý Thị Bé N. Ngày 30/5/2018 bà Năm t1 cho nhà, đất 119/122T6 cho bà K theo HĐ tặng cho được Văn phòng công chứng quận H chứng nhận số 005600. Ngày 12/6/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên bà K.

Việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Quyết định số 54/2007/QĐ-UB ngày 30/3/2007 của U. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Tại Đơn tường trình ngày 11/12/2023, người làm chứng - bà Nguyễn Thị T5 trình bày:*

Vào ngày 05/9/1992 vợ chồng bà T5 có bán căn nhà A N, Phường B, Quận H với giá 11 lượng 5 phân vàng (tương đương khoảng 9 triệu đồng) cho bà Lý Thị Bé N. Vợ chồng bà T5 và bà Bé N cùng đi ký giấy tờ tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H, ngoài ra vợ chồng bà T5 không mua bán với ai khác. Bà xác

nhận mẹ bà N có đi cùng bà N đặt cọc một lần (số vàng không nhớ).

Giấy xác nhận mua bán nhà ngày 31/12/2019 không phải chữ viết của bà T5, bà S (bà H1) tự viết mang sang nhờ bà T5 xác nhận, do đọc không kĩ nên tên người mua nhà không đúng, tên đúng là Lý Thị Bé N.

*\* Tại Giấy làm chứng việc mua bán ngày 01/9/2020, người làm chứng - ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ông C là cháu gọi bà Lý Thị N3 là dì ruột. Năm 1992 bà N3 đã bán nhà, đất số 1 N, Phường A, Quận C và ngay sau đó đã mua nhà, đất 119/122T6 của bà Nguyễn Thị T5 với giá 11 lượng 9 chỉ vàng SJC bằng giấy tay, ông C là người chở bà N3 đi giao vàng tận tay bà T5 tại nhà 119/122T6. Bà N không tham gia vào việc mua bán, không có điều kiện tài chính để mua, bà N là y tá đã nghỉ việc từ năm 1988, mọi chi phí sinh hoạt đều do bà H1 chu cấp. Do đó, nhà đất 119/122T6 là nhà của bà N3, bà nắm chỉ là 1 trong 5 người được hưởng thừa kế nhà đất 119/122T6.

Các đương sự khác đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.

#### **Tại phiên tòa sơ thẩm:**

*\* Nguyên đơn - bà Lý Thiên K (có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Trung H) trình bày:* Đề nghị HĐXX buộc bà H1 và gia đình phải trả lại nhà, đất 119/122T6 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1.

*\* Bị đơn - bà Lý Thiện H1 (có người đại diện hợp pháp là ông Bùi Ngọc T) trình bày:*

Ông Lý T6 và bà Lâm Thị N2 sinh sống có 05 người con, năm 1992 ông T6 và bà N2 bán nhà ở đường N được 28 lượng vàng và mua nhà, đất 119/122T6. Ông C là người chở bà N2 đi giao vàng, sau khi mua xong ông T6 và bà N2 giao cho 02 con là bà N và bà H1 cùng ở chung. Ông T6 và bà N2 ở chính thức tại nhà, đất 119/122T6 chứ không phải ở nhờ. Việc bà N khai tự đi mua nhà là không phù hợp vì bà N không có chồng, thất nghiệp nên không thể có tiền mua nhà, đất. Mặc dù về pháp lý không có giấy tờ nhưng thực tế là ông T6 và bà N2 mới là người có tiền mua nhà, đất 119/122T6.

Bà T5 là người bán nhà nhưng lời khai đưa ra không rõ ràng, trước đó bà T5 xác nhận bán cho bà N2, sau đó lại xác nhận bán cho bà N. Đề nghị đưa bà T5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án giám định chữ viết chữ ký trên Văn tự mua bán ngày 05/9/1992 do nét mực không đều, chữ viết khác nhau và đề nghị xác minh tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H về việc có chứng nhận chữ ký của hai bên mua bán hay không. Do đó, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K, giữ nguyên

yêu cầu phản tố. Bà H1 không có yêu cầu giải quyết về công sức đóng góp, xây dựng sửa chữa trong thời gian ở tại nhà, đất 119/122T6.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lý Thị Bé N, ông Nguyễn Duy T1 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trường N1) trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất 119/122T6 là do bà N mua hợp pháp, bà T5 là người bán nhà đã xác định rõ là vợ chồng bà T5 chỉ bán nhà cho bà N, đã nhận vàng đầy đủ và có ra UBND Phường 2, Quận H ký tên. Việc mua bán không có ai tranh chấp nên đã được cấp Giấy chứng nhận vào ngày 29/4/2009 và bà N đã tặng cho bà K vào ngày 30/5/2018. Trước đó, do tình cảm gia đình nên bà N có cho cha mẹ và gia đình bà H1 về ở nhờ, sau này giữa hai bên thường xuyên xảy ra mâu thuẫn, bà K lấy chồng có thêm nhu cầu về nhà ở nên đã yêu cầu gia đình bà H1 dọn đi nhưng gia đình bà H1 không đồng ý. Do đó, bà N đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 là không có căn cứ vì bà H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh mà chủ yếu là kéo dài thời gian để tiếp tục được ở lại nhà cho cháu của bà H1 đi học và yêu cầu bà K đưa thêm tiền mới chịu dọn đi. Do đó, bà N đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Khánh V trình bày:

Đề nghị Tòa án xem xét lại việc bà N mua nhà, đất 119/122T6 có hợp lý không vì bà N không có tiền, bà H1 là người đi dạy chu cấp cho gia đình, ông V chính là người chở bà N2 đi xem nhà, đất 119/122T6. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1. Ông V không có yêu cầu giải quyết về công sức đóng góp, xây dựng sửa chữa trong thời gian ở tại nhà, đất 119/122T6.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Duy T1 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trường N1) trình bày:

Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Đ1, chi nhánh Q2 (có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Quốc T4) trình bày:

Giữ nguyên lời trình bày theo Bản tường trình ngày 27/9/2021.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân Quận H3 (có người đại diện hợp pháp là ông Lưu Quang Huy Q1), ông Nguyễn Thái T2, trẻ Nguyễn Lộc Thủy T3, trẻ Nguyễn Duy Thiên L vắng mặt.

Người làm chứng - ông Nguyễn Văn C vắng mặt ngày 03/01/2024 nên không trình bày.

Người làm chứng - bà Nguyễn Thị T5 vắng mặt.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Vụ án được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết đúng quy định. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và xét xử tại phiên tòa. Các đương sự đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định:

Theo Đơn tường trình ngày 11/12/2023 bà T5 đã xác nhận rõ người mua nhà, đất 119/122T6 là bà N, lời xác nhận của bà T5 phù hợp với lời khai của bà N, phù hợp với Văn tự mua bán ngày 05/9/1992 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H, phù hợp với hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Đ1, hai bên mua bán đã thực hiện xong, không có tranh chấp, không có quyền lợi nghĩa vụ gì trong vụ án này, nên không chấp nhận yêu cầu của bà H1 về việc đưa bà T5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Phía bà H1 cho rằng nhà, đất 119/122T6 là do ông T6 và bà N2 mua nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Bà H1 có cung cấp Giấy làm chứng việc mua bán ngày 01/9/2020 của ông Nguyễn Văn C và Giấy xác nhận mua bán nhà ngày 31/12/2019 của bà Nguyễn Thị T5, nhưng đây chỉ là lời khai của các đương sự không có xác nhận của chính quyền địa phương, đến ngày 11/12/2023 bà T5 đã xác định rõ lại Giấy xác nhận mua bán nhà ngày 31/12/2019 do bà H1 tự viết, bà T5 đọc không kỹ khi ký tên, bà chỉ bán nhà cho bà N, nên các chứng cứ do bà H1 cung cấp không có căn cứ để chấp nhận.

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân Quận H3 thì nguồn gốc nhà, đất 119/122T6 bà N mua của vợ chồng bà T5, đã làm đầy đủ các thủ tục, đóng thuế và được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp. Đến ngày 30/5/2018 bà N đã tặng cho nhà, đất 119/122T6 cho bà K, các bên trong HĐ tặng cho đã xác nhận đúng, không có tranh chấp nên HĐ có hiệu lực và ngày 12/6/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã cập nhật sang tên bà K đúng quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà K, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác, 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 đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 23/10/2019, bà **Lý Thiên K** khởi kiện yêu cầu bà **H1** và gia đình phải chấm dứt hành vi chiếm dụng và trả lại nhà, đất 119/122T6. Ngày 23/9/2020, bà **Lý Thiên H1** phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1672/2009/GCN cấp ngày 29/4/2009 cho bà **Lý Thị Bé N**, cập nhật thay đổi sang tên bà **Lý Thiên K** ngày 12/6/2018, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Xét thấy việc mua bán nhà, đất 119/122T6 giữa bà **N** và vợ chồng bà **T5** được ký kết theo Văn tự mua bán ngày 05/9/1992 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H đã thực hiện xong, hai bên không có tranh chấp, bà **T5** không có quyền lợi nghĩa vụ gì trong vụ án này, nên không chấp nhận yêu cầu của bà **H1** về việc đưa bà **T5** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Ủy ban nhân dân Quận H3, bà **Nguyễn Thị T5** đề nghị xét xử vắng mặt; ông **Nguyễn Thái T2**, trẻ **Nguyễn Lộc Thủy T3**, trẻ **Nguyễn Duy Thiên L** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Văn tự mua bán ngày 05/9/1992 và chứng nhận chữ ký ngày 12/9/1992 của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H; Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 1193/GP-CS ngày 23/10/1992; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ ngày 31/10/1992; căn cứ lời khai xác nhận của bà **N**, bà **T5** ngày 11/12/2023, có cơ sở xác định vợ chồng ông **Võ Văn T8** và bà **Nguyễn Thị T5** có bán cho bà **Lý Thị Bé N** nhà, đất 119/122T6.

[2.2] Tại phiên tòa bà **H1** trình bày nguồn gốc nhà, đất 119/122T6 là do ông **T6** và **N2** bán nhà tại đường **N** để mua, sau đó để lại cho các con cùng ở chung; Ông **Nguyễn Khánh V** trình bày ông là người chở bà **N2** đi mua nhà; Người làm chứng - ông **Nguyễn Văn C** trình bày ông cũng là người chở bà **N2** đi giao dịch mua nhà, đất 119/122T6, nhưng không ai nộp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, bà **T5** xác định chỉ mua bán nhà, đất 119/122T6 với bà **N**, không mua bán với ai khác, do đó không có căn cứ chấp nhận lời khai của bà **H1**, ông **C**, ông **V**.

[2.3] Do hai bên mua bán nhà, đất 119/122T6 là bà N và bà T5 đều đã xác nhận chữ viết, chữ ký trong Văn tự mua bán ngày 05/9/1992, có chứng nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H ngày 12/9/1992 là của mình nên yêu cầu của bà H1 về việc giám định chữ viết chữ ký trong Văn tự mua bán ngày 05/9/1992 và xác minh tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận H là không cần thiết.

[2.4] Căn cứ lời trình bày của bà H1 tại phiên tòa thể hiện việc bà H1 có biết việc bà N đi mua nhà, đất 119/122T6, biết việc bà N làm các thủ tục nộp thuế xin cấp giấy chứng nhận... nhưng bà H1 không phản đối; căn cứ lời trình bày của bà T5, bà N, Ủy ban nhân dân Quận H3 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định Ủy ban nhân dân Quận H3 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1672/2009/GCN ngày 29/4/2009 cho bà Lý Thị Bé N đối với nhà, đất 119/122T6, đúng theo quy định của pháp luật.

[2.5] Căn cứ Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 005600, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 30/5/2018; căn cứ xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ1, có cơ sở xác định ngày 12/6/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã thực hiện việc cập nhật sang tên bà Lý Thiên K là chủ sở hữu hợp pháp của nhà, đất 119/122T6 đúng theo quy định của pháp luật.

[2.6] Căn cứ lời trình bày của bà K là đã giao cho bà H1 300.000.000 đồng để gia đình bà H1 dọn đi trả lại phần nhà cho ở nhờ; căn cứ lời trình bày của bà H1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng từ bà K vào năm 2017 để dọn đi và đã mua nhà đất ở Đồng Nai, nay bà H1 yêu cầu nhận thêm số tiền 500.000.000 đồng thì bà H1 và gia đình sẽ dọn đi ngay... thì có cơ sở xác định có sự việc bà K cho gia đình bà H1 ở nhờ tại nhà, đất 119/122T6, bà K đã nhiều lần yêu cầu nhưng gia đình bà H1 không giao lại nhà cho ở nhờ.

[2.7] Các đương sự không ai yêu cầu Tòa án giải quyết về công sức đóng góp, xây dựng, sửa chữa... đối với nhà, đất 119/122T6, nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[2.8] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, buộc bà Lý Thiên H1, ông Nguyễn Thái T2, ông Nguyễn Khánh V, trẻ Nguyễn Lộc Thủy T3 phải giao trả toàn bộ nhà đất 119/122T6 cho bà K. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 1672/2009 ngày 29/4/2009 do Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp cho bà Lý Thị Bé N và hủy cập

nhật của chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 12/6/2018 cho bà Lý Thiên K đối với nhà, đất tại số A N, Phường B, Quận H, Tp .

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lý Thiện H1 là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên không được miễn án phí.

Bà Lý Thiện H1, ông Nguyễn Thái T2, ông Nguyễn Khánh V, trẻ Nguyễn Lộc Thủy T3 (có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Khánh V) phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi nhà là 300.000 đồng

Bà Lý Thiện H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở là 300.000 đồng.

[3.2] Về chi phí tố tụng:

Các chi phí tố tụng bà K tự nguyện chịu, nên Tòa án không giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thiên K:

Buộc bà Lý Thiện H1, ông Nguyễn Khánh V, ông Nguyễn Thái T2, trẻ Nguyễn Lộc Thủy T3 giao trả lại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số A N, Phường B, Quận H, Tp . (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 1672/2009 ngày 29/4/2009 do Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp cho bà Lý Thị Bé N và cập nhật sang tên bà Lý Thiên K ngày 12/6/2018) cho bà Lý Thiên K ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Lý Thiện H1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số 1672/2009 ngày 29/4/2009 do Ủy ban nhân dân Quận H3 cấp cho bà Lý Thị Bé N và hủy cập nhật của chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 12/6/2018 cho bà Lý Thiên K đối với nhà, đất tại số A N, Phường B, Quận H, Tp .

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lý Thiện H1, ông Nguyễn Khánh V, ông Nguyễn Thái T2 và trẻ Nguyễn Lộc Thủy T3 (có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Khánh V) phải liên đới nộp số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lý Thiện H1 phải nộp số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận không được chấp nhận.

- H2 lại cho bà Lý Thiên K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0012499 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Tp .

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thực hiện việc trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7, 7a, 7b 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 THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án (22).

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

## **Quách Thanh Bình**