

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 774/2025/DS-PT

Ngày: 16/7/2025

V/v “Tranh chấp đòi tài sản, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Như Hà

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 435/2025/DS-PT ngày 22/4/2025, về việc “Tranh chấp đòi tài sản, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2672/2025/QĐ-PT ngày 20/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 8076/2025/QĐ-PT ngày 10/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9033/2025/QĐ-PT ngày 27/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Quốc L, sinh năm 1986.

2. Bà Tất Gia L1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: B P, Phường D, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là B P, phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1: Ông Cao Quốc V, sinh năm 1996; Và/Hoặc ông Lê Đình Đức A, sinh năm 1999; Và/hoặc ông Phạm Minh C, sinh năm 2002 (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/4/2025). (Ông Cao Quốc V có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh H, sinh năm 1952; Địa chỉ: A V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là A V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H: Ông Lê Văn D, sinh năm 1967; Địa chỉ: A N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024). (Có mặt)

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Huỳnh Lễ T, sinh năm 1986.
2. Ông Huỳnh Tước L2, sinh năm 1988.
3. Bà Ngô Huệ M, sinh năm 1954. (Có mặt)
4. Bà Ô Chu D1, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: A V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là A V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Huỳnh Thúy L3, sinh năm 1982.

Địa chỉ: I V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là I V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Tước L2, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ngô Huệ M, bà Ô Chu D1: Ông Huỳnh Lễ T, sinh năm 1986; Địa chỉ: A V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là A V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2023) (Vắng mặt).

6. Bà Huỳnh Thị Yến T1, sinh năm 1967 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).
7. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1968 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: I V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là I V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Hữu .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Ông Huỳnh Quốc L và vợ là bà Tất Gia L1 là chủ sở hữu nhà và đất số: I V, Phường H, Quận F theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 6544/2008/GCN được Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 19/12/2008. Nguồn gốc nhà đất là ông L, bà L1 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Yến T1 và bà Huỳnh Thị N theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 20/10/2022.

Nhà và đất số I V, Phường H, Quận F có diện tích 113m², phần diện tích sàn xây dựng là 227,5m², kết cấu nhà tường gạch, sàn gỗ + BTCT, mái tôn + BT giả + BTCT, nhà cấp 2; Giáp ranh phía sau nhà đất nêu trên là thửa đất số 122,

tờ bản đồ số 22 do ông Huỳnh H cũng là họ hàng trong gia đình là sở hữu nên nhà có một lối thông nhau từ trước. Tuy nhiên, kể từ khi bà T1, bà N chuyển nhượng nhà đất cho ông L, bà L1 thì ông Huỳnh Hữu C1 gia đình lại tự ý dọn đồ đạc sang sinh sống và sử dụng căn phòng tại tầng lửng của căn nhà I V. Tầng lửng nằm ngay trên tầng trệt có diện tích 35.1m² hiện do ông Huỳnh Hữu C1 gia đình quản lý sử dụng.

Khi chủ cũ của căn nhà là bà T1 và bà N sở hữu, sử dụng nhà đất có cho ông Huỳnh H ở nhờ tầng lửng của căn nhà vì thời điểm đó ông Huỳnh Hữu C2 khó khăn, tạm thời cần sử dụng tầng lửng để ở và vì ông H cũng là anh em họ hàng. Tuy nhiên, việc cho ở nhờ này chỉ mang hình thức cho ở nhờ, không có bất kỳ sự thỏa thuận hay ký kết thuê gì cả. Bà T1, bà N cũng không hứa cho ở lâu dài hay nhận tiền từ việc cho ở nhờ này, hai bên có nói rằng cho ông Huỳnh Hữu ở đến khi bán hoặc có nhu cầu thì sẽ lấy lại tầng lửng này.

Hiện nay ông Huỳnh H và gia đình đã có nhà riêng nhưng vẫn sử dụng tầng lửng của căn nhà cho đến nay, không chịu di dời đồ đạc, hoàn trả tầng lửng này cho ông L và bà L1.

Trong quá trình ông Huỳnh H và gia đình sử dụng tầng lửng nêu trên, ông H và gia đình không có xây dựng, sửa chữa gì đối với tầng lửng và căn nhà I V, Phường H, Quận F.

Ông L và bà L1 đã thực hiện việc bàn giao nhà với bà T1 và bà N và khi bàn giao nhà đã biết rõ về tình trạng cư trú và việc để đồ đạc của gia đình ông H trong phần diện tích nêu trên.

Nguyên đơn yêu cầu:

Buộc ông Huỳnh H và những người có tên sau: Ông Huỳnh Tước L2, ông Huỳnh Lễ T, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ngô Huệ M và bà Ô Chu D1 di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà và đất, hoàn trả lại diện tích 35,1m² tại tầng lửng căn nhà tại địa chỉ I V, Phường H, Quận F theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797752737600766 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 19/12/2008 và cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1 ngày 21/11/2022.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 27/11/2023, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Đức V1 xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu ông Huỳnh H, ông Huỳnh Tước L2, ông Huỳnh Lễ T, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ngô Huệ M và bà Ô Chu D1 di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà và đất, hoàn trả lại phần diện tích sàn xây dựng là 96.7m² tại địa chỉ I V, Phường H, Quận F, theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở

Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 31/8/2023. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn ông Huỳnh H chi phí di dời theo chứng thư thẩm định giá ngày 25/9/2023 số tiền là 212.740.000 đồng. Nguyên đơn không hỗ trợ cho bà L3 vì bà L3 là con gái ông H được ông H cho vào ở.

Bị đơn ông Huỳnh H có ông Lê Văn D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Huỳnh Hữu K đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ I V, Phường H, Quận F thuộc sở hữu của ông Huỳnh B và bà Diệp H1 (là ông bà ngoại của ông Huỳnh H). Ông H và gia đình sống trong căn nhà này từ năm 1960 đến nay; nhà đất này chuyển quyền sở hữu và sử dụng cho ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1 thì ông Huỳnh H không biết.

Trong quá trình chung sống tại căn nhà này, ông H và gia đình có sửa chữa đối với căn nhà số I V, Phường H, Quận F cụ thể như sau:

- Sửa chữa phần trước nhà số I V (đường cống thoát nước, nền nhà, mái nhà...) là 02 (hai) lượng vàng 24K, tạm tính theo tỷ giá ngày 09/4/2024 là 75.000.000 đồng/lượng = 150.000.000 đồng;

- Làm lại phần gác gỗ, đổ bê tông giả phần nhà sau là 07 (bảy) lượng vàng 24K, tạm tính theo tỷ giá ngày 09/4/2024 là 75.000.000 đồng/lượng = 525.000.000 đồng;

- Làm sân thượng, phòng ở là 02 (hai) lượng vàng 24K, tạm tính theo tỷ giá ngày 09/4/2024 là 75.000.000 đồng/lượng vàng 24K = 150.000.000 đồng.

- Công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo di sản của ông Huỳnh Hữu đối V2 nhà đất số I V, Phường H, Quận F là: 175.000.000 đồng.

Ngày 01/4/2024, ông Huỳnh Hữu C2 yêu cầu phản tố như sau:

Buộc ông Huỳnh Quốc L, bà Tất Gia L1, bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Hữu N1 trên tổng số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Số tiền này ông Huỳnh H dùng vào việc hỗ trợ một phần cho các con của ông Huỳnh Hữu thu X nơi ở mới.

Ông Huỳnh Hữu G nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý số tiền hỗ trợ là 212.740.000 đồng của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Huỳnh Lễ T, đồng thời ông Huỳnh Lễ T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Huỳnh Tước L2, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ngô Huệ M, bà Ô Chu D1 cùng trình bày: Không đồng ý

với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thống nhất ý kiến với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông T đại diện cho bà L3 trình bày: Bà L3 đồng ý trả lại phần diện tích như nguyên đơn yêu cầu và yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ chỗ ở cho bà L3 trong thời gian 12 tháng.

Bà L3 xác định không có xây dựng, sửa chữa gì, việc xây dựng, sửa chữa đối với phần diện tích nhà mà bà L3 đang ở là ông Huỳnh Hữu B1 tiền ra xây dựng và cùng thống nhất với ý kiến của ông Huỳnh Hữu .

2/Bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N, có ông Mai Văn Ú đại diện ủy quyền trình bày: Năm 2022, bà N và bà T1 chuyển nhượng nhà 91 Văn Thân cho ông L và bà L1. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Ông H và gia đình sinh sống tại nhà số I V từ thời gian nào thì bà N và bà T1 không rõ. Bà N và bà T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà N và bà T1 thống nhất việc nguyên đơn hỗ trợ cho ông H và gia đình như trình bày của ông V1. Bà N và bà T1 không biết ai là người xây dựng, sửa chữa phần diện tích 96.7m² theo bản vẽ lập ngày 31/8/2023 - địa chỉ I V, Phường H, Quận F.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn có ông Dương Đức V1 và đại diện ủy quyền của bà T1, bà N có ông Mai Văn Ú thống nhất phần diện tích xây dựng mà bà L3 và gia đình ông H đang sử dụng theo chứng thư thẩm định giá ngày 25/9/2023 số tiền là 212.740.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Huỳnh Tước L2, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ngô Huệ M, bà Ô Chu D1, ông Huỳnh Lễ T không có ý kiến gì đối với kết quả thẩm định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý hỗ trợ cho bị đơn ông Huỳnh H chi phí di dời đồ đạc và vật dụng số tiền là 50.000.000 đồng.

Đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đồng ý trả lại toàn bộ diện tích nguyên đơn yêu cầu và yêu cầu nguyên đơn và bà Huỳnh Thị Yến T1, Huỳnh Thị N liên đới hoàn trả số tiền mà bị đơn đã bỏ ra sửa chữa nhà theo yêu cầu phản tố.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1.

Buộc ông Huỳnh H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Huỳnh Lễ T, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ô Chu D1, ông Huỳnh Tước L2, bà Ngô Huệ M di dời toàn bộ vật dụng, đồ dùng cá nhân ra khỏi và hoàn trả lại phần diện tích đất là 37,1m² và diện tích sàn xây dựng là 96.7m² tại địa chỉ I V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 31/8/2023 cho ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1.

2. Ghi nhận việc tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn đối với bị đơn ông Huỳnh Hữu S tiền là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng ngay khi ông Huỳnh H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Huỳnh Lễ T, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ô Chu D1, ông Huỳnh Tước L2, bà Ngô Huệ M giao trả toàn bộ diện tích nhà và đất nêu trên cho nguyên đơn.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Hữu V3 việc yêu cầu ông Huỳnh Quốc L, bà Tất Gia L1, bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Hữu tổng S tiền chi phí theo đơn phản tố là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

- Kháng cáo:

Ngày 12/3/2025, Tòa án nhận đơn kháng cáo đề ngày 11/3/2025 của bị đơn ông Huỳnh H, nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Huỳnh H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông, buộc nguyên đơn ông Huỳnh Quốc L, bà Tất Gia L1 và bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông công sức tôn tạo, xây dựng, sửa chữa nhà đất I V, Phường H, Quận F số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông H trình bày: Nhà đất I V, Phường H, Quận F là của ông bà ngoại ông để lại, việc ông Huỳnh Kiên C3 đứng tên sở hữu nhà khi chưa được sự đồng ý của các anh chị em là không đúng quy định, sau khi đứng tên ông C3 làm hợp đồng tặng cho con là bà T1, bà N và sau đó bán lại nhà cho nguyên đơn ông không hay biết.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các bên đương sự không nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh H, buộc nguyên đơn ông Huỳnh Quốc L, bà Tất Gia L1 và bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bị đơn công sức tôn tạo, xây dựng, sửa chữa nhà đất I V, Phường H, Quận F số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ông Huỳnh H đồng ý với trình bày của người đại diện, ông H cho rằng ông đã sinh sống tại nhà I V, Phường H, Quận F từ nhỏ, ông có tiến hành sửa chữa nhà, sửa ống thoát nước tuy nhiên vào những năm đó chỉ kêu thợ đến sửa chứ không làm hợp đồng, có hàng xóm làm chứng. Nhà đất I V, Phường H, Quận F là của ông bà ngoại ông để lại, việc cậu của ông là ông Huỳnh Kiên C3 đứng tên sở hữu nhà khi chưa được sự đồng ý của các anh chị em là không đúng quy định, sau khi đứng tên ông C3 làm hợp đồng tặng cho con là bà T1, bà N và sau đó bán lại nhà cho nguyên đơn ông không hay biết. Nay ông không tranh chấp quyền sở hữu nhà với nguyên đơn nhưng yêu cầu nguyên đơn và bà T1, bà N trả lại cho ông công sức tôn tạo, sửa chữa nhà là 1.000.000.000 đồng.

- Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đại diện nguyên đơn trình bày: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50 triệu đồng và tự nguyện chịu chi phí tố tụng, tuy nhiên nay nguyên đơn rút lại ý kiến này, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Huỳnh Hữu N2 đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N có yêu cầu xét xử vắng mặt; Ông Huỳnh Lễ T vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh H, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn ông Huỳnh Quốc L, bà Tất Gia L1 và bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông công sức tôn tạo, xây dựng, sửa chữa nhà đất I V, Phường H, Quận F số tiền 1.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Huỳnh H và những người đang cư trú trong nhà gồm: Ông Huỳnh Tước L2, ông Huỳnh Lễ T, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ngô Huệ M và bà Ô Chu D1 di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà và đất, hoàn trả lại diện tích đất 37,1m², phần diện tích sàn xây dựng là 96.7m² tại địa chỉ I V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 91 V) theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 31/8/2023 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797752737600766 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 19/12/2008 và cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1 ngày 21/11/2022 cho nguyên đơn, nhận thấy:

Căn cứ các tài liệu do nguyên đơn và Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp thì nhà đất số I V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797752737600766 (hồ sơ gốc số 6544/2008/GCN) do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 19/12/2008 và cập nhật biến động cho ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1 ngày 21/11/2022. Nhà đất do nguyên đơn ông L, bà L1 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 16412 quyền số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022, nguyên đơn đã nhận bàn giao nhà từ bà Y, bà N do đó có cơ sở xác định đây là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn ông L và bà L1.

Xét thấy: Căn cứ vào lời khai xác nhận của các đương sự đều xác nhận ông Huỳnh H và những người trong gia đình ở nhờ tại phần diện tích đất là 37,3m² và diện tích sàn xây dựng là 96.7m² của nhà đất 91 Văn Thân từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà đất này. Trong vụ án này bị đơn ông H

và những người đang cư trú thông nhất việc hoàn trả toàn bộ diện tích nhà như nguyên đơn yêu cầu và không tranh chấp gì về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất với nguyên đơn do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Huỳnh H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Huỳnh Lễ T, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ô Chu D1, ông Huỳnh Tước L2, bà Ngô Huệ M giao trả lại phần diện tích đất là 37,3m² và diện tích sàn xây dựng là 96.7m² tại địa chỉ 91 Văn Thân theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 31/8/2023 là có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Hữu B2 nguyên đơn ông Huỳnh Quốc L, bà Tất Gia L1 và bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông công sức tôn tạo, xây dựng, sửa chữa nhà đất 91 Văn Thân số tiền 1.000.000.000 đồng, nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự thể hiện ông Huỳnh H và những người trong gia đình ở nhờ tại nhà I V từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà, hiện nay ông Huỳnh H đã mua nhà riêng. Nguồn gốc nhà đất 91 Văn Thân do ông Huỳnh Kiên C3 (Con của ông H) được thừa kế, năm 2006 ông C3 tặng cho con là bà Huỳnh Thị Kim Y và bà Huỳnh Thị N. Năm 2022 nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Y, bà N. Thời điểm nhận chuyển nhượng nguyên đơn biết ông H và gia đình có đang sử dụng căn phòng tại tầng lửng của căn nhà nhưng vẫn cho ở nhờ. Xét: Ông Huỳnh H cho rằng trong thời gian sinh sống tại nhà 91 Văn Thân có tiến hành sửa chữa phần trước nhà, làm lại phần gác gỗ, đổ bê tông giả phần nhà sau, làm sân thượng, phòng ở, làm ống thoát nước ... Tuy nhiên ông Huỳnh Hữu K cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc có sửa chữa nhà như trình bày. Ngoài ra căn cứ vào tài liệu do Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp: Ngày 16/4/1999, Ủy ban nhân dân Quận F có cấp giấy phép xây dựng nhà cho ông Huỳnh Kiên C3 tại địa chỉ số I V, Phường H, Quận F. Do đó, việc xây dựng nhà đất đã được ông Huỳnh Kiên C3 thực hiện vào năm 1999. Mặt khác, theo Công văn số 1212/UBND ngày 23/12/2024 của Ủy ban nhân dân Phường H2, Quận F xác định “Phường 8 không có thông tin và hồ sơ về việc ông Huỳnh Hữu X1 sửa chữa nhà tại số I V, Phường H, Quận F, Tp . vào các năm 1980, 1991, 2015”. Do đó yêu cầu thanh toán tiền sửa nhà của bị đơn ông H không có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu của bị đơn ông Huỳnh Hữu B2 ông Huỳnh Quốc L, bà Tất Gia L1, bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N liên đới thanh toán số tiền 175.000.000 đồng là công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo di sản của ông H đối với nhà đất số I V. Xét: Ông Huỳnh H cho rằng ông và gia đình có sinh sống tại địa chỉ số I V từ trước năm 1975, tuy nhiên phía bà Huỳnh Thị Yến T1 và bà Huỳnh Thị N không xác nhận. Bà T1, bà N khai không rõ ông H và gia đình dọn đến ở nhà I V từ thời gian nào và cho rằng ông H và gia đình không sinh sống liên tục tại đây.

Trước là ông Huỳnh Kiến C4, sau là bà N, bà T1 là chủ sở hữu nhà có cho ông H và gia đình ở nhờ tầng lửng của căn nhà trong khoảng thời gian ông H khó khăn cần nhà để ở. Do ông H cũng là bà con trong gia đình. Việc cho ở nhờ chỉ mang hình thức cho ở nhờ, không có bất kì sự thỏa thuận hay ký kết thuê phòng hay thuê tầng lửng. Hiện nay ông H và gia đình đã có nhà riêng. Như vậy Hội đồng xét xử xét: Ông H và gia đình ở nhờ tại nhà I V từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà đất này, hiện nay ông H đã có nhà riêng, ông H không chứng minh được có công sức tôn tạo, giữ gìn nhà đất 91 Văn Thân nên việc ông H có yêu cầu thanh toán số tiền 175.000.000 đồng là “Công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo di sản của ông H đối với nhà đất số I V, Phường H, Quận F” là không có cơ sở, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là đúng quy định.

[2.3] Về ý kiến của bị đơn ông Huỳnh H cho rằng ông C4, bà T1, bà N làm thủ tục đứng tên chủ sở hữu nhà đất 91 Văn Thân là không đúng quy định. Hội đồng xét xử xét thấy trong vụ án này bị đơn không tranh chấp quyền sở hữu nhà với nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp di sản thừa kế đối với nhà đất 91 Văn Thân do đó Hội đồng xét xử không xét ý kiến này, các đương sự có quyền khởi kiện sang vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[2.4]. Về ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị rút lại ý kiến hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50 triệu đồng và chịu chi phí tố tụng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn không có yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm, do đó yêu cầu này của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Huỳnh H được miễn án phí phúc thẩm vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2, điểm e khoản 1 Điều 3 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hữu . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1.

Buộc ông Huỳnh H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Huỳnh Lễ T, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ô Chu D1, ông Huỳnh Tước L2, bà Ngô Huệ M di dời toàn bộ vật dụng, đồ dùng cá nhân ra khỏi và hoàn trả lại phần diện tích đất là 37,1m² và diện tích sàn xây dựng là 96.7m² tại địa chỉ I V, Phường H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là I V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 31/8/2023 cho ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia L1.

2. Ghi nhận việc tự nguyện hỗ trợ của nguyên đơn đối với bị đơn ông Huỳnh Hữu S tiền là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng ngay khi ông Huỳnh H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Huỳnh Lễ T, bà Huỳnh Thúy L3, bà Ô Chu D1, ông Huỳnh Tước L2, bà Ngô Huệ M giao trả toàn bộ diện tích nhà và đất nêu trên cho nguyên đơn.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Hữu V3 việc yêu cầu ông Huỳnh Quốc L, bà Tất Gia L1, bà Huỳnh Thị Yến T1, bà Huỳnh Thị N liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Hữu tổng S tiền chi phí theo đơn phản tố là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm là 42.300.000đ (Bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng) bị đơn ông Huỳnh Hữu P chịu nhưng do ông Huỳnh H là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) do ông Huỳnh Quốc L và bà Tất Gia

L1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013074 ngày 16/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Huỳnh H được miễn án phí dân sự phúc thẩm vì là người cao tuổi.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 3, Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Anh Minh