

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: 340/2025/DS-PT
Ngày 17 tháng 9 năm 2025
V/v “*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ;
tranh chấp chia thừa kế; yêu cầu hủy
quyết định cá biệt*”

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 Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – 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 Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 17 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 dân sự thụ lý số: 655/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ; tranh chấp chia thừa kế; yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 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: 1116/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồng Thị N, sinh năm 1952; Địa chỉ: 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Hồng Thị K, sinh năm 1957; Địa chỉ: G đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Bà Trần Ngọc Kim C, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số C đường N, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Ông Nguyễn Hồng Việt T1; Địa chỉ: G đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Tiểu M, sinh năm 1955; Địa chỉ: 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Hồng Thu M1, sinh năm 1981; Địa chỉ: 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), xin xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có:* Luật sư Hồng Thu P của Văn phòng L2 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

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

3.1. Chị Hồng Thu M1, sinh năm 1981; Địa chỉ: 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), xin xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Hồng Thu Đ, sinh năm 1984, xin xét xử vắng mặt.

3.3. Chị Hồng Thu P1, sinh năm 1989, xin xét xử vắng mặt.

3.4. Trẻ Hồng Thành L, sinh năm 2019.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Hồng Thành L: Chị Hồng Thu P1, sinh năm 1989, xin xét xử vắng mặt.

3.5. Anh Hồng Thu P, sinh năm 1990, có mặt

3.6. Trẻ Hồng Ánh D, sinh năm 2020.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Hồng Ánh D: Anh Hồng Thu P, sinh năm 1990, có mặt.

3.7. Chị Nguyễn Thị Hồng Á, sinh năm 1988, vắng mặt.

3.8. Chị Hồng Thu H, xin xét xử vắng mặt.

3.9. Trẻ Trần Hồng Huy N1, sinh năm 2017.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Hồng Huy N1: Chị Hồng Thu H, sinh năm 1982, xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 2 đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.10. Bà Hồng Thị L1, sinh năm 1955; Thường trú: 242/75/7 đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: G đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), xin xét xử vắng mặt.

3.11. Bà Hồng Thị K, sinh năm 1958; Địa chỉ: G đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

3.12. Ông T2 Sở C1, sinh năm 1961; Địa chỉ: 3 B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), xin xét xử vắng mặt.

3.13. Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Huỳnh Tiểu M – Là bị đơn;

4.2. Ông Hồng Thu P, bà Hồng Thu M1, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu P1, bà Hồng Thu H – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN THẤY:

- Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng T3 Nhân các bản tự khai của nguyên đơn, và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nhà, đất tại địa chỉ số B B, phường A, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây có sổ nhà là kê bên số 242/21 Bà hom, phường A, quận F) là do chồng bà Hồng Thị N mua của bà Nguyễn Thị Ngọc V bằng giấy tay vào ngày 20/10/2001. Sau khi mua nhà thì bà N bỏ nhà cũ để xây dựng lại nhà mới với diện tích xây dựng 25,4m² kết cấu 02 tầng. Năm 2006, bà N làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và đã được Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC847414, số vào sổ cấp GCN: H01561/2006 ngày 29/09/2006 (sổ đỏ); được ghi nhận phần tài sản gắn liền với đất: Nhà 2 tầng, DTXD = 25,4m², tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.

Phần nhà đất này do bà N xây dựng, sửa chữa và coi tầng sau thời gian công bố quy hoạch khu dân cư P, Phường A-Phường A, Quận F nên vào năm 2010 khi bà N làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận (sổ hồng) thì phần tài sản gắn liền với đất này không được ghi nhận trên sổ hồng và bà N đã được Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 ngày 15/01/2010.

Năm 2010, căn nhà của ông Hồng H1 (ông H1 là anh ruột của bà N) ở Quận H bị giải tỏa, lúc này ông H1 đang bị bệnh nặng, không có chỗ ở vì bà N thương anh trai nên khi ông H1 nói nhà bị giải tỏa trong thời gian chờ mua nhà mới thì ông H1 xin ở nhờ tại căn nhà 2 B, Phường A, Quận F để dưỡng bệnh. Nhưng ông H1 chưa kịp về ở thì ông H1 chết. Sau khi ông H1 chết bà N đồng ý cho vợ con ông H1 là bà Huỳnh Tiểu M và các con của ông H1, bà M về ở nhờ tại căn nhà 2 B, Phường A, Quận F.

Thời gian đầu bà N cũng sống cùng với mẹ con của bà M. Sau đó, do nhà chật chội để tiện cho việc buôn bán nên bà N chuyển qua nhà của bà Hồng Thị K ở. Bà M có hứa khi nào mua được nhà sẽ dọn đi. Vì để các cháu học hành cho xong nên bà N không có đòi nhà và cứ để cho bà M và các con của bà M ở. Đến năm 2021, bà N dọn về căn nhà 2 B, Phường A, Quận F để ở nhưng xảy ra mâu thuẫn với bà M và các con của bà M nên bà N lại dọn qua nhà bà Kim S. Trong thời gian bà M

và các con của bà M tại căn nhà 2 B, Phường A, Quận F thì bà M chỉ có thay mái tôn, chứ không có sửa chữa gì lớn. Trước khi khởi kiện thì bà N cũng đã gửi thông báo đòi nhà đến bà M thông qua đường bưu điện.

Nay bà Hồng Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Tiểu M và các con của bà M gồm Hồng Thu M1, Hồng Thu H, Hồng Thu Đ, Hồng Thu P1, Hồng Thu P phải dọn ra khỏi nhà và trả lại cho bà N toàn bộ căn nhà tại địa chỉ số B đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian trả nhà là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Tiểu M và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hồng Thu M1, chị Hồng Thu H, anh Hồng Thu Đ, chị Hồng Thu P1, anh Hồng Thu P vì lý do sau: Ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 có với nhau 05 người con chung gồm: Ông Hồng H1 (chết năm 2010), bà Hồng Thị N, bà Hồng Thị L1, bà Hồng Thị K, ông T2 Sở C1. Trước đây tất cả 05 người con của bà P2 và ông T4 đều sinh sống và thường trú tại căn nhà số D N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1989, ông Hồng Mộc T4 chết. Năm 1998, bà Thái Thị P2 chết. Vào tháng 10 năm 2002, các anh, chị em gồm ông Hồng H1, bà Hồng Thị N, bà Hồng Thị L1, bà Hồng Thị K, ông T2 Sở C1 cùng thống nhất bán căn nhà số D N, Phường A, Quận H cho bà Khưu Thị Y với giá bán là 60 cây vàng. Thời điểm đó chỉ có ông C1 chưa có nhà riêng nên ông C1 yêu cầu phải chia cho ông C1 20 lượng vàng thì ông C1 mới đồng ý ký bán nhà. Lúc này toàn bộ các anh em đều đồng ý chia cho ông C1 20 lượng vàng. Bà Y đưa trước cho ông C1 20 lượng vàng, sau khi ông C1 nhận đủ 20 lượng vàng thì ông C1 mới đồng ý ký vào văn bản thỏa thuận đồng ý để cho chị N đứng đại diện các đồng thừa kế ký bán căn nhà trên cho bà Y. Sau đó, thì bà Y và bà N ký hợp đồng mua bán nhà D N, Phường A, Quận H tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá bán ghi trên hợp đồng là 30.000.000 đồng nhưng khi thanh toán thì quy thành 60 lượng vàng. Sau khi ký hợp đồng mua bán xong thì bà Y có đến nhà D N, Phường A, Quận H để gặp bà N thanh toán tiếp 40 lượng vàng còn lại. Ngay sau khi nhận được 40 lượng vàng thì bà N đã chia 40 lượng vàng thành 04 phần mỗi phần 10 lượng vàng, bà N đã đưa cho anh trai Hồng Hiền, hai em Hồng Thị K, Hồng Thị L1 mỗi người 10 lượng vàng. Như vậy, phần di sản thừa kế là căn nhà D N, Phường A, Quận H của ông T4 và bà P2 để lại đã được chia hết cho 05 anh em. Phần của ông Hồng H1 thì ông H1 đã nhận nhưng khi bà N chia vàng cho các anh chị em thì bà N không có làm biên nhận. Hoàn toàn không có việc bà N giữ lại phần tiền thừa kế của ông H1 để mua nhà đất 242/75/7 B, Phường A, Quận F. Toàn bộ số tiền mua căn nhà 2 B, Phường A, Quận F là tiền của cá nhân của bà N và bà N cũng tự bỏ tiền ra để xây dựng lại căn nhà như hiện trạng hiện nay. Nhà, đất này là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà N. Mặt khác, bà N mua căn nhà 242/75/7 Bà Hom trước thời điểm bán căn nhà D N, Phường A, Quận H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 08/8/2022; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu phản tố và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Thái Thị P2 và ông Hồng Mộc T4 có 05 người con gồm: Ông Hồng H1 (chết năm 2010), bà Hồng Thị N, bà Hồng Thị L1, bà Hồng Thị K, ông T2 Sở C1. Trước đây tất cả 05 người con của bà P2 và ông T4 đều sinh sống và thường trú tại căn nhà số D N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào năm 1980, bà Huỳnh Tiểu M kết hôn cùng với ông Hồng H1 cùng sinh sống tại căn nhà số D N, Phường A, Quận H. Ông H1 và bà M có với nhau 05 người con gồm: Hồng Thu M1, Hồng Thu H, Hồng Thu Đ, Hồng Thu P1, Hồng Thu P. Đến năm 1987, cả gia đình của ông H1 và bà M dọn đến tạm trú ở căn nhà không số, đường N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hồng Mộc T4 chết năm 1989 và bà Thái Thị P2 chết năm 1998. Sau đó, giữa bà Hồng Thị L1, bà Hồng Thị Kim X ra mâu thuẫn với vợ chồng ông T2 Sở C1 nên không sống chung được nữa. Năm 2002, các anh, chị em thống nhất bán căn nhà số D N, Phường A, Quận H cho bà Khưu Thị Y với giá bán 60 lượng vàng. Toàn bộ số tiền bán nhà thì bà N là người trực tiếp nhận và bà N chia cho ông C1 số vàng là bao nhiêu thì ông Hồng H1 không biết. Số vàng còn lại thì bà N giữ và phân chia cho bà K và bà L1 như thế nào thì ông H1 cũng không biết.

Theo lời khai của bà L1, bà K và ông C1 thì họ đã được chia và nhận phần thừa kế từ việc bán nhà 465 Nguyễn Duy . Như vậy, phần còn lại của ông Hồng H1 thì bà N giữ và đã mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F. Nên toàn bộ nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F là di sản do ông Hồng H1 để lại.

Khi mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F thì chỉ có một mình bà N đứng ra mua nhưng ông H1 có biết việc bà N mua căn nhà này. Tuy nhiên, thời điểm đó, ông Hồng H1 đã có nhà riêng ở Quận H nên ông H1 để căn nhà này cho bà N, bà L1 ở. Do không hiểu biết pháp luật nên ông H1 cũng không quan tâm đến vấn đề pháp lý của căn nhà. Đến năm 2010 thì ông H1 chết đồng thời nhà bên Quận H của gia đình ông H1 bị giải tỏa nên bà M và các con bà M đã dọn về căn nhà 242/75/7 B, phường A, Quận F sinh sống đến nay. Khi dọn về đây sống thì căn nhà có cấu trúc như hiện nay do bà N đã xây dựng trước đó. Vào năm 2010 bà Hồng Thị N tự ý đi đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp chủ quyền nhà, đất và đã được Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 279086 ngày 15/01/2010 và bà Huỳnh Tiểu M hoàn toàn không biết việc này.

Trước khi ông Hồng H1 chết, ông H1 có nói với gia đình là căn nhà 2 B, Phường A, Quận F có nguồn gốc từ di sản thừa kế do ông T4 và bà P2 để lại cho ông Hồng H1. Có một số người làm chứng biết được căn nhà 2 B, Phường A, Quận F là di sản do ông H1 để lại. Trong quá trình sinh sống tại căn nhà 2 B, phường A, Quận F bà Huỳnh Tiểu M đã nhiều lần sửa chữa, nâng cấp, gia cố nhà. Chi phí sửa chữa không lớn nên bà M cũng không tranh chấp gì về chi phí này.

Hiện tại căn nhà 2 B, Phường A, Quận F gồm có những nhân khẩu sau: bà Huỳnh Tiểu M, Hồng Thu Đ, Hồng Thu H, Hồng Thu M1, Hồng Thu P, Hồng Thu P1, Nguyễn Thị Hồng Á; trẻ Hồng Ánh D, sinh năm: 2020 (trẻ D là con của ông P, bà Á); trẻ Trần Hồng Huy N1, sinh năm: 2017 (con của bà H), trẻ Hồng Thành L, sinh năm: 2019 (con của bà P1). Giữa năm 2020, bà N có chuyển về căn nhà 242/75/7 Bà Hom sống cùng với gia đình bà M nhưng giữa hai bên xảy ra mâu thuẫn nên bà N lại chuyển về nhà bà Hồng Thị K sinh sống.

Nay bị đơn bà Huỳnh Tiểu M đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị N vì nhà, đất tại địa chỉ: 2 B, Phường A, Quận F có nguồn gốc mua từ phần tiền thừa kế của ông H1 và là di sản của ông Hồng H1 để lại. Khi bà N mua nhà thì bà N đã đập bỏ nhà cũ và xây lại căn nhà như hiện trạng hiện nay. Như vậy, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ 242/75/7 B là di sản của ông Hồng H1. Bà M sẵn sàng trả lại chi phí mà bà N đã xây dựng nhà. Do hiện nay căn nhà 2 B, Phường A, Quận F chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu do nhà bị vi phạm vấn đề xây dựng, chỉ mới được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vì vậy bà Huỳnh Tiểu M chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ 242/75/9 (nay là số B) B, phường A, Quận F, không yêu cầu chia phần nhà.

Bà Huỳnh Tiểu M có yêu cầu phản tố: Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F; Yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là Số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do ông Hồng H1 để lại; Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Tiểu M được hưởng là 58,3% quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

- Tại đơn yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà H2 Thu Phân lập trình bày:

Ông bà nội của các ông bà tên là ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 có 05 người con gồm: Ông Hồng H1 (chết năm 2010), bà Hồng Thị N, bà Hồng Thị L1, bà Hồng Thị K, ông T2 Sở C1. Tất cả 05 người con của bà P2 và ông T4 đều sinh sống và thường trú tại căn nhà số D N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào năm 1980, ông Hồng H1 kết hôn với bà Huỳnh Tiểu M cùng sinh sống tại căn nhà số D N, Phường A, Quận H và sinh được 05 người con gồm: Hồng Thu M1, Hồng Thu H, Hồng Thu Đ, Hồng Thu P1, Hồng Thu P. Đến năm 1987, cả gia

đình của ông bà ra ở riêng tại căn nhà không số, đường N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1989, Ông Hồng Mộc T4 chết. Năm 1998, bà Thái Thị P2 chết. Sau đó, giữa bà Hồng Thị L1, bà Hồng Thị Kim X ra mâu thuẫn với vợ chồng ông T2 Sở C1 nên không sống chung được nữa. Vì vậy, vào tháng 10/2002 các anh, chị em thống nhất bán căn nhà số D N, Phường A, Quận H, TP . với giá bán 60 cây vàng và chia cho ông T2 Sở Cường 18 cây vàng để vợ chồng ông C1 ra ở riêng. Ngày 11/10/2002, bà N đại diện bên bán và bà Khru Thị Y đại diện bên mua đã ký hợp đồng mua bán căn nhà số D N, phường A, quận H tại Phòng C2 và bên mua đã giao 18 cây vàng cho ông C1 còn 42 lượng vàng thì giao cho bà N. Số tài sản 42 lượng vàng này là gồm phần tài sản của cha ông bà là ông Hồng H1, bà N, bà L1 và bà K. Sau đó, phần của bà K cũng đã được nhận chỉ còn lại phần của bà N, bà L1 và ông Hồng H1 là chưa được chia. Sau đó thì bà N và bà K đã dùng số tài sản chưa chia trên để đi mua căn nhà 2 B, Phường C, như vậy, số vàng dùng để mua căn nhà 242/75/7 B là có nguồn gốc từ một phần di sản của ông bà nội của ông bà để lại trong đó có một phần vàng của cha các ông bà là ông Hồng H1. Sau khi mua căn nhà này thì đã giao cho bà L1 và bà N sử dụng, sau đó bà K yêu cầu đem căn nhà cho thuê cho tới khi mẹ các ông bà và các anh chị em ông bà dọn đến sinh sống vào tháng 6/2010.

Vào đầu năm 2010 bà N đã tự ý đăng ký với cơ quan Nhà nước làm thủ tục xin cấp chủ quyền nhà, đất và được Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận mà bà Huỳnh Tiểu M không hề hay biết. Đến tháng 4/2010 ông Hồng H1 qua đời và căn nhà của cha mẹ ông bà tại Quận H bị thu hồi trong dự án cải tạo R Cây nên cả gia đình ông bà đã dọn đến sinh sống và đăng ký thường trú tại nhà số B B. Vào thời điểm năm 2010 bà Hồng Thị N đã dọn đến nhà bà K sinh sống. Trong quá trình sinh sống tại nhà 242/75/7 B thì Huỳnh Tiểu M đã nhiều lần sửa chữa, nâng cấp, gia cố nhà đến hiện trạng hiện nay. Giữa năm 2020 thì bà N về nhà 242/75/7 Bà Hom để ở. Đến cuối năm 2021 giữa bà Huỳnh Tiểu M và bà N xảy ra mâu thuẫn nên bà N lại dọn về nhà bà K để ở và đã tiến hành khởi kiện bà M đòi căn nhà 242/75/7 B và cho rằng đây là nhà riêng của bà N.

Do căn nhà 2 B, Phường A, Quận F là dùng một phần tiền bán căn nhà D N, phường A, quận H để mua trong đó có một phần tiền của cha ông bà là ông Hồng H1 để mua nên căn nhà 242/75/7 Bà Hom phải được xem là một phần di sản chưa chia của ông T4 và bà P2 để lại. Vì vậy các ông bà yêu cầu: Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, TP . để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F; Yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do ông Hồng H1 để lại; Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Hồng Thu P1, bà Hồng Thu H, ông Hồng Thu Đ mỗi người được hưởng là 8,33% quyền sử dụng đất; Yêu

cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hồng Thu P, bà Hồng Thu M1 trình bày:*

Ông bà là con ruột của ông Hồng H1 (chết năm 2010) và bà Huỳnh Tiểu M. Ông bà nội của ông bà là bà Thái Thị P2 (chết năm 1998) và ông Hồng Mộc T4 (chết năm 1989) có 05 người con gồm: Ông Hồng H1 (chết năm 2010), bà Hồng Thị N, bà Hồng Thị L1, bà Hồng Thị K, ông T2 Sở C1.

Về nguồn gốc căn nhà 2 B, Phường A, Quận F thì ông bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn là bà Huỳnh Tiểu M. Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập ngày 09/11/2024, ông bà cùng có yêu cầu chia thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H để mua căn nhà 2 B, Phường A, Quận F. Từ đó yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng của ông Hồng H1 và là di sản do ông Hồng H1 để lại.

Thực chất toàn bộ số tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H thì đã được các đồng thừa kế của ông T4, bà P2 phân chia. Tuy nhiên phần thừa kế của ông Hồng H1 thì bà N giữ, chưa đưa lại cho ông Hồng H1 sau đó bà N đã dùng toàn bộ số tiền thừa kế của ông Hồng H1 để mua nhà, đất tại địa chỉ B B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bà N xây dựng lại nhà như hiện trạng hiện nay. Như vậy, phần căn nhà là của bà N xây dựng nhưng quyền sử dụng đất là của ông Hồng H1 và là di sản của ông H1 để lại.

Vì vậy, ông Hồng Thu P, bà Hồng Thu M1 yêu cầu giải quyết: Chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F; công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do ông Hồng H1 để lại; Chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông bà mỗi người là 8,33% quyền sử dụng đất, đồng thời ông bà giao toàn bộ phần thừa kế quyền sử dụng đất mà ông bà được hưởng tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 25,4m² tọa lạc tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F cho bà Huỳnh Tiểu M quản lý, sử dụng; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

Trong thời gian sống tại căn nhà 2 B, Phường A, Quận F thì căn nhà cũng có xuống cấp nên bà M cũng có nhiều lần sửa chữa nhà. Ông P cũng có đóng góp

công sức trong việc sửa chữa nhà nhưng chi phí này không lớn nên ông P không có tranh chấp gì về chi phí sửa chữa nhà. Các ông bà không đồng ý với yêu cầu của bà Hồng Thị N khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Tiểu M và các con gồm Hồng Thu M1, Hồng Thu H, Hồng Thu Đ, Hồng Thu P1, Hồng Thu P phải dọn ra khỏi nhà và trả lại cho bà N toàn bộ căn nhà tại địa chỉ số B đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thị K trình bày:* Nhà, đất tại địa chỉ số B B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Hồng Thị N mua của bà Nguyễn Thị Ngọc V bằng giấy tay vào ngày 20/10/2001. Sau đó bà N có xây dựng lại phần nhà đất này với diện tích xây dựng 25,4m² và xây 2 tầng. Năm 2006 chị N lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và đã được Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC847414, sổ vào sổ cấp GCN: H01561/2006 ngày 29/09/2006. Đến năm 2010 thì chị N làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận (sổ hồng) và đã được Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 279086, sổ vào sổ cấp GCN: CH00080 ngày 15/01/2010.

Nay bà Huỳnh Tiểu M, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu M1, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1, ông Hồng Thu P cho rằng quyền sử dụng đất này là của ông Hồng H1 và là di sản do ông Hồng H1 để lại và yêu cầu chia thừa kế là hoàn toàn không có căn cứ vì căn nhà D N, Phường A, Quận H mà cha mẹ bà là ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại thì vào tháng 10/2002 tất cả 05 anh chị em bà đã thống nhất bán cho bà Khuru Thị Y với giá là 60 lượng vàng 24K, các anh chị em thống nhất chia cho ông T2 Sở Cường 20 lượng vàng và bà Y đã giao 20 lượng vàng này cho ông C1. Sau khi chị N đại diện ký hợp đồng mua bán nhà với bà Y xong thì bà Y đã giao cho chị N 40 lượng vàng còn lại và bà N đã chia đều cho bốn người bà K, bà N, ông H1 và bà L1 mỗi người 10 lượng vàng. Như vậy phần tiền thừa kế từ việc bán căn nhà D N, Phường A, Quận H đã được chia hết cho 05 anh chị em nên hoàn toàn không có chuyện căn nhà 2 B, Phường A, Quận F là phần tiền của ông Hồng H1 chưa nhận rồi bà N đem đi để mua nhà như bị đơn bà M và các con của bà M trình bày. Do đó, quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà đối với nhà đất số B B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh) là của bà Hồng Thị N.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Buộc những người đang sinh sống trong nhà đất số B B, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà đất này cho bà Hồng Thị N ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2 Sở C1, bà Hồng Thị L1 trình bày:*

Nhà, đất tại địa chỉ số B B, phường A, quận F là do bà Hồng Thị N mua của bà Nguyễn Thị Ngọc V bằng giấy tay vào ngày 20/10/2001. Sau đó bà N có xây dựng lại phần nhà đất này với diện tích xây dựng 25,4m² và xây 2 tầng. Năm 2006

bà N lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và đã được Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC847414, số vào sổ cấp GCN: H01561/2006 ngày 29/09/2006. Đến năm 2010 bà N làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận (sổ hồng) và đã được Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 ngày 15/01/2010.

Nay bà Huỳnh Tiểu M, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu M1, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1, ông Hồng Thu P cho rằng số vàng dùng để mua căn nhà 2 B, Phường A, Quận F có nguồn gốc từ một phần di sản của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại là không đúng sự thật vì số tiền mà bà N dùng để mua căn nhà 2 B, Phường A, Quận F là tiền của cá nhân bà N và bà N đã mua nhà, đất này từ tháng 10/2001. Đến tháng 10/2022 bà N mới đại diện các đồng thừa kế tiến hành bán nhà đất D N, Phường A, Quận H và sau khi bán nhà đất này thì phần ai người đó đã nhận xong. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Buộc những người đang sinh sống trong nhà đất số B B, phường A, Quận F phải trả lại nhà đất này cho bà N ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Tại văn bản ngày 04/12/2023 Ủy ban nhân dân Quận F có ý kiến:

Theo đơn trường trình và cam kết về nguồn gốc nhà đất của bà Hồng Thị N được UBND phường A, Quận F xác nhận chữ ký ngày 08/12/2003 và báo cáo xác minh số 586/UBND ngày 29/9/2004 của UBND phường A, quận F thì căn nhà số B B (số cũ: kế số 242/21, 242/75/9 B) có nguồn gốc là đất trống do bà Trương Thị S1 sử dụng vào năm 1991. Cùng năm 1991 bà S1 tự xây dựng căn nhà tạm để ở. Đến năm 1997, bà S1 bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc V bằng giấy tay. Bà V bán lại căn nhà trên bằng giấy tay vào tháng 10/2001 và bà N tự sửa chữa lại căn nhà trên, bà N có tờ giấy cam kết được UBND phường 13 quận F xác nhận bà N vẫn sống độc thân, chưa đăng ký kết hôn với ai. Nhà không nằm trong danh sách Nhà nước quản lý và không bị ảnh hưởng bởi dự án nâng cấp đô thị. Năm 2003 bà Hồng Thị N nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại nhà đất trên.

Căn cứ báo cáo xác minh của UBND phường A, quận F và Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Ngày 29/9/2006 F đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01561/2006 cho bà Hồng Thị N tại nhà đất số B B, Phường A, Quận F với diện tích đất: 25,4m². Năm 2009, bà N nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận tại nhà đất trên. Căn cứ khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, ngày 15/01/2010 F cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00080 cho bà Hồng Thị N với diện tích đất là 25,4m², tại mục ghi chú: nhà 2 tầng; DTXD: 25,4m², tường gạch, sàn BCCT, mái BTCT (nhà xây dựng sửa chữa và coi nói sau thời điểm công bố quy hoạch khu dân cư P phường A-phường A quận F nhà có vi phạm xây dựng, chưa chứng nhận quyền sở hữu). Do đó, căn cứ quy định nêu trên, việc Ủy ban nhân dân Quận F giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00080 ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N là phù hợp quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 14 Điều 24, Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 165; khoản 4 Điều 207; khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 155, 163, 164, 166, 169 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng Thị N:

Buộc bà Huỳnh Tiểu M, anh Hồng Thu Đ, chị Hồng Thu M1, chị Hồng Thu P1, trẻ Hồng Thành L, anh Hồng Thu P, chị Nguyễn Thị Hồng Á, trẻ Hồng Ánh D, chị Hồng Thu H, trẻ Trần Hồng Huy N1 phải di dời tất cả đồ đạc và trả lại toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4) cho bà Hồng Thị N kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Tiểu M về việc:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, TP . để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F. Từ đó yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do ông Hồng H1 để lại.

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Tiểu M được hưởng là 58,3% quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, sổ vào sổ cấp GCN: CH00080 được Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1 về việc:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, TP . để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F. Từ đó yêu cầu Tòa án công nhận toàn

bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là Số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Hồng H1 để lại.

- Yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đ, bà P1, bà H mỗi người là 8,33% quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Hồng Thu P, bà Hồng Thu M1 về việc:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, TP . để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F. Từ đó yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Hồng H1 để lại.

- Yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho anh P, chị M1 mỗi người là 8,33% quyền sử dụng đất. Đồng thời giao toàn bộ phần thừa kế quyền sử dụng đất mà bà M1 và ông P được hưởng tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 25,4m² tọa lạc tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F cho bà Huỳnh Tiểu M quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 được Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04/3/2025, bị đơn bà Huỳnh Tiểu M kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 06/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thu M1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 07/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Thu P kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 25/3/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Huỳnh Tiểu M có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Huỳnh Tiểu M có ý kiến:

Bị đơn bà M giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Về thủ tục tố tụng: Giấy ủy quyền của nguyên đơn không có giá trị pháp lý để người đại diện tham gia tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn có yêu cầu phản tố về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không được hòa giải tại cơ sở là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Về nội dung: Nguồn tiền để mua căn nhà tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là do các anh chị em thống nhất bán căn nhà của cha mẹ để lại là 60 lượng vàng để chia cho các anh chị em, bà N là người bán nhà nhưng chưa chia cho ông H1 và nói để mua nhà. Sau khi mua nhà bà N có chỉ cho ông H1 biết đã mua căn nhà số B (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N có cung cấp giấy mua bán nhà số 242/75/9 lập vào năm 2001 là có nghi ngờ về tính chân thật của giấy mua bán nhà. Do nguồn tiền mua nhà bằng nguồn tiền của ông H1 được chia thừa kế nên bị đơn bà M yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, sổ vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N; công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Hồng H1 để lại; yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố H giao cho bà M được quản lý, sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 25,4m² tọa lạc tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Thu P giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, sổ vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N; công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Hồng H1 để lại; yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố H giao cho bà M được quản lý, sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 25,4m² tọa lạc tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bị Hồng Thu M1, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1 có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồng Thị N có ý kiến: Đề nghị bác kháng cáo của bị đơn và những người liên quan, 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 quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thu M1, ông Hồng Thu P, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1 làm trong hạn luật định đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy, Bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà N, không chấp nhận phần tố của bà Huỳnh Tiểu M và không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thu M1, ông Hồng Thu P, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1 là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồng Thu M1, Hồng Thu P, Hồng Thu Đ, Hồng Thu H, Hồng Thu P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồng Thu M1, Hồng Thu P, Hồng Thu Đ, Hồng Thu H, Hồng Thu P1 làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồng Thu M1, Hồng Thu P, Hồng Thu Đ, Hồng Thu H, Hồng Thu P1, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về tố tụng: Ngày 13/7/2022 và ngày 06/12/2022, bà Hồng Thị N làm giấy ủy quyền cho bà Hồng Thị K và bà Trần Ngọc Kim C với tư cách là người đại

diện theo ủy quyền của nguyên đơn để tham gia tố tụng giải quyết vụ án đòi nhà cho ở nhờ giữa nguyên đơn bà Hồng Thị N và bà Huỳnh Tiểu M. Do bị đơn bà Huỳnh Tiểu M có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồng Thị N. Nên ngày 18/4/2023 Tòa án nhân dân Quận 6 chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết vụ án theo thẩm quyền là đúng quy định của pháp luật.

Theo Giấy ủy quyền ngày 13/7/2022 và ngày 06/12/2022 (Bút lục 113, 115) bà N ủy quyền cho bà Hồng Thị K và bà Trần Ngọc Kim C được đại diện bà N tham gia tố tụng, hòa giải, xét xử trong vụ án “tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ” và xác định thời hạn ủy quyền cho đến khi vụ án kết thúc bằng một bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Do đó, bà Hồng Thị K và bà Trần Ngọc Kim C là người đại diện theo ủy quyền của bà Hồng Thị N tiếp tục tham gia tố tụng để giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng giấy ủy quyền của bà N không có giá trị pháp lý để bà K và bà C làm đại diện cho bà N tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án do nguyên đơn bà N khởi kiện đòi lại nhà, đất. Bị đơn bà M và những người liên quan cho rằng tiền mua nhà của ông H1 (ông H1 là chồng bị đơn) nên không đồng ý trả nhà, đất theo yêu cầu của bà N và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N; yêu cầu công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Hồng H1 để lại; yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh và giao cho bà M được quản lý, sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 25,4m² tọa lạc tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N và giải quyết yêu cầu phản tố của bà M và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong cùng một vụ án là đúng quy định của pháp luật. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M đề nghị hủy án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn mà chưa được hòa giải cơ sở là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Hồng Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N khai: Vào ngày 20/10/2001 bà Nguyễn Thị Ngọc V có lập giấy bán nhà số B B, Phường A, quận F (nay là số 242/75/7 Bà Hom) cho bà N diện tích 5m ngang, 6m dài với số tiền là 72.000.000 đồng. Tại giấy bán nhà có thể hiện nội dung “...Hôm nay chị

Hồng Thị N giao đủ số tiền trên, bên Nguyễn Thị Ngọc V giao nhà ngay trong ngày”. Đến ngày 29/9/2006, bà Hồng Thị N đã được Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01561/2006 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4 (BĐDC P.13 Q6) địa chỉ thửa đất: 242/75/9 (số cũ: kè 2) B, Phường A, quận F với diện tích là 25,4m², tài sản gắn liền với đất là căn nhà 02 tầng có kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT (nhà xây dựng sửa chữa và coi nói tầng sau thời điểm công bố quy hoạch khu dân cư P phường A-Phường A, Quận F). Đến năm 2009, bà N nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận tại nhà đất nêu trên. Ngày 15/01/2010, Ủy ban nhân dân Quận F đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00080 cho bà Hồng Thị N đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4 địa chỉ thửa đất: 242/75/9 B, Phường A, quận F với diện tích là 25,4m², tài sản gắn liền với đất là căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 25,4m², nhà vi phạm xây dựng nên chưa chứng nhận quyền sở hữu. Ngày 23/3/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận F đã cập nhật thay đổi sang số nhà mới là: 242/75/7 B, Phường A, Quận F. Vào năm 2010 do gia đình ông H1 bị giải tỏa nhà, không có chỗ ở nên bà N đồng ý cho gia đình ông H1, bà M về ở nhờ tại căn nhà số B B trong khi chờ mua nhà. Lúc này bà N đến ở cùng với bà Hồng Thị Kim .1 Đến năm 2021 bà N dọn trở về căn nhà số B B thì phát sinh mâu thuẫn với bà M và các con của bà M. Nên bà N khởi kiện đòi lại nhà cho ở nhờ.

Còn bị đơn bà M và các con của bà M thì cho rằng: Nhà đất tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F thuộc quyền sở hữu của ông Hồng H1 và là di sản của ông Hồng H1 để lại vì nguồn tiền để mua căn nhà này là phần tiền (vàng) thừa kế mà ông H1 được hưởng từ việc bán căn nhà D N, Phường A, quận H do cha mẹ là cụ Hồng Mộc T4 và cụ Thái Thị P2 để lại, bà N đã dùng tiền của ông H1 để mua nhà, đất này. Khi mua nhà, đất tại địa chỉ 242/75/7 B thì ông H1 đã có nhà riêng nên ông H1 để cho bà N và bà L1 ở. Đến tháng 4 năm 2010 ông Hồng H1 chết, căn nhà của vợ chồng ông H1, bà M bị giải tỏa nên gia đình bà M dọn về căn nhà tại địa chỉ số B B ở cho đến nay. Trước khi chết, ông H1 có nói nhà đất tại số B B, Phường A, Quận F có nguồn gốc từ tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H mà do bà N dùng tiền của ông H1 mua nhà, đất 242/75/7 Bà Hom.

Xét hợp đồng mua bán nhà số 09424/HĐ-MBN do Phòng C2 chứng nhận số 030440, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2002 thể hiện bà Hồng Thị N đã đại diện các đồng thừa kế bán cho bà Khuru Thị Y căn nhà số D N, Phường A, quận H với giá thỏa thuận mua bán là 30.000.000 đồng. Các đương sự thừa nhận quy ra thành vàng là 60 lượng vàng 24K. Ông T2 Sở C1 thừa nhận đã nhận 20 lượng vàng từ bà Y, lời khai của ông C1 phù hợp với lời khai của bà Y (người mua nhà), bà L1, bà K, bà N. Còn lại 40 lượng vàng bà N khai đã nhận và chia đều các anh chị em còn lại gồm bà N, bà K, ông Hồng H1, bà L1 mỗi người được nhận 10 lượng vàng. Bà K, bà L1 cũng có lời khai xác nhận bà N đã chia cho mỗi người 10 lượng vàng và ông H1 cũng đã nhận đủ phần thừa kế 10 lượng vàng.

Như vậy có căn cứ xác định sau khi bà N mua nhà số 242/75/7 Bà Hom vào ngày 20/10/2001 thì đến 11/10/2002 thì các đồng thừa kế mới thỏa thuận bán căn nhà D N, Phường A, quận H do cha mẹ là cụ Hồng Mộc T4 và cụ Thái Thị P2 để lại chia cho các anh chị em. Do đó bị đơn bà M và các con của bà M cho rằng bà N dùng phần tiền của ông H1 được chia từ việc bán căn nhà D N, Phường A, Quận H để mua căn nhà số B B là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Mặt khác, sau khi mua nhà, đất tại địa chỉ số B B, bà N đã thực hiện kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân Quận F cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01561/2006 ngày 29/9/2006 bà Hồng Thị N đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4 (BĐDC P.13 Q6) địa chỉ thửa đất: 242/75/9 (số cũ: kè 2) B, Phường A, quận F với diện tích là 25,4m², tài sản gắn liền với đất là căn nhà 02 tầng có kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT (nhà xây dựng sửa chữa và coi nói tầng sau thời điểm công bố quy hoạch khu dân cư P phường A-Phường A Quận F). Vào năm 2009, bà Hồng Thị N nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận tại nhà đất nêu trên. Ngày 15/01/2010, Ủy ban nhân dân Quận F đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00080 cho bà Hồng Thị N đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4 địa chỉ thửa đất: 242/75/9 B, Phường A, quận F với diện tích là 25,4m². Thời điểm này ông H1 còn sống và ông H1 cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì về việc bà N kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00080 cho bà Hồng Thị N đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4 địa chỉ thửa đất: 242/75/9 B, Phường A, quận F.

Tại văn bản ngày 04/12/2023, Ủy ban nhân dân Quận F xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00080 ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N đúng trình tự thủ tục, phù hợp quy định pháp luật.

Bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thu M1, ông Hồng Thu P, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà H2 Thu Phân không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc bà N mua nhà đất 242/75/7 Bà Hom bằng nguồn tiền của ông H1 được hưởng từ việc phân chia tiền bán căn nhà D N, Phường A, quận H do cha mẹ là cụ Hồng Mộc T4 và cụ Thái Thị P2 để lại.

Do đó, Bản án sơ thẩm không có chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Tiểu M và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thu M1, ông Hồng Thu P, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1 yêu cầu: Chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, TP . để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F. Từ đó yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do ông Hồng H1 để lại; Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại

thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Tiểu M được hưởng là 58,3% quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, sổ vào sổ cấp GCN: CH00080 được Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N; Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hồng Thị N, buộc bà Huỳnh Tiểu M, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu M1, bà Hồng Thu P1, trẻ Hồng Thành L, ông Hồng Thu P, bà Nguyễn Thị Hồng Á, trẻ Hồng Ánh D, bà Hồng Thu H, trẻ Trần Hồng Huy N1 phải di dời tất cả đồ đạc và trả lại toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4) cho bà Hồng Thị N là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thu M1, ông Hồng Thu P, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1 kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy án là chưa có căn cứ nên không được chấp nhận.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thu M1, ông Hồng Thu P, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự Hồng Thu M1, Hồng Thu P, Hồng Thu Đ, Hồng Thu H, Hồng Thu P1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

Bà Huỳnh Tiểu M là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Tiểu M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồng Thu M1, ông Hồng Thu P, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2025/DS-ST ngày 21/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng Thị N:

Buộc bà Huỳnh Tiểu M, ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu M1, bà Hồng Thu P1, trẻ Hồng Thành L, ông Hồng Thu P, bà Nguyễn Thị Hồng Á, trẻ Hồng Ánh D, bà Hồng Thu H, trẻ Trần Hồng Huy N1 phải di dời tất cả đồ đạc và trả lại toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4) cho bà Hồng Thị N kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Tiểu M về việc:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, TP . để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F. Từ đó yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản do ông Hồng H1 để lại.

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Tiểu M được hưởng là 58,3% quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, sổ vào sổ cấp GCN: CH00080 được Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Thu Đ, bà Hồng Thu H, bà Hồng Thu P1 về việc:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, TP . để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F. Từ đó yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa

chỉ: 2 (nay là Số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Hồng H1 để lại.

- Yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đ, bà P1, bà H mỗi người là 8,33% quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Hồng Thu P, bà Hồng Thu M1 về việc:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Hồng Mộc T4 và bà Thái Thị P2 để lại cho ông Hồng H1 là một phần tiền bán căn nhà D N, Phường A, Quận H, TP . để mua nhà, đất tại số B B, Phường A, Quận F. Từ đó yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế do ông Hồng H1 để lại.

- Yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Hồng H1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích: 25,4m² tại địa chỉ: 2 (nay là số B) B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P, bà M1 mỗi người là 8,33% quyền sử dụng đất. Đồng thời giao toàn bộ phần thừa kế quyền sử dụng đất mà bà M1 và ông P được hưởng tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 4, diện tích 25,4m² tọa lạc tại địa chỉ 2 B, Phường A, Quận F cho bà Huỳnh Tiểu M quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 279086, số vào sổ cấp GCN: CH00080 được F cấp ngày 15/01/2010 cho bà Hồng Thị N.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Các đương sự Hồng Thu M1, Hồng Thu P, Hồng Thu Đ, Hồng Thu H, Hồng Thu P1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0070130, 0070131 ngày 17/3/2025 và biên lai thu số 0070337, 0070338, 0070339 ngày 08/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Đương sự đã nộp xong.

3.2. Bà Huỳnh Tiểu M được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**