

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

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

Bản án số: 386/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 9 - 2025

V/v “Tranh chấp đòi nhà ở nhờ, tranh
chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài
sản khác gắn liền với đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

**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 Văn Yên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – 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 Bùi Như Lạc – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, 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 thụ lý số 97/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi nhà ở nhờ, tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 684/2024/DS-ST ngày 18 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: 489/2025/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị B (Lê Xuân T), sinh năm 1942; Địa chỉ: Số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Huỳnh Trọng N, sinh năm 1984, (vắng mặt);

Địa chỉ: 5 N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 5 N, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Huỳnh Thanh L1, sinh năm 1963, (có mặt);

Địa chỉ: Số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Hồ Trung T1, sinh năm 1977, (vắng mặt);

Địa chỉ: H B, Phường E, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số H B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

2.1 Bà Huỳnh Thị Hồng L2, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

2.2 Ông Hà Thúc B1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Thúc B1: Bà Huỳnh Thị Hồng L2, (có mặt).

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

3.1 Ông Hà Thúc N1, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (xin vắng mặt).

3.2 Bà Hà Như Ý, sinh năm 2003;

Địa chỉ: Số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (xin vắng mặt).

3.3 Bà Hà Như H, sinh năm 2005;

Địa chỉ: Số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (xin vắng mặt).

3.4 Bà Huỳnh Thanh L1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

3.5 Bà Thái Thị N2, sinh năm 1987;

Địa chỉ: 1 N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1 N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.6 Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1985;

Địa chỉ: 1 N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1 N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.7 Ông Đinh Thanh S, sinh năm 1984;

Địa chỉ: 2 X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 X, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.8 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H);

Địa chỉ trụ sở: Số F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số F L, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

3.9 Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ: B A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà Lê Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Bà Lê Thị B là cán bộ về hưu và tham gia cách mạng trước năm 1975. Trong quá trình tham gia cách mạng thì được Nhà nước cho mua nhà hóa giá theo Nghị định 61/NĐ-CP đối với căn nhà tọa lạc tại số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, kết cấu là: Nhà chung cư, 02 tầng + 01 lửng, tường gạch, sàn BTCT + gỗ, mái tôn, có tổng diện tích sử dụng là 105,54m². Toàn bộ tiền để mua căn nhà hóa giá nêu trên là do bà B thanh toán.

Ngày 07/8/2006, bà Lê Thị B được Ủy ban nhân dân Quận E, T3 phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 159766, số vào sổ: H 02536, thuộc thửa đất số: 01, tờ bản đồ số: 05 BĐDC P6 – Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc tại: 7 T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2015, bà Lê Thị B có cho vợ chồng ông Hà Thúc B1, bà Huỳnh Thị Hồng L2 ở nhờ. Do nhu cầu cần lấy lại căn nhà, ngày 10/7/2017 bà Lê Thị B đã gửi thông báo về việc đòi nhà cho ở nhờ đối với bị đơn là bà Huỳnh Thị Hồng L2 và chồng là ông Hà Thúc B1 để yêu cầu bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ căn nhà số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và thu dọn toàn bộ đồ đạc, vật dụng ra chỗ ở mới, nhưng đã quá thời hạn thông báo trên rất lâu nhưng bà Huỳnh Thị Hồng L2, ông Hà Thúc B1 không thực hiện cũng như không có bất cứ văn bản nào để trả lời.

Vậy nên, ngày 28/01/2021 bà Lê Thị B khởi kiện yêu cầu được giải quyết vấn đề sau:

Buộc bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại căn nhà số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị B và thu dọn toàn bộ đồ đạc, vật dụng ra chỗ ở mới ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 04/7/2023, bà Lê Thị B rút một phần yêu cầu khởi kiện “buộc bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 thu dọn toàn bộ đồ đạc, vật dụng ra chỗ ở mới”.

Nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là: Buộc bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại căn nhà số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các vấn đề khác:

Bà B cho bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 ở nhờ từ năm 1997, bà Hồng L2 là con gái của bà B, bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 cưới nhau nên bà Lê Thị B cho ở nhờ một thời gian vì có con nhỏ, bản thân bà Hồng L2 thất nghiệp, ông Hà Thúc B1 lại là công nhân, chưa có chỗ ở riêng; việc cho bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 ở trong căn nhà chỉ xuất phát từ việc cho vợ chồng con gái ở nhờ, không từ bất kỳ giao dịch dân sự cho thuê, tặng, chuyển nhượng, mua bán hay cố nhà nào.

Năm 2016, bà Lê Thị B đã tặng cho bà Huỳnh Thị Hồng L2 một căn nhà và đất rộng 300m2 tại số nhà A, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vậy nên, việc bà Lê Thị B không cho bà Huỳnh Thị Hồng L2, ông Hà Thúc B1 ở nhờ nữa mà hoàn trả lại căn nhà số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để dọn ra chỗ ở mới là hoàn toàn chính đáng.

Về việc sửa chữa nhà, tôn tạo căn nhà trong quá trình bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 ở nhờ: Hiện trạng căn nhà so với thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, so với thời điểm bà Hồng L2, ông B1 ở nhờ, về kết cấu hiện trạng không thay đổi; chỉ có những sửa chữa nhỏ lẻ do mái dột, thấm nhưng không cần phải xin phép sửa chữa với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là do bà Hồng L2, ông B1 tự ý thực hiện mà không được sự đồng ý của bà Lê Thị B. Chi phí sửa chữa những hạng mục này là do bà Hồng L2 và ông B1 tự trả.

Hiện trạng hiện nay của nhà đất: Trong nhà có những người sau đây đang thực tế cư trú: Bà Lê Thị B, bà Huỳnh Thị Hồng L2, ông Hà Thúc B1, cháu Hà Thúc N1, Hà Như Ý, Hà Như H, bà Huỳnh Thanh L1 thường xuyên lui tới chăm sóc bà B.

Từ năm 2015 đến ngày 15 tháng 12 năm 2023, bà B cho ông Nguyễn Thành T2, bà Thái Thị N2 thuê mặt bằng kinh doanh phía trước để kinh doanh bán sữa chữa điện thoại di động. Hiện nay, bà Hồng L2 đang sử dụng phần mặt bằng này để kinh doanh mà không được sự đồng ý của bà B.

Tại Đơn phản tố ngày 23/8/2023 và tại các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn bà Huỳnh

Thị Hồng L2 và ông Huỳnh Thúc B2 do bà Huỳnh Thị Hồng L2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà cùng chồng là ông Hà Thúc B1 và các con Hà Thúc N1, Hà Như Ý, Hà Như H sống trong căn nhà A T do bà là con của bà Lê Thị B, được bà Lê Thị B đưa từ Hà Nội vào và cho nhập chung hộ khẩu từ năm 1976 cho đến nay (Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú ngày 01/10/1976). Nguồn gốc nhà A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của Nhà nước, do bà Lê Thị B đứng tên, thuê của Nhà nước từ năm 1978. Bà Huỳnh Thị Hồng L2 được chuyển hộ khẩu về căn nhà tại địa chỉ cùng một lúc với bà Lê Thị B. Cho đến khi có quyết định bán nhà của Nhà nước theo Nghị định 61 thì bà B làm đơn mua. Bà lấy chồng năm 1997, sau khi lấy chồng, chồng bà vào nhà ở cùng với bà và mẹ là bà B. Sau đó, bà sinh con và các con vẫn tiếp tục ở đây ổn định.

Quá trình chung sống, bà Huỳnh Thị Hồng L2 đã đóng tiền thuê nhà cho Nhà nước bằng tiền của bà từ năm 2000 cho đến năm 2006. Bà cũng có nộp các bản sao biên lai đóng tiền, nhưng số biên lai không đủ và liên tục vì bà cũng có làm thất lạc bản chính do thời gian đã quá lâu, để chứng minh là bà có đóng tiền thuê nhà cho Nhà nước. Số tiền đóng tiền thuê cho Nhà nước này, tạm thời ghi nhận là phần đóng góp của bà đối với thuê mua nhà chung, chứ bà chưa có yêu cầu bà B đối với số tiền này.

Bà Huỳnh Thị Hồng L2 ở chung với bà Lê Thị B thì mỗi tháng hoặc vài tháng bà Huỳnh Thị Hồng L2 cũng có đưa tiền cho bà Lê Thị B. Bà cũng có nộp những tờ giấy bà Lê Thị B nhận tiền và ký tên xác nhận. Việc mỗi tháng bà Huỳnh Thị Hồng L2 đưa tiền cho bà Lê Thị B vì bà B bắt đóng tiền gọi là tiền thuê nhà, mỗi tháng 02 triệu đồng từ năm 2000 cho đến khi bà cho thuê mặt tiền để kinh doanh năm 2016. Việc đóng tiền thuê nhà cho bà Lê Thị B cũng có lúc thiếu, nhưng sẽ đóng bù sau vài tháng. Đến nay bà Huỳnh Thị Hồng L2 cũng không nhớ rõ số tiền đã đưa cho bà Lê Thị B là bao nhiêu. Vì bà Lê N3 đây là tiền cho mẹ, mẹ nhận tiền cũng có ký tên xác nhận. Giấy xác nhận bà Huỳnh Thị Hồng L2 cũng có làm thất thoát vì thời gian quá lâu. Việc đóng tiền này không phải xuất phát từ một hợp đồng thuê nhà nào mà chỉ do bà Lê Thị B yêu cầu, không đồng ý thì bà B sẽ báo cáo lên phường. Vậy nên, bà Huỳnh Thị Hồng L2 mới chấp nhận sự hòa giải của phường để làm hài lòng bà B. Sau đó, năm 2007 bà Lê Thị B vẫn làm đơn kiện lên Tòa án để đuổi bà Huỳnh Thị Hồng L2 ra khỏi nhà. Đối với các số tiền đã đưa cho mẹ mà gọi là “tiền thuê” bà không có yêu cầu gì, tạm coi như đây là trả hiếu với bà Lê Thị B; là chi phí đóng góp trong quá trình ở chung nhà, bà cũng góp công sức cho bà Lê Thị B. Bà chưa có yêu cầu đòi số tiền này đối với bà B.

Trong quá trình ở, nhà cửa có hư hại bà Huỳnh Thị Hồng L2 cũng có bỏ tiền ra sửa chữa, có các giấy tờ liên quan đến việc chi phí sửa chữa nhà. Nhưng các giấy tờ đó cũng không thể hiện đủ vì có những khoản chi phí sửa nhà bà Huỳnh Thị Hồng L2 chỉ giao kết bằng miệng với thợ sửa. Những sửa chữa này là những sửa chữa nhỏ chứ không phải sửa chữa, xây dựng thay đổi kết cấu nhà. Việc sửa chữa nhà là do nhà thấm dột, cống hư, gạch cũ là sửa chữa với quy mô nhỏ trong nhà nên không cần xin phép phường. Bà xác định kết cấu, hiện trạng nhà không thay đổi so với thời điểm bà vào căn nhà này ở. Ngoài ra bà còn đóng tiền điện, nước, rác, chi phí ở phường, đóng góp cho phường... tất cả những số tiền này, tổng cộng bao nhiêu bà cũng không nhớ rõ, bà xác định cũng chưa có yêu cầu đòi lại số tiền này.

Đối với yêu cầu của bà Lê Thị B yêu cầu bà và chồng bà trả lại nhà thì bà Huỳnh Thị Hồng L2 không đồng ý. Vì đây là nơi ở duy nhất của gia đình bà Huỳnh Thị Hồng Lê V là quyền sở hữu chung, bà có quyền sử dụng. Còn nhà đất tại Quận A mà bà Lê Thị B có cho bà Huỳnh Thị Hồng L2 thì chỉ là chuyện chia tài sản gia đình, không liên quan gì đến việc tranh chấp này.

Hiện trạng hiện nay của nhà đất: Trong nhà có những người sau đây đang thực tế cư trú: Bà Lê Thị B, bà Huỳnh Thị Hồng L2, ông Hà Thúc B1, các con của bà là Hà Thúc N1, Hà Như Ý, Hà Như H, bà Huỳnh Thanh L1 thường xuyên lui tới chăm sóc bà B. Hiện nay, phía trước nhà là do bà Hồng L2 đang trực tiếp sử dụng mặt bằng kinh doanh phía trước để kinh doanh bán đồ gốm. Bà B không đồng ý, nhưng do bà Hồng L2 không có thu nhập nên bà kinh doanh để có thu nhập nuôi gia đình.

Về các tài sản, đồ đạc của bà và gia đình trong căn nhà: Bà xác định chỉ là những đồ đạc, vật dụng phục vụ cuộc sống như bàn ghế, tủ, chén bát, quần áo... và hoàn toàn không có tranh chấp gì về quyền sở hữu đối với các đồ đạc này. Gia đình bà sống ở tầng trệt và lửng, bà B sống riêng trong phòng ở tầng lửng, toàn bộ đồ đạc vật dụng đều tách bạch riêng, không liên quan tới nhau. Việc bà B rút bớt yêu cầu khởi kiện buộc bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 thu dọn toàn bộ đồ đạc, vật dụng ra chỗ ở mới, bà không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà mới được nhìn thấy 02 (hai) giấy chứng nhận nhà đất tại địa chỉ số A T T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn - bà Lê Thị B đã cung cấp cho Tòa án, đó là:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766, số vào sổ cấp GCN: H02536 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07/8/2006 "Mua nhà theo Nghị định 61/CP". Tên người sử dụng đất là Bà Lê Thị B (Lê Xuân T).

2. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT105356, số vào sổ cấp GCN CS13339 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 08/02/2021. Người sử dụng đất, chủ sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà Lê Thị B (Lê Xuân T). Giấy chứng nhận này được cấp thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766 khi bà Lê Thị B làm đơn có mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766.

Nhận thấy cả hai Giấy chứng nhận trên đều cấp cho cá nhân bà Lê Thị B (Lê Xuân T) mà không ghi là "Đại diện hộ gia đình" là sai. Vì theo công văn số 207/QLĐT-QLN của Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân Quận E ngày 11/02/2019: "Ngày 05/11/2005, bà Lê Thị B (Lê Xuân T) đứng đơn xin mua nhà số A đường T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Nghị định số: 61/CP của Chính phủ. Trong đơn có: 02 (hai) Hộ khẩu thường trú gồm: hộ Lê Thị B (đến trang 7), hộ Huỳnh Thị Hồng L2 (đến trang 4)...."

Bà Lê Thị B (Lê Xuân T) đã cất giữ 02 (hai) giấy chứng nhận nhà đất trên và không cho bà xem kể từ khi được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận nhà đất từ năm 2006 cho đến năm 2023.

Trong suốt thời gian qua, bà và các con khốn khổ về tài chính lẫn tinh thần vì bị bà Lê Thị B nói đây là nhà của bà và bắt bà phải trả tiền thuê nhà. Chồng bà là công nhân. Bà sinh 03 người con đều phải mỗ nên sức khỏe và tinh thần bà yếu, không đi làm được. Tài chính của gia đình chỉ phụ thuộc vào lương công nhân của chồng, được bà con và bạn bè hỗ trợ nên rất eo hẹp.

Bà bị bà Lê Thị B thừa kiện nhiều năm cho đến ngày được tiếp cận hồ sơ, chứng cứ tại Tòa án, mới phát hiện ra sự sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Quận E và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Sự sai sót của hai cơ quan này, làm bà và các con bị mất đi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trong khối tài sản chung của hộ gia đình theo quy định của pháp luật.

Do đó, bà Huỳnh Thị Hồng L2 làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02536 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07 tháng 8 năm 2006.
2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT105356, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13339 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 02 tháng 8 năm 2021.

Tại các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thanh L1 trình bày:

Bà Huỳnh Thanh L1 đồng ý với quan điểm của bà Lê Thị B là mẹ của bà về việc tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ. Vì xét thấy mẹ của bà đã làm tròn trách nhiệm của một người mẹ đối với con: Nuôi con, cho con ăn học đầy đủ hết phổ

thông, sáu lần thi đại học y (không đậu), bốn năm học quản trị kinh doanh cũng không lấy được bằng và cũng bỏ tiền mua cho vợ chồng Huỳnh Thị Hồng L2 một mảnh đất 300m ở Quận A ra ở riêng sinh sống. Thế nhưng vợ chồng Hồng L2 và Hà Thúc B1 sau khi xin ở nhờ thêm vì con nhỏ, đi học xa không thuận lợi. Trong quá trình ở chung vợ chồng Hồng L2, Thúc B1 không những không chăm sóc mẹ từ vật chất tới tinh thần lại còn dạy con của mình bất hiếu với bà ngoại. Nay mẹ của bà đã quá già yếu lại bệnh nặng cần có tiền và có người chăm sóc. Nên bà rất mong Tòa xét xử để mẹ bà được sống an lành đầy đủ lúc tuổi già.

Căn nhà này ở từ năm 1977, cái gác gỗ phía sau bếp hư mục, mẹ bà đã xin giấy phép và sửa lại thay gỗ mới để vợ chồng Hồng L2, Thúc B1 ở sau khi cưới (mẹ bà bỏ tiền ra để sửa).

Sau này do sinh thêm con, vợ chồng Hồng L2, Thúc B1 có sửa công năng cái bếp thành phòng ngủ, chuyển bếp ra phía sau cho tiện sinh hoạt, phần này bà không rõ chi tiết. Nên nếu khi tòa giải quyết trả nhà thì Hồng L2 và Thúc B1 có thể dọn hết đồ của họ đi.

Tại các bản tự khai, đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Hà Như H, Hà Như Ý, Hà Thúc N1 cùng trình bày:

Các ông, bà có đơn xin vắng mặt, nhưng trong bản tự khai các ông bà trình bày hoàn toàn đồng ý với nội dung đơn phản tố của mẹ bà là bà Huỳnh Thị Hồng L2, yêu cầu Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho gia đình trong ngôi nhà A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại các bản tự khai, đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thành T2 và bà Thái Thị N2 cùng trình bày:

Ông T2 và bà N2 là người thuê mặt bằng để kinh doanh ở địa chỉ A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Lê Thị B (Lê Xuân T) và có ký hợp đồng thuê, hợp đồng mới nhất ký vào ngày 16/6/2018. Đối với vụ án này ông T2 và bà N2 không có yêu cầu cũng như tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại các bản tự khai, đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Thanh S trình bày:

Ông là con của bà Huỳnh Thanh L3, cháu ngoại bà Lê Thị B là nguyên đơn trong vụ án. Thời gian ông sống tại địa chỉ A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là lúc còn nhỏ, thời gian cũng đã lâu, nên đối với yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đối với việc mua nhà 103 T của bà Lê Thị B, ông không có công sức đóng góp gì nên không có yêu cầu và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết.

Tại các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H do ông Nguyễn Đức V1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn hộ số 103 trệt đường T, Phường F, Quận E có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước (Mua theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ), đã được Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 159766, sổ vào sổ cấp GCN: H02536 cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T) ngày 07 tháng 8 năm 2006 với diện tích đất (chung): 1150,5 m², diện tích sàn: 105,54 m². Trước bạ ngày 08 tháng 6 năm 2006.

Ngày 06 tháng 8 năm 2019, bà Lê Thị B (Lê Xuân T) có Đơn có mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 159766, sổ vào sổ cấp GCN: H02536 ngày 07 tháng 8 năm 2006 do Ủy ban nhân dân Quận E. Ngày 08 tháng 02 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 105356, sổ vào sổ cấp GCN: CS13339 cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T) với diện tích đất (chung): 1150,5 m², diện tích sàn: 105,54 m². (Căn cứ theo Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất)

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án vắng mặt theo quy định và sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án đề nghị có văn bản thông báo kết quả giải quyết vụ án cho Chi nhánh văn phòng Đ1 được biết.

Tại các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Châu Minh V2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nội dung cung cấp ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận E đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 105356, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13339 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 08/02/2021 cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 02536 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07/8/2006 cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T): Ủy ban nhân dân Quận E không có ý kiến liên quan đến nội dung trên.

Về nội dung cung cấp ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận E đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các vấn đề có liên quan đến vụ án: Ủy ban nhân dân Quận E không có ý kiến liên quan đến nội dung trên.

Về nội dung trình bày các cơ sở, căn cứ pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766 nêu trên cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T), xác định

tính hợp pháp của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766 và cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Liên quan đến nội dung cung cấp tài liệu, chứng cứ trên, Phòng Q đã có Công văn số 207/QLĐT-QLN ngày 11 tháng 02 năm 2019 về việc có ý kiến liên quan căn nhà số A trệt đường T, Phường F, Quận E và Công văn số 1134/QLĐT-QLN ngày 12 tháng 7 năm 2019 về việc cung cấp hồ sơ liên quan căn nhà số A trệt đường T, Phường F, Quận E (lần 2) gửi Tòa án nhân dân Quận 5. Qua đó đã cung cấp đến Tòa án nhân dân Quận 5 hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766 nêu trên cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T).

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, Phòng Q đã có Công văn số 1086/QLDDT-QLN về phúc đáp Công văn số 498/TAQ5 ngày 19 tháng 5 năm 2023. Qua đó cung cấp đến Tòa án nhân dân Quận 5 các tài liệu liên quan đến căn nhà số A đường T, Phường F, Quận E gồm:

- Hợp đồng thuê nhà số F giữa Đội Quản lý nhà Quận và bà Lê Xuân T.
- Giấy phép tạm sử dụng nhà số 611/QĐ-NĐ ngày 26 tháng 3 năm 1979 của Sở Quản lý nhà đất.
- Giấy phép sử dụng nhà số 245/YD/QT ngày 04 tháng 01 năm 1979 của Trường Đại học Y dược Thành phố H.
- Hợp đồng thuê nhà số A HĐ/P6 giữa Đội Quản lý nhà Q1 và bà Lê Xuân T.
- Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Quận E.
- Tờ trình số 681/TTGCN-HĐMBNO ngày 27 tháng 7 năm 2006 của Hội đồng bán nhà ở Quận E.

Ngày 14 tháng 6 năm 2023, Ủy ban nhân dân Quận E đã có Công văn số 1121/UBND-TNMT về cung cấp thông tin liên quan đến nhà, đất tại địa chỉ A đường T, Phường F, Quận E. Qua đó, đã cung cấp đến Tòa án nhân dân Quận 5 hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 159766, sổ vào sổ cấp GCN: H02536 ngày 07 tháng 7 năm 2006 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho cá nhân bà Lê Thị B (Lê Xuân T) và các tài liệu liên quan theo nội dung Công văn số 503/TAQS ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 5.

Ngày 14 tháng 11 năm 2023, Ủy ban nhân dân Quận E tiếp tục có Công văn số 2275/UBND-TNMT về cung cấp thông tin liên quan đến nhà, đất tại địa chỉ A đường T, Phường F, Quận E (lần 2) phúc đáp theo nội dung Công văn số 206/TAQ5 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân

Các cơ sở, căn cứ pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766 nêu trên cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T) được thể hiện tại Tờ trình số 681/TTGCN.HĐBNO ngày 27 tháng 7 năm 2006 của Hội đồng bán bán nhà ở Quận E.

Ủy ban nhân dân Quận E đề nghị Tòa án nhân dân Quận 5 căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766 cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T) mà Ủy ban nhân dân Quận E, Phòng Q đã cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định.

Đồng thời đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 288/2024/QĐ-CCTLCC ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Phòng quản lý đô thị Quận E, T4 phố Hồ Chí M cung cấp thông tin về nội dung giấy xác nhận của bà Huỳnh Thị Hồng L2 và bà Huỳnh Thanh L1 liên quan đến việc mua hóa giá nhà số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đến ngày xét xử Tòa án vẫn chưa nhận được kết quả cung cấp của Cơ quan được yêu cầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Lê Thị B, bà Huỳnh Thanh L1, ông Huỳnh Trọng Nghĩa L4 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn bà Lê Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại căn nhà số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và trình bày việc Ủy ban nhân dân Quận E cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đối với nhà số A T là đúng quy định nên đề nghị bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn tự nguyện chịu theo thông báo tạm ứng chi phí tố tụng của Tòa án.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 do bà Huỳnh Thị Hồng L2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Hồng Lê G nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG159766, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H02536 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07 tháng 8 năm 2006; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT105356, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13339 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 02 tháng 8 năm 2021. Ngoài ra Huỳnh Thị Hồng L2 còn trình bày bà có đóng tiền thuê nhà, có sửa chữa nhỏ trong căn nhà và có đưa tiền cho bà Lê Thị B. Tuy nhiên, các vấn đề này bà Hồng L2 không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Bên cạnh đó, bà Hồng Lê C trình bày tại thời điểm mua hóa giá nhà, bà được ký giấy đồng ý để cho mẹ bà là bà Lê Thị B được mua nhà bà không nhớ rõ nội dung là gì, bà chỉ biết để bà B được mua nhà để gia đình ở chung.

Ông Hà Thúc B1 do bà làm đại diện theo ủy quyền có cùng ý kiến giống như ý kiến của bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 684/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 238; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 105; Điều 115 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị định số: 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí Tòa án năm 2015 của Quốc H1 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị B (Lê Xuân T) về việc buộc bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Hà Thúc B1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại căn nhà số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Hồng L2:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 159766, sổ vào sổ cấp GCN: H02536 do Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T) ngày 07 tháng 8 năm 2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 105356, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13339 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 08/02/2021 cho bà Lê Thị B (Lê Xuân T).

Bà Lê Thị B (Lê Xuân T), bà Huỳnh Thanh L1, bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Đinh Thanh S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số A T, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ gồm: bà Lê Thị B (Lê Xuân T), bà Huỳnh Thanh L1, bà Huỳnh Thị Hồng L2 và ông Đinh Thanh S theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/9/2024, nguyên đơn bà Lê Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thanh L1 có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị B) bà Huỳnh Thanh L1 trình bày: Từ trước đến nay nhà có sửa nhiều lần nhưng bà Hồng Lê C1 bỏ ra ít tiền, bà L1 có hưởng lợi số tiền cho thuê và sau đó chiếm dụng đất để làm ăn. Căn nhà của mẹ giúp bà Hồng L2 có thu nhập để nuôi con suốt nhiều năm qua. Quá trình sinh sống, bà Hồng L2 và gia đình riêng của bà đã không quan tâm chăm sóc và gây nhiều bất hòa trong nhà. Bà B đã cho đất riêng cho bà Hồng L2, bà Hồng L2 đã bán đất mẹ cho. Bà Hồng L2 trình bày bà B nghỉ việc vì bệnh tâm thần là không đúng, cả đời bà B đã cống hiến cho sự nghiệp giáo dục. Sức khỏe bà B hiện có yếu hơn nhiều nhưng tinh thần vẫn còn tinh táo, sáng suốt. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Hồ Trung T1 trình bày tại phiên tòa ngày 27/8/2025: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Lê Thị B là người mua và cấp giấy. Việc mua phá giá căn nhà là tài sản của bà B, hoàn toàn không phát sinh quyền đồng sở hữu. Từ khi ký cam kết đến khi khởi kiện ra tòa, bà Hồng L2, bà Thanh L1, ông S đều không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Bà B đã tạo lập chỗ ở cho bà Hồng L2 và gia đình. Bà Hồng L2 và bà Thanh L1 đã thừa nhận cam kết, việc nhận định của tòa án cấp sơ thẩm là chưa hoàn toàn chính xác, chưa phù hợp với thực tiễn. Việc bà Hồng Lê Đ dùm chỉ vài trăm nghìn đồng hàng năm là bình thường, không đáng kể. Theo biên bản cam kết ngày 12/1/2001 bà Hồng L2 đã xác nhận đồng ý cho bà B đứng tên tại căn nhà 103. Bà Hồng L2 đã đồng ý ra ở riêng theo văn bản cam kết. Bà B chỉ mong muốn xây dựng hạnh phúc gia đình, việc xây dựng hạnh phúc riêng của bà Hồng L2 đã xâm phạm đến bà B. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Hồng L2 trình bày: Thời điểm đó tư pháp của phường đọc cho ghi, chúng tôi là người dân không am hiểu pháp luật. Mẹ và chị tôi đối xử với tôi không công bằng, tôi cũng không có tiền để thuê luật sư bảo vệ cho mình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự số 684/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 về việc “Tranh chấp đòi nhà ở nhờ, hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, tòa diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 24/9/2024, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26/9/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thanh L1 kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

[1] Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ Điều 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng thẩm quyền.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Về nội dung: Bà Lê Thị B là cán bộ về hưu và tham gia cách mạng trước năm 1975. Trong quá trình tham gia cách mạng thì được Nhà nước cho mua nhà hóa giá theo Nghị định 61/NĐ-CP đối với căn nhà tọa lạc tại số A T phường F Quận E, thành phố Hồ Chí Minh, kết cấu là: Nhà chung cư, 02 tầng +01 lửng,

tường gạch sàn BTCT + gỗ, mái tôn, có tổng diện tích sử dụng là 105,54m². Toàn bộ tiền để mua căn nhà hóa giá nêu trên là do bà B thanh toán.

Ngày 07/8/2006, bà Lê Thị B được E cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AG 159766, số vào sổ: H 02536, thuộc thửa đất số: 01, tờ bản đồ số: 05 BĐĐC P6-Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2015, bà Lê Thị B có cho vợ chồng ông Hà Thúc B1 và bà Huỳnh Thị Hồng L2 (con gái và con rể bà B) ở nhờ. Do nhu cầu cần lấy lại căn nhà, ngày 10/7/2017 bà B đã gửi thông báo về việc đòi nhà cho ở nhờ đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng L5 và chồng là ông Hà Thúc B1 có nghĩa vụ hoàn trả căn nhà cho bà B nhưng đã quá thời hạn thông báo bà Lê ông B3 không thực hiện cũng như không có bất cứ văn bản nào trả lời. Nay bà B khởi kiện yêu cầu bà Lê ông B3 có nghĩa vụ hoàn trả căn nhà chung cư S T phường F, quận E cho bà B.

Bà Huỳnh Thị Hồng L2 trình bày: bà là con ruột của bà B được bà B đưa từ Hà Nội vào và cho nhập hộ khẩu từ năm 1976 đến nay. Bà lấy chồng năm 1997, sau khi lấy chồng, chồng bà vào nhà ở cùng với bà và mẹ là bà B, sau đó bà sinh con và các con vẫn tiếp tục ở đây ổn định. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B bà không đồng ý vì đây là nơi duy nhất của gia đình bà và bà có quyền sở hữu chung nên có quyền sử dụng nên bà có đơn phản yêu cầu hủy giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Lê Thị B.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng:

Căn cứ Điều 5 Nghị định 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở quy định:

“Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà có điều kiện cải thiện chỗ ở”.

Tại mục Bên thuê nhà của Hợp đồng thuê nhà số 1008/HĐ/P6 ghi nhận *“Ông (bà) Lê Xuân T đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà có tên trong phụ lục 1 kèm theo hợp đồng”*

Tại phụ lục 1 các thành viên trong hợp đồng thuê gồm *“01. Huỳnh Thanh L1-con; 02. Huỳnh Thị Hồng L2- con; 03. Đinh Thanh S- con”* đều trên 18 tuổi nên phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị B (Lê Xuân T) mới phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét thấy: Bà Lê Thị B là cán bộ về hưu và tham gia cách mạng trước năm 1975. Trong quá trình tham gia cách mạng thì được Nhà nước cho mua nhà hóa giá theo Nghị định 61/NĐ-CP đối với căn nhà tọa lạc tại số A T phường F Quận E, thành phố Hồ Chí Minh, kết cấu là: Nhà chung cư, 02 tầng +01 lửng, tường

gạch sàn BTCT + gỗ, mái tôn, có tổng diện tích sử dụng là 105,54m². Toàn bộ tiền để mua căn nhà hóa giá nêu trên là của bà B thanh toán nên việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho cá nhân bà B là đúng quy định của pháp luật. Nhưng cấp sơ thẩm cho rằng Ủy ban nhân dân Quận E phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho “Hộ” mới phù hợp với quy định của pháp luật là không đúng, bởi lẽ: Bà B là cán bộ về hưu và tham gia cách mạng trước năm 1975. Trong quá trình tham gia cách mạng thì được Nhà nước cho mua nhà hóa giá theo Nghị định 61/NĐ-CP và tiền mua nhà là của bà B, bà L2 không có bỏ tiền ra mua nhà chung với mẹ mình, bà Lê C1 ở chung với mẹ trong căn nhà trên nên không thể đồng sở hữu căn nhà với bà B nên việc cấp giấy đứng tên cá nhân bà B là phù hợp. Do đó việc cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất đã cấp cho bà B là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, có căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất đã cấp cho bà B. Không chấp nhận yêu cầu của bà B về việc yêu cầu bà Hồng Lê R khỏi căn nhà chung cư tọa lạc số A T phường F Quận E, thành phố Hồ Chí Minh. Nếu sau này căn nhà chung cư mà bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trở thành di sản thừa kế thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về thừa kế.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất đã cấp cho bà B.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử chưa phù hợp theo quy định của pháp luật nên có căn cứ sửa bản án sơ thẩm về việc giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất đã cấp cho bà B. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu bà Hồng Lê di C2 ra khỏi nhà. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị B.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thanh L1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị B.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thanh Lê .

Sửa bản án sơ thẩm số 684/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 về việc “Tranh chấp đòi nhà ở nhờ, tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Hồng Lê di dời ra khỏi nhà.

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Hồng L2 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 159766, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H02536 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07 tháng 8 năm 2006; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 105356, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13339 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày cấp ngày 02 tháng 8 năm 2021.

3. Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 159766, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H02536 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 07 tháng 8 năm 2006;

Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 105356, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS13339 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày cấp ngày 02 tháng 8 năm 2021.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22 tháng 9 năm 2025).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Đương sự (12);
- Lưu VP(6), HS(2). 25b. (LMA).

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

(đã ký)

Phan Văn Yên