

Bản án số: 366/2025/DS-PT

Ngày 24-4-2025

V/v “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và
quyền sử dụng đất, 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: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 939/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, đòi nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2299/2023/DSST ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1034/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng N, sinh năm 1927 (chết năm 2007)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Đặng Lệ D, sinh năm 1961; (*Vắng mặt*)

- Bà Đặng Lệ K, sinh năm 1968; (*Vắng mặt*)

- Bà Đặng Lệ Q, sinh năm 1966; (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

- Ông Đặng Khánh H, sinh năm 1974; (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

- Bà Đặng Lệ T, sinh năm 1963; (*Vắng mặt*)

- Ông Đặng Khánh V, sinh năm 1970 (chết năm 2020)

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

+ Bà Phù Xuân Y, sinh năm 1978; (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

+ Trẻ Đặng Hiến C, sinh năm 2011; (*Vắng mặt*)

+ Trẻ Đặng Hiến L, sinh năm 2013; (*Vắng mặt*)

Người đại diện theo pháp luật của trẻ C, trẻ L: Bà Phù Xuân Y, sinh năm 1978. (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

Người đại diện ủy quyền của bà D, bà K, bà Q, ông H, bà Y: Bà Đặng Lê T, sinh năm 1963. (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: A lô F Chung cư N, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Lê T: Ông Trần Quốc B, sinh năm 1977. (*Có mặt*)

Địa chỉ: D Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Nguyễn Khắc Thanh S. (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ: 7 N, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Bà Đặng T1, sinh năm 1922 (chết năm 1997).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1:

- Bà Hồng K1, sinh năm 1956. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Hồng P, sinh năm 1952 (chết ngày 04/11/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P: Bà Hồng K1, sinh năm 1956. (*Vắng mặt*)

Người đại diện ủy quyền của bà K1: Ông Bùi Nguyên B1, sinh năm 1946. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ liên lạc: 5 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Hồng Nhuận T2 (ông T2 chết năm 2000, vợ ông T2 bà Tăng T3 chết năm 1995)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T2:

+ Bà Hồng Yến P1, sinh năm 1977; (*Vắng mặt*)

+ Bà Hồng Yến B2, sinh năm 1978; (*Vắng mặt*)

+ Ông Hồng Triệu Q1, sinh năm 1985; (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà P1, bà B2, ông Q1: Bà Đinh Thị Thu V1. (*Có mặt*)

Địa chỉ liên lạc: Tầng B, số I T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hồng Yến P2, sinh năm 1976. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: 6 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hồng Yến B3, sinh năm 1980. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: 4 V, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hồng Yến Q2, sinh năm 1982. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: A ấp A, Quốc lộ E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Hồng Yến L1, sinh năm 1983; quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan) .
(Vắng mặt)

Địa chỉ: B đường K, khu Đ, thành phố Đ, Đài Loan, Trung Quốc.

2. Bà Hồng K1, sinh năm 1956. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hồng P, sinh năm 1952 (chết ngày 04/11/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P: Bà Hồng K1, sinh năm 1956. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Hồng Yến P1, sinh năm 1977. *(Vắng mặt)*

5. Bà Hồng Yến B2, sinh năm 1978. *(Vắng mặt)*

6. Ông Hồng Triệu Q1, sinh năm 1985. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của bà P1, bà B2, ông Q1: Bà Đinh Thị Thu V1.
(Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Tầng B, số I T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồng Yến P2, sinh năm 1976. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: 6 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hồng Yến B3, sinh năm 1980. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: 4 V, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hồng Yến Q2, sinh năm 1982. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: A ấp A, Quốc lộ E, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Hồng Yến L1, sinh năm 1983; quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan) .
(Vắng mặt)

Địa chỉ: B đường K, khu Đ, thành phố Đ, Đài Loan, Trung Quốc.

5. Ông Đoàn Văn D1, sinh năm 1975. *(Vắng mặt)*

6. Ông Đoàn Hồng T4, sinh năm 2003. *(Vắng mặt)*

7. Trẻ Đoàn Hồng T5, sinh ngày 22/01/2007 *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T5: Bà Hồng Yến B2 và ông Đoàn Văn D1. (Đều vắng mặt)

8. Bà Võ Ngọc T6, sinh năm 1987. *(Vắng mặt)*

9. Trẻ Hồng Ngọc H1, sinh ngày 21/9/2006. *(Vắng mặt)*

10. Trẻ Hồng Gia N1, sinh ngày 26/4/2014. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật của trẻ H1 và trẻ Nghi: Ông Hồng Triệu Q1, bà Võ Ngọc T6. (Đều vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm bà Đặng Lệ T, ông Đặng Khánh H, bà Đặng Lệ Q và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Khánh V là bà Phù Xuân Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Đặng N (chết 2007) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là bà Đặng Lệ D, bà Đặng Lệ K, bà Đặng Lệ Q, ông Đặng Khánh H, bà Đặng Lệ T, ông Đặng Khánh V (ông V chết 2020 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phù Xuân Y, trẻ Đặng Hiến C, trẻ Đặng Hiến L) cùng có ủy quyền cho bà Đặng Lệ T trình bày:

Về nguồn gốc căn nhà: Hai căn nhà 5 Hậu Giang, Phường A, Quận F do cha bà T là ông Đặng Nho M của mẹ con bà Lâm Thị L2 và Thái Thị P3 theo Giấy bán nhà lập ngày 15/7/1959 được chính quyền chế độ cũ thị thực ngày 16/7/1959, trước bạ sang tên ngày 10/8/1959, diện tích là $7 \times 12 = 84m^2$. Trên giấy bán nhà do bà L2 và bà P3 lập có ghi tên người mua là Đặng N và có thêm tờ giấy phép tạm sử dụng đất của phần chênh lệch khoảng $66m^2$, cho nên ông N đã xây dựng và sử dụng phần chênh lệch này làm nhà xưởng.

Năm 1969 bà Đặng T1 (chị ruột ông N) mượn địa chỉ nhà của ông N nhập hộ khẩu. Năm 1976 do bà T1 có hoàn cảnh khó khăn nên ông N đã cho bà T1 ở nhờ trong nhà 513-515 Hậu Giang. Sau đó ông N nhiều lần yêu cầu bà T1 trả nhà nhưng bà T1 cứ hứa hẹn mãi không trả mà còn đưa cả gia đình vào ở và làm nơi kinh doanh vật liệu xây dựng.

Năm 2007, ông Đặng Nho C1, năm 2008 bà Ngô P4 – vợ ông N chết. Những người kế thừa của ông N và bà Ngô Phương G có: Bà Đặng Lệ D, bà Đặng Lệ K, bà Đặng Lệ Q, ông Đặng Khánh V, ông Đặng Khánh H, bà Đặng Lệ T.

Về yêu cầu khởi kiện: Ngay từ khi còn sống ông Đặng N đã khởi kiện mẹ con Đặng T1 để đòi lại căn nhà, nay ông N và bà T1 đều đã chết,

Nay phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N, ông V yêu cầu tòa án xác định: Công nhận Căn nhà 5 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Đặng N và phía bị đơn cùng những người đang sống trong nhà E Hậu Giang chấm dứt hành vi chiếm dụng bất hợp pháp tại

hai căn nhà này, trả nhà lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Đặng T1 (chết 1997) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đặng T1 là bà Hồng K1; bà Hồng P (bà Phan C2 2020, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Hồng K1) và ông Hồng Nhuận T2 (ông T2 Chết 2000, vợ ông T2 bà Tăng T3 chết năm 1995 có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T2 là bà Hồng Yên P1, bà Hồng Yên B2, ông Hồng Triệu Q1, bà Hồng Yên B3, bà Hồng Yên Q2, bà Hồng Yên L1, bà Hồng Yên P2):

- Bà Hồng K1 là bị đơn, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng T1, bà Hồng P có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Nguyên B1 trình bày:

Bà ngoại bà Hồng K1 và Hồng P là bà Tô T7. Bà Tô T7 có 02 người con là bà Đặng T1 (sinh năm 1922) và ông Đặng N (sinh năm 1927). Cả ba mẹ con cùng cư ngụ tại C A, Phường C, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1959 bà Tô T7 mua thêm của mẹ con bà Lâm Thị L2 và bà Thái Thị P3 hai căn nhà 5 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh và để cho con trai là Đặng N đứng tên chủ quyền nhà. Vì con gái là bà Đặng T1 không biết chữ nên bà T7 để ông N đứng tên nhà còn cho bà T1 ở trong nhà đó luôn từ lúc mua nhà. Phần diện tích nhà tăng thêm 66m² so với lúc mua ban đầu hoàn toàn do một mình bà Đặng T1 khai phá, mở rộng thêm. Năm 1980 bà T7 chết không để lại di chúc. Năm 1981, ông Đặng N tự ý bán căn nhà C A không báo cho bà T1 biết. Đến ngày 28/3/1994 thì ông N kiện bà T1 để đòi lại nhà 513-515 Hậu Giang.

Nay đối với các yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng N thì bà Hồng K1 không đồng ý và ngày 09/5/2022 bà Hồng K1 có yêu cầu phản tố về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất”. Cụ thể bà K1 yêu cầu: Công nhận bà Tô T7 có quyền sở hữu căn nhà 5 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích mua của bà Lâm Thị L2 là 7m x 12m = 84m²; xác định phần diện tích tăng thêm 74,9m² là do bà Đặng T1, bà Hồng K1, bà Hồng Phan C3 khai phá, san lấp bãi rác, mương nước.

- Bà Hồng Yên P1, bà Hồng Yên B2, ông Hồng Triệu Q1 là bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồng Nhuận T2 cùng có người đại diện theo ủy quyền là bà Đinh Thị Thu V1 trình bày:

Về nguồn gốc nhà: Hai căn nhà 5 Hậu Giang, Phường A, Quận F trước đây thuộc sở hữu của mẹ con bà Lâm Thị L2 và bà Thái Thị P3, diện tích nhà ngang 7m x dài 12m = 84m². Ngày 15/7/1959 bà L2 và bà P3 bán hai căn nhà trên cho bà Tô T7 là mẹ ruột của Đặng T1 (bà nội của bà P1, bà B2, ông Q1) và Đặng Nho. Khi mua bà Tô T7 không đứng tên trên giấy tờ mà nhờ con là Đặng N đứng tên giùm, vì ông N là con trai duy nhất và bà T7 sợ đứng tên nhiều nhà nguy hiểm. Sau khi mua bà Tô T7 cho bà Đặng T1 hai căn nhà trên để sinh sống từ năm 1959 đến nay. Còn ông N về ở với mẹ tại nhà 361 A.

Năm 1980, bà Tô T7 chết. Năm 1997, bà T1 chết. Bà T1 có 03 người con là: bà Hồng P, bà Hồng K1, ông Hồng Nhuận T2. Trong quá trình sinh sống, ông Hồng Nhuận T2 đã khai phá thêm và mở rộng căn nhà thêm nên phần diện tích nhà trên không còn là 7m x 12m nữa mà là 7,5m x 20m = 150m². Năm 2000, ông Hồng Nhuận T2 chết. Vợ ông T2 là bà Tăng T3 (chết năm 1995). Ông T2 và bà T3 có các con là: bà Hồng Yến P2 (sinh năm 1976), bà Hồng Yến P1 (sinh năm 1977), bà Hồng Yến B2 (sinh năm 1978), bà Hồng Yến B3 (sinh năm 1980), bà Hồng Yến Q2 (sinh năm 1982), bà Hồng Yến L1 (sinh năm 1983), ông Hồng Triệu Q1 (sinh năm 1985). Các con ông T2 là bà Hồng Yến P1, bà Hồng Yến B2, ông Hồng Triệu Q1 vẫn tiếp tục sinh sống, quản lý, sử dụng, sửa chữa và gìn giữ căn nhà cho đến nay. Phần đất này cha mẹ bà P1, bà B2, ông Q1 đã tốn nhiều công sức khai phá thêm nên các ông bà không đồng ý trả lại phần đất này, chỉ đồng ý giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn khi nguyên đơn thực hiện những việc sau cho bà Hồng Yến P1, bà Hồng Yến B2, ông Hồng Triệu Q1:

1/ Phía nguyên đơn phải thanh toán theo giá thị trường phần đất mà ông T2 khai phá thêm là 66m² x 60.000.000đ/m² = 3.960.000 (Ba tỷ chín trăm sáu mươi triệu) đồng.

2/ Phần tiền từ đó đến nay gia đình các ông bà đã quản lý, sửa chữa, giữ gìn nhà: 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bà P1, bà B3, ông Q1 là 4.460.000.000 (Bốn tỷ bốn trăm sáu mươi triệu) đồng.

Bà Hồng Yến P2, bà Hồng Yến B3, bà Hồng Yến Q2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồng Nhuận T2 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Nếu Tòa án xem xét phần diện tích tăng thêm là công sức coi nôi, gìn giữ của bà Đặng T1 và các con cháu, đồng thời xem nó là di sản thừa kế của bà T1 thì riêng phần di sản được chia cho các bà P2, B3, Q2 đề nghị được chuyển sang cho các ông bà Hồng Yến P1, Hồng Yến B2, Hồng Triệu Q1 và cam kết không có khiếu nại, khiếu kiện về sau. Do tính chất công việc nên bà Hồng Yến P2, Hồng Yến B3, Hồ N Q2 đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, xét xử liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn D1, ông Đoàn Hồng T4, trẻ Đoàn Hồng T5 (người đại diện theo pháp luật của trẻ T5: Bà Hồng Yến B2 và ông Đoàn Văn D1) trình bày: Thống nhất với trình bày của bà Hồng Yến B2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc T8, trẻ Hồng Ngọc H1, trẻ Hồng Gia N1 (người đại diện theo pháp luật của trẻ H1 và trẻ Nghi: Ông Hồng Triệu Q1, bà Võ Ngọc T6) trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Hồng Triệu Q1.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồng Nhuận T2 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Yến L1 vắng mặt và không có trình bày.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2299/2023/DSST ngày 25 tháng 10 năm 2023,
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ:

Khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 35; Điều 37; Điều 227; Khoản 1, Khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 164; Điều 170; Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 158; Điều 160; Điều 166; Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và M1 thu án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực từ ngày 01/7/2009;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc bà Hồng K1, bà Hồng Yên P2, bà Hồng Yên P1, bà Hồng Yên B2, bà Hồng Yên B3, bà Hồng Yên Q2, bà Hồng Yên L1, ông Hồng Triệu Q1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Đoàn Văn D1, trẻ Đoàn Hồng T4, trẻ Đoàn Hồng T5 (cùng do ông D1 và bà Hồng Yên B2 đại diện theo pháp luật); bà Võ Ngọc T6, trẻ Hồng Ngọc H1, trẻ Hồng Gia N1 (cùng do bà T6 và ông Hồng Triệu Q1 đại diện theo pháp luật) giao toàn bộ nhà 5 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của phía nguyên đơn là bà Đặng Lệ D, bà Đặng Lệ K, bà Đặng Lệ Q, bà Đặng Lệ T, ông Đặng Khánh H, bà Phù Xuân Y, trẻ Đặng Hiến C, trẻ Đặng Hiến L (cùng do bà Y đại diện theo pháp luật).

1.2. Buộc nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của phía nguyên đơn trả cho bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của phía bị đơn tổng số tiền: 14.107.867.888 đồng và hỗ trợ số tiền: 296.950.500 đồng. Tổng cộng số tiền là: $14.107.867.888 + 296.950.500 = 14.404.818.388$ (Mười bốn tỷ bốn trăm lẻ bốn triệu tám trăm mười tám nghìn ba trăm tám mươi tám) đồng.

1.3. Thời gian giao nhà cho nguyên đơn và thanh toán tiền cho bị đơn: 02 (Hai) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Thực hiện tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp người kế thừa quyền và nghĩa vụ của phía nguyên đơn là bà Đặng Lệ D, bà Đặng Lệ K, bà Đặng Lệ Q, bà Đặng Lệ T, ông Đặng Khánh H, bà Phù Xuân Y, trẻ Đặng Hiến C, trẻ Đặng Hiến L (trẻ C, trẻ L cùng do bà Y đại diện theo pháp luật) không thanh toán số tiền nêu trên thì người kế thừa quyền và nghĩa

vụ của phía bị đơn là bà Hồng K1, bà Hồng Yên B2, bà Hồng Yên P1, ông Hồng Triệu Q1, bà Hồng Yên P2, bà Hồng Yên B3; bà Hồng Yên Q2, Bà Hồng Yên L1 có quyền yêu cầu phát mãi căn nhà và đất tại số E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, để thanh toán cho phía bị đơn số tiền tương đương $\frac{1}{2}$ (Một phần hai) giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm phát mãi.

Thực hiện tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Về án phí:

- H2 lại cho bà Đặng Lệ T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2021/0002045 ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Hồng Yên B2, Hồng Yên P1, ông Hồng Triệu Q1 mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Hồng Yên P2, bà Hồng Yên P1, bà Hồng Yên B2, bà Hồng Yên B3, bà Hồng Yên Q2, bà Hồng Yên L1, ông Hồng Triệu Q1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.351.311 (Hai mươi triệu ba trăm năm mươi một nghìn ba trăm mười một) đồng.

- Bà Hồng K1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi thực hiện xong các khoản tiền nêu trên thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại số E - E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 31/10/2023, bà Đặng Lệ T có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn về tính công sức tôn tạo, giữ gìn tài sản như án sơ thẩm đã tuyên.

Ngày 07/11/2023, bà Đặng Lệ Q, ông Đặng Khánh H, bà Phù Xuân Y kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn về tính công sức tôn tạo, giữ gìn tài sản như án sơ thẩm đã tuyên.

Tại Bản tự khai bổ sung đơn kháng cáo ngày 25/7/2024, bà Đặng Lệ T trình bày về quá trình ông Đặng Nho M nhà đất, sử dụng từ năm 1959 để làm nơi sản xuất đồ nhôm đến năm 1973; từ năm 1976 do khó khăn ông N mới làm đơn xin rút giấy phép kinh doanh trình lên chính quyền quân quản và đóng cửa xưởng nhôm. Trước đó vào năm 1969, ông N có cho gia đình bà T1 nhập hộ khẩu vào căn nhà 513 – 515 Hậu Giang, nhưng thực tế đến năm 1976 khi đóng cửa xưởng nhôm mới cho gia đình bà Đặng T1 vào ở nhờ. Năm 1981, gia đình ông N không có chỗ ở mới nên yêu cầu bà T1 trả lại nhà nhưng bà T1 không trả nhà và vẫn sử dụng nhà làm nơi bán hàng, cho thuê mặt bằng để hưởng lợi toàn bộ từ nhà đất tranh chấp. Năm 1993, ông N đã khởi kiện nên không có căn cứ nào để tính công

sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất như án sơ thẩm đã nhận định và tuyên xử.

Tòa án cấp sơ thẩm còn có vi phạm về tố tụng khi không mời hai bên lên công bố kết quả định giá mà Công ty H4 đã thẩm định; giá đã thẩm định đều bị cả hai bên khiếu nại nhưng Tòa án vẫn phán quyết dựa theo giá này là thiệt hại cho nguyên đơn. Trong khi tại đơn phản tố của bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên tài sản thuộc bà Đặng T1, còn các con của ông Hồng Nhuận T2 chỉ yêu cầu xem xét phần diện tích coi nói ngoài diện tích ông N mua nhà đất ban đầu của bà L2 thuộc quyền sử dụng của bị đơn, không có nội dung buộc nguyên đơn hỗ trợ như án sơ thẩm đã tuyên. Bà T cung cấp thêm các hình ảnh về bảng hiệu và hàng hoá tại mặt bằng nhà số E - E Hậu Giang mà gia đình bị đơn sử dụng trong thời gian ở nhờ.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của bà T, bà Q, ông H, bà Y trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, khẳng định tài sản tranh chấp là của ông Đặng Nho M để làm xưởng sản xuất đồ nhôm và đã cho gia đình bà Đặng T1 ở nhờ từ năm 1969. Quá trình đòi lại nhà đến thời điểm xét xử sơ thẩm, các con cháu của bà T1 không trả nhà mà còn sử dụng để sinh hoạt, kết hợp cho thuê mặt bằng và hưởng lợi trong thời gian dài. Phần đất tăng diện tích ông N đã đóng thuế nhiều năm trước năm 1975 và xuất trình được biên lai, đến sau năm 1975 ông N vẫn còn đóng thuế cho nhà nước theo biên lai đã nộp. Như vậy, gia đình bà Đặng T1 và cả ông Hồng Nhuận T2 đều không có công sức gì trong việc làm tăng giá trị tài sản. Ngoài phần nhà được phía bị đơn sửa chữa có kết quả định giá nên án sơ thẩm buộc trả lại giá trị nhà thì phía nguyên đơn chấp nhận. Riêng việc tuyên buộc trả công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị đất bằng 50% giá trị đã định giá là không có căn cứ, chỉ đồng ý hỗ trợ cho phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền 5.000.000.000 đồng bao gồm giá trị xây dựng nhà và chi phí đi dời tìm nơi ở mới.

Đại diện theo ủy quyền của bà Hồng Yến P1, bà Hồng Yến B2 và ông Hồng Triệu Q1 trình bày không đồng ý với kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm xác định đây là tài sản của ông N và buộc trả lại cho các đồng thừa kế của ông thì xem xét trả lại giá trị xây sửa nhà như kết quả thẩm định giá và xem xét công sức tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản của ông T2, đồng thời hỗ trợ cho những người đang sinh sống trong nhà một khoản tiền đủ để mua một căn hộ chung cư làm nơi ở mới.

Đối với việc sử dụng mặt bằng để thu lợi ích, từ trước đến nay bà Hồng K1 là người trực tiếp hưởng lợi, các con ông T2 chỉ được ở trong phần nhà phía sau mà không nhận được lợi ích gì từ việc kinh doanh mặt bằng trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: giai đoạn giải quyết ở cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng quy định, tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng có mặt đã thực hiện đúng quy định tố tụng. Các kháng cáo được làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Căn cứ các tài liệu trong vụ án đều thể hiện chủ căn nhà tranh chấp trong vụ án là ông Đặng N, bị đơn cho rằng đây là tài sản của mình là không có cơ sở. Do đó án sơ thẩm tuyên buộc những người tham gia tố tụng phía bị đơn đang chiếm hữu, sử dụng tài sản phải giao lại toàn bộ tài sản này cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đặng N là phù hợp. Tuy nhiên, về phần đất sử dụng vi phạm lộ giới, cấp sơ thẩm đã tuyên quyền sử dụng cho đương sự cả phần này là không phù hợp với pháp luật về đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với phần đất này cho các đương sự. Về giá trị tài sản mà những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải hoàn trả cho phía bị đơn khi được nhận lại nhà và đất tranh chấp: xét thấy phía bị đơn có công gìn giữ, tôn tạo đất nhưng về nguồn gốc nhà đất này vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của phía nguyên đơn, nên án sơ thẩm tuyên buộc phía nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tranh chấp là phù hợp. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng xác định lại giá trị tài sản tranh chấp là giá trị nhà, đất sau khi trừ đi phần vi phạm lộ giới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Đặng Lệ T và bà Đặng Lệ Q, ông Đặng Khánh H, bà Phù Xuân Y được làm trong thời hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng, mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng; thực hiện thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đúng quy định. Thẩm quyền xét xử sơ thẩm được xác định thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự do vụ án có đương sự đang cư trú ở nước ngoài và không có mặt tại Việt Nam sau khi kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và đương sự khác.

Sau khi ra quyết định tạm đình chỉ vụ án vào ngày 25/9/2013, đến ngày 11/3/2019 Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử mà không ra quyết định tiếp tục giải quyết vụ án là chưa đúng quy định tại Điều 216 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Thiếu sót này không làm thay đổi bản chất vụ việc, không ảnh hưởng đến tính khách quan, chính xác khi giải quyết vụ án nhưng cần rút kinh nghiệm.

Đối với bà Hồng K1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích nhà mua lại của bà L2 cho bà Tô T7 và công nhận phần diện tích được khai phá thêm là công sức mở rộng, tôn tạo của bà T1, bà K1, bà P; các con của ông Hồng Nhuận T2 có đơn yêu cầu xem xét ông T2 là người có công sức mở rộng, tôn tạo, làm tăng giá trị nhà nên cần buộc nguyên đơn phải trả giá trị tổng cộng 4.460.000.000 đồng cho các con của ông T2: Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự có yêu cầu phản tố trên chưa thực hiện thủ tục đóng tạm ứng án phí để thụ lý yêu cầu phản tố nên chỉ xem đây là ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và một số đương sự vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo tài liệu, chứng cứ đã thu thập thể hiện:

Ngày 23/12/1993, ông Đặng Nho khởi K2 đòi nhà số E - E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh do tài sản trên do ông mua từ năm 1959 của bà Lâm Thị L2 và bà Thái Thị P3 để sử dụng làm nhà xưởng. Sau đó ông có cho gia đình chị ruột là bà Đặng T1 ở nhờ vào năm 1969 nhưng đến khi đòi nhà thì bà T1 không trả. Ông có cung cấp giấy bán nhà lập ngày 15/9/1959 và tờ nộp thuế trước bạ ngày 10/8/1959 cùng các giấy tờ nộp thuế.

Bà Đặng T1 không đồng ý trả nhà theo yêu cầu khởi kiện của ông N vì cho rằng đây là nhà do mẹ ruột là cụ Tô T7 mua và để cho ông N đứng tên, còn người sử dụng thực tế là bà T1 và gia đình. Riêng ông N đã được mẹ ruột mua cho căn nhà ở số C A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh để ở cùng. Khi cụ T7 chết, ông N tự ý bán nhà không có ý kiến của bà nên không có quyền đòi lại căn nhà 513 – 515 Hậu Giang.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 6 đã xét xử sơ thẩm vào ngày 20/7/1994 bằng bản án Dân sự sơ thẩm số 48/DSST, sau đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm ngày 21/01/1995 bằng bản án Dân sự phúc thẩm số 39/DSPT. Các bản án này đã bị hủy bởi Quyết định Giám đốc thẩm số 169/GĐT ngày 12/6/1996 của Tòa án nhân dân tối cao, hồ sơ vụ án được giao về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 11/9/1996, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại vụ án và tiến hành các thủ tục tố tụng có liên quan.

Trong thời gian này, bà Đặng T1 đã khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà ở số C A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 17/12/1994 đối với ông Đặng Nho T9 Tòa án nhân dân Quận 5 nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án chia thừa kế tại Tòa án nhân dân Quận 5. Trong lúc vụ án chưa

giải quyết xong thì bà T1 chết năm 1997. Sau đó ông Đặng Nho C1 vào năm 2007, bà P1 vợ ông N chết năm 2008. Đến ngày 31/3/2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án chia thừa kế. Các con của bà T1 có kháng cáo quyết định đình chỉ này nhưng không được Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận.

Ngày 05/6/2008, 08/11/2011 và 18/12/2011, các con của ông N, bà P1 gồm Đặng Lê K3, Đặng Khánh H, Đặng Lê Q, Đặng Khánh V, Đặng Lê D lần lượt làm thủ tục ủy quyền cho bà Đặng Lê T tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N, bà P1. Bà T đã có đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết vụ án vào ngày 12/8/2011 và 29/02/2012 và khởi kiện bổ sung đối với bị đơn là bà Hồng K1, bà Hồng P, các con của ông Hồng Nhuận T2 là bà Hồng Yến P1, bà Hồng Yến B2, ông Hồng Triệu Q1.

Về phía bà T1 có 03 người con là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Hồng K1, Hồng P, Hồ N.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 611/2012/DS-ST ngày 09/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử buộc bị đơn trả nhà, đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn trả tiền sửa chữa nhà cho bị đơn 13.997.720 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn cho phía bị đơn lưu cư 02 tháng, đồng thời hỗ trợ bị đơn số tiền 10.000.000 đồng. Không đồng ý với Bản án nêu trên, phía bị đơn kháng cáo và tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 10/2012/DSPT ngày 09/10/2012 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao đã chấp nhận kháng cáo, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 611/2012/DS-ST ngày 09/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý lại vụ án ngày 01/11/2012.

Quá trình giải quyết sơ thẩm lại đã phát sinh một số thay đổi:

- Về người tham gia tố tụng: ông Đặng Khánh V mất năm 2022, bà H3 Phan mất năm 2020, ông Hồng Nhuận T2 đã mất năm 2000 và đã được tòa án xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Do bà Hồng K1 có mở cơ sở kinh doanh tại 2 căn nhà đang tranh chấp và để cho ông Đỗ G1 – người chung sống như vợ chồng với bà Kim M2 các công ty TNHH kinh doanh tại nhà này nhưng ông G1 chết năm 2021 không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, các công ty không còn hoạt động nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, Tòa án đã xác định những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng 02 căn nhà tranh chấp là bà Hồng K1, bà Hồng Yến P2, bà Hồng Yến P1, bà Hồng Yến B3, bà Hồng Yến Q2, ông Hồng Triệu Q1 cùng những người có liên quan khác là vợ, chồng, con của các ông bà phía bị đơn.

-Theo đơn phản tố ngày 09/5/2022, bà Hồng K1 yêu cầu công nhận bà Tô T7 có quyền sở hữu căn nhà với diện tích mua của bà Lâm Thị L2 là $7m \times 12m = 84m^2$; xác định diện tích tăng thêm $74,9m^2$ là do bà Đặng T1, bà Hồng K1, bà Hồng Phan C3 khai phá, san lấp bãi rác, mương nước và hiện là 02 căn nhà 513 - 515 Hậu Giang các ông bà đang thực tế sử dụng, đây là tài sản các bên đang tranh chấp.

Các con của ông Hồng Nhuận T2 cho rằng nhà do bà Tô T7 mua và cho ông N đứng tên nhưng để cho bà T1 sử dụng từ năm 1959. Bà T1 có 03 người con, trong đó ông T2 là người khai phá, mở rộng thêm nên căn nhà mới có được diện tích $150m^2$ như hiện nay. Do đó không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý giao lại toàn bộ đất cho nguyên đơn mà cần xem xét công sức coi nới của ông T2 để thanh toán lại cho các con của ông T2 4.600.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, các con ông T2 yêu cầu phía nguyên đơn hỗ trợ để có thể mua căn hộ với giá trị khoảng 3.000.000.000 đồng và đồng thời trả lại tiền xây dựng sửa chữa nhà theo kết quả thẩm định là 296.950.500 đồng trong trường hợp Tòa án xác nhận đây là nhà của ông N.

Cấp sơ thẩm đã có thiếu sót khi không thực hiện thủ tục cần thiết để các đương sự trên đóng tạm ứng án phí đối với các yêu cầu trên và thụ lý yêu cầu phản tố để giải quyết theo quy định, nên các yêu cầu này không được xem là phản tố. Tuy nhiên, do các yêu cầu trên mang nội dung phủ định các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, nên việc tiếp tục xem xét các yêu cầu này với tư cách ý kiến phản bác của bị đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn với yêu cầu khởi kiện cũng đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho những người có yêu cầu.

- Theo Chứng thư và báo cáo thẩm định số 21/03-23/HCN-SG ngày 04/4/2023 định giá của Công ty TNHH H4, giá trị tài sản thẩm định là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng mà các đương sự đang tranh chấp tổng cộng là 28.640.000.000 đồng. Trong đó:

Diện tích đất phù hợp với quy hoạch là $98,2m^2$, được tính theo đơn giá thị trường là 200.504.405 đồng/ m^2 , thành tiền là 19.680.532.571 đồng;

Diện tích đất không phù hợp quy hoạch là $60,7m^2$, đơn giá 200.663.761 đồng/ m^2 tính theo hệ số 0,7 (do vi phạm lộ giới nên đơn vị thẩm định giá tính bằng 70% giá thị trường), thành tiền là 8.526.203.205 đồng;

Công trình xây dựng $257,1m^2$, đơn giá 3.000.000 đồng/ m^2 tính theo hệ số 0,55 (giá trị sử dụng còn lại) là 424.215.000 đồng.

Tài sản tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Xét yêu cầu khởi kiện thấy rằng:

Theo Giấy phép tạm ngày 19/5/1959 (trước bạ ngày 10/8/1959); Quyết định số 1083 ngày 26/11/1959 do chính quyền Đô thành S cấp và xác nhận; Đơn xin

trả lại môn bài ngày 27/12/1973 và Đơn thỉnh cầu ngày 23/01/1976 của ông Đặng N; Bản kê khai nhà cửa ngày 15/12/1977 của bà Đặng T1; Công văn số 498 ngày 08/8/2019 của U, Quận F; Chứng thực lưu trữ ngày 05/8/2020 của Cục V2 và Lưu trữ Nhà nước – Trung tâm L3 thể hiện:

+ Nguồn gốc nhà đất số E Hậu Giang, Phường A, Quận F, TP H do ông Đặng Nho M lại của bà Lâm Thị L2 và Thái Thị P3 vào ngày 15/7/1959. Kết cấu nhà có 02 gian, vách ván, gian trước lợp ngói, gian sau lợp tole, cộng 02 gian ngang 07 thước, dài 12 thước.

+ Ngày 26/11/1959, Đô trưởng S cho phép ông N đặt 07 máy tại nhà đất trên và một phần đất lộ giới (phía trước) để mở xưởng làm đồ nhôm. Đến ngày 27/12/1973 ông N có Đơn xin trả lại môn bài làm đồ nhôm với lý do làm ăn thua lỗ.

+ Ngày 23/02/1976, ông N có đơn gửi UBND Cách mạng phường B, Khóm I thỉnh cầu xác nhận xưởng đồ nhôm của ông đã ngừng hoạt động từ năm 1973. Đơn có xác nhận của Phó Chủ tịch Khóm I.

Các biên lai thu thuế “Choán đất”, “Mướn đất”, “Choán lộ giới”, “Thuế nhà đất” từ năm 1960 đến năm 1993 có cơ sở xác định ông N là người đã nộp các khoản thuế liên quan đến nhà đất số 513 - 515 Hậu Giang và một phần đất lộ giới từ năm 1960 đến năm 1993. Trong khoảng thời gian này việc sử dụng đất của ông N có gián đoạn từ năm 1974 – 1975.

Theo Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú số 603141 của Trưởng công an Q3 cấp ngày 10/3/1982 của bà Đặng T1 có cơ sở xác định bà Đặng T1 đăng ký nhân khẩu thường trú tại nhà đất số E - 515 Hậu Giang vào ngày 01/10/1976.

Ngoài ra, Bản kê khai nhà cửa ngày 15/12/1977 do bà T1 lập ghi diện tích 106m² và tên chủ sở hữu nhà là ông Đặng Nho .

Theo Biên bản vi phạm xây dựng (lần 1) do Đội Cảnh sát trật tự Công an Q3 lập ngày 31/8/1994 và Thông báo ngày 12/9/1994 của U1 thì bà Đặng T1 mới tiến hành sửa chữa không phép toàn bộ căn nhà.

Theo Công văn số 498 ngày 08/8/2019 của U, Quận F thì năm 1999, bà Hồng Phan đăng K4 kê khai nhà đất trên, diện tích 150m². Theo đó bà P xác định nguồn gốc nhà đất do cậu của bà là ông Đặng Nho M lại của bà Lâm Thị L2 và Thái Thị P3 vào năm 1959; bà là người đứng tên đóng thuế phi nông nghiệp nhà đất diện tích nêu trên từ năm 2004 đến thời điểm xác minh.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 17/3/2014, Chứng thư thẩm định giá số CTSG02103 của Công ty H4 thì đất tranh chấp có diện tích 158,9m² (trong đó diện tích không phù hợp quy hoạch do vi phạm lộ giới là 60,7m², trị giá 8.526.203.205 đồng; diện tích phù hợp quy hoạch là 98,2m² trị giá 19.424.215.000 đồng), trên đất có căn nhà 01 tầng và gác gỗ diện tích 158,9m² trị giá 424.215.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện trả cho phía bị đơn 70% giá trị công trình trên đất.

Thấy rằng, qua các tài liệu đã liệt kê trên và các bản án đã xét xử về tranh chấp giữa các đương sự có căn cứ để xác định ông Đặng N là chủ sở hữu nhà, đất số 513 – E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với tài sản trên, đồng thời yêu cầu các bị đơn cùng những người đang sống tại căn nhà này chấm dứt hành vi chiếm dụng bất hợp pháp và trả lại nhà là có căn cứ. Bà Đặng T1 và các bị đơn khác cho rằng đây là nhà của bà Tô T7 là mẹ ông N, bà T1 mua cho bà T1 ở, ông N chỉ đứng tên chứ không sử dụng và bà T1 có góp vào 03 lượng vàng, sau đó còn khai phá, mở rộng thêm đất trong quá trình sinh sống nhưng phía bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đối với những trình bày trên, cũng không được nguyên đơn cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng thừa nhận nội dung này. Quá trình giải quyết vụ án, ông N và vợ đã chết nhưng trước đó có làm di chúc vào ngày 30/7/2002 để lại 02 căn nhà cho 06 người con. Trên cơ sở đó các con của ông N có yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án đòi nhà và được án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có cơ sở. Ý kiến của của bà Hồng K1 về việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tranh chấp cho bà Tô T7, từ đó xác định bà Tô T7 đã tặng cho nhà đất hợp pháp cho bà Đặng T1, đồng thời công nhận công sức tôn tạo, làm tăng giá trị nhà đất cho bà T1, bà K1, bà P là không có cơ sở để chấp nhận do không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Đối với ý kiến của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồng Nhuận T2 cho rằng cần xem xét công sức giữ gìn, tôn tạo tài sản của ông T2 là người đã mở rộng thêm đất ngoài diện tích ông N đã mua của bà L2: Trình bày này mâu thuẫn với các tài liệu về đơn thư tố cáo của bà Đặng T1, Biên bản làm việc của Công an P5 về hành vi xâm chiếm nhà đất và hành hung bà T1 để đòi vào ở nhà khi bà T1 còn sống; bên cạnh đó Biên bản vi phạm xây dựng lần 1 ngày 31/8/1994 do Đội Cảnh sát Trật tự Công an Quận 6 lập thể hiện bà T1 là người sửa chữa nhà không xin phép nên không có căn cứ để xác định công sức đóng góp của ông T2. Hiện nhà đất tranh chấp do bà Hồng K1 cùng các con của ông T2 sử dụng, đã hưởng lợi không có căn cứ pháp luật trong thời gian dài nên chỉ có thể xem xét về hỗ trợ di dời và thời gian lưu cư cùng với chi phí xây sửa căn nhà như án sơ thẩm đã tuyên.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Trong đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Lệ T, bà Đặng Lệ Q, ông Đặng Khánh H, bà Phù Xuân Y và đại diện theo ủy quyền của các ông, bà yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm do chấp nhận kết quả thẩm định giá là quá cao; việc tuyên buộc phía nguyên đơn phải trả cho phía bị đơn công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị tài sản của bà Đặng T1 bằng một nửa giá

trị tài sản tranh chấp theo kết quả thẩm định là không có cơ sở, không công bằng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn do bị đơn đã chiếm dụng nhà và hưởng lợi trong thời gian dài, trong khi gia đình ông Đặng T1 là chủ sử dụng hợp pháp lại không có nhà ở. Như đã phân tích, nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đã cung cấp các chứng cứ chứng minh nguồn gốc nhà đất tranh chấp trong vụ án là của ông Đặng N; về việc diện tích đất choán phải chịu thuế do đặt máy móc sản xuất đã được ông Nho Đ hàng năm cho chính quyền Đô thành S từ năm 1960, sau năm 1975 vẫn tiếp tục đóng thuế cho đến năm 1993 khi bắt đầu khởi kiện. Do đó phần diện tích tăng thêm so với diện tích mua nhà đất ban đầu không phải do bà T1 và các con khai phá như trình bày của bị đơn. Án sơ thẩm không chấp nhận ý kiến nêu tại đơn phản tố của bị đơn nhưng xác định bà Đặng T1 và các con có công sức tôn tạo, mở rộng phần đất tranh chấp là không phù hợp với các chứng cứ đã thu thập. Quá trình sử dụng nhà đất này gia đình bà T1 đã hưởng dụng quyền lợi trên đất do ông N cho ở nhờ. Tuy nhiên, kể từ thời điểm ông N khởi kiện đòi nhà (ngày 23/12/1993) thì phía bị đơn và những người liên quan đang sinh sống trong nhà không trả mà vẫn khai thác công năng nhà đất bằng việc mở cửa hàng kinh doanh, cho thuê mặt bằng để các cá nhân khác bán hàng hoá. Đây là việc hưởng lợi không có căn cứ pháp luật. Do vậy, việc án sơ thẩm tuyên xử buộc nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của phía nguyên đơn trả cho bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của phía bị đơn số tiền 14.107.867.888 đồng, tương ứng $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tranh chấp là công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị đối với nhà, đất tranh chấp của bà Đặng T1 là không có cơ sở.

Ngoài ra, tài sản tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Hơn nữa theo kết quả đo đạc, thẩm định còn có diện tích đất không phù hợp quy hoạch là 60,7m² (do vi phạm lộ giới) được tính giá trị là 8.526.203.205 đồng. Án sơ thẩm công nhận cả phần này và tính vào tổng giá trị tài sản tranh chấp để tuyên buộc nguyên đơn chi trả bằng một nửa giá trị thẩm định cho bị đơn đồng thời công nhận cả phần diện tích này cho nguyên đơn là không đúng quy định.

Đối với kết quả định giá và việc công bố kết quả định giá đã được tiến hành đúng quy định nên kháng cáo về kết quả định giá của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo trình bày đồng ý trả chi phí xây sửa nhà theo như án sơ thẩm đã tuyên và hỗ trợ tiền cho phía bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp, tổng cộng các khoản là 5.000.000.000 đồng. Về thời gian lưu cư, đồng ý cho những người đang ở trên nhà, đất tranh chấp lưu cư trong thời gian 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy khoản hỗ trợ này là có lợi cho phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan so với giá trị tài

sản tranh chấp; đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát cho rằng phần diện tích phạm lộ giới cần được trừ ra nhưng cần chấp nhận công sức tôn tạo, làm tăng giá trị đất của bị đơn bằng một nửa giá trị đất được công nhận hợp pháp: Nội dung này chưa phù hợp hoàn toàn với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chỉ chấp nhận ý kiến trừ diện tích phạm lộ giới khi đánh giá về giá trị tài sản tranh chấp.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Đoàn Văn D1, trẻ Đoàn Hồng T4, trẻ Đoàn Hồng T5 (cùng do ông Đoàn Văn D1 và bà Hồng Yến B3 đại diện theo pháp luật); bà Võ Ngọc T6, trẻ Hồng Ngọc H1, trẻ Hồng Gia N1 (cùng do bà T6 và ông Q1 đại diện theo pháp luật) trả lại nhà, đất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; tạm giao diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới cho phía nguyên đơn quản lý sử dụng. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn về việc trả chi phí xây, sửa nhà đồng thời hỗ trợ phía bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp chuyển đến nơi ở mới với tổng số tiền 5.000.000.000 đồng, cho lưu cư trong thời gian 03 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm những người kháng cáo không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các yêu cầu tại đơn phản tố của bà Hồng K1, các con của ông Hồng Nhuận T2 do không được xem xét là yêu cầu phản tố. Do sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng nghĩa với việc không chấp nhận các ý kiến phản bác của phía bị đơn, nên các bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố nhưng trong phần phán quyết vẫn buộc bà K1 các con của ông T2 chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là không phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ phần án phí sơ thẩm đã được tuyên tại bản án sơ thẩm theo nhận định trên. Cụ thể: các ông, bà Hồng K1, Hồng Yến P1, Hồng Yến B2, Hồng Triệu Q1, Hồng Yến P2, Hồng Yến B3, Hồng Yến Q2, Hồng Yến L1 phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng mỗi đương sự. Tuy nhiên bà Hồng K1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bị đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Lệ T, bà Đặng Lệ Q, ông Đặng Khánh H, bà Phù Thị Xuân Y.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 2299/2023/DSST ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ:

Điều 5; Khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 35; Điều 37; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 294; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 164; Điều 170; Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 158; Điều 160; Điều 166; Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và mức thu án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực từ ngày 01/7/2009;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

[1]. Buộc bà Hồng K1, bà Hồng Yến P2, bà Hồng Yến P1, bà Hồng Yến B2, bà Hồng Yến B3, bà Hồng Yến Q2, bà Hồng Yến L1, ông Hồng Triệu Q1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Đoàn Văn D1, trẻ Đoàn Hồng T4, trẻ Đoàn Hồng T5 (cùng do ông D1 và bà Hồng Yến B2 đại diện theo pháp luật); bà Võ Ngọc T6, trẻ Hồng Ngọc H1, trẻ Hồng Gia N1 (cùng do bà T6 và ông Hồng Triệu Q1 đại diện theo pháp luật) giao toàn bộ nhà 5 Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của phía nguyên đơn là bà Đặng Lệ D, bà Đặng Lệ K, bà Đặng Lệ Q, bà Đặng Lệ T, ông Đặng Khánh H, bà Phù Xuân Y, trẻ Đặng Hiến C, trẻ Đặng Hiến L (cùng do bà Y đại diện theo pháp luật).

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trả cho bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn chi phí xây sửa nhà và hỗ trợ chuyển chỗ ở, tổng số tiền là 5.000.000.000 đồng.

[3]. Thời gian giao nhà của các bên theo M3 [1] và thời gian thực hiện việc trả tiền, hỗ trợ theo Mục [2] tại phần Tuyên xử là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Thực hiện tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không thanh toán số tiền nêu trên thì bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có quyền yêu cầu phát mãi căn nhà và đất tại số E - E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán cho bị đơn cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

Thực hiện tại Cục Thi hành án dân sự TPHCM hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

[4]. Sau khi thực hiện xong các khoản tiền nêu trên, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và diện tích đất phù hợp quy hoạch là 98,2m² tại số E - E Hậu Giang, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của Luật Đất đai. Tạm giao diện tích đất không phù hợp quy hoạch là 60,7m² cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn quản lý, sử dụng.

(Kèm Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/3/2014)

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Lệ Q, ông Đặng Khánh H, bà Phù Xuân Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại cho bà Q, ông H, bà Y mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004203, 0004204 và 0004205 cùng ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Các ông, bà Hồng K1, Hồng Yến P1, Hồng Yến B2, Hồng Triệu Q1, Hồng Yến P2, Hồng Yến B3, Hồng Yến Q2, Hồng Yến L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Bà Hồng K1 được miễn án phí sơ thẩm.

H2 lại cho bà Đặng Lệ T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002045 ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (10);
- Lưu VP(3), HS(2).22b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ