

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: 617/2025/DS-PT

Ngày 09/6/2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền
sở hữu nhà ở gắn liền với đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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 Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1729/QĐ-PT, ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị Hoàng Ng, sinh năm 1958; cư trú tại: Số 548/2 ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Hòa B là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An; địa chỉ: Số 338 Quốc lộ 62, Phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Ngô Thị Yến Nh, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 6119 South Impressions Dr Kearns UT 84118, USA; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nh: Bà Phạm Thị Tuyết Tr, sinh năm 1980; cư trú tại: Số 59/6 ấp Nam L, xã Bà Đ, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Số 87/3 ấp 4, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền, theo Giấy uỷ quyền ngày 08/5/2023; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1954; địa chỉ: 6119 South Impressions Dr Kearns UT 84118, USA.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Phạm Thị Tuyết Tr, sinh năm 1980; cư trú tại: Số 59/6 ấp Nam L, xã Bà Đ, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Số 87/3 ấp 4, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền; theo Giấy uỷ quyền ngày 20/5/2022; có mặt.

2. Ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1987; có đơn xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1982; có mặt.

Cùng cư trú tại: Số 548/2 ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1992 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

4.1. Bà Nguyễn Phan Bảo H, sinh năm 2021;

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Phan Thị Mộng T sinh năm 1995; cư trú tại: Số 13B/3 ấp An Hòa 2, xã Bình A, huyện Thủ Th, tỉnh Long An là người đại diện theo pháp luật;

4.2. Bà Ngô Thị Yên Nh, sinh năm 1960;

4.3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1954;

Cùng cư trú tại: Số 6119 South Impressions Dr Kearns UT 84118, USA.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Phạm Thị Tuyết Tr, sinh năm 1980; cư trú tại: Số 59/6 ấp Nam L xã Bà Đ, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Số 87/3 ấp 4, xã Xuân Thới S, huyện Hóc M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền; theo Giấy uỷ quyền ngày 08/5/2023; có mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Bé H, chức vụ: Chủ tịch; có đơn vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị Hoàng Ng là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Ngô Thị Hoàng Ng trình bày:*

Năm 1982, mẹ của bà Ng cho các anh, chị, em mỗi người một phần đất trong số đất của mẹ bà. Do đất không có giấy tờ gì nên của người nào người đó quản lý sử dụng. Năm 1996, vợ chồng bà Ng xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất của mẹ bà Ng cho bà Ng và quản lý sử dụng phần nhà đất này. Năm 2007, em gái bà Ng là bà Ngô Thị Yên Nh hoàn cảnh khó khăn (do lo chi phí để cả gia đình đi nước ngoài

làm việc và định cư) nên bà Ng có cho em bà Ng ở nhờ trên căn nhà này của mình. Khi đó chị em bà Ng có làm giấy tay với nhau, theo đó khi nào em bà Ng đi nước ngoài thì sẽ trả lại nhà đất cho bà Ng.

Trong năm này, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất những phần đất khu vực lân cận nhà bà Ng. Khi đó em rể bà Ng là ông Nguyễn Văn H đã tự ý kê khai đăng ký phần nhà ở bà Ng cho ở nhờ này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó bà Ng không phát hiện gì về việc đăng ký này. Năm 2012, trước khi đi nước ngoài, em bà Ng trả lại nhà đất cho bà Ng có giao cho bà Ng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó bà Ng mới phát hiện và ngay sau đó em bà Ng đi nước ngoài định cư. Do em mình cũng đã giao trả lại nhà, đất đúng như thỏa thuận và giao luôn cả bản chính giấy tờ nên bà Ng cũng không nói gì, em bà Ng nói khi nào về nước thăm gia đình sẽ ký giấy tờ sang tên lại cho bà Ng.

Năm 2013, bà Ng sửa chữa lại toàn bộ căn nhà một lần nữa và quản lý sử dụng. Đến năm 2019, cháu bà Ng là Nguyễn Tấn Đ (con của Ngô Thị Yến Nhi) về nước chơi, khi về thì ở nhà bà Ng. Để tiện trong sinh hoạt, bà Ng dọn căn nhà trước đây lại và giao chìa khóa cho cháu Đ ở trong thời gian ở tại Việt Nam. Lần này không biết sao cháu ở lại rất lâu và tự ý dẫn người khác về cùng sinh hoạt trên căn nhà của bà Ng. Bà Ng có la rầy thì cháu tự ý sửa chữa nhà bà Ng lại làm vách ngăn cách căn bà Ng cho cháu ở và căn nhà của bà Ng. Khi bà Ng phản ứng thì cháu nói đất mẹ cháu đứng tên nên cháu có quyền. Bức xúc bà Ng điện qua nước ngoài nhưng em gái bà Ng cũng không la rầy gì.

Chính vì vậy, nay bà Ng khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 403241, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01468 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Th cấp ngày 31/10/2007 cho bà Ngô Thị Yến Nh;

- Công nhận cho bà Ngô Thị Hoàng Ng được quyền sử dụng thửa đất số 3528, tờ bản đồ số 1, diện tích 46m², loại đất ở tại nông thôn, vị trí đất tại ấp Tân Ph, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận căn nhà (01 tầng + gác gỗ) được xây dựng trên thửa đất số 3528 nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà Ngô Thị Hoàng Ng.

** Bị đơn bà Ngô Thị Yến Nh trình bày:*

Nguyên mẹ bà Nh tên là Lê Thị T, sinh năm 1918, ngụ tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang. Mẹ bà Nhi có dãy nhà nằm sát Quốc lộ 1A. Trong quá trình sử dụng, mẹ bà Nh chia căn nhà thành nhiều phần để cho các con, theo thứ tự tính từ đường Quốc lộ 1A vào trong như sau:

- Phần bà Ngô Thị Yến Nh được 01 gian nhà diện tích khoảng 3,5m x 20m;

- Chị bà Nhi tên Trần Thị Minh Ch, hiện ở địa chỉ ấp Tân H, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang được 01 gian nhà diện tích khoảng 3,5m x 20m;

- Anh trai bà Nh tên Trần Công Ch, hiện ở địa chỉ số 302/8 Đường Nguyễn Huỳnh Đ, khu phố Quyết T 2, phường Khánh H, thành phố Tân A, tỉnh Long An

được 02 gian nhà, mỗi gian có diện tích khoảng 3,5m x 20m;

- Bà Ngô Thị Hoàng Ng được 01 gian nhà diện tích khoảng 3,5m x 20m.

Do nhà của mẹ bà Nh không có giấy chứng nhận nên việc cho nhà, đất trên không có giấy tờ, anh chị em bà Nh chỉ sử dụng theo hiện trạng mẹ cho.

Đến năm 2000, Nhà nước có chủ trương giải tỏa căn nhà của mẹ bà Nh. Sau khi giải tỏa, các phần nhà của bà Nh, bà Trần Thị Minh Ch đều bị giải tỏa hết. Căn nhà của ông Trần Công C chỉ còn 01 phần khoảng 0,9m x 20m. Vì không còn nhà để ở nên bà Trần Thị Minh Ch và ông Trần Công C đồng ý cho bà Nh toàn bộ phần diện tích còn lại khoảng (0,9 - 1,8m) x 20m nói trên.

Căn nhà của bà Ngô Thị Hoàng Ng không bị giải tỏa. Tuy nhiên phần đất còn lại của ông Trần Công C (đã cho bà Nh) nằm dọc nhà bà Ng nên nhà bà Ng không tiếp giáp Quốc lộ 1A. Để có thể được tiếp giáp mặt tiền Quốc lộ nên bà Ng đã đồng ý hoán đổi như sau: bà Ng cho bà Nh phần nhà bếp, bà Nh dùng phần nhà bếp này với phần đất mà ông Ch cho bà Nh (nằm tương ứng phía trước nhà bếp) để làm nhà. Bà Ng lấy phần đất mà ông Trần Công C cho bà Nh, nằm phía trước, tương ứng phần nhà còn lại của bà Ng để xây nhà. Sau đó bà Nh có cất một căn nhà gác gỗ trên phần đất trên. Bà Nh được cấp giấy, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK403241 ngày 31/10/2007 đối với diện tích 40m²; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn; thời hạn sử dụng lâu dài.

Khi cấp giấy chứng nhận trên, phải có chữ ký của các hộ dân lân cận, trong đó có của bà Ng. Đến năm 2012, gia đình bà Nh sang Hoa Kỳ định cư. Vì nghĩ bà Ng là chị ruột nên vợ chồng bà Nh có làm Hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng đất số công chứng 2105 ngày 01/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Ấp Bắc, để cho bà Ng được thay mặt vợ chồng bà Nh quản lý nhà đất trên từ năm 2012 đến năm 2022.

Năm 2017, con bà Nh là Nguyễn Tấn Đ có về ở căn nhà trên, có sửa chữa lại để kinh doanh. Bà Ng thường xuyên qua nhà để đuổi con bà Nh ra và đòi thêm tiền với lý do là tiền của phần đất đã đổi. Để giữ hòa khí, chồng bà Nh đã gửi về cho bà Ng 04 phiếu chuyển tiền, tổng cộng 2.600 USD, bà Ng đã nhận đủ.

Nay không biết vì lý do gì mà bà Ng khởi kiện đòi hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nh và đòi được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên. Bà Ng cũng không giao trả lại bản chính giấy chứng nhận số AK403241 ngày 31/10/2007 mặc dù thời hạn ủy quyền theo Hợp đồng số số công chứng 2105 ngày 01/11/2012 đã hết.

Bà Nh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng vì:

- Phần đất trên, bà Nh đã sử dụng ổn định từ sau khi bị giải tỏa, xây nhà và đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Nh.

- Việc hoán đổi đất giữa bà Nh và bà Ng đã được 02 bên đồng thuận và căn cứ vào đó để thực hiện quyền sử dụng đất thực tế tiếp theo. Nếu không thì bà Ng đã phản đối việc xây nhà, cấp giấy chứng nhận của bà Nh và bản thân bà Nh cũng không thể xây lại nhà trong đó có phần đất mà ông Trần Công C đã cho bà Nh.

Việc bà Ng nhận thêm tổng cộng 2.600 USD cũng đã thừa nhận thỏa thuận này có hiệu lực.

Năm 2000, khi bà Nh xây nhà, bà N biết. Năm 2007, khi bà Nh làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ng biết, có ký tên trên biên bản ranh thửa. Năm 2017, con bà Nh sửa chữa nhà, bà Ng cũng biết. Như vậy, từ năm 2000 đến năm 2022, tức là trong vòng hơn 20 năm, bà Ng đều biết việc gia đình bà Nh xây nhà, sửa nhà, sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận nhưng không hề có ý kiến phản đối việc sử dụng đất của bà Nh. Hơn nữa, Hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng đất số công chứng 2105 ngày 01/11/2012 nêu rõ “Các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng này”. Bà Ng với tư cách là người được ủy quyền đã một lần nữa thừa nhận quyền sử dụng đất của bà Nh đối với phần đất trên; để từ đó được thay mặt thực hiện quyền quản lý, quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã công nhận cho bà Nh Từ những lý do trên, bà Nh yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét quyết định:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Ngô Thị Hoàng Ng về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK403241 ngày 31/10/2007 mà Ủy ban nhân dân huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang đã cấp cho bà Nh.

- Công nhận cho bà Nh được quyền sử dụng đối với thửa đất số 3528, tờ bản đồ số 1, diện tích 46m², loại đất đất ở nông thôn tại ấp Tân P, xã Tân H. huyện Châu T, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc bà Ngô Thị Hoàng Ng trả lại cho bà Nh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK403241 ngày 31/10/2007 mà Ủy ban nhân dân huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang đã cấp.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Hoàng Ng về việc yêu cầu công nhận căn nhà 01 tầng + gác gỗ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Ng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông H không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Ngô Thị Hoàng Ng về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK403241 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/10/2007, sổ vào sổ H01468 cấp cho bà Ngô Thị Yến Nh, sinh năm 1960 đối với thửa đất số 3528, tờ bản đồ số 1, diện tích 46m², loại đất ở nông thôn, vị trí đất tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất nêu trên là của vợ chồng ông H trong thời kỳ hôn nhân. Nguồn gốc đất là của cha mẹ vợ chết để lại. Anh, chị, em trong gia đình hợp lại để chia cho các anh, chị, em mỗi người một nền đất. Từ đó mới tách thửa và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ ông H tên Ngô Thị Yến Nh đứng tên. Vợ chồng ông H đã xây ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất này, gia đình ông H đã ở trong căn nhà này từ năm 2000 đến khi vợ chồng ông H đi định cư ở Hoa Kỳ vào năm 2012. Trước khi vợ chồng ông H đi định cư ở Hoa Kỳ thì vợ ông H đã ký Hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, trông coi căn nhà của vợ chồng ông H cho bà Ngô Thị Hoàng Ng là chị ruột của vợ ông H trông coi

dùm vợ chồng ông H.

Căn cứ xác định thửa đất trên là của vợ chồng ông H là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ ông H tên Ngô Thị Yến Nh đứng tên. Ông H rất bức xúc và thấy rất vô lý khi bị bà Ngô Thị Hoàng Ng thừa kiện vợ ông H và yêu cầu Tòa hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chính vợ chồng ông H và càng nghịch lý hơn khi bà Ng yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Ng được quyền sử dụng thửa đất số 3528, tờ bản đồ số 1, diện tích 46m² nêu trên. Bà Ng lợi dụng sự tín nhiệm của vợ chồng ông H nhờ bà Ngọc quản lý, trông coi nhà, đất của vợ chồng ông H để bà chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông H.

Ông H yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Hoàng Ng đối với vợ chồng ông H nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng và hợp pháp của vợ chồng ông H theo quy định của pháp luật và trả lại sự công bằng đối với ông H. Nhờ Tòa án yêu cầu bà Ngô Thị Hoàng Ng giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên mà vợ chồng ông H đã gửi cho bà Ng giữ khi vợ chồng ông H đi định cư ở Hoa Kỳ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Tại Bản án dân sự số 40/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5, Điều 8, Điều 9, Điều 10 Luật Nhà ở; Điều 166, Điều 167, Điều 170 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Hoàng Ng về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01468 ngày 31/10/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Hoàng Ng về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3528, tờ bản đồ số 01, diện tích 46m² (thực đo 39,9m²) tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/8/2024 bà Ngô Thị Hoàng Ng kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ng.

Tại phiên tòa bà Ng giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo nhưng có bổ sung nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo thì bà Ng yêu cầu được trả giá trị nhà đất cho bà L để được sở hữu và sử dụng nhà đất; hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng trình bày: Nguồn gốc đất của hai chị em bà Ng và bà L do cha mẹ cho, hai căn nhà được xây dựng có kết cấu chung, tường chung, được cơ quan chuyên môn xác định. Trong thời gian làm

giấy CNQSDĐ bà Ng và bà L có xác nhận bà Nh được sử dụng đất để bà Nh đi làm giấy tờ, nếu bà Nh không còn ở thì trả lại phần đất này cho bà Ng. Kết cấu hai nhà này là chung nếu giao cho hai chủ sử dụng sẽ ảnh hưởng sau này; nay bà Ng đồng ý trả lại giá trị nhà đất cho bà Nh là phù hợp, mong Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của bà Ng.

Người đại diện cho bà Nh trình bày: Nguồn gốc thửa đất 3528 là do bà NH thừa hưởng của cha; khi cấp giấy CNQSDĐ bà Ng ký giáp ranh thừa nhận đất của bà Nh; bà Nh đi nước ngoài định cư thì ngày 01/12/2012 bà Nh làm giấy uỷ quyền thửa đất cho bà Ng quản lý, sử dụng trong thời hạn 10 năm; lời khai của các anh em trong gia đình đều xác nhận thửa đất 3528 của bà Nh. Do đó, UBND huyện cấp giấy CNQSDĐ cho bà Nh là đúng pháp luật; bà Nh không đồng ý nhận giá trị nhà đất nên đề nghị bác đơn kháng cáo của bà Ng giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của bà Ng Toà án cấp sơ thẩm xét xử là có cơ sở, nay bà Ng là người kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà Ng nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị Hoàng Ng đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4]. Xét kháng cáo của bà Ng: Thửa đất 3528, có nguồn gốc của cụ ông Ngô Đình D (cha của bà Ng và bà Nh) sử dụng từ trước năm 1975; đến năm 1990 cụ Ngô Đình D chết để lại cho các con. Năm 2006 bà Nh kê khai, đăng ký xin cấp Giấy CNQSDĐ, bà Ng là người ký tên giáp ranh; đến ngày 31/10/2007 UBND huyện Châu Th cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Ngô Thị Yến Nh. Đến năm 2012, bà Nh và ông Nguyễn Văn H (chồng bà Nh) cùng bà Ng lập hợp đồng thỏa thuận giao thửa đất số 3528 cho bà Ng quản lý, sử dụng trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 01/12/2012, để bà Nh và ông H đi định cư ở nước ngoài. Toà án cấp sơ thẩm xác định thửa đất 3528 thuộc quyền sử dụng của bà Nh là có căn cứ và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ng là có cơ sở.

[5]. Xét yêu cầu của bà Ng nhận nhà đất và hoàn trả tiền cho bà Nh, ông H thì thấy: Bà Nh và ông H hiện đang định cư, sinh sống, làm ăn tại Hoa Kỳ từ năm 2012 đến nay là 13 năm nhưng chưa về Việt Nam, nhà đất hiện do bà Ng quản lý. Theo tài liệu hai bên cung cấp thì nhà đất của bà Nh, ông H diện tích đất thực tế 39,9m², kết cấu nhà xây dựng chung, có tường chung với căn nhà của bà Ng. Mặt khác, ngày 20/8/2007 trước khi làm Giấy CNQSDĐ giữa bà Ng và bà Nh có làm đơn xác nhận chữ ký, với nội dung: *Bà Ng cho em gái là bà Nhi một căn nhà số 548/2, tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Th có diện tích đất 46m², số thửa 3528 và được đăng ký đứng tên QSDĐ. Trong thời gian em Nh cư ngụ trong căn nhà này thì không được quyền cầm bán hoặc thế chấp cho người khác; em Nh không còn cư ngụ và sử dụng diện tích đất căn nhà nói trên thì em Nh sẽ trả lại diện tích đất căn nhà cho tôi là Ngô Thị Hoàng N.* Nội dung này bà Nh và bà Ng ký nhận, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bà Nh cũng xác nhận chữ ký và chữ viết Ngô Thị Yến Nh là của bà Nh. Từ những tài liệu trên, thể hiện căn nhà của bà Nh, ông H xây dựng trên phần đất ở chỉ có diện tích 39,9m², nhà có kết cấu chung, tường chung. Vì vậy, để đảm bảo diện tích nhà ở, đất ở tại nông thôn, đảm bảo quyền lợi giữa hai bên nên giao nhà đất trên cho bà Ng được sở hữu và sử dụng; bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả giá trị nhà đất trên cho bà Nh, ông H là phù hợp. Theo kết quả thẩm định SunValue thì trị giá 39,9m² đất là 778.228.513 đồng và giá trị nhà là 75.155.312 đồng, nên bà Ng phải hoàn trả 853.383.824 đồng trị giá nhà đất cho bà Nhi, ông H là phù hợp; bà Ng sau khi thanh toán đủ tiền trên cho bà Nh và ông H, được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên nhà đất đứng tên bà Ngọc.

[6]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng, yêu cầu được nhận nhà đất và thanh toán giá trị nhà đất cho bà Nh và ông H là có cơ sở nên chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần. Do đó, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Ngọc, sửa một phần bản án sơ thẩm; bà Ngọc không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ, án phí không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Ngô Thị Hoàng Ng; sửa một phần Bản án dân sự số 40/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 228, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015. Căn cứ Điều 5, Điều 10 Luật nhà ở; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Hoàng Ng về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01468 ngày 31/10/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Hoàng Ng về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3528, tờ bản đồ số 01, diện tích 46m² (đo thực tế 39,9m²) tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Hoàng Ng được quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng thửa đất 3528, tờ bản đồ số 01, diện tích 46m² (đo thực tế 39,9m²), tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện Châu Th, tỉnh Tiền Giang nên bà Ngô Thị Hoàng Ng phải hoàn trả giá trị nhà đất là 853.383.824 đồng cho bà Ngô Thị Yến Nh và ông Nguyễn Văn H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

Sau khi hoàn trả đủ số tiền trên cho bà Nh và ông H; bà Ng được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên nhà đất đứng tên bà Ngô Thị Hoàng Ng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Hoàng Ng được miễn.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Hoàng Ng không phải chịu.

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

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS Tiền Giang;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, NTP.

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

Đặng Văn Ý

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vương Minh Tâm - Đinh Ngọc Thu Hương

Đặng Văn Ý

