TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 330/2025/DS-PT
Ngày 18 tháng 4 năm 2025.
V/v: "*Tranh chấp tài sản chung và quyền sở hữu tài sản*".

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 Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Mạnh Hùng - 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 Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 904/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023 về *"Tranh chấp tài sản chung và quyền sở hữu tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 989/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3498/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vương Tô H, sinh năm 1950; Địa chỉ: F Tổ A, Ấp F, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Đoàn Trọng N – thuộc Đoàn luật sư Thành phố H, (vắng mặt).

Bị đơn:

1. Ông Vương L, sinh năm 1965; Địa chỉ: 1 Tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Bà Võ Thị M, sinh năm 1947 (chết năm 2017).

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

2.1. Ông Vương L, sinh năm 1965; Địa chỉ: 1 Tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2.2. Ông Vương Kim S, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 Tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2.3. Ông Vương Kim P, sinh năm 1970; Địa chỉ: C khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2.4. Bà Vương Ngọc D, sinh năm 1971; Địa chỉ: G đường B, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà D: Ông Vương Kim S (Giấy ủy quyền ngày 01/10/2016, có mặt).

2.5. Bà Vương Ngọc M1, sinh năm 1975; Địa chỉ: B khu phố A, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2.6. Bà Vương Ngọc H1, sinh năm 1978; Địa chỉ: 3 khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M1, bà H1: Ông Vương L (theo giấy ủy quyền ngày 01/10/2016, (có mặt).

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

1. Ông Vương K, sinh năm 1935 (chết năm 2016).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K:

1.1. Ông Vương Từ N1, sinh năm 1979 (chết năm 2024);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N1: Bà Hồng Thị N2; bà Cao Mỹ N3, sinh năm 1974; Ông Vương Chí T, sinh năm 2007; Ông Vương Chí T1, sinh năm 2011 (bà N3, ông T, ông T1 xin xét xử vắng mặt).

1.2. Bà Hồng Thị N2, sinh năm 1941;

Cùng địa chỉ: 1 khu phố B, xã T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền của bà N2: Bà Tống Thị Thu H2; Địa chỉ: 9 K, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2. Bà Vương M2, sinh năm 1942, (vắng mặt).

3. Bà Vương M3, sinh năm 1952, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ hộ khẩu thường trú: 128/9 Tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ cư trú hiện nay: Số A khu phố B, xã T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M2 và bà M3: Ông Vương Tô H, sinh năm 1950; Địa chỉ: F Tổ A, Ấp F, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2014, có mặt).

4. Ông Vương Kim S, sinh năm 1980; Địa chỉ: 1 Tổ F, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

5. Bà Huỳnh Ngọc L1, sinh năm 1968, (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Vương L (Theo giấy ủy quyền ngày 01/10/2016).

6. Bà Vương Huỳnh Hà M4, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: 1 Tổ F, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1994;

8. Trẻ Nguyễn Vương Hải M5, sinh năm 2018;

Người đại diện hợp pháp của trẻ M5: Ông Vương L (Theo giấy ủy quyền ngày 01/10/2016).

9. Bà Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 1985, (vắng mặt);

10. Trẻ Vương Nguyễn Tư Q, sinh năm 2011, (vắng mặt);

11. Trẻ Vương Quang K1, sinh năm 2017, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 1 Tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người giám hộ của trẻ Q, trẻ K1*: Ông Vương Kim S và là người đại diện theo ủy quyền của bà Cẩm T2 (Giấy ủy quyền ngày 01/10/2016).

12. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1947; Địa chỉ: H F (A) Hallett Cove S (Úc) SA 5158, (vắng mặt);

Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Vương Tô H; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương Kim S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vương M3, bà Hồng Thị N2, bà Vương M2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 13/01/2011; Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/3/2023; các ý kiến của nguyên đơn ông Vương Tô H trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Năm 1973 bốn anh em ông Vương Tô H gồm: Ông Vương K, ông Vương Tô H, bà Vương M2, bà Vương M3 và bà Nguyễn Thị Y đã hùn tiền mua một căn nhà lá trên khuôn viên đất ngang 8m, dài 32m mang số 128/9 ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, với số tiền là 200.000đ. Sau đó anh em ông H đã sửa thành nhà đúc 01 tấm để ở tương ứng với các vị trí 6,7,9,11 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 9/9/2013, với số tiền 1.303.640đ. Năm 1977 và 1997 bà Vương M2 có đăng ký kê khai nhà đất có xác nhận của Văn phòng Đ2 và có đóng thuế cho Nhà nước. Năm 1978 bà Vương M3 đại diện 4 anh em đã trả lại

tiền (05 cây vàng) cho bà Nguyễn Thị Y và bà Y có làm giấy bán nhà cho bà Vương M3. Bà Y tiếp tục làm giấy tái xác nhận đã nhận đủ tiền và cam kết không có tranh chấp khiếu nại gì về sau đối với nhà và đất nêu trên.

Năm 1988, gia đình ông Vương M6 ở Ấp C không có liên quan gì đến việc mua bán đất và nhà của 4 anh em, có khó khăn về cuộc sống và nhà ở con đông còn nhỏ nên các anh em đã đồng ý cho gia đình ông M6 về ở nhờ tại căn nhà trên vì tình anh em và có nói khi cần trả lại nhà. Trong thời gian sinh sống ông M6 có sửa chữa lại căn nhà trên theo hiện trạng hiện nay.

Năm 1997, tất cả các anh em của ông Vương Tô H cả ông Vương M6 đã đăng ký kê khai nhà đất, thống nhất xác định căn nhà và khuôn viên đất thuộc sở hữu chung 5 anh em gồm ông K, bà M2, ông H, ông M6, bà M3.

Năm 1999 ông Vương L là con trai ông M6, có tự ý xây dựng một căn nhà trong khuôn viên đất nhưng chưa được sự đồng ý của các anh em ông H, hiện nay nhà có số 128/18. Năm 2001 bà Vương M3 đã có đơn gởi UBND xã Đ ngăn chặn không cho đăng ký nhà đất và các anh em cũng đã bàn bạc thống nhất cho ông Vương M6 1/5 nhà đất và được chính quyền xác nhận ngày 9/10/2001. Đến năm 2010, lúc này ông M6 đã mất nên ông H đã nhiều lần bàn bạc cùng bà Võ Thị M (vợ ông M6) và ông Vương L lấy lại nhà đất chia đều cho 5 anh em như đã thỏa thuận nhưng hai người không đồng ý.

Nay ông Vương Tô H, đề nghị Tòa án công nhận nhà số A và diện tích đất 284m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 9/9/2013 tọa lạc tại tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, là tài sản chung của 4 anh em gồm: ông Vương K (ông K đã chết có con là Vương Từ N1 và vợ là bà Hồng Thị N2 nhận), bà Vương M2, ông Vương Tô H, bà Vương M3. Trong đó có phần đất của bà Nguyễn Thị Y nhưng đã chuyển nhượng lại phần của mình và có giấy xác nhận đã nhận đủ tiền và cam kết không có tranh chấp khiếu nại gì về sau đối với nhà và đất nêu trên nên anh em của ông Vương Tô H đã thỏa thuận và thống nhất cho ông Vương M6 được hưởng 1/5 giá trị nhà số A, tổ F khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ khuôn viên đất diện tích nêu trên. Ông Vương M6 và vợ là bà Võ Thị M đã chết nên yêu cầu ông Vương L cùng gia đình; ông Vương Kim S cùng gia đình trả lại tài sản nhà và toàn bộ diện tích đất 284m^2 cho 04 anh em ông H và 04 anh em trả giá trị nhà 128/18 cho vợ chồng ông Vương L và hoàn trả bằng tiền tương ứng 1/5 giá trị nhà 128/9 và đất cho các con ông Vương M6 theo giá tại Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản ngày 28/7/2020, đất: 50 triệu/1m^2. Giá trị nhà 128/18 là: 265.681.000 đồng; nhà 128/9 là: 203.445.000 đồng, theo hồ sơ kiểm định công trình của Công ty K3. Tổng toàn bộ tài sản có giá: 14.200.000.000 (mười bốn tỷ hai trăm triệu) đồng . Không yêu cầu chia cụ thể phần của các anh em bên nguyên đơn, chỉ yêu cầu công nhận sản chung.

** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 09/10/2015; 13/5/2013; bản tự khai ngày 08/10/2016 và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án ông Vương L trình*

bày: Không đồng ý với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn. Gia đình ông Vương L trước đây có 08 người gồm: Cha ông Vương M6, mẹ bà Võ Thị M; các con ông Vương L, Vương Kim P, Vương Ngọc D, Vương Ngọc M1, Vương Ngọc H1, Vương Kim S.

Vào năm 1982, gia đình ông L được người cô (em ruột của ba ông Vương L) tên Vương C, sinh năm 1947 cho căn nhà số A ấp B, xã Đ, huyện H (nay là 128/9 tổ F, khu phố B, phường T, quận A) nên cả gia đình đã chuyển toàn bộ 8 nhân khẩu từ nhà số C ấp C, xã Đ về đây từ tháng 05/1982.

Năm 1984, ông Vương L bắt đầu chuyển về nhà số A để học tập, đến tháng 07/1987, sau khi cô Vương Mỹ C đi làm ăn xa, thì cả gia đình ông Vương L mới chuyển đến sinh sống tại ngôi nhà này cho đến nay (vì không còn ai sinh sống tại căn nhà 3 ấp C nên nó được tháo dỡ để trả lại đất cho người bà con cất nhà).

Năm 1994, ông Vương L đã đăng ký nộp thuế nhà đất tại địa phương cho căn nhà 128/9 với diện tích 240m^2 (Trước đây không có đăng ký và nộp thuế truy thu cho năm 1992, 1993). Theo bản kê khai nhà cửa ngày 01/12/1977 (Dùng để ghi báo cho cả ngôi nhà theo biển số nhà) thì diện tích đất của nhà 128/9 là 160m^2 không rõ chủ đất. Do căn nhà xây dựng đã lâu nên bị xuống cấp, hư hỏng nặng, thường xuyên bị ngập nước vào mùa mưa, vì vậy cha mẹ ông Vương L là ông Vương M6, bà Võ Thị M đã sửa chữa, nâng nền nhà, nâng sân nhiều lần; nâng cấp xây dựng mới phần nhà sau. So với bản vẽ được đo đạc năm 1997, thì: Phần nhà sau đã được xây dựng mới diện tích xây dựng (4m x 4,6m)x 2: cấu trúc 1 trệt, 1 gác cột bêtông cốt thép, đúc giả, tường gạch, mái lợp tol, nền gach men. Phần nhà bếp đã được xây dựng mới diện tích 5m x 7m. Cấu trúc bêtông cốt thép; tường gạch, mái lợp tol. Nền nhà trước nâng lên: 0,8 m; Nền nhà sau nâng lên: 1,2 m; Nền nhà bếp nâng lên: 1,0 m; Sân nâng lên 0,8m. Vì chữ ít và phải lao động để kiếm sống nên cha là ông Vương M6 đồng ý để chú ông Vương L giúp làm hồ sơ hợp thức hóa nhà, đất ở số 128/9 vào năm 2001 bằng **"**Bảng ưng thuận", nhưng cha ông Vương L không có sự bàn bạc nào với mẹ và anh em ông và năm đó cha ông L cũng ký xác nhận một căn nhà khác.

Tháng 04/2009, ông Vương M6 qua đời và không để lại di chúc. Mẹ và em ông Vương L tiếp tục sống trong ngôi nhà 128/9 cho đến nay. Đến tháng 10 năm 2010 khi UBND phường T mời lên giải quyết vụ tranh chấp do chú là ông Vương Tô H khiếu nại thì ông Vương L mới biết được 05 người cùng đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 128/9.

Về căn nhà và đất số 128/18: Vào năm 1994, được sự đồng ý của cha mẹ, ông Vương L đã xây dựng 01 căn nhà trên phần đất trống bên hông nhà 128/9 có diện tích 3,4m x 15m. Năm 1996, ông Vương L làm thủ tục tách hộ và được cấp số nhà A ấp B, xã Đ, huyện H (N là 128/18 tổ F, khu phố B, phường T, quận A). Ông Vương L cùng vợ là Huỳnh Ngọc L1 và các con sinh sống tại nhà mình từ

đó cho đến nay, hàng năm đều có thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước. Trong quá trình xây dựng cũng như sửa chữa nhà 128/18 không có ai ngăn cản hoặc tranh chấp khiếu nại gì khi các cô Vương M2 sống tại nhà 128/9; cô Vương M3, bác Vương K sống cách đó khoảng 60m tại nhà số A và cả ông Vương Tô H sinh sống tại xã V, huyện B cũng biết.

Sau khi Quận A được thành lập (tháng 4/1997), Thành phố thực hiện thí điểm đăng ký nhà ở đất ở tại phường Đ, ông Vương L đã thực hiện đăng ký, được đo vẽ năm 1997 và đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho căn nhà 128/18 tại UBND phường Đ. Hiện nhà đất này do ông L và vợ Huỳnh Ngọc L1 cùng các con của ông L đang quản lý, sử dụng. Tính đến thời điểm hiện nay, cha mẹ và gia đình ông L đã trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục nhà và đất 128/9 này đã hơn 34 năm. Hàng năm đều thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ. Riêng căn nhà và đất tại địa chỉ 128/18, ông L đã tự xây dựng, trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1994 đên nay hơn 22 năm, đã thực hiện đăng ký nhà đất năm l997, hàng năm đều thực hiện nộp thuế đầy đủ nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án: Công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho ông Vương L và vợ là bà Huỳnh Ngọc L1 phần đất có diện tích 114,9m^2 diện tích xây dựng 93,5m^2 tương ứng với các phần 2,3,5,8,11, trong bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T lập ngày 9/9/2013. Còn căn nhà hiện nay mang số 128/9 tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 169,1m^2 (được xác định tương ứng với các phần 1,4,6,7,9,10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Vương Kim S, bà Nguyễn Thị Cẩm T2 (vợ ông S) là nơi sinh sống ổn định.

** Bị đơn bà Võ Thị M (chết năm 2017) đã có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án):* Thống nhất về chồng là ông Vương M6 chết ngày 19/4/2009, các con 06 người nêu trên. Theo bà M thì tháng 5 năm 1982, gia đình bà M được bà Vương Mỹ C (em ông M6) cho căn nhà 128/9 nên đã chuyển 08 nhân khẩu về đây. Năm 1984, con đầu bà M là ông Vương L chuyển về nhà 128/9 để đi học, đến khoảng tháng 7/1987 khi bà Vương Mỹ C đi làm ăn xa thì toàn bộ gia đình 08 người chuyển về căn nhà này sinh sống cho đến nay. Năm 1994, ông L đã xây dựng một căn nhà trên phần đất trống bên hông căn nhà cũ 128/9 và đăng ký nộp thuế cho hai căn nhà. Đến năm 1996 phần nhà ông L xây được cấp số mới là 128/18. Trong thời gian sinh sống gia đình bà M đã đầu tư xây dựng sửa chữa mới phần nhà sau, nhà bếp như hiện nay của nhà 128/9. Còn nhà 128/18 vợ chồng ông Vương L, bà Huỳnh Ngọc L1 xây dựng. Từ trước đến nay việc sửa nhà 128/9 và xây nhà 128/18 của gia đình bà và con trai Vương Lợi các em bên chồng bà không có ai ngăn cản hay khiếu nại tranh chấp gì, trong khi chỉ sống cách đó khoảng 60m. Ngày 19/4/2009 ông Vương M6 mất. Tháng 10/2010, UBND phường T mời lên giải quyết đơn khiếu nại của ông Vương Tô H thì gia đình bà mới biết việc năm anh em bên chồng bà M cùng đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 128/9. Hiện nay nhà 128/18 do vợ chồng Vương

L, Huỳnh Ngọc L1 quản lý sử dụng. Nhà 128/9 do bà M (lúc chưa mất) và vợ chồng ông Vương Kim S, Nguyễn Thị Ngọc T3 đang quản lý sử dụng. Bà Vương M2 trước đây có ở nhà này, nay chuyển đi nơi khác.

Bà M đã đề nghị Tòa án giải quyết: Đối với căn nhà 128/18 tổ F, khu phố F, phường T, Quận A diện tích 114,9m^2 do vợ chồng Vương L, Huỳnh Ngọc L1 tự xây dựng đang sinh sống từ trước đến nay công nhận cho vợ chồng ông L, bà L1. Còn phần đất 161,1m^2 và nhà 128/9 tại vị trí số 6 theo bản đồ hiện trạng vị trí nêu trên đề nghị công nhận là tài sản chung của 5 anh em bên chồng bà M và chia theo quy định của pháp luật. Các phần xây dựng còn lại của nhà 128/9 theo các vị trí 4, 7, 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng là do bà M và gia đình bỏ tiền ra xây nên đề nghị được hưởng.

** Bà Nguyễn Thị Y tại "Tờ tự khai ngày 1/8/2016" được Công chứng viên Quốc tế Đ3 – tại Australia xác nhận chữ ký trình bày:*

Bà Y biết vụ án tranh chấp chia tài sản chung Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý số 290/2015/TLST-DS ngày 28/8/2015. Nay tường trình: Trước năm 1975 bà yến có mua một căn nhà lá trên miếng đất 8m x 32m tại địa chỉ 1 ấp B, xã Đ, huyện H. Chiến tranh bà Y làm thất lạc giấy tờ. Đến năm 1978 bán lại cho bà Vương M3 nhà đất này giá 5 cây vàng và đã nhận đủ tiền, bà Vương M3 được toàn quyền sử dụng, không có khiếu nại tranh chấp gì. Bà Y đồng ý với trình bày của ông H và xin được vắng mặt. Ủy quyền cho ông H được thay mặt nhận văn bản tố tụng.

** Ông Vương Kim S có ý kiến tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố và ý kiến về nguồn gốc tạo lập đất và nhà 128/9, 128/18 của ông Vương L. Căn nhà 128/9 hiện nay ông S đang trực tiếp sinh sống cùng vợ là Nguyễn Thị Cẩm T2, con Vương Nguyễn Tú Q1, Vương Quang K1. Còn có bà Vương M2 là chị của cha ông S ban ngày có đến nghỉ ngơi. Ông S hoàn toàn đồng ý với phần trình bày của bà Võ Thị M tại bản tự khai, biên bản hòa giải trước đây, đồng thời không có bất cứ ý kiến hay yêu cầu độc lập nào khác trong vụ án này. Nhưng đề nghị: Tòa án công nhận căn nhà 128/9 diện tích 169,1m^2 là các vị trí 1,4,6,7,9,10 theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 9/9/2013 là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Võ Thị M để vợ chồng ông S cùng các con sinh sống ổn định, vì đã trực tiếp quản lý sinh sống từ năm 1982 đến nay, hàng năm đều nộp thuế nhà đất. Công nhận nhà đất 128/18 của vợ chồng ông Vương L.

** Bà Vương M2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nhiều ý kiến trình bày khác nhau: Tại bản tự khai ngày 10/9/2011, thì:* Em của bà Vương M2 là bà Vương Mỹ C và bà Nguyễn Thị Y (bạn của C) có hùn tiền mua miếng đất ao rau muống có căn nhà lá nhỏ vào khoảng năm 1972, sau đó cùng bỏ tiền ra xây dựng căn nhà 128/9. Miếng đất này mua của ông L2 (đã chết) với giá là 9 chỉ vàng. Năm 1981, bà Y đi nước ngoài để lại căn nhà cho C và bà M2 là người

đứng chủ hộ. Năm 1982, bà C cho gia đình anh trai là Vương Múi căn nhà nêu trên và đã nhập cả hộ khẩu về căn nhà này. Đến năm 1987 thì cả gia đình ông M6 đã dọn về đây sinh sống cho đến nay. Cũng vào năm 1987, bà C đi nước ngoài và mất tích đến nay chưa có tin tức gì. Gia đình ôngVương M6 là người duy nhất ở trong căn nhà này. Do căn nhà xây dựng lâu nên xuống cấp nặng, ngập, hư hại nhiều nên hàng năm gia đình ông M6 đã cải tạo, nâng cấp, sửa chữa. Đến năm 2008, đã đập bỏ phần nhà sau để xây dựng lại với số tiền lớn.

Năm 1994, ông Vương L có xây dựng một căn nhà lá bên phần đất trống trước đó trồng cây và đổ rác, diện tích khoảng 3,4m x 20m, đã tách khẩu thành nhà 128/18 và đóng thuế hàng năm đầy đủ. Bà Vương M2 có ý kiến đối với căn nhà 128/9: Do có thỏa thuận 5 anh em đứng tên nên bà cũng đồng ý phân chia nhưng ưu tiên cho gia đình em là ông Vương M6 (đã chết) hiện có vợ là bà Võ Thị M và con là Vương Kim S đang sinh sống ở đây được tiếp tục quản lý, sử dụng và đứng tên sở hữu. Đối với căn nhà 128/18 do cháu Vương L xây dựng nên đề nghị hợp thức hóa nhà cho cháu Vương L.

** Tại "Giấy cam kết" ngày 7/3/2014 có xác nhận chữ ký bà M2 của UBND phường T thì bà Vương M2 có ý kiến:* Bà M2 ngụ tại 1 tổ F khu phố B, phường T. Trước đây bà M2 nộp bản tự khai ngày 10/9/2011, bản tự khai đó do cháu bà M2 viết không đúng sự thật. Nay bà M2 khai lại theo đúng ý nguyện như sau: Bà Vương Mỹ C là em bà M2 không có hùn tiền mua nhà và đất và không có liên quan gì đến vụ án, nhà đất do 4 anh em bà M2, ông Vương K, ông Vương Tô H, bà Vương M3 mua. Nay bà M2 yêu cầu chia 5 phần bằng nhau và anh em bà M2 xin nhận nhà đất sẽ thối lại 1/5 nhà đất cho gia đình ông Vương M6.

** Ông Vương K tại bản khai ngày 28/3/2011 đã trình bày:*

Các anh em gồm: Ông Vương K, bà Vương M2, ông Vương M6, ông Vương Tô H, bà Vương M3 vào năm 1973 có hùn tiền mua một căn nhà lá dài 32m ngang 8m số nhà A ấp B, xã Đ, huyện H. Đến năm 1977, 05 anh em đã đăng ký kê khai nhà và đất thống nhất là sở hữu chung và 5 người đã đóng thuế nhà đất. Ông K ở nhà này từ năm 1973 đến năm 1994. Năm 1988, ông Vương M6 có xin ông K cho ở nhờ và khi cần sẽ trả lại. Khoảng năm 1999, ông Vương L tự ý xây căn nhà trên khuôn viên đất chưa có sự đồng ý của ông Vương K. Ông K đã làm đơn đến UBND phường T nhưng không thành. Ông K yêu cầu Tòa án phân chia tài sản nhà và đất trên thành 5 phần bằng nhau như anh em ông K đã thỏa thuận.

** Bà Vương M3 tại bản khai ngày 28/3/2011 và ngày 7/6/2013 trình bày:* Bà M3 và bà Vương M2 ngụ tại 1 tổ F, khu phố F, phường T, Quận A. Năm 1973, 05 anh em bà M3 là ông K, ông H, ông M6, bà M3, bà M2 hùn tiền mua một căn nhà lá trên khuôn viên đất dài 32m ngang 8m số nhà 128/9. Năm 1977, tất cả các anh em đã đăng ký kê khai nhà và đất thống nhất là quyền sở hữu chung và đã đóng thuế nhà đất từ đó đến nay. Năm 1988, anh bà M3 là ông

Vương M6 có khó khăn về nhà ở nên bà M3 cho ở nhà và khi cần sẽ lấy lại. Khoảng năm 1999 ông Vương L tự ý xây cất nhà trên khoảng đất trống mà không có sự đồng ý của bà M3, đất do bà M3 mua không đồng ý cho ông Vương L sở hữu, còn nhà ông L tự cất không thông qua bà M3 nên bà M3 không chịu trách nhiệm. Năm 2010 bà M3 có gởi đơn đến UBND phường T nhưng không thành. Bà M3 yêu cầu Tòa án phân chia nhà đất làm 5 phần bằng nhau như anh em bà M3 đã thỏa thuận.

** Ông Vương Tô H là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vương M2, bà Vương M3 trình bày:* Bà M2, bà M3 và bà Y hoàn toàn đồng ý với phần trình bày của ông Vương Tô H, đồng thời không có bất kỳ ý kiến hay yêu cầu độc lập nào khác trong vụ án này.

** Người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị M gồm bà Vương Ngọc M1; Vương Ngọc H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc L1 do ông Vương L đại diện theo ủy quyền của trình bày:*

Thống nhất như trình bày và yêu cầu của ông L. Có ý kiến bổ sung: Theo bản kê khai nhà đất của nguyên đơn tháng 12/1977 diện tích 160m^2 và nhà 59m^2. Trước đây gia đình cha mẹ bị đơn có 01 căn nhà khác mang số 3/32 ấp C, xã Đ, huyện H. Tuy nhiên, đến tháng 5 năm 1982 bà Vương Mỹ C có cho toàn bộ phần đất đang trang chấp cho ông M6 (không có giấy tờ cho) gia đình nhập hộ khẩu về đây ở, căn nhà ở H trả lại cho gia đình phía bên ngoại. Năm 1993, ông L được cha mẹ cho một phần đất (theo giấy cho đất ngày 12/01/1993) diện tích 3,5 x 30m sát phần đất nhà 128/9, vợ chồng ông L bỏ tiền ra để xây nhà, đến nay toàn bộ khuôn viên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không rõ nguồn gốc và có tranh chấp từ năm 2010 nhưng ông L có đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận năm 1997 và có đóng thuế. Căn nhà 128/9 bà M ở chưa có đăng ký kê khai để cấp giấy.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị M: Bà Vương Ngọc D; ông Vương Kim P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm T2 do ông Vương Kim S đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của ông Vương L. Không đồng ý toàn bộ diện tích đất và nhà A là tài sản chung của 5 anh em như các ý kiến của mẹ là bà Võ Thị M trình bày trước đây. Đây là quyền sử dụng đất của và Vương Mỹ C đã cho cha ông là Vương M6, bà M cùng con cái đã chuyển hộ khẩu về đây sinh sống (đã có nhà và đất mang số 128/9). Gia đình ông S đã sinh sống ở đây từ năm 1982 đến nay. Ngoài căn nhà 128/9 đang ở vợ chồng ông S, bà T2 không có căn nhà nào khác. Thống nhất biên bản thỏa thuận giá ngày 28/7/2020 và giá trị công trình xây dựng trên đất. Thống nhất sử dụng Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 09/9/2013 làm căn cứ giải quyết vụ án.

** Ông Vương K (Chết năm 2016) có người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Vương Từ N1 và bà Hồng Thị N2 trình bày tại bản tự khai*

16/7/2020: Ông Vương K là chồng của bà N2 và cha của ông N1, ông K chết năm 2016. Nay ông N1, bà N2 không đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Vương L; ông Vương Kim S. Thống nhất với toàn bộ trình bày và yêu của khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Tô H. Yêu cầu Tòa án công nhận khuôn viên trên đất có diện tích 284m^2 và giá trị còn lại của tài sản của phần xây dựng trên đất tại số nhà A khu phố B phường T, Quận A, là tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu chung của 5 anh em là ông Vương K, Vương M2, Vương Tô H, Vương M6, Vương M7. Ông Vương Từ N1 yêu cầu nhận đất và thối lại phần giá trị sửa chữa xây dựng của phía bị đơn. Về giá tài sản tranh chấp thì ông N1 và bà N2 thống nhất theo ý kiến của nguyên đơn.

** Bà Huỳnh Ngọc L1 (Vợ ông Vương L) có ý kiến:* Đồng ý như yêu cầu của ông Vương L. *Bà Vương Gia L3 có ý kiến:* Bà là con của ông Vương L. Bà L3 sinh sống tại nhà 128/18 từ khi sinh ra cho đến nay. *Bà Vương Huỳnh Hà M4 có ý kiến:* Bà là con của ông Vương L, chồng là Nguyễn Thanh H3, con là Nguyễn Vương Hải M5. Cả ba người sinh sống tại nhà 128/18, đây là nhà của cha mẹ bà ông L, bà Huỳnh Ngọc L1.

** Ý kiến của UBND phường T, Quận A tại Công văn số 297/UBND-ĐC ngày 17/6/2014, cung cấp về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất đang tranh chấp:* Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, UBND phường có ý kiến về khuôn viên đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 9/9/2013 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập, thì: Đất do ông Trần Văn C1, bà Phan Thị Đ đứng bộ trước năm 1975. Theo danh sách kê khai nhà đất năm 1977 trên khuôn viên đất này có căn nhà 128/9 do bà Vương M2 kê khai được UBND xã Đ xác nhận. Theo hồ sơ đăng ký kê khai nhà đất năm 1997, khuôn viên đất này có căn nhà 128/9 do các ông bà Vương M8, V, Vương M6, Vương Tô H, Vương M3 đăng ký kê khai. Theo hồ sơ xác nhận chữ ký do UBND phường Đ xác nhận ngày 9/10/2001 (Số chứng thực 33 quển số 01 TP/CC-SCT/CK) thì các ông bà: Vương Muối, Vương K, Vương M6, Vương Tô H, Vương M3 có lập giấy ưng thuận cho bà Vương M2 đại diện đăng ký kê khai hợp thức hóa nhà đất số 128/9. Theo file dã ngoại của Bản đồ số năm 2005 thì thửa đất số 61 tờ bản đồ số 42 do bà Vương M3 địa chỉ 1 tổ F khu phố F đăng ký. Theo hồ sơ đăng ký kê khai nhà đất năm 2005 nhà đất số 128/9 không có trong danh sách kê khai đăng ký.

** Theo Công văn số 12827 ngày 5/10/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Sở T trả lời thông tin cho ông Vương Tô H:* Theo bản đồ địa chính (pháp lý năm 2005) thửa đất số 61 diện tích 275,7m^2 đất T.V chủ sử dụng bà Vương M2, địa chỉ: 1 tổ F, khu phố F...Thông tin này chỉ mang tính tương đối...chuyển đến ông H tham khảo.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 989/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 214; Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 27 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 án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (Sửa đổi năm 2014);

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Tô H: Công nhận diện tích đất 169,1m^2 gắn liền nhà số A có địa chỉ tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Tương ứng các vị trí 1, 4, 6, 7, 9, 10 tại bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở T lập ngày 9/9/2013 – đính kèm bản án) là tài sản chung của ông Vương Tô H, ông Vương K (Nay phần tài sản chung của ông K thuộc ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2) ông Vương M6, bà Vương M2, bà Vương M3.

1.2. Buộc ông Vương Kim S, bà Nguyễn Thị Cẩm T2 và 02 các con của ông S, bà T2 đang sinh sống tại nhà 128/9 nêu trên giao trả lại nhà và đất này cho ông H, ông N1, bà N2 (kế thừa ông Vương K nhận), bà M3, bà M2.

1.3. Ông Vương Tô H, ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2, bà Vương M3, bà Vương M2 có nghĩa vụ liên đới hoàn lại 1.691.000.000đ tương ứng 1/5 giá trị quyền sử dụng 169,1m^2 đất; 203.445.000đ tương ứng toàn bộ giá trị nhà số A. Tổng cộng số tiền 1.894.445.000đ *(Một tỷ tám trăm chín mươi tư triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)* cho các ông, bà: Vương Lợi, vương kim sơn, Vương Kim P, Vương Ngọc D, Vương Ngọc M1, Vương Ngọc H1 (con ông Vương M6, bà Võ Thị M).

Kể từ ngày các ông, bà Vương L, Vương Kim S, Vương Kim P, Vương Ngọc D, Vương Ngọc M1, Vương Ngọc H1 có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu bên ông Vương Tô H, ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2, bà Vương M3, bà Vương M2 ông H, ông N1, bà N2, bà M3, bà M2 chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả thêm cho các ông bà: Vương Lợi, Vương Kim S, Vương Kim P, Vương Ngọc D, Vương Ngọc M1, Vương Ngọc H1 số tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Các bên thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Vương Tô H về việc: Yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 114,9m^2 tương ứng với các phần 2, 3, 5, 8, 11 tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T lập ngày

9/9/2013 là tài sản chung của ông H, ông K, ông M6, bà M2, bà M3 và yêu cầu ông Vương L giao trả phần đất diện tích 114,9m^2 và nhà 128/18 nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vương L: Công nhận phần đất có diện tích 114,9m^2 và nhà gắn liền có số 128/18 tại địa chỉ tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tương ứng với các vị trí 2, 3, 5, 8, 11 tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T lập ngày 9/9/2013 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Vương L, bà Huỳnh Ngọc L1.

4. Ông Vương Tô H, ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2, bà Vương M3, bà Vương M2 sau khi hoàn lại số tiền 1.894.445.000đ giá trị đất và nhà 128/9 cho các con ông M6, bà M nêu trên thì được quyền đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật. Ông Vương L, bà Huỳnh Ngọc L1 được quyền đi đăng ký kê khai cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, ông Vương Kim S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng công nhận ông S và bà T2 được hưởng 50% giá trị tài sản căn nhà số A tổ F, khu phố B, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, nguyên đơn là ông Vương Tô H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vương M3, bà Hồng Thị N2 và bà Vương M2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận nhà và đất tại địa chỉ 1 tổ F, khu phố B, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Vương L và bà Huỳnh Ngọc L1. Yêu cầu công nhận phần đất nêu trên là của 05 anh em gồm Vương K2, Vương M2, Vương M3, Vương Tô H và Vương M6.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Vương Tô H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vương M3, bà Vương M2 (do ông Vương Tô H đại diện), bà Hồng Thị N2 (do bà Tống Thị Thu H2 đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm; chia phần đất 128/18 tổ F, khu phố B, phường T làm 05 phần cho Vương K2, Vương M2, Vương M3, Vương Tô H và Vương M6.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Vương Kim S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận ông S và bà T2 được hưởng 50% giá trị tài sản căn nhà số A tổ F, khu phố B, phường T.

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

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: *Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của* ông Vương Tô H, bà Vương M3, bà Hồng Thị N2, bà Vương M2 và ông Vương Kim S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của ông Vương Tô H, ông Vương Kim S, bà Hồng Thị N2, bà Vương M3, bà Vương M2 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn cùng các đương sự khác đều thống nhất tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 284m^2 gồm nhà số 128/9 gắn liền với diện tích 169,1m^2 tại các vị trí 1,4,6,7,9,10 hiện đang do ông Vương Kim S cùng vợ Nguyễn Thị Cẩm T2 và hai con trực tiếp quản lý sử sụng và nhà số 128/18 gắn liền với diện tích đất 114,9m^2 tại các vị trí 2,3,5,8,11 do ông Vương L cùng vợ là Huỳnh Ngọc L1 và các con, cháu trực tiếp quản lý sử dụng (Theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 9/9/2013 do Trung tâm đo đạc bản đồ thể hiện).

Nhà đất nêu trên tọa lạc tại tổ F, khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là ấp B, xã Đ, huyện H) đều chưa đươc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Các bên đương sự thống nhất thống nhất theo kết quả thẩm định giá 19/3/2025 của Công ty T5 thể hiện tổng diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp có giá là 14.273.104.440 đồng và công trình xây dựng trên đất là 568.816.750 đồng; Thống nhất về mối quan hệ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án liên quan đến nhà đất tranh chấp.

[2] Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc quyền sử dụng diện tích 284m^2 đất và căn nhà 128/9 do nguyên đơn và các anh chị em của nguyên đơn gồm ông Vương K, bà Vương M2, bà Vương M3 góp tiền với bà Nguyễn Thị Y mua vào năm 1973. Năm 1978, bà M3 đại diện các anh em trả tiền cho bà Y và bà Y đã viết giấy bán nhà cho bà M3. Nên yêu cầu công nhận diện tích 284m^2 đất và căn nhà 128/9 gắn liền với đất thuộc sở hữu chung của 05 anh em nguyên đơn; Xét:

[2.1] Tại giấy bán nhà ngày 02/01/1978, có nội dung: Bà Nguyễn Thị Y là chủ căn nhà số A ấp B, xã Đ, huyện H đồng ý bán căn nhà ngang 4m, dài 12m trên khuôn viên đất ngang 8m dài 32m cho bà Vương M3.

Tại Giấy ưng thuận ngày 09/10/2001 có xác nhận của Ủy ban phường Đ và Ủy ban xã V (BL 03) thể hiện nội dung: Ông Vương K, bà Vương M2, bà Vương M3, ông Vương M6, ông Vương Tô Hạ sở H4 chung căn nhà và đất tại địa chỉ 1, khu phố F, Đ, Quận A.

Theo bản tự khai ngày 10/9/2011, bà M2 khai đất do bà Vương Mỹ C, bà Y hùn mua cất nhà lá rồi xây căn nhà số A vào năm 1972, bà Y đi nước ngoài để lại bà C, bà M2 đứng chủ hộ. Năm 1982 bà C cho ông M6 căn nhà, sau đó bà M2 thay đổi không thừa nhận lời khai này. Còn theo Biên bản hòa giải ngày 07/10/2010, tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, thì lại có nội dung: Năm 1973, anh chị em mua nhà 128/9 có làm giấy tay mua bán nhà do cô Y đứng tên trên giấy bán, đến năm 1978, bà M3 đại diện các anh chị em đã hoàn tiền lại cho cô Y và viết giấy tay mua bán căn nhà. Tại phiên tòa xét xử lần 2, bà M3 khai các anh em góp một phần, bà Y, bà C góp 1 phần để mua nhà. Mặt khác, việc mua lại nhà đất của bà Y là bà M3 đứng ra mua nhưng khi đứng tên đăng ký kê khai đất và nhà 128/9 lại là bà Vương M2.

Theo Công văn số 297 ngày 17/6/2014 của UBND phường T, thì nguồn gốc đất nêu trên do ông Trần Văn C1 và bà Phan Thị Đ đứng bộ trước năm 1975. Năm 1977, bà M2 kê khai được UBND xã Đ xác nhận. Theo hồ sơ đăng ký kê khai năm 1997 trên khuôn viên có nhà số A. Theo file dã ngoại của bản đồ số năm 2005, nhà đất số 128/9 được bà Vương M3 đăng ký.

Toàn bộ lời trình bày của phía nguyên đơn và các chứng cứ nêu có nhiều mâu thuẫn về nguồn gốc tạo lập tài sản, ai hùn bao nhiêu tiền, ai bỏ công xây dựng.

Do đó, chỉ có cơ sở xác định quyền sử dụng đất và căn nhà 128/9 là thuộc sở hữu chung của 05 anh em nguyên đơn dựa vào việc thống nhất ý chí cùng quá trình đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận và quản lý sử dụng của tất cả 5 anh em nguyên đơn.

[2.2] Tuy nhiên, về diện tích đất các bên trình bày với diện tích đất đăng ký kê khai quản lý sử dụng không thống nhất; Bên nguyên Đ1 cho rằng toàn bộ diện tích đất 284m^2 hiện nay đều là tài sản do 4 anh em hùn mua nên thuộc quyền sở hữu của 4 anh em và diện tích đất này nhiều hơn so với diện tích đất bà Vương M2 đăng ký kê khai là do kê khai ít để giảm số tiền nộp thuế. Xét, lời trình bày này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận vì không phù hợp với

các chứng cứ có tại hồ sơ. Bởi lẽ, việc mua bán đất của bên nguyên đơn không đúng theo quy định của Luật đất đai năm 1987 và nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh toàn bộ diện tích đất 284m^2 đều là do 4 anh em cùng bà Y hùn mua.

Tại Giấy bán nhà (viết tay) ngày 01/02/1978, của bà Y với người mua bà M3 có ghi bán căn nhà trên khuôn viên đất ngang 8m dài 32m; Giấy thỏa thuận xác định ranh giới (viết tay) năm 1997 nhà 128/9 bà Vương M2 với bà Nguyễn Thị M9 nhà 127/5 có ghi 30m và 8m; Văn bản 12827 ngày 05/10/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, thông tin bản đồ địa chính năm 2005 bà M2 kê khai 275,7m^2 đất.

Nhưng tại bản kê khai nhà cửa năm 1977 (theo biểu mẫu của Nhà nước) có xác nhận của UBND xã Đ, thì bà M2 chỉ đăng ký kê khai với diện tích đất là 160m^2 và diện tích xây dựng là 54m^2 đối với nhà đất số A ấp B, xã Đ, huyện H và không rõ chủ đất…; Tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Đơn đăng ký nhà ở và đất ở ngày 17/7/1997 của 05 anh em (BL 05, 06), thì không thể hiện diện tích đất đăng ký, chỉ để nhà 128/9 xin cấp giấy chứng nhận diện tích là 154m^2...Trong khi thời điểm này, bị đơn ông Vương L đã xây dựng căn nhà số A từ năm 1994 trên khuôn viên đất tranh chấp và bà M3, bà M2 có hộ khẩu thường trú cũng như có ở tại căn nhà số A nhưng hoàn toàn không có ý kiến phản đối; đồng thời chính bà M2 đại diện nhà 1 đã ký "Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất" ngày 12/7/1997; nhà 128/18 ông Vương L là người đang quản lý sử dụng; nhà 127/5 ông Trần Văn T4, có lập sơ đồ nhà đất và ký giáp ranh cụ thể là đã thừa nhận nhà đất 128/18 của ông L.

Tại các Biên lai thu thuế nhà đất năm 2000 đến 2013 thể hiện bà Vương M2 chỉ đóng thuế đối với nhà 128/9. Và diện tích đất gắn liền với căn nhà 128/9 theo bản đồ hiện trạng ngày 9/9/2013 là 161,1m^2, tương đồng với diện tích đất bà M2 đại diện 5 anh chị em đăng ký kê khai và đóng thuế nên chỉ có cơ sở công nhận diện tích đất 161,1m^2 là tài sản chung của 05 anh em ông H, ông K, ông M6, bà M3, bà M2. Không có cơ sở công nhận phần diện tích đất gắn liền với căn nhà 128/18 là thuộc sở hữu chung của 05 anh em ông H, ông K, ông M6, bà M3, bà M2.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cho rằng nhà đất tranh chấp là của bà Vương Mỹ C cho gia đình ông M6 quản lý, sử dụng từ năm 1982. Việc ông M6 ký vào tờ thỏa thuận tài sản chung của 05 anh em là do ông M6 (cha của bị đơn) đã tự ý cùng các anh em ra Ủy ban thực hiện xác lập chủ quyền chung mà không thông báo cho gia đình biết. Tuy nhiên bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh toàn bộ nhà đất tranh chấp là của bà C và gia đình bị đơn được bà C cho quản lý sử dụng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 15/01/2014, bà Võ Thị M (mẹ của bị đơn) đã có ý kiến đồng ý công nhận phần đất 161,1m^2 và vị trí số 01 (Theo Bản đồ hiện trạng ngày 9/9/2013) là sân của nhà số A ấp B là tài sản chung của 05 anh chị em gồm bà M2, ông K, ông M6, ông H, bà M3; qua đó thể hiện ý chí của bà M

xác định nhà đất số 128/9 không phải của vợ chồng bà M mà là của 05 anh chị em bên chồng; điều này phù hợp với ý chí của ông Vương M6 (cha ruột của bị đơn, chồng bà M) đã cùng 04 anh chị thống nhất lập thỏa thuận nhà đất số 128/9 là tài sản chung của 05 anh chị em có xác nhận của UBND phường T; đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận nhà đất nêu trên từ năm 1997 và cũng chính ông L, ông S tại biên bản hòa giải ngày 15/1/2014 đồng ý với ý kiến của bà M. Nay bị đơn thay đổi nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến thay đổi của bị đơn.

[2.4] Như đã phân tích nêu trên có cơ sở xác định diện tích đất 161,1m^2 gắn liền nhà số A ấp B, xã Đ, Quận A (nay là số A tổ F, khu phố B, phường T, Quận A) là tài sản chung của 05 anh chị em ông Vương H, Vương K, Vương M2, Vương M6, Vương M3. Đối với bà Vương Mỹ C không có chứng cứ thể hiện có cùng các anh chị em đóng góp tạo lập nhà và đất tại số A. Chỉ có lời khai của bà M2, nhưng sau đó bà M2 đã xác định bà C không có liên quan.

Đối với căn nhà 128/9 các đương sự đều xác nhận từ thời điểm mua có 01 căn nhà lá, gia đình ông M6 đã bỏ tiền và công sức để xây dựng như hiện nay. Nguyên đơn không có chứng cứ bỏ tiền xây nhà này. Nên, giá trị xây dựng nhà căn nhà 128/9 thuộc về ông M6, bà Võ Thị M.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận phần đất 161,1m^2 tại địa chỉ số A tổ F, khu phố B, phường T, Quận A là tài sản chung của 05 anh em bà M2, ông K, ông H, bà M3, ông M6; đồng thời ông H, bà M2, bà M3 và ông K (chết năm 2016) có ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2 có nghĩa vụ hoàn lại 1/5 giá trị diện tích đất 169,1m^2 (1/5 x 169,1m^2 x 50.000.000 đồng/m^2 = 1.691.000.000đ) cho con ông M6, bà M (gồm ông Vương L, Vương Kim S, Vương Kim P, Vương Ngọc D, Vương Ngọc M1, Vương Ngọc H1); Buộc ông V kim sơn, bà Nguyễn Thị cẩm T2 và các con phải giao lại nhà và đất tại địa chỉ 128/9 cho bên nguyên đơn; Sau khi ông H, bà M2, bà M3, ông N1, bà N2 liên đới hoàn lại 1/5 giá trị đất và giá trị căn nhà 128/9 cho các con ông M6, bà M thì được quyền đi đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ và QSHN theo quy định pháp luật là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc ông Vương Kim S kháng cáo yêu cầu công nhận cho ông S và bà T2 được hưởng 50% giá trị tài sản căn nhà 128/9 nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Vương L:

Ông L cho rằng căn nhà số A gắn liền với diện tích 114,9m^2 đất, tọa lạc tại tổ F, khu phố B, phường T, Quận A là do cha mẹ ông cho có nguồn gốc của bà Vương Mỹ C cho gia đình ông Vương M6 (cha bị đơn), nhưng không đưa được các chứng cứ theo quy định pháp luật về việc tặng cho này. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.2] xác định ông L đã xây nha, quản lý sử dụng phần đất này từ năm 1994; bên nguyên đơn bà M2, bà M3 ở cùng khuôn viên đất; ông K, ông H cũng đều biết nhưng không có ý kiến phản đối. Đồng thời, ông L đã có

Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 12/7/1997 đối với nhà đất số A ấp B, xã Đ, huyện H cùng thời điểm với các anh em nguyên đơn đăng ký kê khai nhà đất số A ấp B; đăng ký nhà ở và đất ở năm 1997. Giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà đất 128/9 của bà M2 và nhà 129/18 ông Vương L ngày 12/7/1997, đã xác định việc bên nguyên đơn xem ông L là chủ hộ nhà đất số 128/18 và thỏa thuận về ranh đất, tường chung, tường riêng với nhà đất số 128/9 của bên nguyên đơn. Mặt khác, theo các biên lai thu tiền thu thuế nhà, đất của ông Vương L từ năm 1997 đến nay, xác định ông L đã đăng ký kê khai nhà và đóng thuế sử dụng đất liên tục từ đó cho đến nay sau đó đăng ký và được cấp số nhà mà không xảy ra bất kì tranh chấp gì với bên nguyên đơn.

Như vậy, ông Vương L đã sinh sống ổn định, lâu dài tại nhà đất số 128/18 do tự xây từ năm 1994 đến nay và đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, quản lý giữ gìn đất; đăng ký kê khai đóng thuế. Đây các là căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại Điều 21 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vương L về việc công nhận quyền sở hữu nhà 128/18 và quyền sử dụng đất diện tích 114,9m^2 tương ứng với các vị trí 2, 3, 5, 8, 11 tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T lập ngày 9/9/2013 cho ông Vương L và bà Huỳnh Ngọc L1 là đúng quy định của pháp luật.

Ông Vương Tô H, bà Vương M2, Vương M3 và bà Hồng Thị N2 kháng cáo yêu cầu công nhận nhà đất số 128/18 thuộc sở hữu chung của 05 anh em nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của ông S, bà M2, bà M3, ông H, bà N2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vương Kim S phải nộp 300.000 đồng; Bà M2, bà M3, ông H, bà N2 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12, 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 về chi phí tố tụng, án phí không có 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 1 Điều 308, Điều 5, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 214, Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 12, Điều 29 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vương Kim S, ông Vương Tô H, bà Vương M2, bà Vương M3, bà Hồng Thị N2; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 989/2023.DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Tô H: Công nhận diện tích đất 169,1m^2 gắn liền nhà số A có địa chỉ tổ F, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Tương ứng các vị trí 1, 4, 6, 7, 9, 10 tại bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở T lập ngày 9/9/2013 – đính kèm bản án) là tài sản chung của ông Vương Tô H, ông Vương K (Nay phần tài sản chung của ông K thuộc ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2) ông Vương M6, bà Vương M2, bà Vương M3.

2.1. Buộc ông Vương Kim S, bà Nguyễn Thị Cẩm T2 và 02 các con của ông S, bà T2 đang sinh sống tại nhà 128/9 nêu trên giao trả lại nhà và đất này cho ông H, ông N1, bà N2 (kế thừa ông Vương K nhận), bà M3, bà M2.

2.2. Ông Vương Tô H, ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2, bà Vương M3, bà Vương M2 có nghĩa vụ liên đới hoàn lại 1.691.000.000đ tương ứng 1/5 giá trị quyền sử dụng 169,1m^2 đất; 203.445.000đ tương ứng toàn bộ giá trị nhà số A. Tổng cộng số tiền 1.894.445.000đ *(Một tỷ tám trăm chín mươi tư triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)* cho các ông, bà Vương L, V kim S, Vương Kim P, Vương Ngọc D, Vương Ngọc M1, Vương Ngọc H1 (con ông Vương M6, bà Võ Thị M).

Kể từ ngày các ông, bà Vương L, Vương Kim S, Vương Kim P, Vương Ngọc D, Vương Ngọc M1, Vương Ngọc H1 có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu bên ông Vương Tô H, ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2, bà Vương M3, bà Vương M2 ông H, ông N1, bà N2, bà M3, bà M2 chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả thêm cho các ông bà Vương L, Vương Kim S, Vương Kim P, Vương Ngọc D, Vương Ngọc M1, Vương Ngọc H1 số tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Các bên thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Vương Tô H về việc: Yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 114,9m^2 tương ứng với các phần 2, 3, 5, 8, 11 tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T lập ngày 9/9/2013 là tài sản chung của ông H, ông K, ông M6, bà M2, bà M3 và yêu cầu ông Vương L giao trả phần đất diện tích 114,9m^2 và nhà 128/18 nêu trên.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vương L: Công nhận phần đất có diện tích 114,9m^2 và nhà gắn liền có số 128/18 tại địa chỉ tổ F, khu phố B,

phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, tương ứng với các vị trí 2, 3, 5, 8, 11 tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T lập ngày 9/9/2013 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Vương L, bà Huỳnh Ngọc L1.

5. Ông Vương Tô H, ông Vương Từ N1, bà Hồng Thị N2, bà Vương M3, bà Vương M2 sau khi hoàn lại số tiền 1.894.445.000đ giá trị đất và nhà 128/9 cho các con ông M6, bà M nêu trên thì được quyền đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật. Ông Vương L, bà Huỳnh Ngọc L1 được quyền đi đăng ký kê khai cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông bà Vương Tô H, Vương M2, Vương M3, Hồng Thị N2 không phải nộp.

Ông Vương Kim S phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001769 ngày 17/7/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải Thi hành án có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Các đương sự (19);
- Lưu VT (5), HS (2) 31B (BA- TMH).

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

Lê Thị Tuyết Trinh