

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 261/2025/DS-PT
Ngày 11 tháng 9 năm 2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp đòi nhà.

**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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 Trần Ngọc Đ - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 697/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 609/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số A, Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Tổ B, Khu phố D, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) và ông Lý Hoàng Phước H1, sinh năm

1989; địa chỉ cư trú: Số A, Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); cùng có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lý Thanh T, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số G, Tổ E, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ liên lạc: Số A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Ông Lý Trung D, là Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

2. Bà Lý Thanh T1, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: D Boone Rd A H, T, USA; địa chỉ liên lạc: Số G, Tổ E, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

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

1. Bà Lương Thị T2, sinh năm 1935; địa chỉ cư trú: Số G, Khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

2. Ông Dương Tất T3, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: K, Ấp T, xã B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ liên hệ: Số A, Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

3. Cháu Lý Ngọc P, sinh năm 2010; chị Huỳnh Thanh X, sinh năm 2004; chị Dương Lý Song U, sinh năm 1998; cùng địa chỉ cư trú: Số A, Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

4. Ông Lý Hoàng S, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số A, khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Nguyễn Thị A; có mặt.

5. Bà Lương Thị C (Lương Cathy C1), sinh năm 1938; bà Võ Thị Kim Á, sinh năm 1961; ông Võ Văn M, sinh năm 1935; cùng địa chỉ: D Boone Rd A H, T, USA; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thanh H là Nguyên đơn; bà Lý Thanh T là Bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- *Theo trình bày của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh H:* Nhà đất tại địa chỉ A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có diện tích

124,2m² thuộc thửa 121, tờ bản đồ 29 phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 10582/CN-SHN ngày 07/09/1988 cho bà Nguyễn Thị Thanh H. Năm 1989, do hoàn cảnh phải làm ăn xa nhà nên vợ chồng bà H gửi nhà cho mẹ là cụ Lương Thị T2 quản lý và chăm 03 con nhỏ. Năm 1995, khi trở về nhà thì vợ chồng bà H phát hiện cụ T2 cho người em ruột là bà Lương Thị C ở nhờ. Nghe lời cụ T2, vợ chồng bà H đồng ý cho bà C ở trên căn nhà trong một thời gian để bà C có thời gian làm thủ tục xuất cảnh định cư ở nước ngoài, nhưng sau đó nhiều năm bà C không xuất cảnh nên vợ chồng bà H phải ở nhờ nhà người thân chờ bà C xuất cảnh. Năm 2000 bà C xuất cảnh nhưng không thông báo cho bà H biết mà để căn nhà cho 02 cháu ngoại là vợ chồng bà Lý Thanh T, ông Dương Tất T3 và bà Lý Thanh T1 ở. Vợ chồng bà H nhiều lần yêu cầu trả lại nhà nhưng vợ chồng bà T, bà T1 không đồng ý nên bà H khởi kiện yêu cầu những người đang cư ngụ trong căn nhà này gồm vợ chồng bà Lý Thanh T và ông Dương Tất T3, bà Lý Thanh T1 và các con cháu của họ là Lý Ngọc P, Huỳnh Thanh X, Dương Lý Song U phải di dời chỗ ở trả lại nhà đất cho bà H. Bà H nhất trí với Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất số 8300/2022 ngày 13/7/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ và Chứng thư thẩm định giá số 5376 ngày 18/12/2023 của Công ty Cổ phần T4. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị T2 và ông Lý Hoàng S thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị Thanh H.

- Theo trình bày của bị đơn là bà Lý Thanh T1, bà Lý Thanh T: Bà Lương Thị T2 là chị của bà Lương Thị C, là mẹ của bà Nguyễn Thị Thanh H nên bà H gọi bà C là dì. Ngày 01/03/1989, bà H đến xin bà C giúp đỡ vì đang nợ tiền nhiều người không có khả năng chi trả. Vì vậy, bà H mượn giấy tờ nhà của bà C đang đứng tên tại địa chỉ Số A, Khóm E, ấp T, xã T để thế chấp tại Ngân hàng Công thương tỉnh Đ để vay số tiền là 5.000.000 đồng nhằm mục đích trả nợ cá nhân. Việc cho bà H mượn giấy tờ nhà vay tiền được cụ T2 trực tiếp nhờ bà C nên bà C đã không cho chồng là ông Võ Văn M biết mà tự động lấy giấy tờ nhà đưa cho bà H. Sau khi có được giấy tờ nhà đất trên, bà H tiến hành lập thủ tục vay tiền của Ngân hàng C nhưng Ngân hàng này không cho vay vì nhà đất đứng tên vợ chồng bà C, nên bà H và bà T2 xin bà C đứng tên trên hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng để lấy tiền cho bà H vay trả nợ. Sau khi nhận được 5.000.000 đồng tiền vay, bà H cam kết trả nợ cho Ngân hàng C nhưng sau đó vợ chồng bà H lén lút dọn toàn bộ tài sản đi nơi khác ở mà không thông báo cho bà T2 biết. Tới kỳ hạn phải trả 350.000 đồng tiền lãi, bà C phải bán tài sản cá nhân để trả cho Ngân hàng Công thương tỉnh Đ và trình báo tới Công an xã T. Tại đây, bà T2 cam kết sẽ trả nợ thay cho vợ chồng ông S, bà H số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng Công thương tỉnh Đ, đồng thời hứa sẽ lấy lại giấy tờ trả cho bà C trong thời hạn 03 tháng, tuy nhiên bà T2 không thực hiện nên Ngân hàng Công thương tỉnh Đ kết luận bà T2 tự nguyện giao chìa khóa căn nhà số A, Tổ A, Khu phố B phường B, tỉnh Đồng Nai gia đình ông M, bà C sử dụng. Năm 1991, ông M và bà C xuất cảnh định cư tại Hoa

Kỳ, nhà đất được để lại cho các con sinh sống. Năm 2000, con của bà C là Võ Thị Kim Á đứng ra đăng ký, kê khai hằng năm và quản lý nhà đất cho đến ngày phát sinh tranh chấp. Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Lý Thanh T và bà Lý Thanh T1 không đồng ý, đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H:

Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lý Hoàng S được quyền sử dụng thửa đất số 121 có diện tích 124.2m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 8300/2022 ngày 13/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và căn nhà cùng toàn bộ tài sản trên đất tại địa chỉ số A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Chứng thư thẩm định giá số 5376 ngày 18/12/2023 của Công ty Cổ phần T4.

Buộc vợ chồng bà Lý Thanh T và ông Dương Tất T3, bà Lý Thanh T1 và các con cháu của họ là Lý Ngọc P, Huỳnh Thanh X, Dương Lý Song U phải di dời chỗ ở trả lại nhà và đất thuộc thửa 121, tờ bản đồ 29 tại địa chỉ số A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H và Lý Hoàng S.

Bà Lý Thanh T và ông Dương Tất T3, bà Lý Thanh T1 và các con cháu của họ là Lý Ngọc P, Huỳnh Thanh X, Dương Lý Song U được quyền lưu cư trên căn nhà tại địa chỉ số A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lý Hoàng S có trách nhiệm trả lại tiền trị giá của mái che là 51.450.000 đồng cho bà Lý Thanh T và ông Dương Tất T3.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08/10/2024, bà Nguyễn Thị Thanh H kháng cáo không đồng ý cho bị đơn lưu cư 06 tháng và trả lại giá trị mái che 51.450.000 đồng cho bị đơn.

Ngày 09/10/2024, bà Lý Thanh T có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị Thanh H do bà Nguyễn Thị A và ông Lý Hoàng Phước H1 đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý trả lại giá trị mái che hiện và thời gian lưu cư 06 tháng đối với bị đơn.

Bà Lý Thanh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lý Thanh T trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Ông Võ Văn M, bà Lương Thị C, bà Võ Thị Kim Á là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án là vi phạm các điều 175, 177, 179, 474 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông M, bà C, bà Á ủy quyền cho bà Lý Thanh T, Lý Thanh T1 nhưng tại hợp đồng ủy quyền này chỉ có tên người ủy quyền, người nhận ủy quyền không ký tên là vi phạm Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 55 Luật Công chứng. Mặt khác, hồ sơ vụ án không thể hiện đã tổng đạt trực tiếp bản án sơ thẩm và thông báo kháng cáo số 39 cho ông M, bà C, bà Á là vi phạm điều 474, 477, 479 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại đơn khởi kiện, bà H trình bày nhà đất tranh chấp có diện tích 124m² nhưng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chỉ thể hiện diện tích sàn xây dựng 72m², diện tích sử dụng 69m². Tại trích đo hiện trạng khu đất thì đất có diện tích 124m² nhưng theo chỉ dẫn của bà H là 148,7m²; còn theo chỉ dẫn của bị đơn là 126m². Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn di dời chỗ ở để trả lại nhà đất có diện tích 124m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 10582/CN-SHN do Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp ngày 07/09/1988 thể hiện bà Nguyễn Thị Thanh H là chủ sở hữu nhà đất tranh chấp tại địa chỉ A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bà Lý Thanh T cho rằng vào ngày 01/3/1989, bà Lương Thị C thế chấp căn nhà số A Khóm E, ấp T, xã T để vay hộ cho bà H 5.000.000 đồng tại Ngân hàng Công thương tỉnh Đ nên bà H không có quyền đòi lại nhà. Xét trình bày của bị đơn là không có căn cứ, nếu cho rằng bà H còn nợ bà C số tiền này thì có quyền khởi kiện tranh chấp bằng vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của bà H là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều không xuất trình được chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H và đơn kháng cáo của bà Lý Thanh T nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H do bà Nguyễn Thị A, ông Lý Hoàng Phước H1 đại diện và kháng cáo của bà Lý Thanh T như sau:

[3.1] Nhà đất tranh chấp có diện tích 124,2m² thuộc thửa 121, tờ bản đồ 29, phường B, thành phố B tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 10582/CN-SHN do Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp ngày 07/09/1988.

Bà Nguyễn Thị Thanh H cho rằng nhà đất trên do bà H và chồng là ông Lý Hoàng S tạo lập từ trước năm 1985, nhưng đến năm 1989 do hoàn cảnh phải làm ăn xa nhà nên vợ chồng bà H gửi nhà cho mẹ là bà Lương Thị T2 quản lý và chăm 03 con nhỏ. Năm 1995, khi vợ chồng bà H trở về nhà thì phát hiện cụ T2 đã cho người em ruột là bà Lương Thị C ở nhờ. Năm 2000, bà C xuất cảnh định cư tại Hoa Kỳ nên giao lại nhà cho vợ chồng bà Lý Thanh T, ông Dương Tất T3 và bà Lý Thanh T1 quản lý. Bà H nhiều lần yêu cầu bà T, ông T3 và bà T1 trả lại nhà đất nhưng các ông bà không hợp tác nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T, ông T3, bà T1, cháu P, cháu X, cháu U phải di dời chỗ ở để trả lại nhà đất.

Tuy nhiên, về phía bà T và bà T1 thì cho rằng vào ngày 01/03/1989, do hoàn cảnh bị thiếu nợ nhiều người, bà H gặp bà C nhờ thế chấp nhà của bà C để vay 5.000.000 đồng tại Ngân hàng Công thương tỉnh Đ và được bà C đồng ý. Sau khi nhận tiền, vợ chồng bà H lén lút dọn toàn bộ tài sản đi nơi khác ở nhưng không thông báo cho bà T2 biết. Tới kỳ hạn phải trả 350.000 đồng tiền lãi, bà C phải bán tài sản cá nhân để trả cho Ngân hàng Công thương tỉnh Đ và trình báo tới Công an xã T. Tại đây, bà T2 cam kết sẽ trả nợ thay cho vợ chồng ông S, bà H số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng Công thương tỉnh Đ, đồng thời hứa sẽ lấy lại giấy tờ trả cho bà C trong thời hạn 03 tháng nhưng sau đó bà T2 không thực hiện. Năm 2000, con của bà C là bà Võ Thị Kim Á đứng ra đăng ký, kê khai hàng năm và quản lý nhà đất cho đến ngày phát sinh tranh chấp. Vì vậy, bà T và bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3.2] Xét thấy, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 10582/CN-SHN do Sở Xây dựng tỉnh Đ cấp ngày 07/09/1988 thể hiện bà Nguyễn Thị Thanh H là chủ sở hữu nhà đất tranh chấp tại địa chỉ A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Ngày 01/4/1989, trên cơ sở ủy quyền của bà H, bà Lương Thị T2 lập khế ước số 663 vay Ngân hàng C số tiền 4.000.000 đồng, mục đích vay để kinh doanh và ép ruột xe, hạn trả ngày 01/7/1989, tài sản thế chấp là nhà đất số A xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, có đủ căn cứ xác định căn nhà A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là tài sản chung của vợ chồng bà H.

[3.3] Theo Hợp đồng ủy quyền được hợp thức hóa lãnh sự ngày 24/8/2020 thể hiện ông M, bà C, bà Á đã ủy quyền toàn bộ cho bà Lý Thanh T1, bà Lý Thanh T và trên thực tế, bà T, bà T1 đã và đang thực hiện nội dung ủy quyền trên nên được xem là hợp pháp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lý Thanh T và bà Lý Thanh T1 trình bày, vào ngày 01/3/1989, bà Lương Thị C thế chấp căn nhà số A Khóm E, ấp T, xã T để vay hộ cho bà H 5.000.000 đồng tại Ngân hàng Công thương tỉnh Đ; sau khi nhận tiền, bà H đã bỏ đi nơi khác nên bà C đã phải bán tài sản cá nhân trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp khoản vay trên; năm 1991 ông M và bà C xuất cảnh định cư tại Hoa Kỳ; nhà đất trên sau đó đã được con của bà C là bà Võ Thị Kim Á quản lý, đăng ký, kê khai hằng năm nên bà H không có quyền đòi lại. Như vậy, bà T và bà T1 cũng thống nhất xác định nhà đất tranh chấp có nguồn gốc của bà H nhưng sau khi nhận được số tiền 5.000.000 đồng bà C vay của Ngân hàng Công thương tỉnh Đ thì bà H đã bỏ đi nơi khác nên bà C phải trả cho Ngân hàng Công thương tỉnh Đ cả tiền gốc và tiền lãi, từ đó cho rằng bà H không có quyền đòi lại căn nhà trên.

[3.4] Hội đồng xét xử xét thấy việc bà H vay của bà C số tiền 5.000.000 đồng là quan hệ tranh chấp vay tài sản, không liên quan tới xác định quyền sở hữu nhà đất tranh chấp. Trường hợp có đủ căn cứ xác định bà H vay của bà C số tiền trên, bà C có quyền khởi kiện yêu cầu bà H trả số tiền này và tiền lãi theo quy định pháp luật.

[3.5] Tại Văn bản số 349/UBND ngày 21/6/2023, Ủy ban nhân dân phường B xác định: “Căn nhà tại số A tổ A khu phố B thuộc tờ bản đồ 29 thửa đất 121. Năm 2000 kê khai đăng ký nhà đất cho toàn phường, bà Võ Thị Kim Á và bà Nguyễn Thị Thanh H cùng kê khai đăng ký chung một thửa đất số 121 tờ bản đồ 29 (hồ sơ đăng ký dạng tranh chấp), hiện hồ sơ kê khai đăng ký được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B, thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có tên trong sổ mục kê và sổ địa chính”. Như vậy, việc đăng ký kê khai của bà Á trong trường hợp này không phải là căn cứ phát sinh quyền sở hữu đối với nhà đất tranh chấp trên.

[3.6] Với những cứ trên thì có đủ cơ sở xác định tài sản là nhà đất tại địa chỉ số A, Tổ A, Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai tài sản

của bà Nguyễn Thị Thanh H nên yêu cầu khởi kiện của bà H là có cơ sở chấp nhận. Theo Chứng thư thẩm định giá số 5376 ngày 18/12/2023 của Công ty Cổ phần T4 thì xác định về nhà ở gia đình có diện tích 75,2 m² được định giá là 144.384.000 đồng là tài sản do vợ chồng bà H xây dựng trước đây và trong thời gian sinh sống trên nhà, đất phía bị đơn bà T có xây dựng thêm phần công trình phụ trên đất là (mái che) có diện tích 49m² được định giá là 51.450.000 đồng. Do đó, cần buộc bà H phải trả cho bà T, bà T1 số tiền 51.450.000 đồng.

[3.7] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh; không chấp nhận quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[3.8] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H; không chấp nhận kháng cáo của bà Lý Thanh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H.

1.1. Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lý Hoàng S được quyền sở hữu căn nhà và tài sản gắn liền trên thửa đất số 121 có diện tích 124.2 m² được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 8300/2022 ngày 13/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ theo Chứng thư thẩm định giá số 5376 ngày 18/12/2023 của Công ty Cổ phần T4. Bà H và ông S được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai nhà đất theo đúng quy định pháp luật.

1.2. Buộc vợ chồng bà Lý Thanh T và ông Dương Tất T3, bà Lý Thanh T1 và các con cháu của họ là Lý Ngọc P, Huỳnh Thanh X, Dương Lý Song U phải di dời chỗ ở trả lại nhà đất thuộc thửa 121, tờ bản đồ 29 tại địa chỉ số A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lý Hoàng S.

2. Bà Lý Thanh T và ông Dương Tất T3, bà Lý Thanh T1 và các con cháu của họ là Lý Ngọc P, Huỳnh Thanh X, Dương Lý Song U được quyền lưu cư trên căn nhà tại địa chỉ số A Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh

Đồng Nai trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Lý Hoàng S có trách nhiệm trả lại tiền trị giá của mái che là 51.450.000 đồng cho bà Lý Thanh T và ông Dương Tất T3.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh H đã thực hiện xong.

5. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý Thanh T và bà Lý Thanh T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng theo Biên lai thu số 005091 ngày 24/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0001127 ngày 02 tháng 12 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Lý Thanh T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0001068 ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường

