TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 216/2026/DS-PT
Ngày: 24 - 3 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 547/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 655/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2026/QĐPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Văn phòng Thành ủy Thành phố H**.

Địa chỉ: E T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Huỳnh Ngô Tường B**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số E đường H, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Theo Quyết định ủy quyền số 421-QĐ/PTU ngày 03/12/2022 của Văn

phòng T).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Hồ Nguyên L**, Công ty TNHH MTV L3, Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: C N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh)

- *Bị đơn*: Bà **Trần Thị N1**, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B đường K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B đường K, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông **Nguyễn Việt C**, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số A L đường P, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A L đường P, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên lạc: 2 Đường số F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B Đường số F, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo giấy ủy quyền số công chứng 009640 ngày 15/8/2024 lập tại Văn phòng C1).

- Bà **Hồ Lệ T**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B đường K, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo giấy ủy quyền số công chứng 000811 ngày 19/01/2024 lập tại Văn phòng C1).

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

1. Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1929 (vắng mặt).

Địa chỉ: D N . Mountain view S, #A Santa Ana, CA 92703, Hoa Kỳ.

2. Ông **Hồ Trọng T1**, sinh năm 1994 (có mặt).

3. Ông **Hồ Quan L1**, sinh năm 1998 (vắng mặt).

4. Ông **Hồ Nhật M1**, sinh năm 1968 (có mặt).

5. Bà **Đặng Thị S**, sinh năm 1970 (vắng mặt).

6. Bà **Hồ Lệ T**, sinh năm 1969 (có mặt).

7. Ông **Hồ Duy M2**, sinh năm 1967 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B đường K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B đường K, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Nhật M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Văn phòng Thành ủy Thành phố H có ông Huỳnh Ngô Tường B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Văn phòng Thành ủy Thành phố H có mặt bằng nhà đất tại địa chỉ số B K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 401/16 đường H) được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11426/2001 ngày 26/6/2001 (được cấp đổi theo Giấy chứng nhận số CT 14073 ngày 28/6/2012) với diện tích 1.129m².

Hiện nay, hộ gia đình bà Trần Thị N1 đã chiếm dụng một phần diện tích kho và nhà của nhà đất tại địa chỉ số B K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh để ở.

Ngày 18/8/2020, Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F đã có buổi hòa giải tranh chấp giữa nguyên đơn và hộ bà N1 và xác định có việc lấn chiếm nhà đất của hộ bà N1. Tại Biên bản làm việc, Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F kết luận: *"Tại buổi làm việc ngày hôm nay các bên không thống nhất được ý kiến, biên bản hòa giải không thành, đề nghị các bên có quyền khởi kiện Tòa án nhân dân theo quy định"*.

Nhận thấy hành vi hộ bà N1 đã chiếm dụng một phần diện tích kho và nhà để ở tại địa chỉ trên là xâm hại đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn làm đơn khởi kiện bà N1 với các yêu cầu như sau:

- Buộc hộ lưu cư bà Trần Thị N1 bàn giao phần diện tích 188,4 m^2 được ký hiệu 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 22/01/2024, thuộc một phần diện tích kho và nhà để ở tại địa chỉ 2 K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ở và quyền sử dụng đất ở số 11426/2001 ngày 26/6/2001 (được cấp đổi theo Giấy chứng nhận số CT 14073 ngày 28/6/2012);

- Buộc hộ lưu cư bà Trần Thị N1 di dời toàn bộ tài sản của hộ lưu cư bà Trần Thị N1 và bàn giao mặt bằng cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

Bị đơn bà Trần Thị N1 do ông Nguyễn Việt C và bà Hồ Lệ T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số B (số cũ 401/16) K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc sở hữu của bà Lê Thị M. Bà M là chị ruột của ông Lê Hồng M3 (còn gọi là Hồ Văn L2); bà Trần Thị N1 là vợ của ông M3. Giữa bà M

và ông M3 có sự bàn bạc, hoán đổi nhà đất nên gia đình ông M3, bà N1 cùng các con đã dọn về số B K sinh sống từ năm 1972, có hộ khẩu chính thức từ năm 1974 thể hiện qua Tờ khai gia đình. Giữa bà M và ông M3 chưa hoàn tất thủ tục sang tên, xác lập quyền sở hữu thì đến tháng 8/1975, ông M3 qua đời vì tai nạn; thủ tục cũng vì vậy mà bị gián đoạn. Việc hoán đổi nhà đất giữa bà M và ông M3 không lập giấy tờ.

Sau đó căn nhà bị đưa vào danh sách nhà do Nhà nước kê biên, quản lý theo Quyết định số 2850/QĐ.UB ngày 13/9/1978 do Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành.

Đến năm 1985, bà M đi xuất cảnh. Bà M có làm đơn xin được ủy quyền sở hữu căn nhà lại cho gia đình bà N1 nhưng không được Ủy ban nhân dân Thành phố H chấp nhận. Tại thời điểm này, Ủy ban nhân dân Thành phố H giao mặt bằng tại số 401/16 cho Ban Hậu cần Công an Quận 6 tiếp quản rồi đưa vào phục vụ sản xuất.

Năm 1986 Ban Hậu cần Công an Q sắp xếp lại mặt bằng bằng cách dồn gia đình bà N1 vào phần nhà phụ có diện tích 58m^2 và một phần tầng trệt nhà chính để tận dụng hết diện tích nhà, kho ở bên ngoài cho việc sản xuất.

Trong thời gian này, Ban Hậu cần Công an Q có đề nghị bố trí một căn nhà cấp 4 cho gia đình bà N1 tại khu vực hoang vu có nhiều tệ nạn ma túy, mại dâm, không điện nước. Gia đình bà N1 phải từ chối vì là mẹ đơn thân đang nuôi con nhỏ và đề nghị tìm căn nhà khác. Lúc này lãnh đạo bộ phận tiếp quản có nói gia đình bà N1 hãy tự tìm nhà để Nhà nước mua cho. Tuy nhiên khi gia đình tìm được một căn nhà trong cư xá gần đấy thì họ lại nói không có đủ kinh phí. Sự việc đi vào bế tắc, không có hướng giải quyết.

Ngày 16/8/1999 bà N1 có làm Tờ khai đăng ký nhà đất tại số D và được xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F. Bà N1 đã nhập hộ khẩu thường trú cùng các con trên thửa đất này và sống ổn định từ đó đến nay. Bà N1 đã nộp hồ sơ xin đăng ký hợp thức hóa nhà đất nhưng chính quyền địa phương kêu chờ để xem xét giải quyết, trả lời sau. Nhiều năm qua, gia đình bà N1 vẫn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài diện tích đất này ra gia đình bị đơn gồm 07 nhân khẩu không có một chỗ ở nào khác.

Ngày 10/8/2022 bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CT 14073 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 28/06/2013 cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại địa chỉ số D đường H (nay là số B đường K), Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 12/7/2024, bị đơn có đơn phản tố bổ sung, yêu cầu công nhận

quyền sử dụng hợp pháp cho gia đình bị đơn đối với phần diện tích nhà đất có diện tích 114m^2 thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại địa chỉ số D đường H (nay là số B đường K), Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó vào ngày 30/7/2024, bị đơn có đơn xin rút yêu cầu phản tố bổ sung nêu trên. Tại phiên tòa, bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Hiện nay, gia đình bà N1 không có ý tranh chấp với nguyên đơn mà chỉ thể hiện nguyện vọng mong muốn xem xét giải quyết cho hộ gia đình bà N1 được cấp nhà hay nền tái định cư cho 07 nhân khẩu để ổn định cuộc sống. Hiện tại bà N1 sức khỏe rất yếu, đi lại khó khăn nên trong thời gian chờ xem xét, giải quyết, xin Văn phòng Thành ủy cho gia đình bà N1 được tiếp tục sử dụng tạm hoặc thuê lại hai căn phòng 36m2 thuộc một phần tầng trệt mà ông Hồ Duy M2 vẫn đang sử dụng từ năm 1974 cho đến nay.

Gia đình bà N1 cam kết sẵn sàng hoàn trả lại toàn bộ mặt bằng tại số B K khi được các cơ quan, ban ngành xem xét giải quyết chính sách về nhà hay nền tái định cư.

Bà N1 chỉ còn giữ bản photo tờ kê khai đất năm 1999 còn tất cả các bản chính giấy tờ nhà đất này bà N1 đã nộp cho cơ quan nhà nước trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Duy M2, ông Hồ Nhật M1, bà Hồ Lệ T, bà Đặng Thị S, ông Hồ Trọng T1, ông Hồ Quan L1 tại bản tường trình ngày 21/3/2023 trình bày:

Gia đình các ông bà đã định cư và có hộ khẩu thường trú tại số B K, Phường A, Quận F. TP . từ năm 1973, theo sự sắp xếp và trao đổi nhà ở giữa cha là ông Lê Hồng M3 (tự Hồ Văn L2) với cô ruột là bà Lê Thị M (chủ sở hữu nhà và đất kể trên). Nhà đất tại số B K gồm 02 phần: 01 phần nhà ở, 01 phần là nhà kho. Đến năm 1985, bà M bàn giao phần đất ở căn hộ trên cho gia đình bà Trần Thị N1 rồi sang Mỹ định cư.

Từ sau năm 1985, nhà đất tại số B K được Nhà nước giao qua nhiều đơn vị cơ quan để quản lý, kinh doanh cho thuê kho bãi sản xuất. Gần đây nhất gia đình các ông bà mới biết là Văn phòng Thành ủy Thành phố H đã được xác nhận quyền sở hữu, sử dụng đất tại địa chỉ trên. Trong suốt quá trình này, gia đình các ông bà vẫn luôn sống và làm việc tại đây, không có nơi ở nào khác.

Gia đình các ông bà đã nhiều lần có đơn kiến nghị các cấp lãnh đạo về việc xin được giải quyết chính sách tái định cư sang vị trí khác; đồng thời thực hiện đăng kí nhà đất qua các đợt đầy đủ, nhưng chỉ nhận được những sự hứa hẹn và chờ đợi, gia đình các ông bà cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế nhà đất hằng năm trên phần diện tích sử dụng đất của gia đình.

Hiện nay, tất cả những thành viên trong gia đình thống nhất theo quan điểm của bà Trần Thị N1. Nguyện vọng của gia đình là rất mong được sự quan tâm của các Sở ban ngành đoàn thể, các cơ quan hữu trách, đặc biệt là Văn phòng Thành ủy Thành phố H sớm có chính sách giải quyết về việc tái định cư cho gia đình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 655/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng Thành ủy Thành phố H.

- Buộc hộ gia đình bà Trần Thị N1, ông Hồ Trọng T1, ông Hồ Quan L1, ông Hồ Nhật M1, bà Đặng Thị S, bà Hồ Lệ T, ông Hồ Duy M2 bàn giao phần nhà đất có diện tích 188,4m^2 được ký hiệu tại vị trí số 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 22/01/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, thuộc một phần diện tích kho và nhà để ở tại địa chỉ 2 K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 704181, số vào sổ cấp GCN: CT14073 ngày 28/6/2012 do Sở T cấp cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H.

- Buộc hộ gia đình bà Trần Thị N1, ông Hồ Trọng T1, ông Hồ Quan L1, ông Hồ Nhật M1, bà Đặng Thị S, bà Hồ Lệ T, ông Hồ Duy M2 di dời toàn bộ tài sản của mình và bàn giao phần nhà đất số B K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị N1 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 704181, số vào sổ cấp GCN: CT14073 ngày 28/6/2012 do Sở T cấp cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H do bị đơn đã rút yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Nhật M1 kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Nhật M1 vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, phía gia đình bị đơn đồng ý giao trả nhà, đất tranh chấp nhưng yêu cầu buộc Văn phòng

Thành ủy Thành phố H phải cấp nơi ở khác để ổn định cuộc sống, vì nhà, đất này đã được gia đình bị đơn sử dụng hơn 30 năm và đây là nơi ở duy nhất của gia đình bị đơn.

Nguyên đơn Văn phòng Thành ủy Thành phố H (có ông Huỳnh Ngô Tường B đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của ông Hồ Nhật M1, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Trần Thị N1 (có ông Nguyễn Việt C và bà Hồ Lệ T đại diện theo ủy quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Lệ T, Hồ Trọng T1 thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M1.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Nhật M1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Nhật M1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, phần nhà đất có diện tích 1.129m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, địa chỉ số D đường H (nay là số B đường K, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc như sau:

- Theo bản Trích sao sổ điền thổ số 622/TS-TTĐK ngày 01/4/2008 và số 629/TS-TTĐK ngày 02/4/2008 thì trước đây bất động sản có số 343 Chợ L - P lập bộ ngày 08/01/1942, tái lập ngày 20/6/1947, do bà Lê Thị M, góa phụ không tái giá của ông Phan Văn P đứng bộ.

- Ngày 19/12/1977 bà Trần Thị N1 có Bản kê khai nhà cửa đối với căn

nhà số D H với diện tích đất của khu nhà là 1.035m^2, diện tích xây cất 275m^2, diện tích sử dụng 362m^2, diện tích để ở 100m^2; họ tên chủ sở hữu đất là bà Lê Thị M. Bản kê khai có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận F.

- Sau đó căn nhà kho số 401/16 H thuộc diện Nhà nước kiểm kê quản lý trong đợt cải tạo tư sản thương nghiệp. Ngày 13/9/1978 Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ra Quyết định số 2850/QĐ.UB thu hồi cơ sở 401/16 H, lúc này đang do Ủy ban nhân dân Quận F quản lý) và tạm giao cho Công ty C2 thuộc Sở Công nghiệp tiếp nhận, quản lý và xây dựng mở rộng sản xuất Xí nghiệp K.

- Tại Văn bản số 256/CV.UB ngày 05/7/1986 của Ủy ban nhân dân Quận F gửi Ủy ban nhân dân Thành phố H và Sở Nhà đất Thành phố H có nội dung: "Ngày 23/11/1978 thực hiện Quyết định của Uỷ ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận F đã cùng Xí nghiệp Khóa Công Nông, Sở Công nghiệp bàn giao cơ sở 401/16 H. Từ đó, cơ sở D bỏ trống không có người quản lý vì Xí nghiệp Khóa Công Nông xét thấy cơ sở bị hư hỏng quá nhiều, hoàn cảnh Xí nghiệp không thể sửa chữa khôi phục mở rộng được và Xí nghiệp đã có báo cáo trả mặt bằng đó lại cho Thành phố. Mãi đến ngày 15/4/1982, sau 03 năm 05 tháng bỏ trống không người quản lý nên cơ sở phần bị kẻ gian tháo gỡ, phần người vào cư ngụ lén lút bất hợp pháp làm mất mát hư hỏng lớn. Trước tình hình đó, mặt khác do yêu cầu phát triển sản xuất cần một mặt bằng như thế, từ năm 1982 đến năm 1984, Ủy ban nhân dân Quận F lần lượt có các văn bản gửi Uỷ ban nhân dân Thành phố, Sở Quản lý nhà đất… đề nghị giao cho Quận F quản lý mặt bằng 401/16 để tổ chức sản xuất. Tuy nhiên vẫn chưa được giải quyết. Đến ngày 05/4/1985 Ủy ban nhân dân Quận F đã ra Quyết định số 156/QĐ-UB bàn giao căn nhà số D H cho Ban Q để làm cơ sở sản xuất. Ủy ban nhân dân Quận F đã cùng với các ban ngành liên quan của Quận, Phường sở tại tại trục xuất một số hộ không hộ khẩu, cư trú bất hợp pháp, một số hộ khác do hoàn cảnh khó khăn từ kinh tế mới về thì cấp nhà mới xây dựng cho họ để họ có nơi ăn chốn ở, ổn định đời sống… Ủy ban nhân dân Quận F đề nghị Uỷ ban nhân dân Thành phố, Sở Nhà đất Thành phố xem xét sớm có quyết định mới, cấp nhà số D H cho Ủy ban nhân dân Quận F để phục hồi mở rộng cơ sở, tổ chức sản xuất".

- Ngày 04/3/1987 Sở Nhà đất có Văn bản số 143 gửi Thường trực Uỷ ban nhân dân Thành phố với nội dung: "Ủy ban nhân dân Quận F có Văn bản số 256/CV-UB ngày 05/7/1985 về việc xin thu hồi Quyết định số 2850/QĐ-UB ngày 13/9/1978 của Uỷ ban nhân dân Thành phố về việc tạm giao cơ sở số 401/16 Hùng Vương cho Công ty C2 thuộc Sở Công nghiệp. Từ khi có quyết định của Uỷ ban nhân dân Thành phố, cơ sở này bị bỏ trống nên có một số người và nhiều hộ đến cư ngụ bất hợp pháp làm mất nhiều trật tự trị an trong Quận F. Song song với việc giải tỏa số hộ chiếm dụng cơ sở này, Ủy ban nhân

dân Quận F đã có nhiều văn bản gửi trình Uỷ ban nhân dân Thành phố… để xin giao lại cơ sở này cho Ủy ban nhân dân Quận F mở làm cơ sở sản xuất cho số chiến sĩ Công an Q. Sở Nhà đất kính trình Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố N việc Ủy ban nhân dân Quận F đề nghị ra quyết định thu hồi Quyết định số 2850/QĐ-UB ngày 13/9/1978 của Uỷ ban nhân dân Thành phố để giao lại cơ sở này cho Ủy ban nhân dân Quận F".

- Ngày 27/9/1993 Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 1397/QĐ-UB-QLĐT xác định và chuyển giao các tài sản (về nhà, đất) thuộc sở hữu Nhà nước hiện do các đơn vị cơ quan Đảng các cấp thành phố, quận, huyện đang quản lý sử dụng thành sở hữu và quyền sử dụng của Đảng bộ Thành phố H. Giao Ban T2 chánh quản trị Thành ủy quản lý toàn bộ các tài sản của Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh. Theo danh sách đính kèm có nhà đất tại số D H, Phường A, Quận F.

- Ngày 16/8/1999 bà Trần Thị N1 có Tờ đăng ký nhà – đất đối với nhà số D H, theo đó thửa đất có diện tích toàn bộ khuôn viên là 114m2, diện tích sử dụng riêng 95m^2, diện tích sử dụng chung 19m^2; diện tích xây dựng 65m^2, một tầng. Về nguồn gốc tạo lập, bà N1 kê khai do chị chồng là bà Lê Thị M xây dựng năm 1968 và giao cho vợ chồng bà N1 quản lý từ năm 1974 cho đến nay. Tờ đăng ký nhà đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F.

- Ngày 26/6/2001 Ban Tài chính quản trị Thành ủy Thành phố H được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11426/2001 đối với nhà ở tại số D H, Phường A, Quận F, tổng diện tích sử dụng 1.005,8m^2, diện tích xây dựng 853,2m^2, kết cấu nhà tường gạch, sàn bê-tông, mái tôn, hai tầng; thửa đất ở số D, tờ bản đồ số 3, diện tích sử dụng riêng 1.129m^2.

- Ngày 30/6/2008 Văn phòng Thành ủy Thành phố H có Tờ kê khai hiện trạng quản lý, sử dụng đất của tổ chức đối với nhà đất tại số D H với tổng diện tích 1.129m^2. Có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận F về hiện trạng sử dụng đất, đất không có tranh chấp.

- Ngày 28/6/2012 Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 704181, số vào sổ cấp GCN: CT14073 cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 21, địa chỉ 4 H, Phường A, Quận F, diện tích sử dụng riêng 1.129m^2; công trình xây dựng trên đất có diện tích xây dựng 853,2m^2, diện tích sàn 1.005,8m^2, kết cấu tường gạch, sàn bê-tông, mái tôn, hai tầng. Giấy chứng nhận này được cấp do cấp đổi và đổi tên theo hồ sơ số 010741, để thay thế Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11426/2001 ngày 26/6/2001 do Uỷ ban nhân dân Thành phố cấp cho Ban Tài chính quản trị Thành ủy.

[3] Xét thấy, theo trích sao sổ điền thổ thì nhà đất tại số D H trước đây có nguồn gốc của bà Lê Thị M nhưng sau ngày giải phóng 30/4/1975 đã thuộc diện Nhà nước kiểm kê quản lý trong đợt cải tạo tư sản thương nghiệp. Vào ngày 13/9/1978 Ủy ban nhân dân Thành phố H đã có Quyết định số 2850/QĐ.UB thu hồi nhà đất số D H, lúc này đang do Ủy ban nhân dân Quận F quản lý, và tạm giao cho Công ty C2 thuộc Sở Công nghiệp tiếp nhận, quản lý và xây dựng mở rộng sản xuất Xí nghiệp K. Mặc dù sau đó Xí nghiệp Khóa Công Nông bỏ trống, không sử dụng nhưng Ủy ban nhân dân Quận F vẫn theo dõi, quản lý và đến năm 1985 đã tạm giao cho Ban Q để làm cơ sở sản xuất. Năm 1993, Ủy ban nhân dân Thành phố H chuyển giao nhà đất 401/16 H thuộc sở hữu nhà nước cho Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể là giao Ban T2 chánh quản trị Thành ủy quản lý. Năm 2001, Ban Tài chính quản trị Thành ủy được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với nhà đất và đến năm 2012 thì cấp đổi giấy chứng nhận cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H. Như vậy, Văn phòng Thành ủy Thành phố H là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ nhà đất tại số D H.

[4] Năm 1999, bà N1 có Tờ đăng ký nhà – đất đối với nhà số D H, có đăng ký hộ khẩu tại địa chỉ trên nhưng đây không phải là căn cứ để xác lập quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với tài sản. Nhà đất đã được xác lập thuộc sở hữu Nhà nước từ năm 1978 và được chuyển giao quyền sở hữu, sử dụng cho Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể là giao Ban T2 chánh quản trị Thành ủy quản lý và hiện nay là Văn phòng Thành ủy Thành phố H. Gia đình của bà Trần Thị N1 không phải là chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp đối với nhà đất. Bà N1 và các con cũng xác định nhà đất đã bị đưa vào danh sách nhà do Nhà nước kê biên, quản lý vào năm 1978. Gia đình bà N1 trình bày sẽ hoàn trả lại cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H toàn bộ phần nhà đất mà gia đình bà đang sử dụng sau khi được xem xét, giải quyết chính sách về nhà ở hay nền tái định cư.

[5] Theo nội dung của Văn bản số 256/CV.UB ngày 05/7/1986 của Ủy ban nhân dân Quận F thì trong giai đoạn năm 1986, Ủy ban nhân dân Quận F đã cùng với các ban ngành liên quan của Quận, Phường sở tại trục xuất một số hộ không hộ khẩu, cư trú bất hợp pháp, một số hộ khác do hoàn cảnh khó khăn từ kinh tế mới về thì cấp nhà mới xây dựng cho họ để họ có nơi ăn chốn ở, ổn định đời sống… Gia đình bà N1 cũng thừa nhận có sự việc vào năm 1986 Ban Hậu cần Công an Q có đề nghị bố trí một căn nhà cấp 4 cho gia đình bà chuyển đến để ở nhưng gia đình bà N1 đã từ chối do không đồng ý với vị trí, hoàn cảnh của căn nhà này.

[6] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 22/01/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì phần nhà đất mà bà N1 cùng gia đình đang sử dụng có diện tích 188,4m^2 được ký hiệu

tại vị trí số 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10. Phần nhà đất này nằm hoàn toàn trong phần diện tích nhà đất được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Văn phòng Thành ủy Thành phố H tại Giấy chứng nhận số BK 704181, số vào sổ cấp GCN: CT14073 ngày 28/6/2012.

[7] Căn cứ theo quy định Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Thành ủy Thành phố H, buộc bà N1 và những người đang cư ngụ tại địa chỉ số D đường H nay là số B K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời toàn bộ tài sản của mình và bàn giao phần diện tích 188,4m^2 được ký hiệu tại vị trí số 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 22/01/2024 cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H là có căn cứ.

[8] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị được xem xét giải quyết chính sách về nhà ở hay nền tái định cư:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày đã có văn bản đề xuất Văn phòng Thành ủy xem xét, giải quyết đối với đề nghị của bị đơn. Tuy nhiên, Văn phòng T có văn bản trả lời tại thời điểm này, Văn phòng T chưa có chính sách giải quyết đối với vấn đề này. Do đó, sau khi Tòa án có bản án giải quyết tranh chấp, gia đình bị đơn có thể làm đơn tiếp tục yêu cầu Văn phòng T xem xét, giải quyết chính sách về nhà ở hay nền tái định cư.

[9] Đối với yêu cầu phản tố về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp cho Văn phòng Thành ủy tại nhà đất số B đường K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh: bị đơn đã rút yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Nhật M1 có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[11] Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu theo quy định pháp luật án phí lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Nhật M1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 655/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng vào các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng Thành ủy Thành phố H.

- Buộc hộ gia đình bà Trần Thị N1, ông Hồ Trọng T1, ông Hồ Quan L1, ông Hồ Nhật M1, bà Đặng Thị S, bà Hồ Lệ T, ông Hồ Duy M2 bàn giao phần nhà đất có diện tích 188,4m^2 được ký hiệu tại vị trí số 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 22/01/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, thuộc một phần diện tích kho và nhà để ở tại địa chỉ 2 K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 704181, số vào sổ cấp GCN: CT14073 ngày 28/6/2012 do Sở T cấp cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H.

- Buộc hộ gia đình bà Trần Thị N1, ông Hồ Trọng T1, ông Hồ Quan L1, ông Hồ Nhật M1, bà Đặng Thị S, bà Hồ Lệ T, ông Hồ Duy M2 di dời toàn bộ tài sản của mình và bàn giao phần nhà đất số B K, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị N1 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 704181, số vào sổ cấp GCN: CT14073 ngày 28/6/2012 do Sở T cấp cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H do bị đơn đã rút yêu cầu.

3. Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng

cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Nhật M1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0041641 ngày 23/10/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP (5), HS (1).20b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình