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: 87/2026/DS-PT
Ngày: 30 - 01 - 2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

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 Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Văn Minh

- 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: Ông Bùi Như Lạc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 01 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: 172/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2026/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H (chết năm 2022);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng P (tên cũ Lâm Thị Hoàng P1), sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: G B, B, Q H Canada.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hoàng P: Bà Lê Thị Bích N, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: G N, Phường G (phường D cũ), Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là G N, Phường M, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Minh P2, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

- Bị đơn:

1/ Bà Trịnh Thị T (chết năm 2015);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trịnh Thị T:

1.1.Ông Bạch Ngọc D, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bạch Ngọc D: Ông Phan Văn B, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: C Lô X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 313 Lô X T, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

1.2.Bà Bạch Thị Bích L1, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: B B, Phường A (phường B cũ), quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B B, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.3 Bà Trịnh Thị Tuyết N1, sinh năm 1961 (chết năm 2025);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N1:

1.3.1/ Ông Vũ Thái H1, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: 6 P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

1.3.2/ Bà Vũ Thị Thùy A, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

1.3.3/ Ông Vũ Thế T1, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

2/ Ông Đào Văn T2, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Bạch Ngọc D, sinh năm 1955 (vắng mặt);

2/ Bà Võ Hoàng Mỹ H2, sinh năm 1962 (vắng mặt);

3/ Ông Bạch Hoàng T3, sinh năm 1987 (vắng mặt);

4/ Ông Bạch Hoàng T4, sinh năm 1991 (vắng mặt);

5/ Bà Võ Thị M, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: D B, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D

B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà D, H2, T3, T4, M là ông Phan Văn B, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: C Lô X, Phường B, quận B, Thành phố H (nay là 313 Lô X T, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

6/ Bà Bạch Thị Bích L1, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: B B, Phường A (phường B cũ), quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B B, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

7/ Bà Trịnh Thị Tuyết N1, sinh năm 1961 (chết năm 2025);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N1:

7.1/ Ông Vũ Thái H1, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: 6 P, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

7.2/ Bà Vũ Thị Thùy A, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

7.3/ Ông Vũ Thế T1, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D B, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

-*Người kháng cáo*: Ông Bạch Ngọc D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trịnh Thị T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan); Các ông, bà Võ Hoàng Mỹ H2, Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 10/8/2011 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của những người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nhà đất số 437 và D đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của nguyên đơn. Về nguồn gốc căn nhà, năm 1967 bà Nguyễn Thị H nhận thừa kế từ cha mẹ ruột là ông Nguyễn Văn P3Phải (chết năm 1935), bà Huỳnh Thị H3 (chết năm 1936), là thửa đất có diện tích 174m^2 thuộc bằng khoán số 573 Trung tâm Gia định lập ngày 01/04/1967, Trích sao điền thổ số 940/RD-ĐKTK ngày 01/04/1967. Ngày 20/9/1972, Bà H xin phép xây cất nhà trên thửa đất này và được cấp Giấy phép xây dựng số 206/72/HC2 của Tòa Hành Chánh tỉnh Gia Định đề ngày 20/9/1972 với diện tích xây cất là 63m^2. Sau khi xây cất xong, Bà H sống tại đây cùng chồng là ông Lâm Văn T5.

Năm 1976, vợ chồng bà H do thấy hoàn cảnh của bà Trịnh Thị T (là em cô cậu của ông Lâm Văn T5) khó khăn nên bà H cho bà T vào ở để phụ giúp việc nhà, để có thể lo cho các con của bà T được chăm sóc học hành. Ngày 21/12/1977, bà T thay mặt bà H và ông T5 đứng ra kê khai nhà cửa của nhà số D B và nộp lưu Bản kê khai nhà cửa tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1983, bà H cùng chồng là ông Lâm Văn T5 xuất cảnh sang Canada do con gái ruột là Lâm Thị Hoàng P1 bảo lãnh theo diện đoàn tụ gia đình. Do định cư ở nước ngoài nên bà H đã nhờ chị ruột là bà Nguyễn Thị H4 (sinh năm 1925) cư ngụ tại số C N, Phường F, quận B trông coi giúp nhà cửa trong thời gian bà định cư bên Canada nhưng vẫn để bà Trịnh Thị T ở nhờ trong nhà và cho ông Đào Văn T6 (tên thường gọi là M1) mua bán ống nước ở phần sân phía trước nhà. Trong suốt quá trình sử dụng, bà T không phải chi trả bất kỳ khoản tiền nào cho gia đình bà H.

Năm 1984, bà T7 làm đơn xin phép xây thêm một căn phòng nhỏ phía sau căn nhà D B, với diện tích xây cất là 6,3m x 3,5m và đã dược Ủy ban nhân dân Phường A1 (nay là Phường B) phê chuẩn giải quyết. Biết được sự việc, bà H4 đã nhiều lần gặp gỡ bà T để can thiệp và đồng thời thông báo cho bà H về sự việc trên.

Năm 1991, bà H có nhu cầu lấy lại căn nhà thì được biết bà T đang làm thủ tục cấp giấy chủ quyền căn nhà số D B, còn ông Đào Văn T2 (con ông M1) thì muốn bà H mua cho một căn nhà khác để có thể mua bán thì sẽ giao trả lại phần sân phía trước (nay là K mang số nhà D B). Do bất bình hai người ở nhờ, năm 1991 bà H có làm Tờ ủy quyền cho chị ruột là bà Nguyễn Thị H4 làm đơn ngăn chặn không cho bà T7 xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất. Ngày 23/02/1993, Phòng Xây dựng quận B có Văn bản số 118/CV-PXD trả lời bà T, bà H4 chưa đủ giấy tờ pháp lý để giải quyết yêu cầu xin hợp thức hóa căn nhà D B, Phường B, quận B của bà T7 và bà H4.

Ngày 02/7/2003, bà Nguyễn Thị H4 được bà H ủy quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu bà T, ông T2 trả nhà, tuy nhiên ngày 21/7/2003 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 1748/CV-TA trả lời chưa thụ lý đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H4.

Năm 2005, bà Nguyễn Thị H4 mất do tuổi già sức yếu nên bà Nguyễn Thị H uỷ quyền cho cháu là Trần Mỹ D1 (sinh năm 1954) làm các thủ tục liên quan đến nhà đất 439 B và ngăn chặn bà T hợp thức hóa nhà.

Ngày 10/8/2011, nguyên đơn bà H làm đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở căn nhà D B đối với bà Trịnh Thị T và căn nhà D B đối với ông Đào Văn T2.

Ngày 15/12/2014 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Lê Văn T8 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Xin rút tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở căn nhà D B đối với ông Đào Văn T2.

Ngày 15/11/2022, bà Nguyễn Thị H chết, chồng của bà H là ông Lâm Văn T5 chết năm 1988, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H là bà Nguyễn Thị Hoàng P.

Bà Nguyễn Thị Hoàng P có người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị Bích N trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị T9 (Có ông D, bà L1, bà N1 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) trả lại nhà đất số D B; Rút lại yêu cầu đòi nhà số D B đối với ông Đào Văn T2. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Bạch Ngọc D (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn).

Bị đơn bà Trịnh Thị T có người đại diện hợp pháp là ông Trần Đăng M2 tại bản tự khai ngày 14/3/2012 trình bày:

Ông Lâm Văn T5 (chồng của bà Nguyễn Thị H) đã thuê bà Trịnh Thị T là em cô cậu ruột để giúp việc nhà tại tư dinh ở số A Đ, xã B, tỉnh Gia Định từ năm 1969. Do gia đình bà Trịnh Thị T không có chỗ ở, nên từ năm 1969 ông Lâm Văn T5 đã cho bà Trịnh Thị T và chồng là ông Bạch Văn T10 về ở tại căn nhà số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H. Nhà có hiện trạng làm bằng gỗ, mái lợp ngói âm dương đang bỏ trống, diện tích 6m x 12m = 72m^2, tọa lạc trên diện tích đất khoảng từ 100m^2 đến 120m^2.

Năm 1973, bà Nguyễn Thị H đã "ủy quyền gia trưởng" cho chồng bà Trịnh Thị T là ông Bạch Văn T10 lập Tờ khai gia đình tại căn nhà số D B. Gồm có ông Bạch Văn T10 là Gia trưởng cùng vợ là bà Trịnh Thị T và các con, đã được chính quyền chứng thực vào ngày 10/10/1973.

Năm 1976, bà Nguyễn Thị H đã bán toàn bộ xác nhà số D B cho ông Phạm Trọng N2. Sau đó, ông Phạm Trọng N2 đã tháo dỡ toàn bộ nhà bỏ lại nền đất trống khoảng từ 100m^2 đến 120m^2. Do có nhu cầu về nơi ở, nên cùng trong năm 1976 được sự đồng ý của gia đình ông Lâm Văn T5, bà Nguyễn Thị H và cả ông Phạm Trọng N2. Gia đình bà Trịnh Thị T đã tự tìm vật liệu cũ cất lại trên nền đất trống bỏ hoang một căn nhà tạm có diện tích khoảng 16m^2. Qua các lần cải tạo, sửa chữa được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Phường B1, quận B, căn nhà đã có hiện trạng như hiện nay mang số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1983, ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H xuất cảnh, định cư ở nước ngoài. Trước khi đi xuất cảnh, cả ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H đều không tranh chấp hay đòi lại phần đất gia đình bà Trịnh Thị T đã cất nhà tại số D B nêu trên và gia đình bà Trịnh Thị T vẫn ở tại căn nhà nêu trên bình thường.

Đối với gia đình bà Trịnh Thị T, sau khi tự cất nhà trên nền đất trống nêu trên đã quản lý, sử dụng ổn định và liên tục căn nhà số D B, đến nay, chứng minh bởi các giấy tờ như sau:

1. Bản kê khai nhà cửa lập ngày 21/12/1977 có xác nhận của chính quyền cách mạng. Họ tên người kê khai là Trịnh Thị T, biển số nhà C đường P.

2. Tờ đăng ký nhà đất lập ngày 06/8/1999, được B1, quận B xác nhận ngày 13/9/1999. Họ tên người kê khai là Trịnh Thị T, kê khai căn nhà số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích toàn bộ khuôn viên là 121,6m^2, diện tích xây dựng là 84,20m^2.

Bị đơn yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do gia đình bà Trịnh Thị T tự xây cất nhà đất 439 Bạch Đằng trên nền đất trống, đã quản lý, sử dụng ổn định liên tục từ năm 1976 đến nay là 36 năm và đã thực hiện đầy đủ thủ tục kê khai nhà đất với cơ quan chức năng. Do vậy, việc sử dụng đất của gia đình bà Trịnh Thị T với nguồn gốc và quá trình sử dụng như trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Ngày 25/11/2015, bà Trịnh Thị T chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Trịnh Thị T gồm: Ông Bạch Ngọc D, bà Bạch Thị Bích L1, bà Trịnh Thị Tuyết N1.

Ông Bạch Ngọc D (có ông Phan Văn B đại diện hợp pháp) có Đơn phản tố các ngày 30/9/2019, ngày 20/6/2024, ngày 02/7/2024 trình bày:

Ông Lâm Văn T5, nguyên là Bộ trưởng Bộ C nông của chế độ cũ, nên không dám thuê người ngoài vào giúp việc gia đình vì lý do an ninh. Do vậy ông Lâm Văn T5 đã thuê mẹ ông D (bà Trịnh Thị T) là em cô cậu ruột để giúp việc nhà tại tư dinh số A Đ, xã B, tỉnh Gia Định từ năm 1969.

Do gia đình bà T ở chung nhà bất tiện, nên đến năm 1969 ông Lâm Văn T5 đã cho bà Trịnh Thị T và ông Bạch Văn T10 về ở tại căn nhà số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà của ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H. Nhà có hiện trạng làm bằng gỗ, mái lợp ngói âm dương đang bỏ trống diện tích 6m x 12m = 72m^2, tọa lạc trên diện tích đất khoảng từ 100m^2 đến 120m^2.

Năm 1973, bà Nguyễn Thị H đã "ủy quyền gia trưởng" cho cha ông D là ông Bạch Văn T10 lập Tờ khai gia đình tại căn nhà số D B. Gồm có ông Bạch Văn T10 là Gia trưởng cùng vợ là bà Trịnh Thị T và các con, đã được chính quyền (Chế độ cũ) chứng thực vào ngày 10/10/1973. Sau ngày 30/04/1975 miền N hoàn toàn giải phóng, gia đình ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H đã bán toàn bộ căn nhà số D B cho ông Phạm Trọng N2. Sau đó, ông Phạm Trọng N2 không có nhu cầu sử dụng nhà nên đã tháo dỡ toàn bộ căn nhà trên bỏ lại nền đất trống diện tích 173m^2. Do có nhu cầu về nhà ở, nên cùng trong năm 1976 được sự đồng ý của gia đình ông Phạm Trọng N2, gia đình cha mẹ ông D đã tự tìm mua vật liệu cũ cất lại trên nền đất trống nêu trên một căn nhà tạm có diện tích khoảng 16m, bà có lập Bản khai nhà cửa với diện tích 16m^2/173m^2 vào ngày 21/12/1977 với Ủy ban nhân dân C1. Qua các lần cải tạo, sửa chữa và được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Phường B1, quận B, căn nhà đã có hiện trạng như hiện nay mang số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước và sau ngày 30/4/1975 ông T5, bà H cư ngụ tại số A Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đến năm 1983, ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H xuất cảnh, định cư ở nước ngoài. Trước khi đi xuất cảnh, ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H đều không tranh chấp hay đòi lại phần đất gia đình. Bà T đã cất nhà tại số D B, Phường B, quận B và gia đình bà T đã ở tại căn nhà này từ năm 1976 đến nay là 48 năm. Năm 1977 ông T5 và bà H còn ở Việt Nam nhưng không đăng ký quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên, vì nhà đã bán. Gia đình bà T đã thực hiện đầy đủ thủ tục kê khai nhà đất với chính quyền địa phương, đã nộp thuế phi nông nghiệp (đất ở) từ ngày nhà nước có chính sách thu thuế năm 1990 đến nay, đã cư trú ổn định liên tục từ năm 1976 đến nay năm 2024 là (48 năm), gia đình ông T5, bà H sau ngày bán nhà đến nay không đăng ký quyền sử dụng đất, không làm nghĩa vụ với Nhà nước, khi xuất cảnh ông T5, bà H đã kê khai không làm chủ "bất động sản" nhà đất tại Việt Nam. Nên việc bà H và bà Nguyễn Thị Hoàng P tranh chấp nhà đất với gia đình bà Trịnh Thị T là không có cơ sở theo Luật Đất đai qua các thời kỳ năm 1987, 1993, 2003, 2013, 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/08/2024) và các Bộ luật Dân sự năm 1995, 2005 và 2015.

Do đó, ông Bạch Ngọc D, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ông Bạch Ngọc D có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận nhà, đất 439 Bạch Đằng là của bị đơn bà Trịnh Thị T.

Bà Bạch Thị Bích L1 và bà Trịnh Thị Tuyết N1 là người kế thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trịnh Thị T và cùng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cùng trình bày:

Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp tại số D B, Phường B, quận B là của bà Nguyễn Thị H cho gia đình bà (bà Trịnh Thị T) ở nhờ từ trước năm 1976. Bà L1, bà N1 đồng ý trả lại nhà cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn trả cho mẹ bà (bà T) 50% giá trị đất căn cứ theo chứng thư thẩm định giá ngày 17/7/2024 của Công ty Cổ phần T11. Về phần nhà do sau này vợ chồng ông Bạch Ngọc D có xây sửa lại nên bà L1, bà N1 không có ý kiến. Ngoài ra bà L1, bà N1 không có yêu cầu độc lập nào khác trong vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Bạch Ngọc D, Võ Hoàng Mỹ H2, Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M có ông Phan Văn B đại diện hợp pháp trình bày:

Bà Võ Hoàng Mỹ H2 là vợ ông Bạch Ngọc D, Bà H2 ở tại căn nhà D B từ sau khi kết hôn với ông D đến nay. Trong thời gian sống tại đây vợ chồng ông D có sửa chữa nhà, đóng thuế nhà đất. Tuy nhiên ông D, bà H2 xác định không có yêu cầu Tòa án xem xét đối với việc sửa chữa nhà, đóng thuế nhà đất. Bà H2 đồng ý với ý kiến của ông D. Bà H2, ông D (với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Các ông, bà Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M là con ruột và con dâu của ông Bạch Ngọc D đang sống tại nhà D B, đồng ý với ý kiến của ông D và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bị đơn ông Đào Văn T2 trình bày: Nguồn gốc nhà số D B, Phường B, quận B là của bà Nguyễn Thị H. Năm 1969 bà Lụa là chị của bà H kêu cha của ông là ông Đào Văn T6 về cất nhà để ở. Trong quá trình ở ông T6 có làm thủ tục kê khai năm 1977, năm 1999. Hiện nhà chưa có giấy tờ hợp lệ. Nay nguyên đơn kiện cho rằng cho gia đình ông ở nhờ là không đúng, gia đình ông không đồng ý trả nhà.

Ông Đào Văn T2 đồng ý với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông và không có ý kiến hay yêu cầu gì. ông T2 đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Đào Văn T2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H (có bà Nguyễn Thị Hoàng P kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng):

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trịnh Thị T gồm ông Bạch Ngọc D, bà Bạch Thị Bích L1, bà Trịnh Thị Tuyết N1 và những người đang cư trú sinh sống tại căn nhà D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh gồm ba Võ Hoàng Mỹ H2, ông Bạch Hoàng T3, ông Bạch Hoàng T4, bà Võ Thị M, phải di dời đi nơi khác trả lại nhà đất số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí Hợp đồng số 123454/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T12 lập ngày 27/6/2017) cho bà Nguyễn Thị Hoàng P (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Hoàng P có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn (Có ông Bạch Ngọc D, bà Bạch Thị Bích L1, bà Trịnh Thị Tuyết N1 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) số tiền 3.143.137.000 đồng (Ba tỷ một trăm bốn mươi ba triệu một trăm ba bảy ngàn đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Nguyễn Thị Hoàng P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí hợp đồng số 123454/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T12 lập ngày 27/6/2017) theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bạch Ngọc D (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) về việc yêu cầu công nhận nhà đất D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của bị đơn bà Trịnh Thị T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/3/2025 và 25/3/2025 ông Bạch Ngọc D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trịnh Thị T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan); Các ông, bà Võ Hoàng Mỹ H2, Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan)kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trịnh Thị T là ông Bạch Ngọc D (do ông Phan Văn B đại diện theo uỷ quyền) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Bạch Ngọc D, Võ Hoàng Mỹ H2, Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M (đều do ông Phan Văn B đại diện theo uỷ quyền) 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 số D B bà Nguyễn Thị H đã bán cho ông Phạm Trọng N2 vào năm 1976, sau đó, ông N2 đã tháo dỡ toàn bộ nhà bỏ lại nền đất trống khoảng từ 100m^2 đến 120m^2. Do có nhu cầu về nơi ở, nên cùng trong năm 1976 được sự đồng ý của gia đình ông Lâm Văn T5, bà Nguyễn Thị H và cả ông Phạm Trọng N2, gia đình bà Trịnh Thị T đã tự tìm vật liệu cũ cất lại trên nền đất trống bỏ hoang một căn nhà tạm có diện tích khoảng 16m^2. Qua các lần cải tạo, sửa chữa được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Phường B1, quận B, căn nhà đã có hiện trạng như hiện nay mang số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặt khác, đất đai thuộc sở hữu toàn dân nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T ở nhờ là không đúng, tạo tiền lệ xấu về nhà đất đối với Việt kiều ở nước ngoài không thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước nhưng vẫn được công nhận nhà, đất. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng khi không triệu tập chồng và con của bà Bạch Thị Bích P4 (là con của bà T, đã chết năm 2000); yêu cầu triệu tập thêm chồng và các con của bà Trương Thị Tuyết N3, do bà N3 đã chết vào tháng 4/2025.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hoàng P (có bà Lê Thị Bích N đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của các ông, bà Bạch Ngọc D, Võ Hoàng Mỹ H2, Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là luật sư Trần Minh P2 phát biểu ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Bạch Ngọc D, Võ Hoàng Mỹ H2, Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bạch Thị Bích L1, ông Vũ Thái H1, Vũ Thị Thùy A, Vũ Thế T1 thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn T2 đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

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 theo đúng các 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 quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Bạch Ngọc D, Võ Hoàng Mỹ H2, Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc căn nhà số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Theo Bản đồ đo chiết sở đất Bằng khoán số 112 thị trấn G Tờ thứ 2 ngày 07/4/1955; Bằng khoán điền thổ số 573 ngày 01/4/1967; Trích lục sổ điền thổ ngày 05/6/1972 thì nhà đất tại số D B, Phường B, quận B (Sau đây gọi tắt là nhà 439 B) có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H nhận thừa kế từ cha mẹ là ông Nguyễn Văn P3 (chết năm 1935), bà Huỳnh Thị H3 (chết năm 1936), thửa đất có diện tích 174m^2 được chiết ra từ Bằng khoán số 112 ngày 07/4/1955, bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Lâm Văn T5 cùng đứng tên thửa đất tại Bằng khoán điền thổ số 573 ngày 01/4/1967. Theo trích lục sổ điền thổ ngày 05/6/1972 thì thửa đất có diện tích 174m2, nhằm lô số 166, bản đồ thứ 2 của Trung tâm G.

- Tại Văn bản số 3493/VPĐK –KT ngày 19/3/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh trả lời về việc đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin bất động sản 573 Trung Tâm G và nhà D B thì nhà 439 B

theo tài liệu trước năm 1975 thuộc một phần bằng khoán số 573 tờ số 2 Trung tâm G và theo tài liệu năm 2002 thuộc thửa số 7 Phường B, quận B có diện tích 127,5m^2.

- Theo Văn bản số 186/QLĐT ngày 17/01/2011 của Phòng Quản lý Đô thị trả lời nhà 439 B không thuộc danh sách nhà thuộc sở hữu Nhà nước; Văn bản số 143/DVCI ngày 18/02/2011 của Công ty Dịch vụ Công ích quận B trả lời nhà D B không thuộc danh sách nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định nhà đất tranh chấp có diện tích 127,3m^2, thuộc thửa số 7 (thửa cũ một phần thửa 4, 7, 9), tờ bản đồ số 01, Phường B, quận B theo Bản đồ hiện trạng vị trí hợp đồng số 123454/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T12 lập ngày 27/6/2017, tại địa chỉ nhà số D B, Phường B, quận B. Nhà đất 439 B không thuộc danh sách nhà thuộc sở hữu Nhà nước và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

[2] Theo nguyên đơn, bà H cho bị đơn bà T và gia đình bà T ở nhờ nhà D B từ trước năm 1983. Năm 1983 bà H và ông T5 được xuất cảnh sang Canada theo diện bảo lãnh, thấy gia cảnh bà T khó khăn nên bà H vẫn cho bà T ở nhờ. Bị đơn bà T xác nhận được gia đình bà H, ông T5 cho ở nhờ tại nhà, đất tranh chấp từ năm 1969.

Theo Văn bản số 3283/UBND-TNMT ngày 14/9/2018 của Ủy ban nhân dân quận B; Văn bản số 7631/VPĐK- LT ngày 22/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H; Văn bản số 812/CNBTH ngày 18/02/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh quận B trả lời xác minh nguồn gốc nhà đất tranh chấp thì: Hồ sơ lưu của nhà đất 439 Bạch Đằng có Bản kê khai nhà cửa lập ngày 21/12/1977 bà Trịnh Thị T kê khai nhà đất 439 Bạch Đằng chủ sở hữu đất và nhà là ông Lâm Văn T5, diện tích đất là 170m^2, diện tích xây cất là 16m^2 và tại Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 bà Trịnh Thị T khai nguồn gốc nhà do bà Nguyễn Thị H cho ở tạm từ năm 1969, bà T có xây dựng, sửa chữa năm 1984. Do đó, nguồn gốc của nhà, đất số D B là thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

[3] Bị đơn bà T cho rằng năm 1976 bà H, ông T5 dỡ toàn bộ căn nhà để bán xác nhà cho ông Phạm Trọng N2, chỉ còn lại đất trống, giao cho bà T toàn quyền sử dụng phần đất trên, năm 1976 bà T cất lại nhà tạm bằng cây tôn, đến năm 2005 có sửa chữa nhà. Sau khi xuất cảnh đi nước ngoài từ năm 1983 thì nguyên đơn không có tranh chấp đối với nhà, đất này.

[4] Xét thấy, căn cứ Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H4 ngày 19/6/1991; Văn bản số 118/CV PXD ngày 23/02/1993 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trịnh Thị T; Biên bản làm việc ngày 16/10/2002 của B1 quận B về việc hòa giải giữa bà Nguyễn Thị H4 và bà Trịnh Thị T thể hiện vào tháng 10/1992 bà T làm hồ sơ xin hợp thức hóa nhà 439 B; Văn bản số 1748/CV-TA ngày 21/7/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trả lời bà Nguyễn Thị H4 có nội dung: Tranh chấp đòi nhà 439 B của bà Nguyễn Thị H4 là giao dịch phát sinh trước ngày 01/7/1991 có liên quan đến

người Việt Nam ở nước ngoài do đó căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị Quyết 58/1998/NQ-UBTVQH ngày 20/8/1998 Tòa án chưa thụ lý giải quyết, thì từ năm 1991 bà H (có bà H4 là người đại diện theo ủy quyền) đã có tranh chấp nhà, đất trên với bà T tại cơ quan có thẩm quyền.

Mặc dù, tại Đơn tường trình và cam kết ngày 16/3/2012 của ông Phạm Trọng N2 có nội dung ông N2 mua toàn bộ căn nhà cũ của bà H vào năm 1976, nhưng ông N2 không cung cấp được tài liệu chứng minh. Hơn nữa, giao dịch mua bán xác nhà giữa ông N2 với bà H (nếu có) không chứng minh được nguyên đơn đã có giao quyền sử dụng phần đất cho bị đơn. Do đó, bị đơn cho rằng đủ điều kiện được xác lập quyền sở hữu đối với nhà, đất tranh chấp là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Căn cứ Giấy xác nhận đã đăng ký công dân ngày 04/9/2002 có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị H là công dân Việt Nam tại thời điểm khởi kiện. Theo quy định tại Điều 8 và khoản 3 Điều 9 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006, yêu cầu khởi kiện của bà H về việc buộc bị đơn và những người đang cư trú trả lại nhà, đất số 439 B là có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng việc cho ở nhờ giữa nguyên đơn và bị đơn không xác định thời hạn, do đó nguyên đơn phải có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho bị đơn biết ít nhất 24 tháng, nhưng trong thời gian gia đình bà T sống tại nhà 439 B thì bà H có ủy quyền cho bà H4 quản lý nhà, bà H4 có làm đơn ngăn chặn bà H hợp thức hóa nhà. Vụ án tranh chấp đã được Tòa án thụ lý từ năm 2012 đến nay nên đảm bảo về điều kiện về thông báo bằng văn bản của nguyên đơn cho bị đơn biết ít nhất 24 tháng theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006.

[6] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại nhà, đất tranh chấp được chấp nhận nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị công nhận quyền sở hữu là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Tại Đơn xin sửa lại nhà ở của bà Trịnh Thị T ngày 28/11/83; Đơn xin sửa chữa 01 căn phòng nhỏ ngày 07/4/1984 của bà Trịnh Thị T; Biên bản ghi nhận hiện trạng nhà ngày 17/6/2005 của Ủy ban nhân dân Phường B1, quận B và các Biên lai nộp thuế thổ cư (phi nông nghiệp); Văn bản số 1758/CCTBTH-TB&TK ngày 19/02/2025 của Chi cục thuế quận B trả lời ông Bạch Ngọc D về việc việc cung cấp thông tin nộp thuế nhà 439 B thể hiện, trong thời gian gia đình bà T ở tại nhà D B có tiến hành xây, sửa chữa nhà và bà Trịnh Thị T và ông Bạch Ngọc D có đóng thuế nhà đất từ năm 1990 đến năm 2024.

Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 25 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị đầu tư xây sửa nhà còn lại theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Theo Chứng thư thẩm định giá số 373/2024/88 ngày 17/07/2024 của Công ty Cổ phần T11 thì nhà trên đất có giá trị tại thời điểm thẩm định là 143.137.000 đồng, nên nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền này.

Đối với công sức tôn tạo, gìn giữ nhà đất: Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 3.000.000.000 đồng, số tiền nguyên đơn hỗ trợ lớn hơn so với công sức tôn tạo, giữ gìn nhà đất của bị đơn, có lợi cho bị đơn, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ số tiền này cho bị đơn là có căn cứ.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người có kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm tố tụng khi không triệu tập chồng và con của bà Bạch Thị Bích P4 (là con của bà T, đã chết năm 2000); yêu cầu triệu tập thêm chồng và các con của bà Trương Thị Tuyết N3, do bà N3 đã chết vào tháng 4/2025.

Xét thấy, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà H với bà T (mẹ của ông D), đối với nhà, đất tại số D B, nên ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của những người đang cư trú, sinh sống tại nhà, đất trên. Theo nội dung ông D nêu trong Đơn yêu cầu và Đơn kháng cáo bổ sung cùng ngày 18/11/2025 thì những đương sự ông yêu cầu Tòa án triệu tập không cư trú tại nhà, đất tranh chấp. Hơn nữa, trong Đơn tường trình về nhân thân ngày 19/12/2024, ông D đã nêu bà Bạch Thị Bích P4 trước khi xuất cảnh định cư ở nước ngoài, đã có làm Tờ cam kết không làm chủ bất động sản tại Việt Nam. Do đó, nội dung yêu cầu của ông D là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án của Tòa cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[10] Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Bạch Ngọc D, sinh năm 1955; bà Võ Hoàng Mỹ H2, sinh năm 1962 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;

- Ông Bạch Hoàng T3, ông Bạch Hoàng T4, bà Võ Thị M phải chịu, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bạch Ngọc D (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trịnh Thị T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan); Các ông, bà Võ Hoàng Mỹ H2, Bạch Hoàng T3, Bạch Hoàng T4, Võ Thị M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 21/3/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Điều 166, khoản 1 Điều 579, khoản 1 Điều 580 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 119, Điều 120 Luật Nhà ở năm 2005 (Điều 153, Điều 154 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 180 Luật Nhà ở năm 2023); Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 2, điểm e khoản 1 Điều 3 Luật Người cao tuổi; Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội qui định về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H (có bà Nguyễn Thị Hoàng P kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng):

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Trịnh Thị T gồm ông Bạch Ngọc D, bà Bạch Thị Bích L1, bà Trịnh Thị Tuyết N1 (nay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N1) và những người đang cư trú sinh sống tại căn nhà D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh) gồm bà Võ Hoàng Mỹ H2, ông Bạch Hoàng T3, ông Bạch Hoàng T4, bà Võ Thị M, phải di dời đi nơi khác trả lại nhà đất số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo bản đồ hiện trạng vị trí Hợp đồng số 123454/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T12 lập ngày 27/6/2017) cho bà Nguyễn Thị Hoàng P (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Hoàng P có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn (Có ông Bạch Ngọc D, bà Bạch Thị Bích L1, bà Trịnh Thị Tuyết N1 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) số tiền 3.143.137.000 đồng (Ba tỷ một trăm bốn mươi ba triệu một trăm ba bảy ngàn đồng), ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy

định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Nguyễn Thị Hoàng P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Bản đồ hiện trạng vị trí hợp đồng số 123454/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở T12 lập ngày 27/6/2017) theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bạch Ngọc D (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) về việc yêu cầu công nhận nhà đất D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của bị đơn bà Trịnh Thị T.

3. Các phần quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Bạch Ngọc D, bà Võ Hoàng Mỹ H2 được miễn.

- Ông Bạch Hoàng T3, ông Bạch Hoàng T4, bà Võ Thị M, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0070519, 0070518 và 0070520 cùng ngày 07/5/2025 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 qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP (5), HS (1).28b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình