TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:941/2025/DSST
Ngày: 17/9/2025
V/v "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tưởng Công Sơn
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Mai Văn Phước
2. Ông Ngô Tấn Cường

- ***Thư ký phiên tòa****:* Ông Nguyễn Thanh Nghị-Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7– Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7– Thành phố Hồ Chí Minh. ***tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7– Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 394/2023/DSST ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc: " Tranh chấp quyền sở hữu tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1301/2025/QĐXX-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2376/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Tạ Thị N sinh năm 1960;
Địa chỉ : Số AXX/22 TS, phường A (cũ là phường xx, quận GV), Thành phố H.
Đại diện theo ủy quyền:
Ông Nguyễn Bảo N, sinh năm: 1998;
Địa chỉ: Số xxx đường NCT, phường C (cũ là phường xx, Quận x), Thành phố H (Có mặt)

- *Bị đơn*: Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx (tên cũ là Công Ty xx);
Trụ sở chính: Số xx NO, phường G (cũ là phường xx, quận GV) , Thành phố H.
Người đại diện theo pháp luật: Đỗ Thanh T, sinh năm 1983; chức vụ Tổng Giám đốc
Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đại Q, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987 (Có mặt)
Cùng địa chỉ: Số xx NO, phường G (cũ là phường xx, quận GV), Thành phố H

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :* TCHC-BQP
Trụ sở : Số xx NTP, phường B (cũ là phường Đ, quận B), Thành phố H.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Minh H, sinh năm 1974
Địa chỉ : Số xx NTP, phường B(cũ là phường Đ, quận B), Thành phố H (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/03/2022 (nộp Tòa án ngày 23/3/2023), bản tự khai và các lần làm việc tại Tòa án ông Nguyễn Bảo N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Tạ Thị N được tuyển dụng vào biên chế chính thức công nhân và nhân viên quốc phòng của Xí Nghiệp X.xx, TCHC BQP theo Quyết định ngày 15/8/1985 và được bố trí làm việc trong Xí Nghiệp X.xx. Đến năm 1989, TCHC có ban hành các Quyết định về việc xây dựng khu gia đình quân đội như sau:

1. Quyết định số 71/QĐ ngày 14/3/1989 của TCHC - BQP,
2. Quyết định số 202/QĐ ngày 14/8/1989 của Bộ Tổng Tham Mưu - Quân Đội Nhân Dân Việt Nam;
3. Bản vẽ thiết kế sơ bộ nhà ở cán bộ -CNV Nhà Máy Xxx ngày 05/05/1989, được duyệt ngày 25/8/1989 của Sở Xây Dựng TP Hồ Chí Minh;
4. Sơ đồ mặt bằng khu gia đình Công ty May xx - Phường xx - Quận GV - Thành phố H do Công ty May xx – BQP lập ngày 22/5/1993

Sau khi xây dựng xong nhà ở cán bộ - công nhân viên Nhà Máy Xxx vào năm 1991, đồng chí Lê Hồng D - Phó Giám Đốc (là Bí thư Đảng uỷ) Xí Nghiệp X.xx lúc bấy giờ có ký Quyết định cấp nhà tập thể cho 12 đồng chí của khu nhà tập thể AXX TS từ năm 1992, tôi ở tại đây từ đó đến năm 2012 thì ông Nguyễn Văn H tổng giám đốc công ty xx lạm dụng chức vụ, quyền hạn lấy khu nhà tập thể của tôi không có quyết định thu hồi tự ý đuổi tôi ra khỏi nhà và hủy hoại tài sản của chúng tôi. Vào năm 1993 có đồng chí H lên làm giám đốc xí nghiệp xx, có thông báo với cán bộ đảng viên trong toàn công ty xin mượn lại 12 quyết định cấp nhà tập thể của chúng tôi để thế chấp ngân hàng trong vòng 10 năm lấy tiền xây dựng dệt quân đội.

Vào năm 2006 đồng chí T - Phó Giám Đốc, Công ty May xx theo yêu cầu của tôi đòi lại Quyết định cấp nhà tập thể mà (Đồng chí H, là Tổng Giám đốc của Công ty đã mượn trước đây), vào thời điểm này Đồng chỉ T đã trả lại 01 Quyết định số 416/QĐ-VP ngày 07/04/2006 của Công Ty May xx chứ không phải là Quyết định cấp căn nhà tập thể có ký hiệu số AXX TS từ năm 1992 do đồng chí đồng chí Lê Hồng D - Phó Giám Đốc (là Bí thư Đảng uỷ) Xí Nghiệp X.xx lúc bấy giờ có ký Quyết định cấp, giao nhà tập thể ký hiệu số AXX TS từ năm 1992.

Do Công ty May xx không trả lại đúng Quyết định cấp nhà tập thể cho chúng tôi vào năm 1992 nên chúng tội mới nhận Quyết định số 416/QĐ-VP ngày 07/04/2006 của Công Ty May xx này để đảm bảo nơi ở ổn định của người công nhân viên quốc phòng (Quyết định số 416/QĐ-VP ngày 07/04/2006 của Công Ty May xx này là Quyết định cấp sau. Lý do: Công ty May xx không trả lại cho tôi Quyết định đã cấp nhà tập thể trước đó).

Trong trường hợp của chúng tôi, là công nhân viên quốc phòng vào biên chế quân đội từ năm 1985, đến năm 1992 tôi được đơn vị ra Quyết định cấp nhà tập thể số AXX TS - GV - Thành phố H, vào năm 1993 Công ty May xx đã mượn Quyết định này của chúng tôi, sau đó trả lại bằng Quyết định số 416/QĐ-VP ngày 07/04/2006 của Công Ty May xx.

Năm 2015, tôi liên hệ các cơ quan địa phương để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà này thì gặp phải sự cản trở của Công ty May xx nên chưa thể thực hiện được.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Nay tôi làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hồ Chí minh (cũ là Tòa án nhân dân quận Gò Vấp) giải quyết như sau:

-Tuyên công nhận quyền sở hữu với các căn nhà có địa chỉ AXX/22, TS, phường xx, quận GV là của bà Tạ Thị N

Ngày 24/7/2023, ông Nguyễn Bảo N là đại diện của nguyên đơn có bản tự khai yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hồ Chí minh (cũ là Tòa án nhân dân quận Gò Vấp) giải quyết như sau:

- Tuyên công nhận quyền sở hữu với căn nhà có địa chỉ AXX/22, TS, phường xx, quận GV là của bà Tạ Thị N.

Ngày 24/7/2023, đại diện bị đơn ông Nguyễn Đình V có bản tư khai trình bày:

Khu đất 1.126 m2 tại AXX đường TS, phường xx, quận GV, Thành phố H là một phần diện tích đất thuộc Khu gia đình quân đội của Xí nghiệp Xxx (nay là Tổng công ty xx) có diện tích khoảng 37.000 m2 được cấp trên cấp cho Tổng công ty xx vào năm 1989 (theo quyết định số 71/QĐ, ngày 14/3/1989 của Tiền phương Tổng cục Hầu cần và quyết định số 202/QĐ-TM, ngày 4/8/1989 của Tổng Tham mưu Trưởng).

Ngày 25/8/1989, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/1000 nhóm nhà ở Nhà máy Xxx, kèm theo Giấy phép phép xây dựng số 1202/GPXD89 ngày 25/8/1989, theo đó tại vị trí khu đất 1.126 m² thuộc quy hoạch xây dựng nhà trẻ. Nguyên căn nhà số AXX/22 TS, Phường xx, quận GV nằm trong phần diện tích khu đất này.

Năm 1990, để bố trí chỗ ở cho các công nhân của đơn vị phải di dời từ khu tập thể Lái Thiêu - tỉnh Sông Bé về thành phố Hồ Chí Minh, Tổng công ty xx đã xây dựng 12 căn nhà tập thể tại khu đất (nhà cấp 4 tường gạch, mái Fibro xi măng). Các cá nhân ở tại khu tập thể được Tổng công ty xx bố trí ở ghép với nhau, tiền thuê nhà hàng tháng sẽ được trừ trực tiếp vào lương thực lãnh.

Nhằm tạo điều kiện cho một số nữ công nhân ở tại khu tập thể phường xx được nhập hộ khẩu để ổn định nơi ở, thuận lợi cho cuộc sống sinh hoạt hàng ngày tại địa phương và yên tâm công tác, ngày 09/01/2006 Công ty xx (nay là Tổng công ty xx) có văn bản số 44/CV-VP đề nghị UBND quận GV tạo điều kiện cho 09 trường hợp được nhập hộ khẩu vào Khu tập thể.

Sau khi các cá nhân liên hệ và được chính quyền địa phương quận GV hướng dẫn lại thủ tục xin nhập hộ khẩu, các cá nhân trên làm bản cam kết mượn nhà của Tổng công ty xx để hoàn thiện hồ sơ (cam kết mượn nhà để nhập hồ khẩu và sẽ hoàn trả lại quyết định cho Đơn vị sau khi xong việc). Trên cơ sở đó Tổng công

ty xx đã hỗ trợ các cá nhân bổ túc hồ sơ xin nhập khẩu bằng các quyết định giao nhà tập thể để tạo điều kiện cho các cá nhân trên được nhập hộ khẩu tại địa phương

Ngày 07/4/2006, Tổng công ty xx có Quyết định số 464/QĐ-VP về việc giao nhà tập thể AXX/22 TS cho bà Tạ Thị N để bà N được nhập hộ khẩu, thuận lợi cho việc sinh sống tại địa phương. Thực tế bà N đang thuê căn nhà AXX/22 TS này và cam kết sẽ trả lại nhà nếu công ty lấy lại theo Giấy cam kết ngày 23/6/2006 và chữ viết của bà N ngay trên Quyết định số 464/QĐ-VP với nội dung: "Cấp cho cá nhân bản chính để làm hộ khẩu, xong trả lại công ty" (Đề ngày 8/4/2006 và có ký tên của bà N).

Vì các căn nhà tại khu tập thể đường TS, phường xx, quận GV (trong đó có căn AXX/22) là nhà ở của Tổng công ty xx nên đơn vị toàn quyền sắp xếp cho cán bộ, công nhân viên cư trú tùy theo thực tế từng thời điểm. Ngày 21/10/2010, Tổng công ty xx có công văn số 986/TB-BĐS sắp xếp cho bà Tạ Thị N và bà Nguyễn Thị H (một công nhân khác đang ở tại căn B17/18 khu tập thể) về ở chung tại căn nhà B17/18 và bàn giao lại căn nhà AXX/22 cho Tổng công ty xx. Ngày 22/10/2010, bà N có Đơn xin không phải ở ghép với bà H do cả hai gia đình số lượng nhân khẩu lớn, sinh hoạt chung bất tiện. Đề nghị này sau đó được Tổng công ty xx chấp thuận và bà N tiếp tục ở thuê tại căn nhà AXX/22.

Ngày 27/12/2012, Tổng công ty xx đã phối hợp cùng UBND quận GV thực hiện thủ tục và ký Biên bản bàn giao theo hiện trạng Khu dân cư Xxx tại phường xx cho UBND quận GV quản lý. Theo đó, Tổng công ty xx bàn giao nguyên trạng Khu dân cư Xxx với tổng diện tích đất 35.300 m2 cho UBND quận GV quản lý, riêng khu tập thể gồm 12 căn nhà cấp 4 trên khu đất có diện tích 1.126 m2 tại AXX đường TS, Tổng công ty xx giữ lại để xây dựng khu chung cư cho cán bộ công nhân viên của đơn vị.

Năm 2013, Tổng công ty xx có quyết định số 690/QĐ-TCT ngày 19/06/2013 về việc giải quyết cho bà Tạ Thị N được ở tại căn hộ 56m2 tại tầng 3 của căn nhà xxx XViNT, phường xx, quận B, Thành phố H (hình thức giao nhà không thu tiền). Ngày 21/6/2013, Tổng công ty xx bàn giao căn hộ cho bà N và tại biên bản bàn giao thể hiện rõ nội dung cam kết của bà N là "Sau này khi Tổng công ty xx có thông báo thu hồi căn nhà mà bà Tạ Thị N đang ở tại Khu tập thể Pxx, quận GV thì bà Tạ Thị N phải chấp hành vô điều kiện".

Ngày 07/12/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 7512/UBND-ĐTMT về công nhận Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty xx làm chủ đầu tư Dự án Chung cư kết hợp nhà trẻ phục vụ cho cán bộ, công nhân viên Tổng công ty xx, Phường xx, quận GV; Ngày 28/12/2017, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh có thông báo số 20379/TB-SXD-VP kết luận dự án chưa đủ điều kiện để được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư do chưa đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định; đồng thời khu đất thực hiện dự án thuộc trường hợp sắp xếp lại, xử lý nhà, đất

thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ (quyết định này đang tạm dừng thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ). Tổng công ty xx đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý để triển khai dự án khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

Ngày 31/7/2017, bà Tạ Thị N có Đơn đề nghị gửi Tổng công ty xx thể hiện quan điểm khác biệt so với thời điểm năm 2013. Cụ thể, bà N cho rằng đã được Tổng công ty xx cấp nhà tại phường xx quận GV năm 2006 và đề nghị Tổng công ty xx cấp mọi thủ tục giấy tờ để hợp thức hóa căn nhà AXX/22 khu tập thể đường TS, Phường xx, quận GV.

Không được Tổng công ty xx giải quyết vì không có cơ sở, bà Tạ Thị N (cùng với bà Nguyễn Thị H) gửi đơn khiếu nại, tố cáo Tổng công ty xx đến các cơ quan TCHC, BQP. TCHC sau khi kiểm tra, xác minh đã kết luận nội dung tố cáo là không đúng sự thật, không có căn cứ để xem xét kiến nghị của bà N và bà N (kết luận số 136/KL-HC ngày 30/01/2018). Sau khi bà Tạ Thị N và bà Nguyễn Thị H tiếp tục gửi đơn khiếu nại tố cáo, TCHC có báo cáo số 769/BC-HC ngày 04/6/2018 khẳng định việc giải quyết đơn tố cáo của bà N và bà H là đúng pháp luật; đồng thời đề nghị Thủ trưởng BQP giao TCHC thông báo tới người tố cáo về việc không giải quyết lại và yêu cầu bà N, bà H chấm dứt việc tố cáo. BQP sau đó có công văn số 6248/VP-PC(P1) ngày 13/6/2018 đồng ý với báo cáo của TCHC tại công văn số 769/BC-HC ngày 04/6/2018.

Ngày 03/5/2018, bà Tạ Thị N có đơn kiến nghị hướng dẫn thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số AXX/22 TS, phường xx, quận GV. Sau đó, UBND quận GV có văn bản số 4567/UBND-TNMT ngày 10/09/2018 trả lời không có cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà theo kiến nghị của bà N.

Sau khi gửi đơn thư khiếu nại nhưng đều được các cơ quan có thẩm quyền kết luận không có cơ sở và không thụ lý giải quyết, bà Tạ Thị N đã gửi đơn khởi kiện Tổng công ty xx tại Toà án án nhân dân Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng công ty xx chúng tôi cho rằng, việc bà N khởi kiện và Toà án nhân dân quận Gò Vấp thụ lý vụ án là không có cơ sở vì những lý do sau:

1. Theo quy định tại Khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định."

Căn nhà số AXX/22 TS, Phường xx, quận GV có nguồn gốc nằm trong phần diện tích được TCHC giao cho Tổng công ty xx theo Quyết định số 71/QĐ ngày 14/3/1989 về cấp đất cho đơn vị Xí nghiệp xx tại khu đất Phường xx, quận GV.

Căn nhà cũng nằm trong phần diện tích 1.126m tại AXX đường TS Ngày 07/12/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 7512/UBND - ĐTMT về công nhận Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty xx làm chủ đầu tư Dự án Chung cư kết hợp nhà trẻ phục vụ cho cán bộ, công nhân viên Tổng công ty xx, Phường xx, quận GV. Bà N sử dụng căn nhà theo thoả thuận thuê nhà của Tổng công ty xx do đó không được xem là "sửdụng đất ổn định" và không thể là đối tượng được xem xét công nhận quyền sử dụng đất được.

2. Việc Toà án nhân dân xác định quan hệ tranh chấp: "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản" theo nội dung của Thông báo thụ lý số 394/2023/TB-TLVA ngày 03 tháng 07 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở bởi vì như đã phân tích ở trên, bà N chưa bao giờ được công nhận sở hữu tài sản - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là đối tượng tranh chấp nên không thể xác định đây là "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản". Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là tranh chấp mà nguyên đơn có quyền sở hữu tài sản nhưng bị cá nhân hoặc tổ chức khác xâm phạm quyền sở hữu này của nguyên đơn.

Trong trường hợp này, theo nội dung của Đơn khởi kiện là "Tuyên công nhận quyền sở hữu với căn nhà có địa chỉ số Axx/22 TS, Phường xx, quận GV, là của bà Tạ Thị N", nghĩa là yêu cầu xác định ai là người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở và các tài sản khác gắn liền với đất thì có dấu hiệu của quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và phải được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013. Việc các bên chưa tiến hành hoà giải theo quy định này là chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định.

3. Việc xác định Tổng công ty xx là bị đơn là không có cơ sở: Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu của nguyên đơn là "Tuyên công nhận quyền sở hữu với căn nhà có địa chỉ số AXX/22 TS, Phường xx, quận GV, là của bà Tạ Thị N ".

Theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm. Việc công nhận quyền sở hữu với căn nhà có địa chỉ số AXX/22 TS, Phường xx, quận GV, là của bà Tạ Thị N thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước - Cơ quan quản lý đất đai theo quy định của pháp luật đất đai, không thuộc thẩm quyền Tổng công ty xx. Việc Tổng công ty xx đồng ý hoặc phản đối một phần hay toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không phải là cơ sở để công nhận hay không công nhận quyền sở hữu căn nhà có địa chỉ số AXX/22 TS, Phường xx, quận GV.

Trả lời yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Công nhận quyền sửdụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất), Uỷ ban nhân

dân quận GV ra Công văn số 4567/UBND-TNMT ngày 10/09/2018 trả lời không có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N , theo nội dung văn bản này thì Uỷ ban nhân quận GV mới là người xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà N (nếu có), hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hành vi hành chính có thể bị khởi kiện theo thủ tục tố tụng hành chính.

Do đó, kính đề nghị Quý Toà án căn cứ vào điểm g Khoản 1 Điều 217, điểm b Khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 05 năm 2017 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 điều 192 Bộ luật Tố tụng Dân sự số 92/2015/QH133 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án : Đình chỉ vụ án "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản" thụ lý số 394/2024/TB-TLVA ngày 03 tháng 07 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:* Ông Đinh Minh H đại diện cho TCHC – BQP trình bày:

1. Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 767-1 TS, Phường xx, quận GV, Thành phố H (thửa đất số 767-1 TS)

- Thửa đất số 767-1 TS diện tích 37.000 m² là đất quốc phòng do BQP quản lý; TCHC đại diện cho BQP giao cho Xí nghiệp Xxx (nay là Công ty TNHH MTV Tổng công ty xx) quản lý, sử dụng để xây dựng khu nhà ở gia đình cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng và một phần diện tích còn lại quy hoạch là đất dự trữ làm nhà trẻ theo Quyết định số 71/QĐ ngày 14/3/1989 của TCHC và Quyết định số 202/QĐ-TM ngày 14/8/1989 của Tổng Tham mưu trưởng QĐND Việt Nam.

- Ngày 28/7/2011, TCHC có công văn xin chủ trương, đề nghị Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận cho phép Tổng công ty xx xây dựng nhà ở chung cư có bố trí phần diện tích làm nhà trẻ tại thửa đất 767-1 TS theo Quyết định số 202/QĐ-TM ngày 14/8/1989 của Tổng Tham mưu trưởng; đồng thời chỉ đạo Tổng công ty xx làm việc với các cơ quan chức năng Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất quy hoạch theo quy định để xây dựng nhà chung cư tại thửa đất 767-1 TS.

Hiện nay, thửa đất số 767-1 TS đang chờ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để triển khai dự án.

2.Về nguồn gốc và quá trình tạo lập căn nhà số AXX/22 TS, Phường xx, quận GV, Thành phố H.

- Ngày 14/8/1989, Tổng Tham mưu trưởng cho phép Xí nghiệp Xxx được xây dựng khu nhà ở gia đình cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng trên khu đất theo Giấy phép xây dựng số 1202/GPXD89 ngày 25/8/1989 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Năm 1990, Tổng công ty xx đã xây dựng 12 căn nhà tập thể tại khu đất trên (nhà cấp 4 tường gạch, mái Fibro xi măng) để bố trí cho cán bộ, công nhân viên độc thân thuê ở ghép với nhau, tiền thuê nhà hàng tháng được trừ trực tiếp vào lương của cán bộ, công nhân viên; trong số 12 căn nhà này có căn nhà AXX/22 TS.

- Năm 2006, để đảm bảo ổn định cho cán bộ, công nhân viên yên tâm công tác và theo nguyện vọng cá nhân của một số cán bộ, công nhân viên muốn được

nhập khẩu vào Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng công ty xx có ban hành Quyết định 464/QĐ-VP ngày 07/4/2006 giao căn nhà trên cho bà Tạ Thị N, sinh năm 1960 là công nhân viên quốc phòng để sử dụng. Bà N có viết Giấy xin cam kết ngày 23/6/2006 thể hiện rõ: "Hiện nay tôi đang thuê nhà số AXX/22 TS, phường xx GV. Nhà tập thể của Công ty, nay tôi muốn nhập hộ khẩu thường trú vào số nhà trên, nhưng vì nhà thuê nên không nhập được, vậy tôi xin đổi lại hợp đồng thuê nhà thành quyết định giao nhà để tôi được nhập hộ khẩu vào số nhà AXX/22 TS, phường xx, quận GV. Tôi xin cam kết khi nào Công ty lấy lại nhà, tôi xin hoàn trả lại và tôi xin chấp hành mọi nội quy của Công ty". Tuy nhiên, khi Tổng công ty xx triển khai làm dự án chung cư kết hợp nhà trẻ thì bà N không chịu bàn giao nhà và làm đơn gửi nhiều nơi (có hồ sơ giải quyết tố cáo của TCHC đã gửi kèm theo Văn bản số 3638/TCHC-TTr ngày 07/11/2024).

Qua hồ sơ, tài liệu chứng minh trên và kết quả giải quyết tố cáo, TCHC khẳng định đến thời điểm hiện tại Tổng công ty xx là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà AXX/22 TS, phường xx, quận GV, Thành phố H. Tôi đề nghị Tòa án Nhân dân quận Gò Vấp bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Tạ Thị N .

-Ngày 21/5/2025, Tòa án đã tiến hành xác minh hiện căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV có bao nhiêu nhân khẩu đang cư trú. Công an phường xx quận GV trả lời xác minh hiện chỉ có bà Tạ Thị N cư trú.

- Ngày 27/9/2024 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác định chỉ có bà N cư trú tại căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV và hiện trạng nhà đất đúng theo bản vẽ ngày 15/7/2024 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập theo yêu cầu của Tòa án).

- Ngày 23/4/2025, tòa án tiến hành định giá tài sản tuy nhiên do các cơ chức năng chuyên môn không có mặt do đó Tòa án không tiến hành định giá được và ngày 20/5/2025 tòa án tiến hành định giá xác định căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV có nguồn gốc đất quốc phòng do Công ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx quản lý và giá trị nhà là 76.594.340 đồng.

Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự đến tòa để tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất việc giải quyết vụ án. Vì vậy Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông N là đại diện ủy quyền nguyên đơn và bà H là nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu:

Tuyên công nhận quyền sở hữu với các căn nhà có địa chỉ AXX/22, TS, phường xx, quận GV là của bà Nguyễn Thị H

- Ông Q và bà H là đại diện bị đơn: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn . Yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn bàn giao nhà và đất tại địa chỉ AXX/22, TS, phường xx, quận GV (nay là AXX/22, TS, phường A, Thành phố H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Công ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx (tên cũ là Công Ty xx);

- Ông H đại diện cho TCHC -BQP có đơn xin vắng mặt tuy nhiên ông vẫn bảo lưu ý kiến đã trình bày trong bản tự khai đề nghị Tòa án Nhân dân Khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà

Tạ Thị N. Tổng công ty xx là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà nhà AXX/22 TS, phường xx, quận GV (nay là AXX/22 TS, phường A, Thành phố H).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng và đầy đủ nội dung quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án về thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải. Đúng thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử : Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết :

-Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án : Bị đơn Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx (tên cũ là Công Ty xx) có trụ sở chính tại địa chỉ Số xx NO, phường G (cũ là phường xx, quận GV), Thành phố H. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà AXX/22 TS, phường A(cũ là phường xx, quận GV), Thành phố H là sở hữu của nguyên đơn đây là vụ án "Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản " thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

-Về thủ tục tố tụng :

- Đại diện theo ủy quyền của TCHC ông Đinh Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. *Về nội dung tranh chấp*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sở hữu căn nhà số AXX/22 TS, phường A(cũ là Phường xx, quận GV), Thành phố H là của bà Tạ Thị N Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Căn cứ Quyết định số 71/QĐ ngày 14/3/1989 của TCHC và Quyết định số 202/QĐ-TM ngày 14/8/1989 của Tổng Tham mưu trưởng Quân Đội Nhân dân

Việt Nam thì thửa đất số 767-1 TS diện tích 37.000 m² là đất quốc phòng do BQP quản lý (trong đó có địa chỉ nhà số AXX/23 TS, phường A (cũ là phường xx, quận GV), Thành phố H thuộc thửa đất số 50-1 tờ bản đố số 246, bản đồ địa chính phường xx, quận GV(cũ) theo bản vẽ ngày 15/7/2024 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (lập theo yêu cầu của Tòa án). Mặt khác theo Quyết định cung cấp chứng cứ số 762 và 763/2025/QĐ-CCTLCC ngày 02/6/2025 của Tòa án và trả công văn số 885/UBND-ĐCXD ngày 24/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường xx, quận GV và Công văn số 3410/SNNMT-QLĐ ngày 20/8/2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh đều khẳng định thửa đất có địa chỉ AXX/22 TS phường xx, quận GV(nay là phường A), Thành phố H là đất quốc phòng do BQP quản lý giao cho Công ty xx nay là Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx quản lý và hiện nay chưa được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận.

- Căn cứ quyết định số 202/QĐ-TM ngày 14/8/1989, Tổng Tham mưu trưởng cho phép Xí nghiệp Xxx được xây dựng khu nhà ở gia đình cho sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng trên khu đất theo Giấy phép xây dựng số 1202/GPXD89 ngày 25/8/1989 của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh và năm 1990, Tổng công ty xx đã xây dựng 12 căn nhà tập thể tại khu đất trên (nhà cấp 4 tường gạch, mái Fibro xi măng) để bố trí cho cán bộ, công nhân viên độc thân thuê ở ghép với nhau, tiền thuê nhà hàng tháng được trừ trực tiếp vào lương của cán bộ, công nhân viên; trong số 12 căn nhà này có căn nhà nhà AXX/22 TS giao cho bà N sử dụng. Năm 2006, để đảm bảo ổn định cho cán bộ, công nhân viên yên tâm công tác và theo nguyện vọng cá nhân của một số cán bộ, công nhân viên muốn được nhập khẩu vào Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng công ty xx có ban hành Quyết định số 464/QĐ-VP ngày 07/4/2006 giao căn nhà trên cho bà Tạ Thị N là công nhân viên quốc phòng để nhập khẩu. Bà N có viết Giấy xin cam kết ngày 23/6/2006 thể hiện rõ: "Hiện nay tôi đang thuê nhà số AXX/22 TS, phường xx GV. Nhà tập thể của Công ty, nay tôi muốn nhập hộ khẩu thường trú vào số nhà trên, nhưng vì nhà thuê nên không nhập được, vậy tôi xin đổi lại hợp đồng thuê nhà thành quyết định giao nhà để tôi được nhập hộ khẩu vào số nhà AXX/22 TS, phường xx, quận GV. Tôi xin cam kết khi nào Công ty lấy lại nhà, tôi xin hoàn trả lại và tôi xin chấp hành mọi nội quy của Công ty". Kể từ khi Tổng công ty xx nay là Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx triển khai khu đất làm dự án chung cư kết hợp nhà trẻ thì bà N không chịu trả nhà và làm đơn khiếu nại, tố cáo nhiều nơi và nhiều cấp trong quận và Thành phố Hồ Chí Minh kể cả bà N xin hợp thức hóa căn nhà trên nhưng đều bị các cơ quan có thẩm quyền bác hồ sơ của bà trong đó TCHC (hồ sơ giải quyết tố cáo của TCHC đã gửi kèm theo Văn bản số 3638/TCHC-TTr ngày 07/11/2024). Căn cứ điều 5 Luật đất đai năm 2003 và Điều 4 Luật đất đai năm 2013 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Do đó Hội đồng có đủ cơ sở khẳng định căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV(nay là phường A), Thành phố H là đất quốc phòng giao cho Công ty xx nay là Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx quản lý .

Theo quy định tại Điều 164; Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 199 Bộ luật dân sự năm 2015 nêu rõ quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật và căn cứ xác lập quyền sở hữu là theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên Công ty xx nay là Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx chỉ có giao nhà tập thể cho bà N sử dụng còn Công ty ban hành Quyết định số 464/QĐ-VP ngày 07/4/2006 chỉ là quyết định về thủ tục hành chính hợp pháp để bà N được nhập hộ khẩu nhưng sau khi nhập khẩu xong bà N dựa vào quyết định này khiếu nại, khiếu kiện . Mặt khác ngày 12/12/2023, Tòa án đã ra quyết định cung cấp chứng cứ số 1637 yêu cầu bà N cung cấp các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà nhà AXX/22 TS, phường xx, quận GV, Thành phố H tuy nhiên bà N không cung cấp được các chứng cứ chứng minh bà là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà trên mà bà chỉ cung cấp được quyết định giao nhà tập thể số cho cán bộ công nhân viên 464/QĐ-VP ngày 07/4/2006 ngoài ra bà không đưa ra các chứng cứ khác để chứng minh cho mình là sở hữu hợp pháp của căn nhà trên. Mặt khác căn cứ vào bản tự khai và chứng cứ của bị đơn và đại diện TCHC cũng như biên bản định giá ngày 20/5/2025 xác định căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV có nguồn gốc đất quốc phòng do Công ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx quản lý. Do đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tạ Thị N và bà N không phải chủ sở hữu hợp pháp căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV(nay là phường A), Thành phố H mà thuộc sở hữu của Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx vì vậy buộc bà Tạ Thị N phải bàn giao căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV(nay là phường A), Thành phố H cho Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/7/2024.

-Đối với việc bà N được Công ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx hỗ trợ bán căn hộ chung cư với giá ưu đãi nhưng các bên nguyên đơn và bị đơn không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

-Đối với việc chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cũng như việc đo đạc bản vẽ số tiền là 5.093.554 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi năm 2025 thì đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận do đó Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ chi phí định giá tài sản và chi phí đo vẽ mà nguyên đơn đã tạm ứng.

-Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H đại diện cho TCHC có ý kiến cùng với ý kiến của bị đơn và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Về án phí:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ nộp án phí và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

-Yêu cầu của Nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên cơ sở số tiền Hội đồng định giá tài sản căn nhà là 76.594.340 đồng. Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.829.717 đồng. Tuy nhiên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án thì nguyên đơn là người trên 60 tuổi và có đơn miễn tạm nộp án phí và được Tòa án xét miễn án phí tạm nộp do đó nguyên đơn được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 3.829.717 đồng.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 và Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025;
- Căn cứ các Điều 164; Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 199 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ điều 5 Luật đất đai năm 2003
- Căn cứ Điều 4 ; Điều 100 Luật đất đai năm 2013
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Tạ Thị N không phải chủ sở hữu hợp pháp căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV(nay là phường A), Thành phố H mà thuộc sở hữu của Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx .

2.Buộc bà Tạ Thị N phải bàn giao căn nhà nhà AXX/22 TS phường xx, quận GV (nay là phường A), Thành phố H cho Công Ty TNHH MTV Tổng Công Ty xx ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo hiện trang nhà và theo bản đồ hiện trạng vị trí và bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/7/2024

Việc giao nhận được thực hiện tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tạ Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 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.

4. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết tại địa phương.

Nơi nhận :
- VKSND KV7-TP.HCM;
- Phòng THA KV7-TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

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

Tưởng Công Sơn