

Bản án số: 702/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 12 - 2025
V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 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 dân sự thụ lý số: 188/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 299/2025/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1880/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Vĩnh T, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Ông Trần Côn H, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thúy C, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ủy ban nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần ((vắng mặt).

Địa chỉ: D L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Chou Chí G, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Vĩnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Vĩnh T trình bày:

Căn nhà số G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà 709 N) do gia đình ông, ông Trần Côn H và bà Trần Thúy C thuê và sinh sống từ trước năm 1975. Ông T, ông H và bà C là ba anh chị em ruột.

Ngày 31/8/1995 ông H là đại diện 03 thành viên trong gia đình ký hợp đồng thuê nhà số 4619HĐ/P11 với Đội Quản lý nhà Q. Năm 2006, Nhà nước thực hiện thủ tục bán cho ông T, ông H và bà C theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Ông T và bà C đồng ý để ông Trần Côn H lập thủ tục xin mua hóa giá nhà đối với căn nhà G N với Nhà nước.

Ngày 16/4/2007 Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 235/2007/GCN ngày 16/4/2007 đối với căn nhà G N cho ông H (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận số 235).

Việc Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận số 235 cho ông H là ảnh hưởng quyền, lợi ích của các đồng sở hữu.

Nay ông khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận căn nhà 709 N thuộc quyền sở hữu chung của ông T, ông H và bà C;

- Hủy Giấy chứng nhận số 235.

Bị đơn ông Trần Côn H trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thúy C và anh Chou Chí G trình bày: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận E trình bày:

Ngày 10/5/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 20042/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà G N thuộc diện nhà cải tạo cho thuê.

Ngày 12/4/2007, Hội đồng bán nhà ở Quận E có Tờ trình số 051/TTGCN.HDBNƠ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Côn H, kèm các chứng từ sau: Đơn từ chối mua nhà thuộc sở hữu nhà nước ngày 25/10/2006 của bà Lý Thị Tuyết V, Đ đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước ngày 26/10/2006 của ông Trần Côn H; Giấy cam kết chưa hưởng chính sách nhà ở đất ở của ông Trần Côn H ngày 26/10/2006; Tờ cam kết của Lý Thị Tuyết V là vợ của ông Trần Côn H lập ngày 12/8/2006; Đơn xin xác nhận của ông Trần Côn H ngày 14/12/2006 trong đó có nội dung: Sau khi ly hôn từ tháng 7 năm 2000 bà Nguyễn Thúy K đã rời khỏi nhà...; Văn bản số 3778/UBND-QLĐT ngày 01/12/2006 của Phòng Quản lý đô thị; Quyết định số 7659/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Ủy ban nhân dân Quận E về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 709 N cho ông Trần Côn H; Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở giữa Hội đồng bán nhà ở Quận E và ông Trần Côn H ngày 11/01/2007; Phiếu thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 86/PTT.1 ngày 11/01/2007; Phiếu báo trước bạ Số 91/PB-HĐBNƠ.5 và các biên lai nộp tiền vào ngân sách nhà nước; Ngày 22/01/2007 Hội đồng bán nhà ở Quận E lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Côn H; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 380/TB-CCTQ.5 ngày 22/01/2007; Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà số G đường N quận E các ngày 29/9/1993, ngày 10/8/1999 và ngày 27/11/2006.

Ngày 16/4/2007. Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 235/2007/GCN cho ông Trần Côn H là đúng quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận nêu trên.

Văn bản số 1116/QLĐT-QLN ngày 06/7/2017 của Phòng Q1 có thể hiện trong bộ hồ sơ xin chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà có bản thỏa thuận ngày 18/7/2006 với nội dung: Các ông bà Trần Côn H, Trần Vĩnh T và Trần Thúy C đồng ý để ông Trần Côn H đứng tên sở hữu và lập thủ tục xin mua hóa giá nhà đối với căn nhà G N. Mọi liên quan đến quyền sở hữu căn nhà 709 N bao gồm: Quyền sử dụng, quyền định đoạt, cho thuê, cầm cố... phải được sự đồng ý của các thành viên;

Ngân hàng TMCP (trình bày tại Văn bản số 492/2021/EIBA/CV-HĐTV ngày 01/9/2021:

+ Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn B và ông Trần Côn H:

Ngày 25/11/2011 Tòa án nhân dân Quận 5 ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2011/DS-ST không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, hủy Giấy nhận vàng bán nhà ngày 17/8/2009 có chữ ký, chữ viết ông Nguyễn Văn B và ông Trần Côn H.

Do ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, buộc ông H trả 190 lượng vàng SJC. Ngày 05/7/2013 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án dân sự phúc thẩm số 836/2013/DS-PT, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố giao dịch mua bán nhà giữa ông Nguyễn Văn B và ông Trần Côn H là giao dịch dân sự vô hiệu. Ông Trần Côn H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền tương đương 190 lượng vàng SJC đã nhận là 7.195.300.000 đồng.

Ngày 29/6/2018 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định giám đốc thẩm số 232/2018/DS-GĐT, chấp nhận Kháng nghị số 70/2016/KN-DS ngày 30/6/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 836/2013/DS-PT ngày 05/7/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/02/2019 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 138/2019/QĐ-PT, đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 455/2018/TLST-DS ngày 21/9/2018 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bị đơn ông Trần Côn H, Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2011/DS-ST ngày 25/11/2011 của Tòa án nhân dân Quận 5 có hiệu lực pháp luật.

+ *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP (và Công ty TNHH Một thành viên T1:*

Ngày 21/5/2010 Ngân hàng TMCP ((sau đây gọi tắt là E1) ký Hợp đồng tín dụng số 1004LAV201001531 cho Công ty TNHH Một thành viên T1 (sau đây gọi tắt là Công ty T1) vay 5,5 tỷ đồng để bổ sung vốn kinh doanh. Để đảm bảo khoản vay trên ông Trần Côn H và vợ là bà Lý Thị Tuyết V thế chấp căn nhà 709 N theo Giấy chứng nhận số 235.

Do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên E1 khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh yêu cầu trả nợ và phát mãi tài sản thế chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/KDTM-ST ngày 22/7/2016 Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của E1 đối với Công ty T1, Công ty T1 có trách nhiệm trả cho E1 – Chi nhánh C1 số tiền 11.459.670.139 đồng bao gồm 5.500.000.000 đồng tiền nợ gốc và 5.959.670.139 đồng tiền nợ lãi, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/11/2016 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bình Chánh có Quyết định thi hành án số 36/QĐ-CCTHADS thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi hoàn tất các thủ tục xác minh, ngày 27/6/2018 Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 5 tổ chức cưỡng chế và kê biên tài sản. Tuy nhiên, tại buổi kê biên thì ông Trần Vĩnh T và bà Trần Thúy C có hành vi chống đối.

Ngày 22/8/2018 Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 5 có Quyết định hoãn thi hành án số 26/QĐ-CCTHADS lý do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 524/2018/TLST-DS ngày 10/7/2018 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà” giữa ông Trần Vĩnh T và ông Trần Côn H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Thông báo giải quyết kiến nghị kháng nghị số 19/TB ngày 08/2/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Không có căn cứ kháng nghị Bản án dân sự số 07/2016/KDTM-ST ngày 22/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, theo đơn yêu cầu kháng nghị theo thủ tục tái thẩm của ông Trần Vĩnh T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 299/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 và Quyết định sửa chữa bản án sơ thẩm số 624/2025/QĐ-SCBSBA ngày 12/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Vĩnh T về tuyên bố căn nhà số G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu chung của ông Trần Vĩnh T, ông Trần Côn H và bà Trần Thúy C.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Vĩnh T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 235/2007/GCN ngày 16/4/2007 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông Trần Côn H đối với căn nhà số G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/6/2025 nguyên đơn ông Trần Vĩnh T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Vĩnh T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Trần Côn H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chou Chí G đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Trong phần tranh luận, các đương sự giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để

chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Theo nguyên đơn ông Trần Vĩnh T trình bày: Căn nhà số G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do gia đình ông T, ông Trần Côn H và bà Trần Thúy C thuê và sinh sống từ trước năm 1975. Ông T, ông H và bà C là ba anh chị em ruột. Ngày 31/8/1995 ông H là đại diện 03 thành viên trong gia đình ký hợp đồng thuê nhà số 4619HĐ/P11 với Đội Quản lý nhà Q. Năm 2006, Nhà nước thực hiện thủ tục bán cho ông T, ông H và bà C theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ. Ông T và bà C đồng ý để ông Trần Côn H lập thủ tục xin mua hóa giá nhà đối với căn nhà G N với Nhà nước.

Căn nhà trên là thuộc sở hữu chung của ba anh chị em ông, nhưng Ủy ban nhân dân Quận E Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 235/2007/GCN ngày 16/4/2007 đối với căn nhà 709 N cho ông H là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà C. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu chung của ông T, ông H và bà C; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 235/2007/GCN ngày 16/4/2007 đã cấp cho ông H.

[3] Bị đơn ông Trần Côn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thúy C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong vụ án không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định:

[4.1] Nguồn gốc căn nhà G N do gia đình ông T, ông H và bà C thuê và sinh sống từ trước năm 1975; thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 20042/QĐ-UB ngày 10/5/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước; Ngày 31/8/1995 gia đình ông T, ông H và bà C do ông H là đại diện ký Hợp đồng thuê nhà số 4619HĐ/P11 với Đội Quản lý nhà Q; Theo Văn bản thỏa thuận ngày 18/7/2006, ông H, ông T và bà C thỏa thuận, cùng đồng ý lập thủ tục xin mua hóa giá nhà, đồng ý cử ông H đại diện lập thủ tục xin mua hóa giá và đứng tên sở hữu đối nhà số G N và lập thủ tục xin mua hóa giá nhà đối với căn nhà G N, mọi liên quan đến quyền sở hữu căn nhà 709 N bao gồm: Quyền sử dụng, định đoạt, cho thuê, cầm cố... phải được sự đồng ý của các thành viên; Ngày 29/12/2006 Ủy ban nhân dân Quận E có Quyết định số 7659/QĐ-UBND đồng ý cho Hội đồng bán nhà ở Quận E được bán nhà

ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 709 N cho ông H và ông H được cấp Giấy chứng nhận số 235.

Theo đó, căn nhà 709 N theo Giấy chứng nhận số 235 thuộc quyền sở hữu chung theo thỏa thuận của ông T, ông H và bà C. Vì vậy, ông T yêu cầu xác định căn nhà 709 N theo Giấy chứng nhận số 235 thuộc sở hữu chung của ông T, ông H và bà C là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 215 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có cơ sở để chấp nhận.

[4.2] Căn cứ Văn bản số 1045/TNMT ngày 28/12/2021 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 235 ngày 16/4/2007, bao gồm: Đơn từ chối mua nhà thuộc sở hữu nhà nước ngày 25/10/2006 của bà Lý Thị Tuyết V; Đơn đề nghị mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước ngày 26/10/2006 của ông Trần Côn H; Giấy cam kết chưa hưởng chính sách nhà ở đất ở của ông Trần Côn H ngày 26/10/2006; Tờ cam kết của Lý Thị Tuyết V là vợ của ông Trần Côn H lập ngày 12/8/2006; Đơn xin xác nhận của ông Trần Côn H ngày 14/12/2006, trong đó có nội dung: Sau khi ly hôn từ tháng 7/2000 bà Nguyễn Thúy K đã rời khỏi nhà...; Văn bản số 3778/UBND-QLĐT ngày 01/12/2006 của Phòng Quản lý đô thị; Quyết định số 7659/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Ủy ban nhân dân Quận E về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 709 N cho ông Trần Côn H; Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở giữa Hội đồng bán nhà ở Quận E ông ông Trần Côn H ngày 11/01/2007; Phiếu thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 86/PTT.1 ngày 11/01/2007; Phiếu báo trước bạ số 91/PB-HĐBNỎ.5 và các biên lai nộp tiền vào ngân sách nhà nước; Ngày 22/01/2007 Hội đồng bán nhà ở Quận E lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Côn H; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 380/TB-CCTQ.5 ngày 22/01/2007; Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà số G đường N phường A, Quận E các ngày 29/9/1993, ngày 10/8/1999 và ngày 27/11/2006 thì ngày 16/4/2007 Ủy ban nhân dân Quận E cấp Giấy chứng nhận số 235 cho ông H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và Điều 69 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Vì vậy, ông T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số 235 là không có cơ sở, không phù hợp với quy định nêu trên nên không được chấp nhận.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nhận định và quyết định là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Hơn nữa, đến thời điểm hiện tại, Văn bản thỏa thuận ngày 18/7/2006 vẫn được ông T, bà C, ông H xác nhận, thể hiện ông T, bà C đồng ý việc ông H đứng tên trên giấy chứng nhận. Đây là chứng cứ chứng minh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 235/2007/GCN ngày 16/4/2007 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp cho ông H là không sai, nên không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận này. Nguyên đơn có

kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra, theo lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện trong vụ án này giữa nguyên đơn, bị đơn không có tranh chấp. Bản chất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là liên quan đến quan hệ tranh chấp khác với quan hệ tranh chấp trong vụ án này. Tuy nhiên, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 235/2007/GCN được xác định là không có căn cứ chấp nhận, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì không làm thay đổi bản chất nội dung vụ việc.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Vĩnh T sinh năm 1961 nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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, lệ phí 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 nguyên đơn ông Trần Vĩnh T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 299/2025/DS-ST ngày 06/6/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 215 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Vĩnh T về tuyên bố căn nhà số G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu chung của ông Trần Vĩnh T, ông Trần Côn H và bà Trần Thúy C.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Vĩnh T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 235/2007/GCN ngày 16/4/2007 do Ủy ban nhân dân Quận E

cấp cho ông Trần Côn H đối với căn nhà số G N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các phần quyết định khác của bản án 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 Trần Vĩnh T được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BD (1);
- NLQ (4);
- Lưu (10) 21b (ÁnTTKY).

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

Phạm Thị Duyên