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: 611/2025/DS-PT
Ngày: 05 - 6 - 2025
V/v Tranh chấp đòi nhà, đòi tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Lê Hoàng Tấn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tiếu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 489/2025/TLPT-DS ngày 16/4/2025 về việc "Tranh chấp đòi nhà, đòi tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 694/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3044/2025/QĐ-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trí H, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số A Đường A, Khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số I Đường B, Khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Số B L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Số F Đường số B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Trần Thị Kiều O, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số C Khu phố E, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Trần Thị Tuyết N2, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số B Khu phố A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Trần Chí H1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số B L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Bà Trần Linh Phượng Vấ[illegible]

Địa chỉ: A S Capti[illegible]S, USA.

Đại diện t[illegible]ng Ngô Viế[illegible]uy[illegible]

Địa chỉ: Số A [illegible]

Người bảo vệ [illegible]p ph[illegible]T1: L[illegible]01 và Luật sư Trần Nhật H[illegible]

Địa chỉ: Số A [illegible]Hồ Chí [illegible]

3.5 Bà Nguyễn [illegible]

Địa chỉ: Số A [illegible]phố A[illegible]h ph[illegible]Hồ Chí Minh.

3.6 Bà Cao Th[illegible]

Địa chỉ: D T, [illegible]B ([illegible]Hồ Minh.

Đại diện theo [illegible]Bà[illegible]

Địa chỉ: [illegible]ố A [illegible]Thà[illegible]Hồ Chí Minh.

3.7 Bà [illegible]

Địa chỉ: [illegible]ố A [illegible]nh phố[illegible]nh phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo

Địa chỉ: ố I E
Chí Minh.

3.8 y ban nhâ

Địa chỉ: ố A

Đại diện theo ủ
tiếp công dân, Ban
Chí Minh;

Địa chỉ: ố A T

3.9 Ban bồi thườ

Đại diện theo ủ
tiếp công dân, Ban g g
Chí Minh.

Địa chỉ: ô A

3.10 Bà

Địa chỉ: ố C N
Minh.

Và địa chỉ: ô
Hồ Chí Minh.

- *Người kháng*

(Tại phiên tòa c
sự khác vắng mặt)

Theo Đơn k ***A***
việc, biên bản hòa

Năm 1989, ông
ủy quyền tại y ban
hai căn nhà trong đ , phường A
thành phố T) diện ản c

Do ông
có cho bà

A, huyệ M
cho ông

Đến
ận B thì
diện tích khoảng

Năm 2017,
là 1.522.403.083
giao trả lại cho ôn
cấp Giấy chứng nh
ngày 21/11/2003 c

Ngu

- H Giấy
2535/200 do v
C1 và bà
M L, phường A Q

B L, phường
2003) theo bả
phố H lập.

- Buộc b
tiền bồi thườ
trên là 652.45 ng

Người đ ***đo***

Nguồn g ất
Quận B (nay ph c
và ông à
nhân dân Quậ cấp nhận
ở số 2535/200 p
tích còn lại là 9m 02
A, Quận B th ồ sơ số H.00 Du ây d ng
giao thông T Do đó
bà đồ chưa 3.46
đồng do bị ông
của nguyên đơn, vì nhà đất này thuộc quyền sở hữu của bà
Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận hợp pháp, nên khi được bồi thường

thì bà [redacted]
nhận toàn bộ [redacted]

Ngư[redacted]

Bà [redacted]
con là bà [redacted]
T2. Năm [redacted] b[redacted]
số [redacted]
ch[redacted]à là [redacted]
nh[redacted]cho [redacted]
kh[redacted]g [redacted]
định củ[redacted]

Đ[redacted]
Thị X là[redacted]

Bà [redacted]
có ý kiế[redacted]
định củ[redacted]

Ng[redacted]

Bà [redacted]

N[redacted]
đại di[redacted]
đ[redacted]
các ông [redacted] c[redacted]
tranh chấp trong [redacted]

Ý kiến của [redacted]

- y ban nhân [redacted]
chứng nhận quyền [redacted] q[redacted]
21/11/2003 cho ông[redacted]
quy định. Việc "[redacted]tà[redacted]y g[redacted]
hữu nhà ở và quyề[redacted]ơn là[redacted]
đơn là bà [redacted]
các bên nên thuộc n[redacted]n vi điề[redacted]của Lu[redacted]g thuộ[redacted]n
giải quyết của [redacted] nhân dân [redacted] nhân[redacted]
T đề nghị Tòa á[redacted] quyết the[redacted]uy định của [redacted]ật.

Bà
phố T c ợ
dân Thàn Ch

Ý k

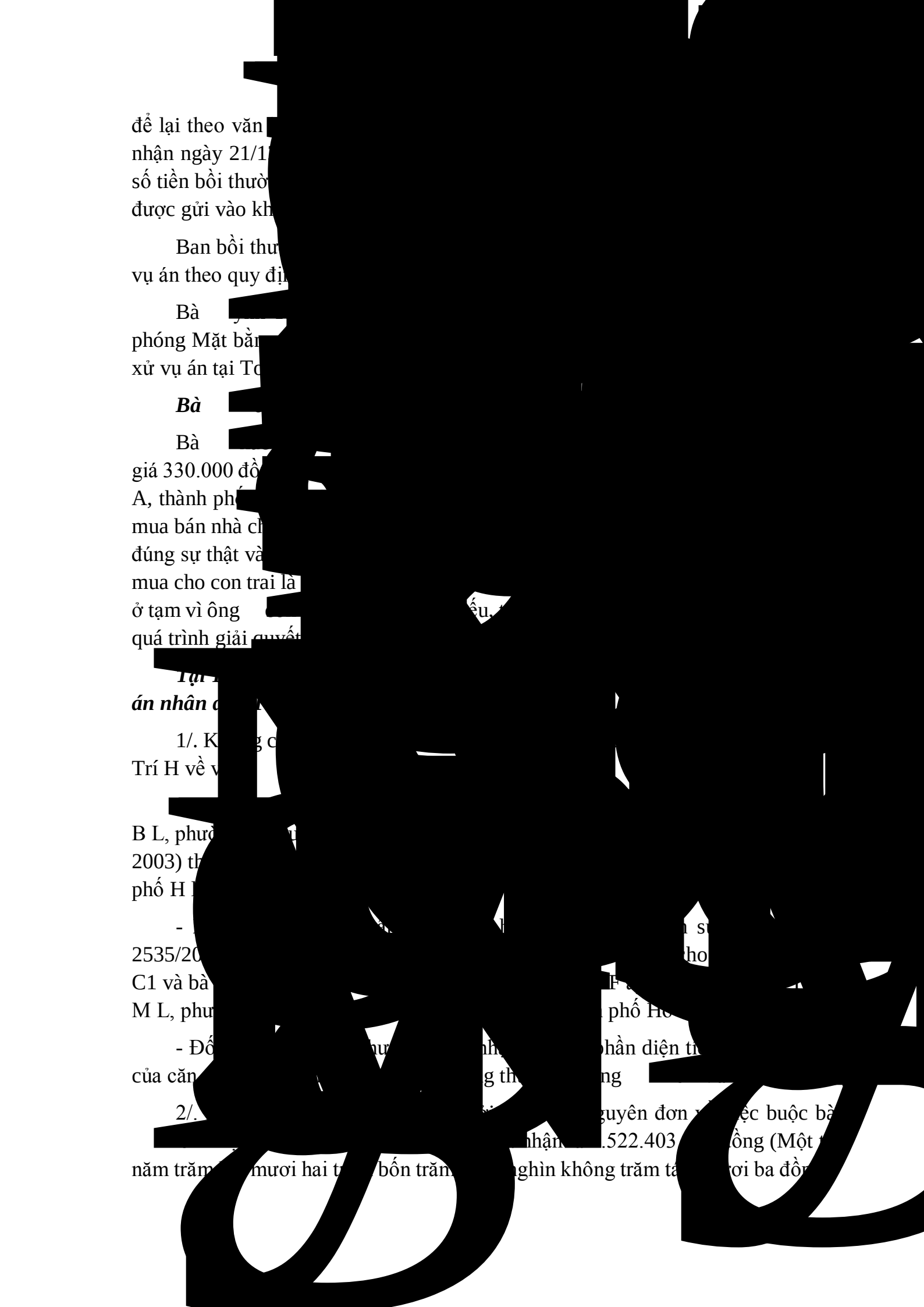
The hồ sơ pháp lý n
số 16/U gày 18/4/201
giải tỏa r nội dung nhu

"Vị t t giải tỏa ố B
phần thửa s tờ bản đồ số 66
Thị N1 (là ừa kế di sản của
phân chia
là chủ sử
-
trạng giải toả:

Nguồn quá t
thuộc k viên khu c
ở ổn định từ trước năm
dân Quận B cấp Giấy c
2535/2003 ngày 21/1
cấp GCN là 70,1m²).
chứng nhận do sai số n g
nhận nêu trên, không
sử dụng để ở đến nay ích
Giấy chứng nhận. Toà au
ngày thông báo thu

Ngày 26/4/2017
nút giao thông ầ
thiệt hại và tái định y ban
hành Quyết định số hồ
với ông (bà) ông
để lại theo văn bản ph
nhận ngày 21/12/20 về tá a:
Không đủ điều kiệ ư.

Ngày 13/02/20 nh s D-
UBND về việc thu chính ồi t
với ông (bà) ông



để lại theo văn
nhận ngày 21/1
số tiền bồi thườ
được gửi vào kh

Ban bồi thư
vụ án theo quy đị

Bà
phóng Mặt bằ
xử vụ án tại To

Bà

Bà
giá 330.000 đồ
A, thành phố
mua bán nhà c
đúng sự thật và
mua cho con trai là
ở tạm vì ông
quá trình giải quyết

***Tại
án nhân d***

1/. K g c
Trí H về v

B L, phườ
2003) th
phố H

- s
2535/20 ho
C1 và bà F
M L, phu phố Hồ

- Đố nh phần diện tí
của căn g th ng

2/. guyên đơn v ệc buộc bà
nhận .522.403 ồng (Một t
năm trăm mươi hai t bốn trăm nghìn không trăm tá ươi ba đồ

[redacted]

đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xác định bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] V[redacted] cáo [redacted]
trong hạn [redacted], hợp [redacted]

[2] [redacted]g cáo cũ [redacted]

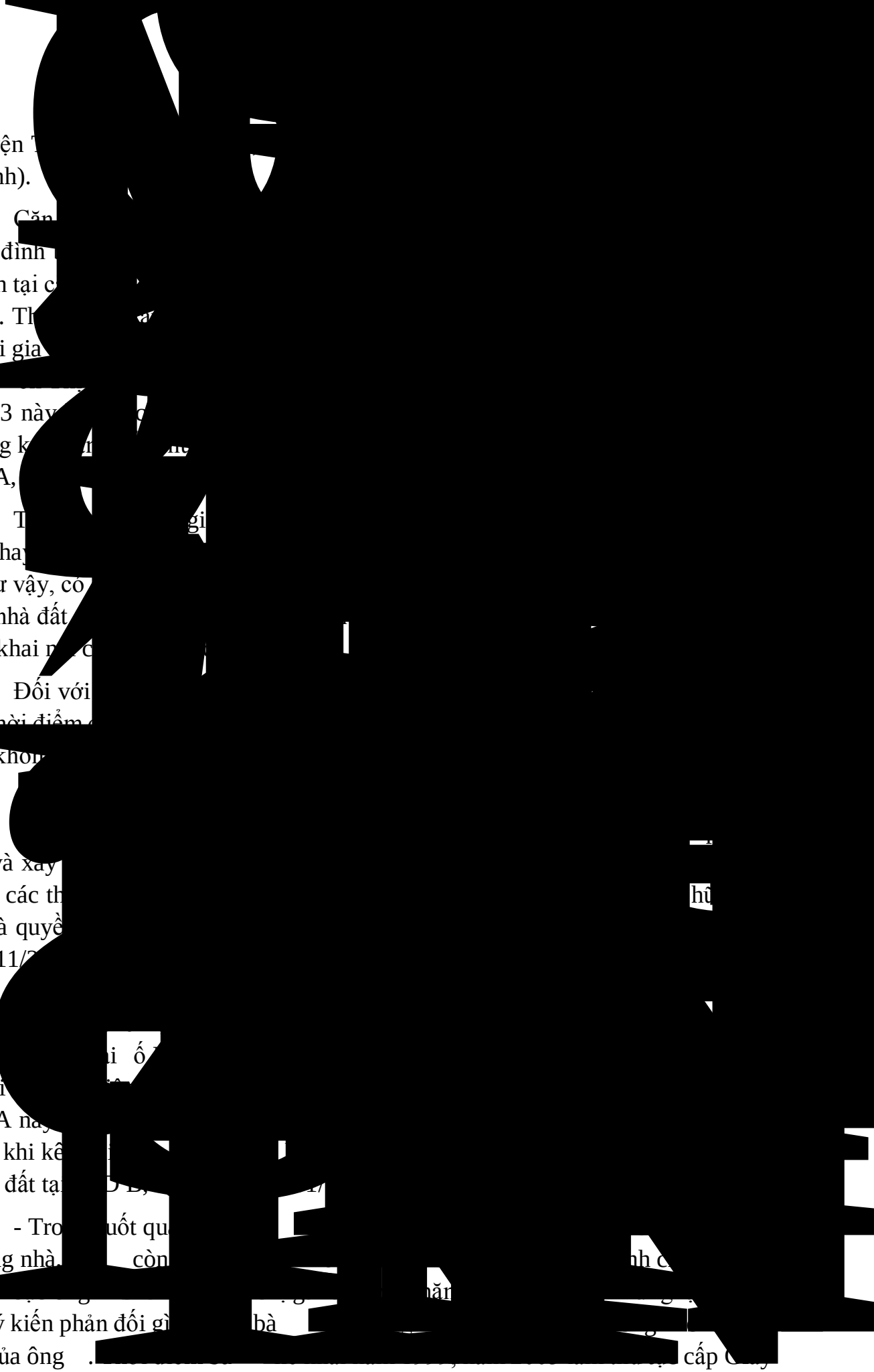
[2[redacted]
tại ố F [redacted]
B (nay là t[redacted]). Thành p[redacted]
của nhà đ[redacted]
66 (tài liệ[redacted]003) theo [redacted]
đạc bản đ[redacted] phố H lậ[redacted]
Thị T4 ký[redacted] ngày 14/8[redacted]
dung: *"Hô[redacted]ôi làm đ[redacted]
được toàn[redacted]ử dụng 02 căn[redacted]
đ[redacted]*

Xét tính hợp pháp c[redacted]
ủy quyền này của bà [redacted]
14/8/1989 nhưng Ủy ban [redacted]
phiên tòa phúc thẩm, đại d[redacted]
ký giấy ủy quyền không c[redacted]
việc xác nhận này có trư[redacted]
đ[redacted]

Về nội dung Giấy [redacted]
sử[redacted]ụng nhà chứ không [redacted]
gi[redacted]y tặng cho nhà mà [redacted]
không có thời hạn ủy [redacted]
quyền [redacted] dứt h[redacted]
do đó G[redacted] [redacted]u l[redacted]
năm 200[redacted]

Nh[redacted]cho đến [redacted]
hiệu lực[redacted] việc ô[redacted]
miệng) t[redacted] chứng [redacted]
người có[redacted] sở hữu[redacted] đ[redacted]
B L, phu[redacted], Quận [redacted]
không cl[redacted]n yêu c[redacted] đ[redacted] uật.

[2.[redacted] yêu cầ[redacted]ứng [redacted]n [redacted]u nhà [redacted]yền sử
dụng đất[redacted]5/2003[redacted]ho ông
ầ[redacted] F [redacted]



huyện T
Minh).

Căn
gia đình
định tại c
nay. Th
khai gia

1973 này
đăng k
xã A,

T
trú hay
Như vậy, có
tại nhà đất
lời khai n

Đối với
vì thời điểm
dù khôn
bà

lý và xây
qua các th
ở và quyề
21/11/
nhà
ông
kha
khai

p A nay
sao khi kê
nhà đất tạ

- Tro uốt qu
dựng nhà. còn
có ý kiến phản đối gì bà
là của ông .

chứng nhậ[redacted] nhà và quyề[redacted]
không có [redacted]ấp gì với bà [redacted]

- [redacted] nhậ[redacted]
thực hi[redacted]
số 25[redacted]
theo trì[redacted]

D[redacted]ập sơ thẩ[redacted]
quyền s[redacted]
B cấp ng[redacted]cho ôn[redacted]
đất tọa lạ[redacted]
phố T), T[redacted]
cứ, đúng[redacted]

[3[redacted]
diện tích[redacted]

Vị[redacted]
phần t[redacted]
Thị N[redacted]
phân c[redacted]
là chủ[redacted]
-[redacted]
trạng giải toả: [redacted] phầ[redacted]

Ngày 20[redacted]2017[redacted]
nút giao[redacted]g [redacted]ầ[redacted]
thiệt hại và tái định[redacted]
hành Quyết định số 1[redacted]ồ[redacted]
với ông (bà)[redacted]g[redacted]
để lại theo văn bản ph[redacted]
nhận ngày 21/12/20[redacted]ng s[redacted]

Ngày 13/02/2[redacted]nhậ[redacted]
UBND về việc thu[redacted]chính[redacted]
với ông (bà)[redacted]ông[redacted]
để lại theo văn bản ph[redacted]hia di sản[redacted]a kế số 1[redacted]o[redacted]
nhận ngày 21/12/20[redacted]ới số tiền [redacted].500.000 đ[redacted]à[redacted]
số tiền bồi thường,[redacted]ỡ và tái đị[redacted]ư và tiền th[redacted]Hiện 30% số t[redacted]lại
là 652.458.464 đồn[redacted]gửi v[redacted]ho bạc Nhà[redacted]ngày 26/12/2017[redacted]

Như đã nhân định ở
hợp pháp của bị đơn bà
toàn quyền được hưởn
Tòa án cấp sơ thẩm khô
thuộc của ông
liên hệ với các cơ quan
quy định.

Tại phiên tòa phú
theo ủy quyền là bà
liệu, chứng cứ gì mới
xét xử không chấp nhận y
nguyên bản án sơ thẩm th
cao tại Thành phố Hồ Chí

[4] Các quyết định kh
có hiệu lực pháp luật kể từ ngày

[5] Về án phí dân sự phúc t
H không được chấ
định. Tuy nhiên, ông
miễn toàn bộ án phí dân s

Vì các lẽ trên;

Q

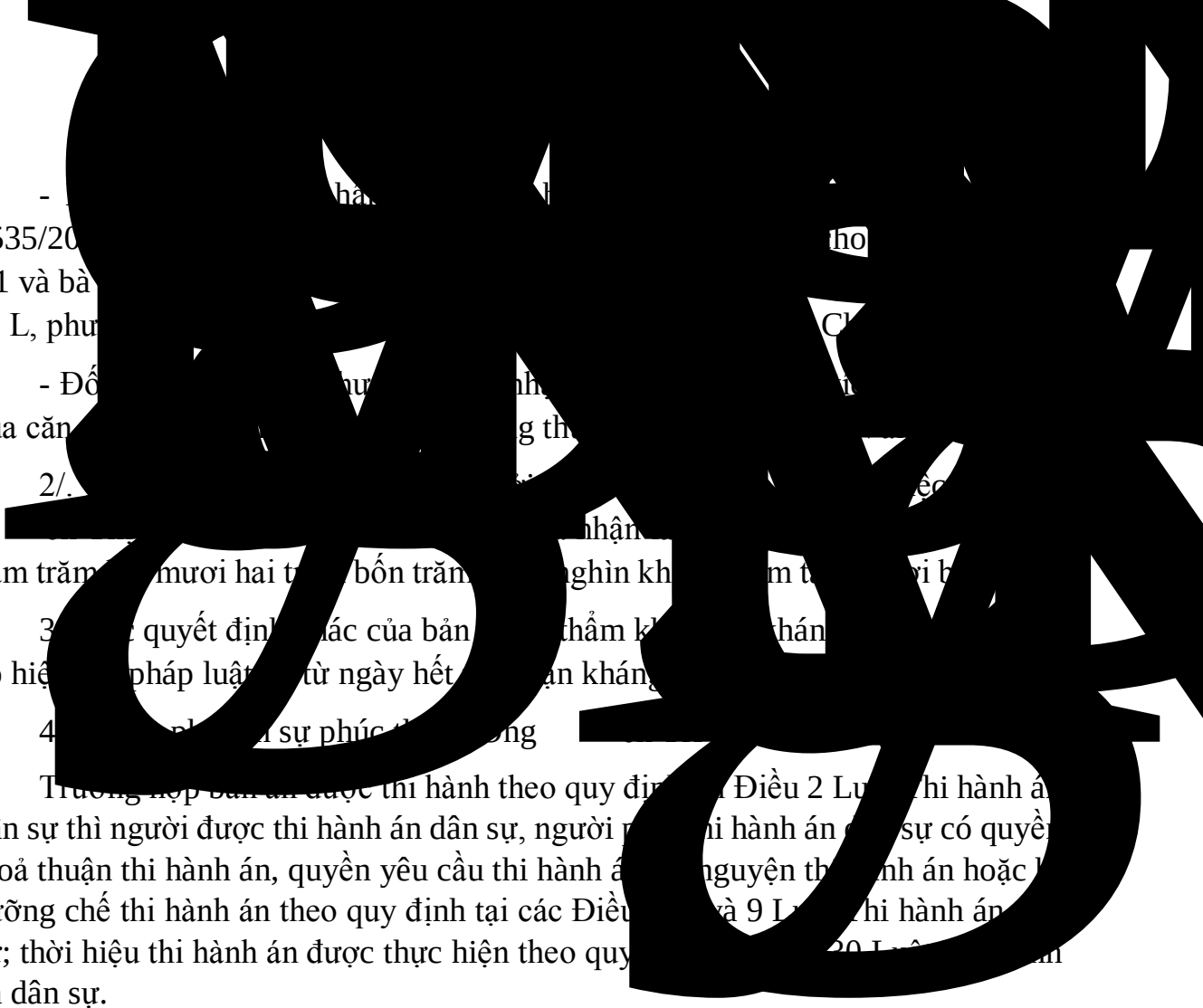
Căn cứ khoản 1 Đ
326/2016/UBTVQH14
định về mức thu, miễn
án.

- Không chấp nhậ
Giữ nguyên Bản án dân
án nhân dân Thành phố H

Tuyên xử:

1/. Không chấp nh
Trí H về việc:

- Buộc bà
B L, phường A, Quận B
2003) theo bản vẽ hiệ
phố H lập.



- [redacted]

2535/20[redacted] cho
C1 và bà [redacted]
M L, phu[redacted] C[redacted]

- Đ[redacted]
của căn [redacted] g th[redacted]

2/. [redacted] ệc
[redacted] nhận [redacted]
năm trăm [redacted] mươi hai t[redacted] bốn trăm [redacted] nghìn kh[redacted] m t[redacted] ới b[redacted]

3[redacted] quyết định [redacted] ác của bản [redacted] thẩm k[redacted] thán[redacted]
có hiệ[redacted] pháp luật[redacted] từ ngày hết [redacted] ạn kháng[redacted]

4[redacted] sự phúc t[redacted] ng[redacted]

Trường hợp bản án được thi hành theo quy đị[redacted] Điều 2 Lu[redacted] hi hành á[redacted]
dân sự thì người được thi hành án dân sự, người p[redacted] hi hành án [redacted] sự có quyề[redacted]
thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành á[redacted] nguyện th[redacted] nh án hoặc [redacted]
cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều [redacted] và 9 L[redacted] hi hành án[redacted]
sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy [redacted] 30 Luật [redacted] hi hành
án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Mười **Lê Hoàng Tấn** **Nguyễn Đắc Minh**