

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

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

Bản án số: 448/2026/DS-PT
Ngày: 19 - 5 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 5 năm 2026, 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: 995/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 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 499/2026/QĐPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều L, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường H, khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường H, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Bị đơn: Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2019), gồm:

2.1. Bà Đặng Kiều X, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê Trường S, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: 315/21 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 315/21 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 1 (số C) Huỳnh Tấn P, tổ I, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 128/66/1 (số cũ 111/3) Huỳnh Tấn P, tổ I, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

2.2. Bà Đặng Thúy K, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số A đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Số A (số cũ 107/4) Huỳnh Tấn P, tổ A, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A (số cũ 107/4) Huỳnh Tấn P, tổ A, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 1 (số C) Huỳnh Tấn P, tổ I, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 128/66/1 (số cũ 111/3) Huỳnh Tấn P, tổ I, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Bích T, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: 6 H, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

2.4. Bà Đặng Kiều A, sinh năm 1964 (có mặt)

2.5. Bà Đặng Kiều O, sinh năm 1957 (mất năng lực hành vi dân sự) (vắng mặt)

Người giám hộ của bà O: Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1970

2.6. Bà Đặng Thanh T1, sinh năm 1967 (vắng mặt)

2.7. Ông Đặng Thành N, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A (số C) H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A (số cũ 107/4) Huỳnh Tấn P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của các ông bà Đặng Thúy K, Đặng Kiều A, Đặng Thanh T1, Đặng Thành N: Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 1 (số C) Huỳnh Tấn P, tổ I, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 128/66/1 (số cũ 111/3) Huỳnh Tấn P, tổ I, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

3.1. Ông Phan Văn Cam S1, sinh năm 1941 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Bà Phan Lê Uyên K1, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: S, Hoa Kỳ

3.2. Ông Phan Văn Quýt Đ, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số A đường H, Khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường H, Khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H Khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số H Khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Ông Phan Đăng G, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số D đường X, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.5. Bà Phan Quế M, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 L, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4 đường X, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Bà Phan Thị Hoàng Y, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 9 Đường số G cư xá Đ, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 9 Đường số G cư xá Đ, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.7. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: A đường G, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A đường G, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.8. Ông Nguyễn Hoàng N1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 3 B, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.9. Ông Nguyễn Hoàng O1, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E H, Ấp C, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số E, Ấp C, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.10. Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1963 (có mặt)

3.11. Ông Nguyễn Tấn P1, sinh năm 1969 (có mặt)

3.12. Bà Nguyễn Thị Kiều T3, sinh năm 1972 (có mặt)

3.13. Ông Nguyễn Tấn P3, sinh năm 1974 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.14. Ông Phan Thanh L2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số H P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.15. Ông Phan Văn Toại C, sinh năm 1941 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3523 NE10th Pl. Rento, W 98056 USA

3.16. Ông Phan Hữu Bánh M1 (Phan Mi Banh H2), sinh năm 1935 (vắng mặt)

Địa chỉ: C O.S, CA.59121. ID#A7010942 USA.

3.17. Ông Phạm Hồng T4, sinh năm 1939 (vắng mặt)

Địa chỉ: B D, S, CA 95116 USA.

3.18. Ông Phan Việt H3, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: C G, E, CA.9713 USA

3.19. Ông Võ Phi H4 (chết năm 2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H4:

3.19.1. Bà Huỳnh Thị Hồng M2, sinh năm 1953 (vắng mặt)

3.19.2. Bà Võ Huỳnh Thanh T5, sinh năm 1982 (vắng mặt)

- 3.19.3 Bà Võ Huỳnh Phương T6, sinh năm 1979 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: 6 P, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 6 P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).
- 3.20. Bà Trương Thị N2, sinh năm 1948 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số I đường số G, cư xá Đ, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số I Đường số G cư xá Đ, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).
Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, ông T2, ông G, bà M2, bà Y, ông V, ông N1, ông O1, ông Đ1, ông P1, bà T3, ông P3, ông L2, ông C, ông M1, ông T4, ông H3, bà M2, bà T5, bà T6, bà N2: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1950 (có mặt)
Địa chỉ: Số A đường H, khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường H, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).
- 3.21. Ông Đặng Thành N, sinh năm 1966 (vắng mặt)
- 3.22. Bà Đặng Kiều O, sinh năm 1957 (mất năng lực hành vi dân sự) (vắng mặt)
Người giám hộ của bà Đặng Kiều O: Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1970 (có mặt)
- 3.23. Bà Đặng Kiều A, sinh năm 1964 (có mặt)
- 3.24. Bà Đặng Thanh T1, sinh năm 1969 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Số A (số C) H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A (số cũ 107/4) Huỳnh Tấn P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).
Đại diện theo ủy quyền của các ông bà Đặng Kiều A, Đặng Thanh T1, Đặng Thành N: Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1970 (có mặt)
Địa chỉ: 1 (số C) Huỳnh Tấn P, tổ I, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 128/66/1 (số cũ 111/3) Huỳnh Tấn P, tổ I, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)
- 3.25. Ông Lưu Phong H5, sinh năm 1987 (vắng mặt)
- 3.26. Ông Nguyễn Thành N3, sinh năm 1989 (vắng mặt)
- 3.27. Bà Nguyễn Ngọc Thanh C1, sinh năm 1998 (vắng mặt)
- 3.28. Ông Đặng Nam V1, sinh năm 2001 (vắng mặt)
- 3.29. Bà Nguyễn Thị Bích T7, sinh năm 1989 (vắng mặt)
- 3.30. Trẻ Lưu Quỳnh A1, sinh năm 2011 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Số A đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).
- 3.31. Bà Phan Kim N4, sinh năm 1927 (chết)
Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ông Lý Đoàn V2, sinh năm 1956 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: A khu B S, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 15D2 khu biệt thự Thảo Nguyên S, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh)
- 3.32. Bà Huỳnh Thị N5, sinh năm 1927 (vắng mặt)
Địa chỉ: C Granada Ave EL M, CA 91731 USA
- 3.33. Ủy ban nhân dân Quận G1, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Bùi Hữu T8 – Phó trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Ngô Đắc D1 – Chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C H, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số C H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm các ông, bà Nguyễn Thị L1 gồm các ông, bà Đặng Kiều X, Đặng Thúy K, Đặng Kiều A, Đặng Kiều O, Đặng Thanh T1, Đặng Thành N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 02/10/2015, Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 12/11/2019 và lời trình bày tại các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L có bà Nguyễn Thị H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số A (số mới A) đường H, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là một trong 26 căn nhà của 03 dãy phố do ông Phan Văn P2 (chết năm 1947) và bà Nguyễn Thị H6 (chết năm 1975) tự xây cất năm 1960 trên đất mua của Trác K2 vào năm 1937. Trước giải phóng, bà Nguyễn Thị H6 cho bà Nguyễn Thị L1 thuê. Năm 1975 bà H6 chết, con trai của bà H6 là ông Phan Văn Toại C đứng ra quản lý tất cả 26 căn nhà đang cho thuê này. Ngày 04/7/1979, Ủy ban nhân dân xã T, huyện N (nay là Quận G) đã có buổi làm việc với bà Nguyễn Thị T9 vợ của ông C về các căn nhà bà H6 đang cho thuê. Tại buổi làm việc này, bà T9 xác định vợ chồng bà chỉ tạm thời quản lý còn quyền quyết định thuộc về các đồng thừa kế của bà H6 (Biên bản cuộc họp 1979).

Ông Phan Văn P2 (chết năm 1947) và bà Nguyễn Thị H6 (chết năm 1975), cha mẹ của ông P2, bà H6 chết trước ông P2, bà H6. Ông P2 và bà H6 có 10 người con gồm:

1. Ông Phan Văn Đ2 (chết năm 1944); Vợ là Đỗ Thị H7 (chết năm 1949); Có 02 người con chung: Phan Văn Cam S1 và Phan Văn Quýt Đ;

2. Bà Phan Thị Kim S2 (chết năm 1990); Chồng là Phạm M3 (chết năm 1966); Có 03 người con chung: Phạm Hồng T4, Phạm H8 và Phạm Minh T2;

3. Ông Phan Hữu Q (chết năm 1991); Vợ là Vương Thị T10 (chết năm 1994); Có 05 người con chung: Phan Thanh M4 (chết năm 1998 - chưa có vợ con), Phan Đăng G, Phan Thanh L2 và Phan Quế M;

4. Ông Phan Hữu T11 (chết năm 1996); V3 là Trương Thị N2; Có 02 người con chung: Phan Thị Hoàng Y, Phan Thị Tuyết M5 (chết năm 1995 – chưa có

chồng con); con riêng của ông T11: Phan Việt H3;

5. Bà Phan Kim N4, sinh năm 1927;

6. Bà Phan Thị M6 (chết năm 1948); chồng là Võ Phi D2 (chết năm 1976); Có 01 người con: Võ Phi H4;

7. Bà Phan Thị B (chết ngày 23/12/2014); Chồng là Nguyễn Văn S3 (chết năm 2009); Có 03 người con chung: Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Hoàng N1, Nguyễn Hoàng O1;

8. Ông Phan Hữu Bánh M1, sinh năm 1935;

9. Bà Phan Thị Kim H9 (chết năm 2012); Chồng là Nguyễn Văn H10 (chết năm 2000); có 05 người con chung: Nguyễn Thị Kiều L, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Tấn P1, Nguyễn Thị Kiều C2 và Nguyễn Tấn P3.

10. Ông Phan Văn Toại C, sinh năm 1941.

Năm 1992, các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị H6 đã khởi kiện ra tòa xin chia thừa kế đối với 26 căn nhà của bà ngoại đang cho thuê. Tại tòa, ông Phan Văn Toại C xuất trình Giấy hợp gia tộc ngày 28/07/1970 về việc chia cho ông 09 căn, 17 căn còn lại ông C nói bà ngoại đã chia cho ai thì người đó hưởng, ông không tranh chấp. Vì vậy, tòa án chỉ giải quyết căn nhà hương hỏa số 105/6 đường H, các căn còn lại tòa không giải quyết.

Năm 2002, mẹ bà đã đăng ký kê khai nhà đất tại Ủy ban nhân dân phường T và sau đó lập thủ tục xin hợp thức hóa Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên nhưng bà L1 làm khó không cho vào đo vẽ nên mẹ bà đã khiếu nại đến Ban tư pháp phường. Ban tư pháp phường chuyển đơn của mẹ bà đến Phòng Tư pháp Quận 7 để giải quyết. Sau đó, Phòng tư pháp Quận 7 yêu cầu mẹ bà khởi kiện ra tòa.

Năm 2003, mẹ bà đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 7. Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý được một thời gian thì chuyển lên Tòa án nhân dân Thành phố vì yếu tố nước ngoài. Sau đó, Tòa án nhân dân Thành phố ra Quyết định tạm đình chỉ vì vương Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 01/7/1991 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Năm 2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý trở lại vụ kiện của gia đình bà và yêu cầu bà nộp bổ sung giấy tờ xác nhận nguồn gốc nhà đất tranh chấp. Tuy nhiên, giấy tờ chứng minh nguồn gốc nhà và đất do ông Phan Văn Toại C đang giữ ở nước ngoài nên chưa cung cấp được. Trong thời gian chờ ông C gửi giấy tờ về thì Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Năm 2012, mẹ bà bị bệnh và đã qua đời. Năm 2013, ông Phan Văn Toại C gửi giấy tờ xác nhận nguồn gốc nhà đất về cho bà. Ngày 02/10/2015, bà đại diện cho các đồng thừa kế của mẹ bà tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết các yêu cầu:

1. Công nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà số A (số mới là A) H, phường T, Quận G là của chị em bà gồm: Nguyễn Thị Kiều L, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Tấn P1, Nguyễn Tấn P3, Nguyễn Thị Kiều T3. Vì, căn nhà này là của mẹ bà bà Phan Thị Kim H9 được thừa kế của bà ngoại bà Nguyễn Thị H6 qua đời để lại.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L1 và tất cả những người liên quan khác hiện đang cư trú trong căn nhà này phải trả lại ngay cho bà Nguyễn Thị Kiều L, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn P1, ông Nguyễn Tấn P3, bà Nguyễn Thị Kiều T3 căn nhà nêu trên.

Theo đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 12/11/2019 của bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 02750/2005 ngày 22/9/2005 do Ủy ban nhân dân Quận G1 cấp cho ông Đặng Văn V4 (chết năm 1996) và bà Nguyễn Thị L1 đối với căn nhà đất số 107/4 (số mới là 128/24) đường H, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà thống nhất với giá trị kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ3 và Thẩm định giá Hội nhập đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 1256, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại địa chỉ số A (số theo GCN: 128/24) (số cũ 1) đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có giá trị quyền sử dụng đất là 6.383.446.363 đồng, giá trị công trình xây dựng là 536.250.000 đồng. Tổng giá trị (làm tròn) là 6.919.696.000 đồng.

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2019) gồm bà Đặng Kiều X, bà Đặng Thúy K, bà Đặng Thùy D, bà Đặng Kiều A, bà Đặng Kiều O2, bà Đặng Thanh T1, ông Đặng Thành N: Vắng mặt và không có ý kiến trong quá trình tố tụng của vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Kim N4 trình bày tại Đơn xin vắng mặt ngày 18/7/2014: Do tuổi già sức yếu, đi lại khó khăn nên bà N4 xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa án nhân dân các cấp; đồng thời cam kết không kháng cáo hay khiếu nại bất kỳ điều gì đối với bản án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Cam S1, ông Phan Văn Quýt Đ, ông Phạm Minh T2, ông Phan Đăng G, bà Phan Quế M, bà Phan Thị Hoàng Y, ông Nguyễn Hoàng V, ông Nguyễn Hoàng N1, ông Nguyễn Hoàng O1, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn P1, bà Nguyễn Thị Kiều T3, ông Nguyễn Tấn P3, ông Phan Thanh L2, ông Phan Văn Toại C, ông Phan Hữu Bánh M1, ông Phạm Hồng T4, ông Phan Việt H3, bà Huỳnh Thị Hồng M2, bà Võ Huỳnh Thanh T5, bà Võ Huỳnh Phương T6, bà Trương Thị N2 có bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Phong H5, ông Nguyễn Thành N3, bà Nguyễn Ngọc Thanh C1, ông Đặng Nam V1, bà Nguyễn Thị Bích T7, trẻ Lưu Quỳnh A1 trình bày: Các ông bà là con ruột của bà Nguyễn Thị L1 sinh năm 1933 (chết năm 2019) và ông Đặng Văn V4 (chết năm 1996), ông V4 - bà L1 có 07 người con:

1. Bà Đặng Kiều X, sinh năm 1957
2. Bà Đặng Thanh T1, sinh năm 1967
3. Bà Đặng Thúy K, sinh năm 1964
4. Bà Đặng Thùy D, sinh năm 1970
5. Bà Đặng Kiều O, sinh năm 1957
6. Bà Đặng Kiều A, sinh năm 1964
7. Ông Đặng Thành N, sinh năm 1966

Căn nhà số A (số mới là 128/26) H, Phường T, Quận G thuộc quyền sở hữu của ông Đặng Văn V4 và bà Nguyễn Thị L1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 02750/2005 ngày 22/9/2005 do Ủy ban nhân dân Quận G1 cấp.

Nguồn gốc nhà đất là do bà L1 mua của bà Nguyễn Thị C3 vào năm 1972 bằng giấy tay hiện đã thất lạc khoảng 40m² và không nhớ giá tiền mua bao nhiêu. Hiện trạng lúc mua là căn nhà cấp 4 sau này bà L1 và bà X có sửa chữa nhiều lần không nhớ hết bao nhiêu tiền.

Căn nhà đã ổn định lâu dài không biết người khởi kiện là ai, các ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông bà không có yêu cầu phản tố hay không yêu cầu độc lập trong vụ án này và không đồng ý tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá đối với căn nhà.

Phần diện tích mua của bà C4 đã hiến cho Nhà nước 1m x 3m để làm hẻm còn phía sau là mua của chủ khác mới được diện tích như hiện nay. Bà L1 mua của ai và bao nhiêu tiền thì ông bà không biết. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xét xử của vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận G1 trình bày tại văn bản số 5847/UBND-TNMT ngày 09/12/2019: Ủy ban nhân dân Quận G1 không thể trực tiếp tham gia các giai đoạn tố tụng trong vụ án đề nghị Tòa án nhân dân các cấp tiến hành thủ tục tố tụng, xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân Quận G1 ở tất cả các giai đoạn vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiều L:

- Xác định nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số A (số mới A) đường H, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kiều L, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn P1, ông Nguyễn Tấn P3, bà Nguyễn Thị Kiều T3.

- Buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2019) gồm bà Đặng Kiều X, bà Đặng Thúy K, bà Đặng Thùy D, bà Đặng Kiều A, bà Đặng Kiều O2, bà Đặng Thanh T1, ông Đặng Thành N và những người đang cư đang cư trú tại nhà đất số A (số mới A) (số theo GCN 128/24) đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại toàn bộ nhà đất trên cho các đồng thừa kế của bà Phan Thị Kim H9 gồm bà Nguyễn Thị Kiều L, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn P1, ông Nguyễn Tấn P3, bà Nguyễn Thị Kiều T3 (hiện trạng vị trí nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ4 lập ngày 16/9/2019 được Trung tâm kiểm định bản đồ và T12 duyệt nội nghiệp ngày 23/9/2019).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 911934 số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 02750/2005 ngày 22/9/2005 do Ủy ban nhân dân Quận G1 cấp cho ông Đặng Văn V4 (chết năm 1996) và bà Nguyễn Thị L1 .

2. Bà Nguyễn Thị Kiều L tự nguyện trả lại cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2019) gồm bà Đặng Kiều X, bà Đặng Thúy K, bà Đặng Thùy D, bà Đặng Kiều A, bà Đặng Kiều O, bà Đặng Thanh T1, ông Đặng Thành N toàn bộ số tiền xây dựng nhà trên đất là 536.250.000 đồng và hỗ trợ công sức tôn tạo, bảo quản, gìn giữ nhà đất là 464.750.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/3/2023 người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm các ông, bà Nguyễn Thị L1 gồm các ông, bà Đặng Kiều X, Đặng Thúy K, Đặng Kiều A, Đặng Kiều O, Đặng Thanh T1, Đặng Thành N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm các ông, bà Đặng Kiều X (có ông Lê Trường S và bà Đặng Thùy D đại diện theo ủy quyền), Đặng Thúy K, Đặng Kiều A, Đặng Kiều O, Đặng Thanh T1, Đặng Thành N (do bà Đặng Thùy D đại diện theo ủy quyền), Đặng Kiều O (do bà Đặng Thùy D đại diện theo pháp luật) và bà Đặng Thùy D (có bà Phạm Bích T đại diện theo ủy quyền) thống nhất vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nhà, đất tranh chấp do bị đơn mua lại từ ông C4, bà L3 bằng giấy tay, có người làm chứng, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những người dân tại địa phương, công an khu vực và tổ dân phố đều xác nhận bị đơn mua nhà và tôn tạo thêm 100m². Bị đơn sử dụng nhà đất công khai, liên tục, nguyên đơn không phản đối cho thấy

giao dịch mua bán là có thật, đã hoàn tất. Tòa sơ thẩm cho rằng hồ sơ mua bán của bị đơn không hợp lệ do không được chứng thực là không đúng vì thời điểm năm 1972 pháp luật chưa quy định phải công chứng. Các tài liệu nguyên đơn cung cấp không có giá trị pháp lý, không đáp ứng điều kiện trở thành chứng cứ nhưng cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận là không đúng. Căn cứ công văn trích sao địa bộ tháng 5/2001 (BL 874) thể hiện thửa đất tranh chấp do ông Phan Văn Toại C và bà Nguyễn Thị T9 đứng bộ; Các công văn 974, 1270 của chi nhánh Văn phòng Đ5, công văn 4949 của Sở nông nghiệp và Môi trường Thành phố H đều xác định người đứng bộ đất là ông Đặng Văn V4 và bà Nguyễn Thị L1, nên không có cơ sở chứng minh nguyên đơn có quyền sử dụng hợp pháp đất này. Hơn nữa, ông Phan Văn Toại C tham gia chế độ cũ nên đất bị nhà nước thu hồi. Cấp sơ thẩm không đo vẽ áp ranh để xác định vị trí tranh chấp mà xác định vị trí nguyên đơn khởi kiện đang do gia đình bị đơn sử dụng là không đúng. Diện tích hiện trạng nhà, đất có nhiều sự thay đổi so với thời điểm bị đơn kê khai nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn xác định sai nội dung và đối tượng khởi kiện do đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn với bị đơn; thụ lý vụ án khi không có biên bản hòa giải cơ sở về tranh chấp quyền sử dụng đất vì tranh chấp nhà gắn liền với đất, nếu đây là tranh chấp đất đai thì phải có biên bản hòa giải của cơ sở, nếu là hợp đồng thuê nhà thì nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh; đưa thiếu người tham gia tố tụng là ông C4, bà L3 là chủ cũ (đã chết nhưng có con) và người làm chứng trong hợp đồng mua bán giữa bà L1 với bà L3, ông C4; không xác minh hàng thừa kế của cụ P2, cụ H6 là bao nhiêu người.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Văn Quýt Đ, Phạm Minh T2, Phan Đăng G, Phan Quế M, Phan Thị Hoàng Y, Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Hoàng N1, Nguyễn Hoàng O1, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Tấn P1, Nguyễn Thị Kiều Trinh Nguyễn Tấn P3, Phan Thanh L2, Phan Văn Toại C, Phan Hữu Bánh M1, Phạm Hồng T4, Phan Việt H3, Huỳnh Thị Hồng M2, Võ Huỳnh Phương T6, Trương Thị N2 (đều do bà Nguyễn Thị H1 đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì nguồn gốc nhà đất tranh chấp do ông bà nội của nguyên đơn tạo lập và cho bị đơn thuê.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử

bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, xét bị đơn đang khó khăn về chỗ ở nên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh cho bị đơn được lưu cư trong thời hạn 06 tháng.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều L khởi kiện với các yêu cầu:

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số A (số mới A) đường H, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho anh, chị bà gồm các ông, bà Nguyễn Thị Kiều L, Nguyễn Tấn Đ1, Nguyễn Tấn P1, Nguyễn Tấn P3, Nguyễn Thị Kiều T3;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 02750/2005 ngày 22/9/2005 do Ủy ban nhân dân Quận G1 cấp cho ông Đặng Văn V4 (chết năm 1996) và bà Nguyễn Thị L1; Buộc bà L1 và những người đang cư trú phải giao trả nhà, đất trên cho các anh, chị em bà L.

Căn cứ khởi kiện: Nhà, đất trên có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H11 (bà ngoại bà L) để lại thừa kế cho bà Phan Thị Kim H9 (mẹ của bà L).

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm:

- Tờ bán ruộng của Trác K2 cho ông Phan Văn P2 và bà Nguyễn Thị H6 được chính quyền chế độ cũ xác nhận ngày 22/4/1937, phân đất tại làng T, tỉnh Gia Định (diện tích 0^H.5066, số địa bộ 42^{be} – số Kinh lý 71, tờ thứ nhất).

- Biên bản họp gia đình ngày 28/7/1970 bà Nguyễn Thị H6 đã phân chia cho các con 26 căn nhà phố tại xã T (nay 10 căn thuộc phường T, 16 căn thuộc phường T) trong đó có căn nhà số A (số theo GCN: 128/24) (số cũ 1) đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tờ kê khai ruộng đất được giữ lại ngày 04/9/1970 của bà Nguyễn Thị H6, được Ủy ban hành chánh xã T ký nhận tờ khai vào ngày 08/9/1970; Trích sao sổ địa bộ số 847/TS-TTLT tháng 05/2001 của Trung tâm Thông tin tư liệu địa chính – Nhà đất ông Phan Văn Toại C và bà Nguyễn Thị T9 đứng bộ khu đất tại xã T.

- Tại Biên bản họp ngày 04/7/1979 do Ủy ban nhân dân xã T chủ trì, có mặt Ban X1 và bà Nguyễn Thị T9 (vợ ông Phan Văn Toại C) - đại diện chủ phố, thể hiện nội dung: Về việc cải tạo Xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê, Ủy ban xã mời đại diện chủ phố đến để trao đổi về 26 căn phố cho thuê, 26 căn phố trên là thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị H6 (đã qua đời), bà T9 cho biết không

có quyền để quyết định vì các căn nhà trên còn có quyền của các anh, chị - Phan Hữu Q1, Phan Hữu T11, Phan Kim S2, Phan Thị B, Phan Hữu Bánh M1, Phan Thị Kim H9, Phan Văn Toại C. Ủy ban xã kết luận: Bà T9 xác nhận là việc 26 nhà cho thuê trên do các anh chị đại diện họ tộc quyết định.

- Tại biên bản hòa giải ngày 03/8/1992 (vụ kiện tranh chấp thừa kế di sản của ông Phan Văn P2 và bà Nguyễn Thị H6 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) có thể hiện 26 căn nhà mà bên tranh chấp, các bên phân chia, trong đó có bà Phan Thị Kim H9, trong 26 căn nhà được phân chia có căn nhà: 107/5, 107/2, 107/6 và được chia 02 căn số không rõ nay xác định 02 căn đó gồm căn số 107/1 (số mới 128/32) và số 107/4 (số mới A) H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; các đồng thừa kế của ông P2 và bà H6 thống nhất nhà đã phân chia cho ai thì người đó làm thủ tục hợp thức hóa.

- Căn cứ phân chia trong gia tộc, bà Phan Thị Kim H9 thực hiện thủ tục hợp thức hóa căn nhà số A (số theo GCN: 128/24 - số cũ 1) đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 8/1999, bà Phan Thị Kim H9 lập Tờ Đăng ký nhà - đất đối với căn nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T. Nội dung Tờ Đăng ký nhà đất tháng 8/1999 thể hiện, tại mục 5 Tình hình sử dụng nhà đất hiện nay: “Có tranh chấp với người đang thuê nhà”; mục 7 Quá trình tạo lập hoặc sử dụng nhà đất: “Thừa kế (của cha mẹ để lại năm 1975)”; mục 8 Bản sao các giấy tờ có liên quan: “03 Biên bản tòa án...”.

- Đơn xin chứng nhận bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 15/02/2000 (theo nội dung Biên bản hòa giải ngày 03/8/1992) có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân phường T, có nội dung: Ông Phan Văn P2 và bà Nguyễn Thị H6 có để lại di sản là 26 căn nhà phố (trong đó 10 căn thuộc phường T, 16 căn thuộc phường T); các đồng thừa kế của ông P2 và bà H6 trong đó có bà Phan Thị Kim H9 thống nhất thỏa thuận phân chia di sản nêu trên, căn nhà nào đã được phân chia cho ai thì người đó tự xin hợp thức hóa chủ quyền.

- Tại Bản thỏa thuận gia tộc ngày 26/5/2001 có xác nhận của các cơ quan địa phương các đồng thừa kế của ông P2 và bà H6 thống nhất cử bà Nguyễn Thị H1 và bà Trương Thị N2 đại diện gia tộc để thực hiện thủ tục hợp thức hóa 26 căn nhà phố của ông P2 và bà H6 để lại.

- Ngày 17/7/2000, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trương Thị N2 làm Đơn xin phép được làm thủ tục hợp thức hóa nhà thừa kế cho thuê trước năm 1975 đối với 26 căn nhà, trong đó 16 căn ở phường T, được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 24/7/2000.

- Trả lời Đơn đề ngày 04/9/2001 của bà Nguyễn Thị H1 và bà Trương Thị N2, Công ty D3 ban hành Văn bản số 53/CV-QLN ngày 20/8/2001 có nội dung “... Căn nhà 107/4 không thuộc diện sở hữu Nhà nước do Quận G quản lý, không thuộc diện cải tạo về nhà đất tại Quận G”.

[3] Theo bị đơn trình bày nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là do ông Đặng Văn V4, bà Nguyễn Thị L1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Nguyễn Thị L4 và ông Nguyễn Văn C4 vào năm 1972 bằng giấy tay, nhưng hiện nay đã thất lạc.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng Đ5 cung cấp thể hiện: Ngày 15/10/2004 bà L1 đã lập tờ Đăng ký nhà - đất với nội dung kê khai là nhận sang lại nhà đất số A khu phố B của bà Nguyễn Thị L4 từ ngày 12/12/1972 với số tiền 300.000 đồng, giấy sang nhượng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, bà L1 lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1256 tờ bản đồ số 02 (xã T), địa chỉ thửa đất 128/24 đường H, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/9/2005, Ủy ban nhân dân Quận G1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 911934 số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 02750/2005 cho ông V4 (chết năm 1996) và bà L1. Ngày 22/9/2005, Ủy ban nhân dân Quận G1 có văn bản số 2863/QĐ-UB về việc đổi số nhà 107/4 khu phố B thành nhà số A đường H, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 16/4/2015, Ủy ban nhân dân Quận G1 có văn bản số 271/CN-UBND chứng nhận số nhà mới là A đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 1256, tờ bản đồ số 02).

[4] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo yêu cầu bị đơn cung cấp địa chỉ nơi cư trú của bà L4, ông C4 nhưng hết thời hạn thông báo bị đơn không cung cấp được. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh về nguồn gốc quá trình sử dụng căn nhà 107/4 (số mới A) H, phường T, Quận G và căn cứ cấp giấy chứng nhận cho ông Đặng Văn V4 (chết năm 1996) và bà Nguyễn Thị L1; nhưng tại các văn bản số 821/CNQ7-ĐK ngày 31/8/2016, văn bản số 974/CNQ7-ĐK ngày 25/11/2019 và văn bản số 1270/CNQ7-ĐK ngày 17/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ5 không cung cấp được tài liệu thể hiện ông Nguyễn Văn C4 và bà Nguyễn Thị L4 có quyền sở hữu đối với nhà đất này. Do việc chuyển nhượng giữa bà L1 với bà L4, ông C4 không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của bà L4, ông C4 đối với nhà, đất trên nên lời trình bày của bị đơn về nguồn gốc nhà, đất là không có căn cứ chấp nhận.

Trong khi đó, các tài liệu, chứng cứ nêu tại mục [2] đã đủ cơ sở xác định nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là của gia đình bà H9 (mẹ của nguyên đơn). Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà, đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà H9 (mẹ của nguyên đơn) là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[5] Tuy nhiên, tại Tờ Đăng ký nhà - đất đối với căn nhà do bà H9 lập vào tháng 8/1999, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T, bà H9 kê khai diện tích khuôn viên là 69m², diện tích căn nhà là 36m² (BL 264). Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 02750/2005 ngày 22/9/2005 do Ủy ban nhân dân Quận G1 cấp cho ông V4 và bà L1 thể hiện diện tích nhà, đất là 95,9m² (BL 681). Vậy, phần diện tích nhà, đất theo hiện trạng thực tế đã tăng

thêm so với diện tích mà bà Hoa đăng K3 kê khai vào năm 1999, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích tăng thêm này, đã công nhận toàn bộ nhà, đất tranh chấp theo hiện trạng cho nguyên đơn là không có căn cứ và ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[6] Xét, nguyên đơn cho rằng diện tích theo hiện trạng là do bị đơn đã quản lý, sử dụng phần đất rạch phía sau (ngoài khuôn viên 69m²) nhưng vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn; những người thừa kế của bà L1 có trình bày diện tích nhà, đất tranh chấp theo hiện trạng do bà L1 nhận chuyển nhượng từ bà L4, ông C4 vào năm 1972 khoảng 40m² và phần phía sau là nhận chuyển nhượng từ người khác. Nhưng ngoài lời trình bày thì các bên đương sự không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phần diện tích 69m²/95,9m² thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn; quá trình quản lý, sử dụng gia đình bị đơn đã có công sức tôn tạo, làm tăng diện tích phần đất theo hiện trạng. Do bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử buộc giao đình bị đơn giao trả toàn bộ nhà, đất tranh chấp cho nguyên đơn, đồng thời buộc nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 26,9m²/95,9m² theo Chứng thư thẩm định giá số 2022123.IVC-CT ngày 24/9/2022 của Công ty Cổ phần Đ3.

[7] Theo Chứng thư thẩm định giá số 2022123.IVC-CT ngày 24/9/2022 của Công ty Cổ phần Đ3 thì giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 26,9m² x 66.563.570 đồng/m² = 1.790.560.033 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H1 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Kiều L đồng ý trả lại cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà L1 số tiền công trình xây dựng là 536.250.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 2022123.IVC-CT ngày 24/9/2022 của Công ty Cổ phần Đ3 và tự nguyện thanh toán cho bị đơn công sức tôn tạo, gìn giữ, bảo quản nhà đất với số tiền là 464.750.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Nhưng công sức tôn tạo, gìn giữ, bảo quản nhà đất của gia đình bị đơn đã được xem xét nêu tại mục [6], nên Hội đồng xét xử chỉ buộc nguyên đơn về việc trả số tiền công trình xây dựng là 536.250.000 đồng.

Vậy, tổng số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 2.326.810.033 đồng

[8] Do nguyên đơn được công nhận quyền sở hữu sau khi hoàn trả giá trị nhà, đất cho bị đơn nên yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 02750/2005 do Ủy ban nhân dân Quận G1 cấp cho ông V4 và bà L1 ngày 22/9/2005 là được chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn

cứ, nhưng việc giải quyết chưa đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên chấp nhận một phần kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[10] Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá, chi phí đo vẽ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[11] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị L1 gồm các ông, bà Đặng Kiều X, Đặng Thúy K, Đặng Kiều A, Đặng Kiều O, Đặng Thanh T1, Đặng Thành N;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kiều L:

- Xác định nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số A (số mới A) đường H, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kiều L, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn P1, ông Nguyễn Tấn P3, bà Nguyễn Thị Kiều T3.

- Buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2019) gồm bà Đặng Kiều X, bà Đặng Thúy K, bà Đặng Thùy D, bà Đặng Kiều A, bà Đặng Kiều O2, bà Đặng Thanh T1, ông Đặng Thành N và những người đang cư trú tại nhà đất số A (số mới A) (số theo GCN 128/24) đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại toàn bộ nhà đất trên cho các đồng thừa kế của bà Phan Thị Kim H9 gồm bà Nguyễn Thị Kiều

L, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn P1, ông Nguyễn Tấn P3, bà Nguyễn Thị Kiều T3 (hiện trạng vị trí nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ4 lập ngày 16/9/2019 được Trung tâm kiểm định bản đồ và T12 duyệt nội nghiệp ngày 23/9/2019).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 911934 số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 02750/2005 ngày 22/9/2005 do Ủy ban nhân dân Quận G1 cấp cho ông Đặng Văn V4 (chết năm 1996) và bà Nguyễn Thị L1 .

2. Bà Nguyễn Thị Kiều L có nghĩa vụ thanh toán cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2019) gồm bà Đặng Kiều X, bà Đặng Thúy K, bà Đặng Thùy D, bà Đặng Kiều A, bà Đặng Kiều O, bà Đặng Thanh T1, ông Đặng Thành N số tiền 2.326.810.033 đồng (Hai tỷ, ba trăm hai mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn, không trăm ba mươi ba đồng) (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất diện tích 26,9m² là 1.790.560.033 đồng và toàn bộ số tiền xây dựng nhà trên đất là 536.250.000 đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

Sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán, bà Nguyễn Thị Kiều L, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Nguyễn Tấn P1, ông Nguyễn Tấn P3, bà Nguyễn Thị Kiều T3 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số A (số mới A) đường H, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

3. Các bên thi hành việc bàn giao nhà, đất và số tiền phải thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá, chi phí đo vẽ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kiều L được miễn; Hoàn trả cho bà L số tiền tạm nộp án phí 5.000.000 đồng theo Biên lai tạm nộp án phí lệ phí Tòa án số AG/2010/09517 ngày 03/11/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Bà Nguyễn Thị L1 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà Đặng Kiều X, bà Đặng Thúy K, bà Đặng Thùy D, bà Đặng Kiều A, bà Đặng Kiều O, bà Đặng Thanh T1, ông Đặng Thành N) được miễn.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thúy K, bà Đặng Kiều A, bà Đặng Thùy D, bà Đặng Kiều O, bà Đặng Kiều X, ông Đặng Thành N, bà Đặng Thanh T1 không phải chịu. Hoàn trả bà Đặng Thúy K, bà Đặng Kiều A, bà Đặng Thùy D, bà Đặng Kiều O, bà Đặng

Kiều X, ông Đặng Thành N, bà Đặng Thanh T1 mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004593, 0004595, 0004598, 0004594, 0004592, 0004596, 0004597 cùng ngày 03/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Trường hợp Bản án 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 các 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu VP (5), HS (2).54b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình