

Bản án số: 40/2025/DS-PT

Ngày 17/01/2025

V/v “Tranh chấp đòi nhà”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Ông Nguyễn Văn Minh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/DS-PT ngày 21 tháng 03 năm 2023, về việc: “Tranh chấp đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1470/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 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: 3677/QĐPT, ngày 25 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1945; cư trú tại: 6979 Bridgewood Road, Clemmons, NC 27012 - USA; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1971; cư trú tại: 28 Phạm Văn X, phường Phú Th, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền - Hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 do Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Washington D.C. hợp chủng quốc Hoa Kỳ ký nhận.

2. Bà Trần Thị Đại L, sinh năm 1989; cư trú tại: An Thạnh, An Phú Th, huyện Châu Th, tỉnh Đồng Tháp - Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2023; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961; cư trú tại: Số E2/43 ấp 5, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1968; cư trú tại: 76/01/04/17 Phạm Đức S, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

địa chỉ liên lạc: 25 Trúc Đ, khu dân cư Phong Phú 4, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền - Hợp đồng ủy quyền ngày 05/7/2024; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị K: Ông Đặng Đình Th là Luật sư, Giám đốc Trung tâm Tư vấn pháp luật tại TP. Hồ Chí Minh - Hội luật gia Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 208 Điện Biên P, Phường Võ Thị S, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Diệp Văn L, sinh năm 1973; cư trú tại: Căn hộ 6.01 tháp W4 chung cư kết hợp thương mại văn phòng lô W Sunrise city, số 25 Nguyễn Hữu Th, phường Tân H, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: 11 Tôn Thất T, phường Phạm Ngũ L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Lập: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; cư trú tại: 515 đường Hồ Ngọc L, phường An L, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền -Hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2021; có mặt.

2. Ông Nguyễn Hồng Kh, sinh năm 1984.

3. Ông Nguyễn Hồng M, sinh năm 1985.

Cùng cư trú tại: Số E2/43 ấp 5, xã Phong P, huyện Bình Ch, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Khánh, ông M: Ông Bùi Ninh Trường G, sinh năm 1972; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1997; cư trú tại: Số E2/43 ấp 5, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Đồng B, sinh năm 1941; cư trú tại: 6979 Bridgewood Road, Clemmons, NC 27012 - USA; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Bình: Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1971; cư trú tại: 28 Phạm Văn X, phường Phú Th, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền - Hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 do Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Washington D.C. hợp chủng quốc Hoa Kỳ ký nhận; vắng mặt.

6. Bà Võ Thị L, sinh năm 1970; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Nhật Tr, sinh năm 1994 vắng mặt.

8. Trẻ Nguyễn Thùy D, sinh năm 2004 vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thùy Dương: Ông Nguyễn Văn P; vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số E2/43 ấp 5, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn và ông Diệp Văn L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Căn nhà 1058/Q ấp 5 xã Phong P, huyện Bình C thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị H, đã được cấp Giấy phép hợp thức hóa nhà số 777/GP-UB ngày 10/8/1990 do Ủy ban nhân dân huyện Bình C cấp. Nguồn gốc căn nhà do ông bà nội của ông Nguyễn Đồng B, chồng bà H cho. Năm 1991 bà H xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên đã làm văn tự ủy quyền quản lý và sử dụng nhà cho cháu là ông Nguyễn Hồng Th, có ra chính quyền địa phương chứng thực. Năm 1992, bà H có gửi tiền về để cho ông Th sửa chữa nhà như hiện nay. Diện tích nhà thực tế là 107,18m², diện tích đất là 1.681,6m². Sau này mỗi khi sửa chữa nhà ông Th, bà K đều có gửi thư cho bà H xin tiền sửa chữa nhà. Đầu năm 2006, ông Thái bị tai nạn giao thông qua đời. Khi bà H về nước yêu cầu bà Nguyễn Thị K, vợ ông Thái trả lại phần nhà và đất nói trên thì bà K không đồng ý. Bà K có xin hợp thức hóa nhà nhưng Ủy ban nhân dân xã Phong P không đồng ý và trả lời rằng quyền sở hữu nhà vẫn thuộc quyền của bà H. Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc gia đình bà K trả lại nhà và diện tích đất nói trên vì đây là đất hương hỏa ông bà để lại để thờ cúng tổ tiên. Bà Nguyễn Thị H không đồng ý hỗ trợ cho bà K.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Vào ngày 25/02/1991, bà và chồng là ông Nguyễn Hồng Th (đã chết ngày 11/01/2006) có ký hợp đồng mua bán đất tọa lạc tại 1058/Q ấp 5 xã Phong P, huyện Bình C với bà Nguyễn Thị H là cô ruột ông T khi bà H đi xuất cảnh sang Hoa Kỳ với giá 1.000.000 đồng. Sau khi làm thủ tục mua bán tại phường, bà Hiếu có mượn lại giấy tờ, nói là để làm thủ tục xuất cảnh nên ông Thái có đưa. Khi bà Hiếu trả lại thì gia đình bà K không phát hiện ra việc có gạch số tiền này. Khi ông Th chết, bà K lục giấy tờ để xin làm thủ tục thì mới phát hiện ra việc này. Lúc mua nhà chỉ có 33,66m². Sau này ông bà tự xây dựng lại hoàn toàn căn nhà như hiện nay. Kể từ khi mua đến nay ông bà đã đóng thuế hàng năm, đứng tên trên sổ mục kê của xã và sử dụng phần đất này để cất nhà, làm lò rèn, trồng cây. Đối với biên lai thu thuế đất năm 2006 do bà H về xin đóng, cán bộ thu thuế nói ai cũng đóng được nên đã để cho bà H đóng, do đó bà K không đóng nữa, cũng không khiếu nại gì. Nhưng năm 2007, bà K là người đóng thuế đất. Khi ông Th chết, bà có kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phía bà H làm đơn khiếu nại tại xã Phong P nên việc xin cấp giấy không thực hiện được. Ủy ban nhân dân xã Phong P đã hòa giải và nội dung trong biên bản hòa giải là không đúng vì bà không có yêu cầu trả đất nên bà không đồng ý ký tên. Nay trước yêu cầu đòi nhà đất của bà H thì bà K không đồng ý trả lại vì đã mua bán xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đồng B có ông Trần Đình Đ là người đại diện theo ủy quyền

trình bày: Ông Nguyễn Đồng B thống nhất với ý kiến của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, ông B cho rằng đây là phần đất hương hỏa của gia đình ông, ông muốn giữ lại, yêu cầu bà Nguyễn Thị K trả lại phần nhà đất nêu trên.

2. Ông Nguyễn Hồng Kh, Nguyễn Hồng M có đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Ninh Trường G đồng ý với ý kiến bị đơn.

3. Các ông, bà Nguyễn Hồng S, Nguyễn Văn Ph Nguyễn Văn B, Võ Thị L, Nguyễn Thành Tr, Nguyễn Thành Nh không có mặt tại phiên tòa và cũng không có ý kiến liên quan đến việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự số 1470/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 25; khoản 3 Điều 33 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi bổ sung năm 2011; Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều khoản 2 Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 3 Điều 23 của Nghị Quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Căn cứ Điều 7 của Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí lệ phí tòa án;

Tuyên xử :

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có ông Trần Đình Đ làm đại diện theo ủy quyền.

Chấp nhận yêu cầu đòi nhà, đất của bà Nguyễn Thị H có ông Trần Đình Đ làm đại diện theo ủy quyền. Buộc bà Nguyễn Thị K và tất cả những người đang cư ngụ tại số E2/43 ấp 5, xã Phong P, huyện Bình Ch gồm: Diệp Văn L; Nguyễn Văn Ph; Võ Thị L; Nguyễn Nhật Tr; Nguyễn Thùy D di dời ra khỏi nhà và khu đất để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị H do ông Trần Đình Đ làm đại diện theo ủy quyền với diện tích 1.215m² theo khu II của Bản vẽ hiện trạng vị trí số 123053/ĐĐBĐ ngày 27 tháng 3 năm 2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị H do ông Trần Đình Đ làm đại diện được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục, đăng bộ phân đất trên theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đình Đ hỗ trợ cho bà K 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/10/2019, ông Diệp Văn L kháng cáo cho rằng phán quyết của tòa sơ thẩm đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Ngày 06/11/2019 người đại diện của bà H kháng cáo cho rằng theo tinh thần của các bản án trước đây và Bản án giám đốc thẩm chỉ yêu cầu gia đình hỗ trợ một khoản tiền chúng tôi hỗ trợ 300.000.000 đồng là phù hợp; nhưng không buộc bà K giao trả phần đất 400m² và bồi thường căn nhà do bà K phá bỏ là không phù hợp.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 56/2022/DS-GĐT ngày 16/12/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 50/2022/KN-DS ngày 22/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 408/2021/DS-PT ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Đòi nhà”, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Nguyễn Thị K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà H với bà K và giữa bà K với ông L được lập ngày 12/5/2015; do bà H khởi kiện dẫn đến thiệt hại nên bà K và bà H phải liên đới bồi thường hợp đồng nếu không thực hiện được. Đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu bà K giao trả nhà đất cho bà H cho người đại diện của bà H nhận và đồng ý hoàn trả công trình, vật kiến trúc và cây trồng trên đất cho bà K. Hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K trình bày: Theo Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ, nên giao trả diện tích 1.215m² đất cho bà H; công nhận phần đất khai phá thêm diện tích 406,1m² cho bà K; phải trả công sức gìn giữ trông nom cho bà K ½ của diện tích 1.215m² trả cho bà H hoặc trả ½ giá trị quyền sử dụng đất theo Án Lệ số 02/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ông Long và người đại diện cho ông L trình bày: Bà H đã chuyển nhượng nhà đất cho bà K được thể hiện Hợp đồng do bà Khá cung cấp; do đó yêu cầu công nhận hợp đồng bà K đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Lập, vì ông L nhận chuyển nhượng ngay tình của bà K và đã thanh toán tiền đủ cho bà K; phần đất của bà K khai phá thêm nằm mặt tiền đường bên phải từ đường lộ nhìn vào, chứ không phải nằm phía sau như bản vẽ; bà K đồng ý nhận đất để tính công sức trông nom, gìn giữ đất. Đề nghị Hội đồng xét xử công minh, chấp nhận đơn kháng cáo của ông L công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của bà K cho ông Lập.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của bà H là nguyên đơn và ông L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì thấy vụ án đã được xét xử nhiều lần; nay hai bên đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Hiếu, buộc bà K phải giao trả lại 1.215m² đất cho bà Hiếu; công nhận phần đất khai phá thêm diện tích 406,1m² cho bà K và bà H phải trả công sức gìn giữ trông nom cho bà K 10% giá trị hoặc diện tích đất 1.215m²; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K và ông L, ông L tách ra giải quyết bằng một vụ án khác như án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Diệp Văn L đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa thì thấy:

[1]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, được triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Ông Diệp Văn L là người kháng cáo có đơn cho rằng nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã chết, nhưng ông L không cung cấp được tài liệu để chứng minh việc bà H đã chết. Tuy nhiên, ngày 05/4/2022 bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đồng B đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1971, trú tại 28 Phạm Văn X, phường Phú Th, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền để giải quyết vụ án, được Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Washington D.C. hợp chủng quốc Hoa Kỳ ký nhận, nên chưa có cơ sở bà H và ông B đã chết. Ngày 28/7/2024, ông Huỳnh Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K có đơn yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đồng B, có còn sinh sống tại địa chỉ 306 Little Acres Drive, Knightdale, NC 25745-USA hay không? Yêu cầu xác minh Giấy ủy quyền toàn bộ nhà đất lập ngày 17/4/2019 và Hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 được chứng nhận tại Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Washington D.C. hợp chủng quốc Hoa Kỳ có phải do bà H và ông B ký nhận hay không? Ông L cho rằng bà Hiếu và ông Bình đã chết, Giấy ủy quyền và Hợp đồng ủy quyền trên là giả mạo thì ông L phải cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình; khi ông L đã thu thập tài liệu, chứng cứ mà tự mình không thể thực hiện được thì mới đề nghị Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông L nại ra nội dung trên thì phải có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, bà L là người đại diện theo ủy quyền của bà H không thừa nhận giấy ủy quyền giả mạo và bà H, ông B đã chết. Do đó, những yêu cầu trên của ông L và ông Z là chưa cơ sở để chấp nhận.

[3]. Xét kháng cáo của bà H, ông L:

[3.1]. Nhà đất số 1058/Q (số mới E2/43) Ấp 5, xã Phong P, huyện Bình Ch, Thành Phố Hồ Chí Minh diện tích 1.598,6m² (đo đạc năm 2017) và đo đạc năm 2019 là 1.621,1m² đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Lê Thị Ch, Năm 1963, cụ Ch lập “Tờ thiết lập hương hỏa” để lại cho cháu nội là ông Nguyễn Đồng B (chồng của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H). Ngày 25/7/1990, bà Hiếu làm “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất” với diện tích 1.215m² (đất thổ), được Ủy ban nhân dân huyện Bình C cấp Giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà số

777/GP-UB ngày 10/8/1990 đối với căn nhà số 1058/Q (số mới E2/43) nêu trên với diện tích nhà là 33,66m².

[3.2]. Bà Hiếu cho rằng năm 1991, bà H xuất cảnh sang Mỹ theo diện đoàn tụ gia đình nên ủy quyền quản lý nhà đất nêu trên cho cháu là vợ chồng ông Nguyễn Hồng Th (chết năm 2006) và bà Nguyễn Thị K. Bà K cho rằng ngày 25/02/1991, vợ chồng bà và bà H đã ký hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên; đồng thời xuất trình “Văn tự mua bán nhà” đề ngày 25/02/1991. Văn bản này có chữ ký đề tên bà H, chữ ký của vợ chồng bà K và có xác nhận của chính quyền địa phương nơi các bên cư trú, nhưng ở dòng dưới của Văn tự lại ghi “ủy quyền quản lý sử dụng lại cho cháu”, phần giá bán ghi 1.000.000 đồng đã bị gạch bỏ, phần lý do mua bán có dấu hiệu ghi thêm ủy quyền cho cháu quản lý, sử dụng. Do vậy, “Văn tự mua bán nhà” do bà K xuất trình chưa phải là căn cứ xác định bà H đã bán căn nhà trên cho vợ chồng bà K. Ngoài “Văn tự mua bán nhà” nêu trên, bà K không xuất trình thêm được tài liệu, chứng cứ khác chứng minh bà H đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng bà K

[3.3]. Trong khi đó, bà H cung cấp “Văn tự ủy quyền sử dụng nhà” theo mẫu cũng đề ngày 25/02/1991, trong đó các chữ “mua bán” được thay bằng chữ “ủy quyền sử dụng” và “ủy quyền”. Văn tự này cũng có chữ ký đề tên bà H, vợ chồng bà K và xác nhận của chính quyền địa phương nơi các bên cư trú. Tuy cả hai văn tự nêu trên đều có dấu hiệu bị tẩy xóa, sửa chữa. Tuy nhiên, tại “Giấy ủy quyền” lập ngày 12/02/1991 giữa bà Hiếu và ông Thái (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phong P); Tờ trình số 52/NV-NĐ ngày 01/4/1991 về việc ủy quyền quản lý sử dụng nhà số 1058/Q Ấp 5, xã Phong P của Phòng công nghiệp xây dựng và Giấy phép ủy quyền quản lý nhà số 85/GP-UQ7 ngày 03/4/1991 của Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh đều có nội dung bà H ủy quyền quản lý căn nhà nêu trên cho vợ chồng bà K, ông Th. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H chỉ ủy quyền quản lý nhà đất nêu trên cho bà K, ông Th là có căn cứ.

[3.4]. Các Văn bản nêu trên thể hiện diện tích nhà là 33,66m², không thể hiện diện tích đất. Thực tế, diện tích đất tranh chấp có tăng lên qua các thời kỳ, cụ thể: Theo Bảng khoán điền thổ số 79 ngày 04/5/1956 thì diện tích đất do cụ Chở (bà nội của chồng bà H) đứng tên chủ sử dụng có diện tích khoảng 800m²; “Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước bạ” bà H đăng ký và nộp thuế tại Phòng thuế trước bạ, “Tờ cam kết” ngày 12/01/2003 của ông Thái thì diện tích đất bà H kê khai và ủy quyền cho vợ chồng ông Th, bà K quản lý, sử dụng là 1.251m²; theo “Tờ đăng ký nhà đất” do ông Th kê khai ngày 20/8/1999 thì diện tích khu đất là 1.351m²; Bản đồ hiện trạng khu đất năm 2017 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất tranh chấp là 1.598,6m², được chia làm 2 phần (khu I với diện tích 383,6m², khu II với diện tích 1.215m²); theo Bản đồ hiện trạng năm 2019 thì diện tích đất thực tế là 1.621,1m² (khu I diện tích 1.215m², khu II diện tích 406,1m²); trong các lần đo vẽ Bản đồ hiện trạng khu đất bà K đều tham gia và thừa nhận phần đất khai phá thêm nằm vị trí phía sau khu đất, nay ông Long người đại diện theo ủy quyền của bà K cho rằng phần đất bà K khai phá thêm ở vị trí mặt tiền đường bên trái khu đất là không có cơ sở.

[3.5]. Trong thời gian quản lý nhà đất của bà H, gia đình bà K có công sức gìn giữ, khai thác thêm phần đất diện tích 406,1m². Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bà K phải trả lại diện tích 1.215m² đất cho bà H là có cơ sở nhưng chưa công nhận quyền sử dụng đất khai phá thêm 406,1m² cho gia đình bà K là chưa phù hợp; việc đăng ký, kê khai đối với diện tích đất này của gia đình bà K phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương và các quy định của pháp luật.

[3.6]. Về công sức duy trì, bảo quản nhà đất của gia đình bà K: Theo các tài liệu trên thể hiện ngày 25/02/1991 bà H đã ủy quyền cho vợ chồng bà K quản lý căn nhà số 1058/Q (số mới E2/43); trong thời gian quản lý nhà vợ chồng bà K đã tự ý phá bỏ toàn bộ nhà cũ và xây dựng lán trại đang còn hiện hữu, dùng để kinh doanh mua bán thu lợi cho vợ chồng bà K; đến ngày 12/5/2015 bà K đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Diệp Văn L và ông Huỳnh Ngọc L (BL: 669 đến 672). Như vậy, vợ chồng bà K đã vi phạm Hợp đồng ủy quyền quản lý, gìn giữ nhà ở đối với bà H; dẫn đến vụ kiện “Tranh chấp đòi nhà” của bà H từ ngày 10/9/2007 cho đến nay là trên 17 năm (BL: 13), ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Dù hiện nay nhà ở không còn nhưng vợ chồng bà K cũng có phần công sức duy trì, bảo quản đối với diện tích đất 1.215m² cho bà H nên căn cứ khoản 4 Điều 23 của Nghị Quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, về giao dịch dân sự nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia, thì phải đền bù một khoản chi phí hợp lý do đã trông nom bảo quản nhà ở (nay là đất) là phù hợp. Song, hiện nay phần đất diện tích 406,1m² tại Khu 2, gia đình bà K tôn tạo thêm không có lối đi và tại phiên tòa ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà K cũng thống nhất nhận công sức duy trì, bảo quản tài sản bằng quyền sử dụng đất là phù hợp nên ghi nhận. Vì vậy, trả công sức duy trì, bảo quản cho gia đình bà K diện tích 176,3m² tại Khu 3 (14,51% công sức bảo quản diện tích 1.215m²) là phù hợp nên người bảo vệ quyền lợi cho bà K cũng là quyền lợi của ông L yêu cầu áp dụng Án Lệ số 02/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để chia công sức cho gia đình bà K bằng $\frac{1}{2}$ diện tích 1.215m² đã trả cho bà H là không có cơ sở nên không chấp nhận; vì đây không thuộc trường hợp người nước ngoài đầu tư tiền nhận chuyển nhượng nhà đất tại Việt Nam.

[3.7]. Từ những căn cứ và phân tích trên, buộc bà K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho bà H (nay người đại diện cho bà H là ông Huỳnh Văn Tr) diện tích 1.038,7m² (trong đó đất ở theo hạn mức quy định tại địa phương, vì ngày 25/7/1990 bà H có “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất” với diện tích 1.215m² đất thổ, được UBND huyện Bình C cấp chủ quyền nhà số 777/GP-UB ngày 10/8/1990) gồm 899,8m² tại Khu 1 và 138,9m² tại Khu 4; đồng thời, bà H được sở hữu công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh trên phần đất 1.038,7m² nên bà H phải thanh toán cho bà K 122.604.516 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 17/12/2024 của Công ty thẩm định giá Thành Sen. Gia đình bà K được sử dụng phần đất tự khai phá thêm diện tích 406,1m² tại Khu 2 và trả công sức duy trì, bảo quản của gia đình bà K diện tích 176,3m² tại Khu 3. Do đó, kháng cáo của bà H yêu cầu được nhận toàn bộ khu đất 1.621,1m² và trả công

cho bà K 300 triệu đồng là không phù hợp; ông L kháng cáo yêu cầu giải quyết và công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2015, giữa bà K với ông L và ông Z nhưng sau khi Tòa án đã thụ lý, hòa giải và giải quyết vụ kiện ông L và ông Z mới có yêu cầu; nên Tòa án cấp sơ thẩm đã dành cho các bên nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự trong một vụ án khác là có căn cứ, đảm bảo được quyền lợi của ông L và ông Z nên không chấp nhận kháng cáo của ông L; chấp nhận một phần yêu cầu của bà K theo Quyết định giám đốc thẩm số: 56/2022/DS-GĐT ngày 16/12/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4]. Về chi phí tố tụng đo vẽ Bản đồ hiện trạng đất, chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá trong quá trình giải quyết vụ án hai bên đương sự yêu cầu, đã chi trả xong và không yêu cầu xem xét. Riêng 500.000.000 đồng bà H đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh theo Biên lai thu tiền số 0007759 ngày 14/10/2022 để thi hành Bản án số 408/2021/DS-PT ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nay đã bị hủy, sẽ được sử dụng thi hành án phần bà Hiếu phải thanh toán cho bà Khá 122.604.516 đồng trị giá công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh; số tiền còn lại 377.395.485 đồng sẽ hoàn trả cho người đại diện của bà H.

[5]. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Hiếu và của ông Lập không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; bà Hiếu phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do bà Hiếu là người cao tuổi nên được miễn, ông Lập là người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Diệp Văn L; chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị K, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 1470/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 25, khoản 3 Điều 33 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011; Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm

2005; Căn cứ khoản 4 Điều 23 của Nghị Quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Căn cứ Điều 7 của Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí lệ phí tòa án; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H do ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Đại L làm đại diện theo ủy quyền.

- Chấp nhận yêu cầu đòi nhà đất của bà Nguyễn Thị H có ông Huỳnh Văn Tr làm đại diện theo ủy quyền. Buộc bà Nguyễn Thị K, Diệp Văn L, Nguyễn Văn Ph, Võ Thị L, Nguyễn Nhật Tr, Nguyễn Thùy D và những người đang cư ngụ tại số E2/43 ấp 5, xã Phong P, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh di dời ra khỏi nhà và khu đất để trả lại cho bà Nguyễn Thị H do ông Huỳnh Văn Tr làm đại diện theo ủy quyền gồm: Công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh trên phần đất 1.038,7m² (trong đó có đất ở theo hạn mức tại địa phương); gồm 899,8m² tại Khu 1 và 138,9m² tại Khu 4 của Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/01/2025 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

- Bà Nguyễn Thị H do ông Huỳnh Văn Tr làm đại diện theo ủy quyền thanh toán cho bà Nguyễn Thị K giá trị còn lại của công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh trên phần đất 1.038,7m² là 122.604.516 đồng; khấu trừ 500.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0007759 ngày 14/10/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền còn lại 377.395.484 đồng hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H do ông Huỳnh Văn Tr làm đại diện theo ủy quyền nhận.

- Gia đình bà Nguyễn Thị K được sử dụng diện tích 406,1m² tại Khu 2 và diện tích 176,3m² tại Khu 3; tổng diện tích là 582,4m² tại Khu 2 và Khu 3. Việc đăng ký, kê khai đối với diện tích 406,1m² tại Khu 2 của gia đình bà Nguyễn Thị K phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại địa phương.

- Kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật gia đình bà Nguyễn Thị K; bà Nguyễn Thị H do ông Huỳnh Văn Tr làm đại diện được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng bộ, cấp giấy phân đất trên theo quy định của pháp luật.

(Diện tích, vị trí đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/01/2025 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập).

2. Về chi phí đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn do ông Huỳnh Văn Tr làm đại diện yêu cầu tự nguyện chịu và đã nộp đủ; bà Nguyễn Thị K có yêu cầu tự nguyện chịu và nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị K phải chịu 50.000 (Năm mươi ngàn) đồng án phí không có giá ngạch.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H được miễn; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 50.000 (Năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 004279

quyển số 0086 ngày 30/01/2008 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 357/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/12/2018 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 355/2018/QĐ-BPBD ngày 04/12/2018 cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H được miễn.

Ông Diệp Văn L phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0024894 ngày 04/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Đường sự;
- Lưu VP, HS, NTP.

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

Đặng Văn Ý