

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 642/2025/DS-PT
Ngày 28-11-2025
V/v: “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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 Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường
Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm
Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025 trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 721/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1249/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 118/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1500/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 127/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2003/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1972; vắng mặt.

Địa chỉ: Số G N, Phường B, Thành Phố V, Tỉnh Vĩnh Long (Nay Là Số G N, Phường L, Tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1990; có mặt.

Địa chỉ: Số A Đường Số B, Khu Dân Cư K, Phường C, Thành Phố C, Tỉnh An Giang (Nay Là A Đường Số B, Khóm H, Phường C, Tỉnh An Giang).

- *Bị đơn:* Sở Xây dựng tỉnh V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc D - Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1974, chức vụ: Trưởng phòng quản lý nhà và thị trường bất động sản; vắng mặt.

- Ông Trần Ngọc N - chức vụ: Phó giám đốc Trung tâm Q2 ở Vĩnh Long thuộc Sở Xây dựng tỉnh V; theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2024; vắng mặt.

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

1. Ủy Ban nhân dân tỉnh V;

Địa chỉ: Số H H, Phường A, Thành Phố V, Tỉnh Vĩnh Long (Nay Là Số H H, Phường L, Tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lữ Quang N1 - Chủ tịch; có đơn vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Thanh T3, sinh năm 1970; vắng mặt.

Địa chỉ: số G N, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là số G N, phường L, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Lê Anh D1, sinh năm 1963; vắng mặt.

Địa chỉ: số E P, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Nay là số E P, phường L, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3 và ông D1: Bà Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1990; có mặt.

Địa chỉ: Số A Đường Số B, Khu Dân Cư K, Phường C, Thành Phố C, Tỉnh An Giang (Nay Là A Đường Số B, Khóm H, Phường C, Tỉnh An Giang).

4. Bà Nguyễn Thị Kim D2, sinh năm 1949; vắng mặt.

Địa chỉ: số G N, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Nay là số G N, phường L, tỉnh Vĩnh Long).

5. Ông Nguyễn Đức T4; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Cao D3; vắng mặt.

7. Công ty Cổ phần T10

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Hiếu E - Tổng giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Quang K - Trưởng phòng - Ban Pháp chế; theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Quang K: Bà Chu Thị H - Chuyên viên pháp chế; theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021; vắng mặt.

Địa chỉ: Tòa nhà M - 1.2 đường D, khu công nghệ cao, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Tòa nhà MWG Lô T2 - 1.2 đường D, khu công nghệ cao, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ông Trần Minh C, bà Nguyễn Thị E1; vắng mặt.

Địa chỉ: Số I Đường B, Khóm H, Phường A, Thành Phố V, Tỉnh Vĩnh Long (Nay Là Số I Đường B, Khóm H, Phường L, Tỉnh Vĩnh Long).

9. Bà Nguyễn Thị Trầm H1, sinh năm 1949; vắng mặt.

Địa chỉ: Số A N, Phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Nay là A N, phường A, tỉnh Vĩnh Long).

10. Ông Trương Thành H2, sinh năm 1983; vắng mặt.

Địa chỉ: B khu V, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là 288A/8 khu vực 4, đường N, phường A, TP .).

Địa chỉ: C đường số A -, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ (Nay là C đường số A - KV2, phường A, TP .).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Thanh T là nguyên đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/01/2018, và đơn khởi kiện bổ sung 01/02/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Thanh T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Cha mẹ nguyên đơn ông T là cụ Nguyễn Trọng Q (mất năm 1997) và cụ Nguyễn Thị Bạch T5 (mất năm 2004) có 06 người con gồm: Ông Lê Anh D1, bà Lê Thị Thanh T3 và ông Lê Thanh T là con của cụ Q và cụ T5; còn 3 người con riêng của cụ Q là: Bà Nguyễn Thị Kim D2 sinh năm 1949, ông Nguyễn Đức T4, ông Nguyễn Cao D3 (không rõ năm sinh địa chỉ) không ở cùng cụ Q và cụ T5 từ năm 1986. Cụ Q có 02 người vợ nhưng không rõ người vợ còn lại tên gì và ở đâu nên không thể cung cấp cho Tòa.

Ngày 15/8/1977 cụ Q, cụ T5 cho Phòng quản lý nhà đất tỉnh V (nay là Sở Xây dựng tỉnh V) mượn 01 căn nhà cấp 4, địa chỉ: Số I, đường B Phường A, thị xã V, tỉnh Vĩnh Long gắn trên thửa đất diện tích 878,3m² thửa 141, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại khóm B, Phường A (nay là khóm H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long) với thời hạn là 02 năm. Giữa cụ Q và cụ T5 với Phòng quản lý nhà đất tỉnh V có làm biên bản mượn nhà ngày 15/8/1977. Sau đó cụ Q, cụ T5 yêu cầu Phòng quản lý nhà đất tỉnh Vĩnh Long trả nhà nhiều lần nhưng không thực hiện và không giải quyết yêu cầu đòi nhà của cụ Q, cụ T5. Căn nhà trước đây theo Biên bản mượn nhà ngày 15/8/1977 so với hiện trạng hiện nay đã thay đổi, theo thỏa thuận

trong biên bản thì chi phí sửa chữa mỗi bên sẽ chịu $\frac{1}{2}$ chi phí khi giao trả nhà. Hiện nay căn nhà số I trước đây đã không còn, phần đất nay do Công ty cổ phần T10 sử dụng. Nay ông T yêu cầu Phòng quản lý nhà đất tỉnh V (nay là Sở Xây dựng tỉnh V) trả lại phần đất diện tích 878,3m² thuộc thửa 141, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại khóm B, Phường A, thị xã V) nay là khóm H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông T và những người thừa kế của cụ Q và cụ T5 quản lý và sử dụng.

Ngày 27/5/2024 đại diện ông T có đơn xác định yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu trả nhà chỉ yêu cầu trả giá trị phần đất diện tích 878,3m² thuộc thửa 141, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại khóm B, Phường A, thị xã V) nay là khóm H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông T và những người thừa kế của cụ Q và cụ T5 quản lý và sử dụng

Đại diện bị đơn Sở Xây dựng tỉnh V trình bày: Ngôi nhà số I, đường B, Phường A, thị xã V (nay là thành phố V), tỉnh Vĩnh Long từ trước năm 1977 thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Trọng Q. Ngày 15/8/1977 Phòng Quản lý nhà đất tỉnh C lập biên bản mượn căn nhà số I trong thời gian 02 năm (từ ngày 15/8/1977 đến ngày 15/8/1979) để bố trí cho cơ quan Nhà nước sử dụng và được cụ Nguyễn Trọng Q đồng ý. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng Phòng Quản lý nhà đất tỉnh C phát hiện ngôi nhà trước khi cho nhà nước mượn cụ Q đã sử dụng vào mục đích cho thuê, vì vậy Phòng Quản lý nhà đất tỉnh C đã xác minh phát hiện ngoài căn nhà số I thì tại Thành phố Hồ Chí Minh ông Q có 13 căn nhà cho thuê đã được Ủy ban nhân dân thành phố H quản lý tại Quyết định số 268/QĐ-UB, ngày 27/5/1988. Căn cứ Quyết định số 111/CP, ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị và các tỉnh phía nam, thì ngôi nhà số I, đường B, Phường A, thị xã V cụ Q sử dụng và mục đích cho thuê, vì vậy Ủy ban nhân dân tỉnh C đã bác đơn đòi lại ngôi nhà của cụ Q và ban hành Quyết định số 20/UBT ngày 28/01/1998 của UBND tỉnh C “về việc quản lý ngôi nhà số I đường B Phường A, thị xã V của cụ Nguyễn Trọng Q”. Tháng 4/1976 bà Nguyễn Kim D2 được cụ Q cho căn nhà tiếp tục khiếu nại đòi lại nhà số I, qua xác minh mối quan hệ nhân thân giữa bà Kim D2 và cụ Q và hoàn cảnh gia đình bà Kim D2, ngày 16/8/2005 Sở Xây dựng tỉnh V đã lập tờ trình số: 17/SXD về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Kim D2 xin lại nhà số I trong đó có xem xét hoàn cảnh của bà D2 nên hỗ trợ cho bà Kim D2. Ngày 09/11/2005 UBND tỉnh có văn bản chấp thuận hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Kim D2 số tiền 200.000.000 đồng và giao cho Giám đốc Sở Xây dựng chỉ đạo trung tâm Q2 ở chi trả tiền và quyết toán theo quy định. Ngày 13/5/2008 bà Nguyễn Thị Kim D2 có gửi đơn xin nhận số tiền hỗ trợ 200.000.000 đồng. Ngày 26/6/2008 Sở Xây dựng có văn bản số 467/SXD-TTr đề nghị Trung tâm Q2 ở lập các thủ tục để bà D2 nhận tiền theo chỉ đạo của UBND tỉnh. Ngày 13/8/2008 Trung tâm Q2 ở lập thủ tục chi số tiền 200.000.000 đồng cho bà D2, bà D2 đã đồng ý nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng và cam kết không khiếu nại về sau. Nay Sở xây dựng không đồng ý như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty T10 có đại diện là bà Chu Thị H có đơn đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, đối chất tại Tòa. Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai 12/4/2021 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trâm H1 trình bày: Phần đất thửa 349 diện tích 176,8m² tọa lạc tại I đường B khóm H, Phường A, thành phố V là đất của Bà H1 mua của ông Hồ Văn T6 là hợp pháp. Bà H1 yêu cầu bảo vệ quyền lợi cho bà và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải xét xử tại Tòa án các cấp.

Tại biên bản lấy lời khai 02/4/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành H2 trình bày: Phần đất thửa 331 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại I đường B khóm H, phường A Thành phố V là đất của ông H2 mua từ bà Đỗ Thị Thu T7 là hợp pháp. Ông H2 đề nghị bảo vệ quyền lợi cho ông và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải xét xử tại Tòa án các cấp. Đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DSST ngày 30/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh T về việc yêu cầu bị đơn Sở Xây dựng trả giá trị phần đất thửa đất số 141 tờ bản đồ số 19 diện tích 878,3m² tọa lạc tại khóm B, Phường A, thị xã V) nay là khóm H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông T và những người thừa kế của cụ Q và cụ T5 quản lý và sử dụng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/10/2024, ông Lê Thanh T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 đại diện cho ông Lê Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà T1 trình bày: Bà đề nghị sửa án sơ thẩm vì có biên bản mượn nhà, thoả thuận mượn trong hai năm 1977-1979. Sở Xây dựng không trả lại nhà đã mượn. Án sơ thẩm cho rằng nhà sử dụng mục đích cho thuê. Quá trình xét xử, không thấy xác minh thể hiện nhà sử dụng mục đích cho thuê. Ngày 15/3/1979 trước thời gian trả nhà, UBND tỉnh C ra Quyết định trưng dụng căn nhà. Nghị định 111/CP hết hiệu lực áp dụng. Giá trị của 03 thửa là 43.020.039.000 đồng, theo Chứng thư thẩm định giá số: 489/2025/34311/CT-TV ngày 21/11/2025 của Công ty Cổ phần Đ. Bà đề nghị hoãn phiên tòa vì không có biên bản xác minh nhà tranh chấp, phải thu thập chứng cứ nhà sử dụng mục đích cho thuê nên bị thu hồi nhà. Đề nghị Toà dừng phiên tòa để thu thập chứng cứ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của ông Lê Thanh T.

Nguồn gốc nhà của ông Q, bà T5. Tuy nhiên, theo Quyết định 111/CP ban hành chính sách cải tạo XHCN, UBND tỉnh C ban hành Quyết định quản lý nhà do ông bà có nhiều nhà cho thuê ở Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Cửu Long. UBND tỉnh C quản lý nhà có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Thanh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tại Công văn số: 4826/VPĐKĐĐ - TTLT ngày 05/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thông tin thửa đất như sau:

Theo tư liệu 299/TTG: Thửa đất 141 tờ bản đồ số 19 (tư liệu 60/CP) qua đối chiếu với tư liệu 299/TTG về hình thể, diện tích có nhiều thay đổi nên không xác định được thông tin thửa đất biến động.

Theo tư liệu 60/CP: Thửa đất 141 tờ bản đồ số 19 diện tích 878,3m² loại đất XD do Sở Xây dựng kê khai theo sổ mục kê đất Phường A, thị xã V (tư liệu mang tính chất tham khảo).

Năm 2005 UBND tỉnh V ban hành Quyết định số 1143/QĐ.UB ngày 01/6/2005 “Về việc bán căn nhà số I Đường B, Phường A, thị xã V thuộc sở hữu nhà nước cho bà Trương Thị T8” một phần diện tích thửa 141 thành thửa 226 tờ bản đồ số 19 diện tích 125,5m² loại đất ODT do Trương Thị T8 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định số 1144/QĐ.UB ngày 01/6/2005 “Về việc bán căn nhà số I Đường B, Phường A, thị xã V thuộc sở hữu nhà nước cho ông Trần Minh C” một phần diện tích thửa 141 thành thửa 228 tờ bản đồ số 19 diện tích 106,2m² loại đất ODT do ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị E1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định số 1142/QĐ.UB ngày 01/6/2005 “Về việc bán căn nhà số I Đường B, Phường A, thị xã V thuộc sở hữu

nhà nước cho bà Trần Thị Bé H3” một phần diện tích thửa 141 thành thửa số 227 tờ bản đồ số 19 diện tích 132m² loại đất ODT do bà Trần Thị Bé H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2007, bà Trương Thị T8 nộp tiền sử dụng đất một phần diện tích nhà liền kề đã mua thuộc một phần diện tích thửa đất số 141 thành thửa 242 tờ bản đồ số 19 diện tích 47,3m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008, bà Đỗ Thị Thu T7 nhận thừa kế thửa 227 từ bà Trần Thị Bé H3. Năm 2009, bà Đỗ Thị Thu T7 nộp tiền sử dụng đất một phần diện tích nhà liền kề đã mua thuộc một phần diện tích thửa đất số 141 thành thửa 254 bản đồ số 19 diện tích 39,5m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2009, ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị E1 nộp tiền sử dụng đất một phần diện tích nhà liền kề đã mua thuộc một phần diện tích thửa đất số 141 thành thửa 253 bản đồ số 19 diện tích 39,5m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy:

1. Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 19 được cấp đổi thành thửa 226, tờ bản đồ số 19 diện tích 129,5m² loại đất ODT do bà Trương Thị T8 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Năm 2017, bà T8 chuyển nhượng thửa 226 cho ông Hồ Tấn T9. Năm 2019, ông Hồ Tấn T9 chuyển nhượng thửa 226 cho bà Nguyễn Thị Trâm H4.

2. Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 19 được cấp đổi thành thửa 242, tờ bản đồ số 19 diện tích 47,3m² do bà Trương Thị T8 đứng tên giấy chứng nhận. Năm 2017 bà T8 chuyển nhượng thửa 242 cho ông Hồ Tấn T9. Năm 2019 ông Hồ Tấn T9 chuyển nhượng thửa 242 cho bà Nguyễn Thị Trâm H4.

Tháng 5/2019 bà Nguyễn Thị Trâm H4 thực hiện thủ tục hợp 02 thửa 226, 242 thành thửa 349, tờ bản đồ số 19 diện tích 176,8m² loại đất ODT và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Năm 2010 ông Trần Minh C và bà Nguyễn Thị E1 thực hiện thủ tục hợp 02 thửa 228, 253 cùng tờ bản đồ số 19 thành thửa 260, tờ bản đồ số 19 diện tích 145,7 loại đất ODT và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 19 được cấp đổi thành thửa đất 227, tờ bản đồ số 19 diện tích 132m² loại đất ODT do bà Đỗ Thị Thu T7 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Thửa đất 254, tờ bản đồ số 19 được cấp đổi thành thửa đất 254, tờ bản đồ số 19 diện tích 28,7m² loại đất ODT do bà Đỗ Thị Thu T7 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2017, bà Đỗ Thị Thu T7 chuyển nhượng hai thửa đất 227, 254 cùng tờ bản đồ số 19 cho ông Trương Thành H2. Ông H2 thực hiện thủ tục hợp 02 thửa 227, 254 thành thửa 331 diện tích 160,7m² loại đất ODT và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Theo bản đồ địa chính chính quy: Diện tích còn lại thửa đất số 141 tờ bản đồ số 19 chưa được cấp đổi.

[2.2] Phần đất tranh chấp là ngôi nhà số I Đường B, Phường A, thị xã V (nay là thành phố V) từ trước năm 1977 có nguồn gốc sở hữu của ông Nguyễn Trọng Q. Ngày 15/8/1977 do thiếu cơ sở làm việc nên Phòng quản lý nhà đất tỉnh Cửu Long lập biên bản mượn ngôi nhà nói trên trong thời gian 02 năm (từ ngày 15/8/1977 - ngày 15/8/1979). Hết thời gian mượn nhà, cụ Nguyễn Trọng Q có làm đơn đòi lại nhà, trong quá trình sử dụng ngôi nhà này trước khi cho Nhà nước mượn qua xác minh thì cụ Q sử dụng vào mục đích cho thuê là đối tượng cải tạo theo Quyết định số 111/QĐ.CP ngày 14/4/1977 của chính Phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo XHCN đối với nhà đất ở các đô thị và các tỉnh phía Nam.

[2.3] Ngày 28/01/1988 Ủy ban nhân dân tỉnh C ra quyết định số 20/QĐ.UBT về việc quản lý ngôi nhà số I Đường B, Phường A, thị xã V. Mặt khác, tháng 4 năm 1976 cụ Nguyễn Trọng Q đã cho đứt bất động sản số I đường Đ, Vĩnh Long (Đường B, Phường A, thị xã V) nay là thành phố V cho con gái là bà Nguyễn Thị Kim D2. Năm 1994, bà Nguyễn Thị Kim D2 có đơn khiếu nại đòi lại nhà số I Đường B, Phường A, thị xã V (nay là thành phố V). Ngày 01/6/1994, Sở xây dựng tỉnh V có văn bản trả lời khiếu nại đòi lại nhà của bà Nguyễn Thị Kim D2 là không có cơ sở xem xét.

[2.4] Năm 2005, bà D2 tiếp tục khiếu nại xin lại căn nhà số I Đường B, Phường A, thị xã V (nay là thành phố V). Tại thông báo số: 57/UBND-NC ngày 13/10/2005 về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp xem xét giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Khiếu nại của bà D2 đối với căn nhà nêu trên thuộc diện quản lý của nhà nước theo QĐ 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ về việc ban hành chính sách và quản lý cải tạo XHCN đối với nhà đất ở các đô thị và các tỉnh phía Nam. Hiện nay căn nhà nêu trên đã được bố trí, sử dụng ổn định nên khiếu nại của bà D2 là không có cơ sở để giải quyết. Tuy nhiên, bản thân bà D2 là người khuyết tật, hoàn cảnh gặp nhiều khó khăn nên nhà nước hỗ trợ cho bà số tiền 200.000.000 đồng để giảm bớt khó khăn nhằm ổn định cuộc sống. Theo văn bản 09/11/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc chấp thuận hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Kim D2 200.000.000đ nguồn kinh phí từ bán nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Ngày 16/8/2005 Sở Xây dựng có tờ trình gửi Chủ tịch UBND tỉnh V trong đó nội dung có ghi: “ 1. Bác đơn đòi nhà của bà Nguyễn Thị Kim D2; 2. Bà D2 là con của bác sĩ Nguyễn Trọng Q1 hiện nay không có nhà ở, là người tàn tật, xã hội cần quan tâm. Sở xây dựng đề nghị hóa giá bán ngôi nhà số 93 này cho những người thuê ở đã ổn định để hỗ trợ cho bà D2 nhằm hỗ trợ chính sách xã hội đối với bà là người tàn tật. Căn cứ Điều 3, khoản 4 hướng dẫn thực hiện quyết định QĐ 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng chính Phủ “Những người có nhà cho thuê thuộc diện nhà nước trực tiếp quản lý. Tùy theo chức vụ cấp bậc, quá trình hoạt động thời Mỹ nguy và thái độ chính trị hiện nay có thể chiếu cố dành cho một diện tích thích đáng nếu như chưa có chỗ ở”. Đến ngày 13/8/2008, bà Nguyễn

Thị Kim D2 đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng và cam kết không khiếu nại về sau.

Toà án cấp sơ thẩm áp dụng tương tự án lệ số: 27/2019/AL về thụ lý giải quyết vụ án hành chính liên quan đến nhà đất mà nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo XHCN trước ngày 01/7/1991 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.5] Tại cấp phúc thẩm, bà T1 đại diện ông T có yêu cầu xin hoãn phiên toà và đề nghị thu thập chứng cứ thêm về nhà sử dụng mục đích cho thuê. Phiên toà mở ngày 13/9/2025, 30/9/2025 và hôm nay là ngày 28/11/2025. Chứng cứ hồ sơ đầy đủ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu của bà T1. Bà T1 yêu cầu trả lại tài sản theo giá trị định giá mới của Công ty Cổ phần Đ số 489/2025 34311/CT-TV ngày 21/11/2025 là 43.020.039.000 đồng. Do nguyên đơn đòi tài sản không được chấp nhận nên Hội đồng xét xử tính án phí dân sự sơ thẩm như án phí cấp sơ thẩm tính không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, ông T kháng cáo không có căn cứ, không đưa ra tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông T phải chịu và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 147, Điều 149, Điều 227, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 1 Nghị quyết số: 23/2003/QH 11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội về nhà đất do nhà nước quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo XHCN trước 01/7/1991,

Căn cứ Điều 5 Nghị quyết số: 23/2003/NQ - UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo XHCN trước 01/7/1991;

Căn cứ Điều 1, 3, 4 Luật Đất đai 1987 và Điều 46 Luật Đất đai năm 1993, Điều 136 Nghị định số: 181 Hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 1993 và khoản

24 Điều 3; Điều 166, Luật Đất đai năm 2013. Điều 115 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Tòa án nhân dân số: 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Tòa án số: 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số: 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa Phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

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 kháng cáo của ông Lê Thanh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thanh T về việc yêu cầu bị đơn Sở Xây dựng trả giá trị phần đất thừa đất số 141, tờ bản đồ số 19 diện tích 878,3m² tọa lạc tại khóm B, Phường A, thị xã V) nay là khóm H, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông T và những người thừa kế của cụ Q và cụ T5 quản lý và sử dụng.

2. Về chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lê Thanh T phải chịu 300.000đ. Nguyên đơn đã nộp xong. H5 lại nguyên đơn số tiền 7.700.000đ tiền tạm ứng còn lại.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000889 ngày 01/3/2018 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0015137 ngày 22/10/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông T phải chịu và đã thực hiện xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm VKSNDTC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Dương sự;
- Lưu: HSVA (NTTP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương