

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 819/2024/DS-PT

Ngày: 16 – 9 – 2024

V/v: Tranh chấp về quyền sở hữu nhà,
đòi nhà cho ở.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

2. Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 16/9/2024, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
565/2024/TLPT-DS ngày 18/7/2024, về việc: “Tranh chấp về quyền sở hữu nhà,
đòi nhà cho ở”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án
nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4663/2024/QĐ-PT ngày
15 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13511/2024/QĐ-PT ngày
09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lý L**, sinh năm 1939;

Địa chỉ: **Căn hộ S chung cư R đường B, Phường A, Quận F, Thành phố
Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Kim C**, sinh năm 1967; Địa chỉ:
Số G đường T, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền
lập ngày 05/10/2023 tại **Văn phòng C4**, Thành phố Hồ Chí Minh; số 03580,
quyền số 10), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Văn
K** – Luật sư **Công ty L3, Đoàn Luật sư Thành phố H**, (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Phùng H**, sinh năm 1959, (có mặt);

Địa chỉ: **Số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1999; Địa chỉ: **Số B Lầu C, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** (Giấy ủy quyền lập ngày 19/4/2024 tại **Phòng C5**, Thành phố Hồ Chí Minh; số 05959, quyền số 04), (vắng mặt).

2.2. Bà **Phùng Ngọc T1**, sinh năm 1958, (có đơn xin vắng mặt);

2.3. Bà **Phùng Q**, sinh năm 1962 (có đơn xin vắng mặt);

2.4. Ông **Phùng Chí H1**, sinh năm 1963, (có mặt);

Cùng địa chỉ: **Số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Phạm Thị C1**, sinh năm 1964, (có mặt);

3.2. Bà **Phùng Huệ N**, sinh năm 1995, (vắng mặt);

3.3. Ông **Dương Kim H2**, sinh năm 1985 (chết ngày 20/7/2024);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **H2**: Bà **Phùng Ngọc T1**, sinh năm 1958 (mẹ ruột, có đơn xin vắng mặt).

3.4. Bà **Đặng L1**, sinh năm 1962, (vắng mặt);

3.5. Ông **Phùng Quốc P**, sinh năm 1994, (có mặt);

Cùng địa chỉ: **Số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

3.6. Ông **Phùng Thanh H3**, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: **Số F B, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh**.

4. Người kháng cáo: Ông **Phùng H** (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 26/10/2023 của nguyên đơn, bản tự khai và các biên bản hòa giải của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Lê Thị Kim C trình bày:**

Nhà đất **số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (trước năm 1999 có số cũ là: **49/24 T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**; năm 1977 có số cũ là **D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**) – trước đây thuộc quyền sở hữu riêng mẹ chồng bà **Lý L** tên **Tạ C2** (sinh năm 1889, chết năm 1977). Cha chồng bà **Lý L** tên là **Phùng Trạch S** (chết năm 1932 tại Trung Quốc).

Ngày 01/8/1977, bà **Tạ C2** lập “Tờ chúc ngôn” để lại nhà đất **số D T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** cho ông **Phùng H**, trên Tờ chúc ngôn này, cả 04 người con gồm bà **Phùng L2**, đồng **Phùng B**, ông **Phùng D**, ông **Phùng T2** đều có lần tay và ký tên, đồng thời được UBND Phường đóng dấu xác thực.

Ngày 13/8/1977, bà **Tạ C2** chết theo Giấy chứng tử số 0558 ngày 15/8/1977 đăng ký tại UBND Quậ A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 23/10/1986, ông **Phùng T2** được Phòng Xây dựng, UBND Quận A cấp Giấy xác nhận chủ quyền nhà số 373/XD-Q.11 ngày 14/10/1986 về việc công nhận chủ quyền nhà số D đường T, Phường E, Quận A (hiện là Phường D, Quận A) của ông **Phùng T2** được thừa hưởng di sản là căn nhà nói trên từ bà **Tạ C2** theo Tờ chúc ngôn lập ngày 01/8/1977.

Như vậy, ông **Phùng T2** đã khai nhận di sản và trọn quyền sở hữu đối với nhà đất bà **Tạ C2** để lại số D T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo pháp luật đất đai thời bấy giờ.

Do nhà xuống cấp nên trong quá trình cư ngụ ông **Phùng T2** có sửa chữa, lấn chiếm một phần hẻm nhỏ bên hông nhà để ở, khoản tiền sửa chữa do ông **Phùng T2** bỏ ra.

Ông **Phùng T2** có vợ là bà **Lý L**, hai vợ chồng ông bà kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy kết hôn số 0031 cấp ngày 18/12/1981.

Từ năm 1981 khi ông **T2**, bà **L** kết hôn, hai người vẫn sinh sống ở đây, cho đến năm 1987, do công việc ở xa và ông **T2** bị bệnh mà trong nhà đông anh em, con cháu ở, nên ông **T2**, bà **L** chuyển về nhà mẹ ruột của bà **L** ở Quận F, để tiện đi làm, tiện chăm sóc ông **T2**. Do anh trai ông **T2** là ông **Phùng Bồi C3** và vợ là bà **Châu Vĩnh T3** ở căn nhà kế bên được mẹ chia cho (49/22 T), nên ông **T2**, bà **L** nhờ ông **C3** và vợ trông coi nhà cửa số 49/24 T giữm.

Sau đó, ông **C3** đã bán căn nhà của mình đi (49/22 T), và chuyển cả nhà sang căn nhà của chồng bà **Lý L** để ở và sinh hoạt, khi chưa hỏi ý kiến của ông **T2**, bà **L**.

Năm 1999, nhà nước yêu cầu kê khai đăng ký nhà đất toàn thành phố, lúc đó ông **T2** bệnh nặng, nên hai vợ chồng ông **Phùng Bồi C3** và bà **Châu Vĩnh T3** đã đứng ra ký kê khai giữm và đã ghi rõ chủ sở hữu căn nhà là của chồng bà **Lý L** – Phùng Tư; mà vợ chồng ông **Phùng Bồi C3** và bà **Châu Vĩnh T3** chỉ là người quản lý giúp. Do đó có “Tờ đăng ký nhà - đất” ngày 02/8/1999, có đóng dấu xác thực của UBND Phường D, Quận A. Lúc này khu vực nhà đất trên đã đổi qua Phường D, có số nhà là: 49/24 T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 1999 ông **Phùng Bồi C3** chết. Năm 2002 ông **Phùng Tư m** (ngày 31/5/2002 vì tai biến mạch máu não). Năm 2019 bà **Châu Vĩnh T3** chết.

Trong quá trình từ khoảng năm 1995 cho đến nay, ông **T2**, bà **L** nhiều lần liên hệ ông **C3**, bà **T3** để đòi nhà. Tuy nhiên ông **C3**, bà **T3** viện nhiều lý do xin ở nhờ thêm thời gian để sắp xếp việc gia đình. Bà **T3** nhiều lần đến tìm bà **L** xin tiền sửa chữa nhà, đóng thuế, phí... bà **L** đều đưa tiền cho bà **T3**. Không biết bà **T3** có đóng thuế, phí đủ không, nhưng bà **L** đến xem thì bà **C3** không sửa chữa nhà như nhiều lần đã xin tiền.

Khoảng năm 2010, bà L đến đòi nhà thì lúc này bà T3 có hứa sẽ trả lại nhà, hai bên đã nhiều lần gặp nhưng phía nhà bà T3 sau đó không chịu trả nhà, đòi hỏi tiền hỗ trợ dọn đi mới chịu trả nhà. Nhưng sau khi bà T3 chết, các con ông C3, bà T3 cũng không chịu trả nhà cho bà Lý L. Các con bà T3, ông C3 đòi hỏi số tiền hỗ trợ quá cao (có khi lên tới 500 triệu/người), nhưng lúc thì họ đồng ý, lúc thì đổi ý không trả nhà..

Nay do thời gian đòi nhà của gia đình bà Lý L đã quá lâu, nhưng gia đình bà Lý L vẫn chưa lấy lại được nhà trong khi không có chỗ ở, vẫn phải đi ở nhờ. Mặc dù người quản lý giùm là ông C3, bà T3 đã chết, nhưng bên phía các con của ông Phùng Bôi C3 và bà Châu Vĩnh T3 cứ hứa trả nhà nhưng sau đó lại đòi số tiền hỗ trợ vượt quá khả năng của bà Lý L.

Vì vậy, bà Lý L đã nộp đơn khởi kiện ra Toà án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vấn đề sau:

1. Xác định nhà đất số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phùng T2, bà Lý L được quyền kê khai di sản và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

2. Buộc các bị đơn và những người đang cư ngụ tại nhà số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải dọn đi, bàn giao nhà đất cho bà Lý Lương t1 quyền sở hữu.

Con nuôi của bà Lý L là ông Phùng Thanh H3 sau đó yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan. Bà Lý L và ông Phùng T2 không có con ruột, năm 1989 ông bà đã nhận nuôi trẻ Lưu Thanh H4 (nam, sinh ngày 29/10/1988), sau đó đổi hộ tịch cho con nuôi thành "Phùng Thanh Hiếu" theo họ cha nuôi - ông Phùng Tư. Do đó, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định những người đồng thừa kế của ông P1 Từ lâu bà Lý L và ông Phùng Thanh H3 được công nhận quyền sở hữu và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số D đường T, Phường D, Quận A.

Ngày 11/4/2024, nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn bà Phùng Ngọc T1, ông Phùng H, bà Phùng Q và ông Phùng Chí H1 thanh toán tiền thuê nhà, tạm tính mỗi tháng 4 triệu đồng, tính từ ngày 01/6/2002 (sau này ông Phùng T2 chết), tổng số tiền thuê nhà các ông bà phải trả cho bà Lý L là 1 tỷ đồng.

Hiện bà Lý L tuổi tác đã cao, nhiều bệnh già, đang ở trọ mà không có nhà cố định, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà L và ông H3.

Ý kiến về các khoản chi phí hỗ trợ của nguyên đơn cho bị đơn về việc tìm kiếm nơi ở mới, dọn nhà, di dời đối với phía bị đơn và những người đang cư ngụ trong nhà: Trước đây, nguyên đơn có thỏa thuận trong trường hợp các bên thỏa

thuận thành, bà **L** đã đồng ý hỗ trợ các chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ nhà đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Và hỗ trợ cho bà **Phùng Ngọc T1**, ông **Phùng H**, bà **Phùng Q**, ông **Phùng Chí H1** mỗi người 60.000.000 đồng để hỗ trợ việc dọn đi. Ngoài ra bà **L** đồng ý trả cho ông **Phùng Chí H1** và ông **Phùng H** mỗi người số tiền 60.000.000 đồng chi phí sửa chữa nhà đã bỏ ra khi sửa chữa nhà ở trong quá trình cư ngụ. Các bên đã đi đến hòa giải thành. Số tiền hỗ trợ dọn đi là một khoản chi phí rất lớn đối với nguyên đơn, nguyên đơn đã già, không có thu nhập gì, ông **H3** thu nhập thấp, nuôi cả gia đình và mẹ già, phải chạy vay vay mượn chuẩn bị tiền.

Tuy nhiên gần đến ngày giao tiền thì một số bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã đơn phương hủy bỏ kết quả hòa giải thành, do đó, nguyên đơn không đồng ý tất cả các chi phí và khoản hỗ trợ theo Biên bản hòa giải, Hòa giải thành ngày 03/4/2024 nữa.

Đối với các chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời đề nghị Tòa án xem xét đưa vụ án ra xét xử, do thời hạn giải quyết vụ án đã hết và đã hòa giải 04 lần, nhưng tại lần hòa giải hôm nay, không có ai phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt.

Bị đơn đã cư trú trong nhà của nguyên đơn hơn 40 năm nhưng không biết ơn, đồng thời gây khó dễ trong việc nguyên đơn xin cấp quyền sở hữu... trong khi nguyên đơn tuổi đã già, đau bệnh, bị đơn không thăm hỏi gì, không gửi một đồng nào tiền thuê từ trước đến nay.

2. Đồng bị đơn.

2.1. Theo Bản tự khai, Biên bản làm việc tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết của bị đơn bà **Phùng Ngọc T1 trình bày:**

Bà **Phùng Ngọc T1** là con của ông **Phùng Bồi C3**, bà **Châu Vĩnh T3**. Cha là anh trai của ông **Phùng T2**, anh rể của bà **Lý L**. Hiện nay cha mẹ bà **T1** đã chết. Nhà đất đang ở hiện nay số **D** đường **T**, Phường **D**, Quận **A**, Thành phố **Hồ Chí Minh** - có 09 người đang sinh sống, đúng theo kết quả xác minh của **Công an P2** đã cung cấp.

Bà **T1** được biết nhà đất trên thuộc sở hữu của ông **Phùng T2** - chú bà. Chú bà được bà nội là **Tạ C2** lập Tờ chúc ngôn tặng cho năm 1977, cũng đã đóng thuế phí cho nhà nước và được nhà nước xác nhận quyền sở hữu. Gia đình bà **T1** ở nhờ trên đất từ trước đến nay. Bà **T1** lấy chồng và rời đi từ năm 1980, đến khoảng sau năm 1990 thì lại về đây ở cùng con trai là ông **Dương Kim H2**. Khoảng năm 1980 khi nhà ở xuống cấp, gia đình có sửa chữa nhà để ở, chỉ sửa chữa nhà, không xây dựng thêm tầng, không thay đổi kết cấu nhà, chỉ lấn chiếm một phần diện tích nhỏ bên hẻm hông để sử dụng từ trước cho đến nay. Khoảng năm 1998 có làm thêm gác gỗ ở trong nhà để đủ chỗ ở, do làm trong nhà nên không xin phép phường. Đến năm 2008, nhà ở lần nữa xuống cấp, ông **Phùng D** lúc đó không ở trong nhà nhưng có làm giùm, ký giùm giấy tờ để sửa chữa nhà,

chống dột, không thay đổi ranh nhà cũng như kết cấu nhà gì, việc sửa chữa có xin phép UBND Phường. Việc sửa chữa do ông **Phùng Chí H1** và ông **Phùng H** góp tiền, bà **T1** không có thu nhập nên không góp. Trong quá trình sau này khi ở, gia đình cũng chỉ sửa chữa nhỏ để ở, sửa tạm, không thay đổi kết cấu, không thêm tầng. Diện tích nhà đất hiện nay là 51.1m², về phần diện tích có tăng so với ban đầu, do khi sửa nhà khoảng năm 1980 gia đình có lần chiếm một phần hẻm nhỏ bên hông để sử dụng, nhưng gia đình đã ở ổn định từ trước đến nay, không ai có ý kiến gì, không ai tranh chấp gì.

Liên quan đến căn nhà trên gia đình đã được mời đến hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do cận Tết, chưa tìm được nơi ở mới, hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, bà **T1** mong phía bà **L** có một phần hỗ trợ kinh tế cho bà **T1** và con dọn đi nơi khác. Về phần những người còn lại trong nhà, tự mỗi người có một cách suy nghĩ khác nhau. Bà **T1** xác định biết việc sở hữu nhà đất của ông **Phùng T2**. Hiện ông **T2** đã chết, việc thừa hưởng di sản theo quy định pháp luật của bà **Lý L** và con nuôi ông **Phùng Thanh H3** là đúng theo pháp luật, bà không có ý kiến. Bà **L** đòi lại nhà theo quy định pháp luật, bà **T1** chỉ xin ít chi phí hỗ trợ trong khả năng của nguyên đơn, để bà **T1** tìm nơi mới và dọn đi, không có ý kiến gì khác.

2.2. Theo Biên bản làm việc và các Biên bản hòa giải tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết của bị đơn ông **Phùng H trình bày:**

Bà **Phùng Ngọc T1** trình bày đúng. Trước đây ông **Phan H5** và gia đình không biết nhà đất trên của ai sở hữu, mọi người đã ở đây từ khoảng năm 1980 cho đến nay.

Khoảng năm 1980 khi nhà ở xuống cấp, gia đình có sửa chữa nhà để ở, chỉ sửa chữa nhà, không xây dựng thêm tầng, không thay đổi kết cấu nhà, chỉ lần chiếm một phần diện tích nhỏ bên hẻm hông để sử dụng từ trước cho đến nay. Năm 1998 có sửa chữa nhỏ, thêm một gác gỗ cho đủ để ở, do coi nói trong nhà nên không xin phép Ủy ban. Đến năm 2008, nhà ở lần nữa xuống cấp, ông **Phùng D** lúc đó không ở trong nhà nhưng có làm giùm, ký giùm giấy tờ để sửa chữa nhà, chống dột, thay tôn, không thay đổi ranh nhà cũng như kết cấu nhà gì, việc sửa chữa có xin phép UBND Phường. Việc sửa chữa do ông **Phùng Chí H1** và ông **Phùng H** góp tiền. Trong quá trình sau này khi ở, gia đình cũng chỉ sửa chữa nhỏ để ở, sửa tạm, không thay đổi kết cấu, không thêm tầng.

Diện tích nhà đất hiện nay là 51.1m², về phần diện tích có tăng so với ban đầu, do khi sửa nhà vào khoảng năm 1980 gia đình có lần chiếm một phần hẻm nhỏ bên hông để sử dụng, nhưng gia đình đã ở ổn định từ trước đến nay, không ai có ý kiến gì, không ai tranh chấp gì.

Chi phí sửa chữa vào năm 2008, do ông **Phùng Chí H1** và ông **Phùng H** đóng góp. Tháng 12/2023 gia đình bị đơn đến hòa giải ở Ủy ban nhân dân Phường phường D, và sau khi đến Tòa án, được sao chụp hồ sơ thì được biết giấy tờ nhà hiện nay của ông **Phùng T2**. Nay bị đơn đã biết việc sở hữu nhà đất

của Ông **Phùng T2**. Hiện ông **T2** đã chết, việc thừa hưởng di sản theo quy định pháp luật của bà **Lý L** đúng theo pháp luật, ông **H** không có ý kiến.

Nhưng hiện nay gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, gia đình đông người mà chưa tìm được nơi ở mới, hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, gia đình mong phía bà **L** có một phần hỗ trợ kinh tế cho những người đang cư ngụ trong nhà dọn đi. Các cháu đang sinh sống trong nhà không có ý kiến, yêu cầu gì.

2.3. Theo các Biên bản hòa giải tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết của các bị đơn bà **Phùng Q và ông **Phùng Chí H1** đều trình bày:** Thống nhất ý kiến với ông **H**.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3.1. Theo các Biên bản hòa giải tại Tòa án, Tờ tường trình và cam kết, bà **Phạm Thị C1 trình bày:**

Bà **C1** là vợ ông **Phùng Chí H1**, khoảng năm 2008, ông **H1** và ông **Phùng H** cùng góp tiền mỗi người một nửa để xây sửa nhà **số D đường T**, do nhà đất quá xuống cấp. Chúng tôi chỉ sửa chữa nhỏ, chống dột dề ở, có nhờ người làm giấy tờ xin phép UBND phường. Việc sửa chữa không thay đổi kết cấu nhà, không thêm tầng.

Hiện nguyên đơn bà **L** cũng khó khăn, tuổi già, bà **L** hỗ trợ chi phí cho mỗi gia đình ông **H**, bà **Q**, bà **T1**, ông **H1** là 60.000.000 đồng; đồng thời trả tiền sửa chữa nhỏ cho ông **H1** là 60.000.000 đồng, chúng tôi đồng ý sẽ dọn đi, trả nhà cho bà **Lý L**, ông **Phùng Thanh H3** trọn quyền sở hữu.

3.2. Theo Tờ tường trình và cam kết của bà **Phùng Huệ N, ông **Dương Kim H2**, bà **Đặng L1** và ông **Phùng Quốc P** đều trình bày:** Thống nhất ý kiến về nguồn gốc nhà đất và không có ý kiến gì khác

3.3. Theo Bản tự khai, ông **Phùng Thanh H3 trình bày như sau:**

Ông **Phùng Thanh H3** là con của ông **Phùng T2** và bà **Lý L**, ông **H3** được cha mẹ nhận nuôi theo Giấy cam kết cho con được **U2**, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận. Ông **H3** đã đổi họ từ họ tên khai sinh “**Lưu Thanh H4**” thành “**Phùng Thanh H3**” theo họ cha nuôi Phùng Tư, theo Quyết định thay đổi họ tịch do Sở Tư pháp cấp.

Hiện nay bà **Lý L** đã lớn tuổi, đang khởi kiện ra Tòa án để đòi nhà cho ở nhờ từ các con của ông **Phùng Bồi C3**, đối với nhà đất **số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**. Nhà đất trên của ông **Phùng T2** được bà nội Tạ Chuyên lập di chúc cho từ năm 1977. Ông **Phùng T2** được Phòng Xây dựng **Quận A** cấp Giấy xác nhận việc sở hữu nhà đất từ năm 1986.

Ông **Phùng T2** chết năm 2002, nhà đất trở thành di sản thừa kế của ông **Phùng T2** để lại. Ông **T2**, bà **L** kết hôn nhưng không sinh được người con nào, nhận nuôi ông **H3** từ năm 1989. Do đó, bà **Lý L** và ông **H3** thuộc hàng thừa kế thứ nhất, được sở hữu di sản thừa kế của ông **Phùng T2** để lại.

Do đó, ông H3 thống nhất với mọi yêu cầu khởi kiện của bà Lý L, đồng thời yêu cầu quý Tòa xác định bà L và ông H3 là đồng sở hữu nhà đất trên, để hai người thực hiện việc kê khai di sản và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Hiện ông H3, bà L đang đi ở trọ, không có nhà để ở. Ông H3 đang trực tiếp chăm sóc bà L, hiện các chi phí hỗ trợ cũng do ông H3 xoay sở. Do đó, ông H3 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án:**

Theo Biên bản làm việc ngày 09/01/2024, do cận Tết Nguyên Đán năm 2024 và hoàn cảnh gia đình khó khăn, bị đơn và những người cư ngụ trong nhà chưa tìm được nơi ở mới, các bị đơn yêu cầu bà L hỗ trợ các chi phí để tìm nơi ở mới và dọn đi sau Tết. Về nguồn gốc nhà đất, việc sở hữu theo pháp luật của bà Lý L, bị đơn không có ý kiến. Theo Biên bản hòa giải ngày 29/02/2024, phía bị đơn đề xuất yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ số tiền 500 triệu đồng/người đối với các ông bà gồm: Ông H, bà Q, bà T1, ông H1. Đồng thời yêu cầu nguyên đơn trả số tiền tương đương giá trị còn lại công trình trên đất theo Chứng thư Thẩm định giá là 210 triệu đồng, số tiền giá trị công trình nhà đất trên ½ của bà C1, ½ còn lại của ông H do 2 người này bỏ tiền ra sửa chữa nhà năm 2009. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày sẽ phản hồi về mức chi phí yêu cầu hỗ trợ dọn đi của bị đơn sau.

Theo Biên bản hòa giải kế tiếp ngày 15/3/2024, ngày 03/4/2024, các bên đi đến việc thống nhất nguyên đơn hỗ trợ cho 04 ông bà bị đơn số tiền 60 triệu đồng/người; hỗ trợ chi phí đóng góp sửa chữa nhà đất 49/24 đường T cho ông H, ông H1 là 60 triệu đồng, việc thanh toán thực hiện 02 đợt.

Tuy nhiên, ngày 10/4/2024 bị đơn ông Phùng H, ông Phùng Chí H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Quốc P nộp Đơn xin hủy bỏ ý kiến thỏa thuận. Tại phiên họp xét chứng cứ, hòa giải ngày 23/4/2024 không tiến hành được do vắng mặt bị đơn ông Phùng H, người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng H – ông Nguyễn Thanh T, ông Phùng Chí H1.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 10/6/2024, Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý L.

1.1. Công nhận nhà đất tại địa chỉ số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có hiện trạng theo Bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố H ký ngày 19/01/2024, theo Hợp đồng số 16105/TTĐĐBĐ-VPĐD (SDN), diện tích sử dụng 51.1m², kết cấu nhà theo Bản vẽ gồm: Tường gạch, cột gạch, cột gỗ, mái tôn, 02 tầng – thuộc quyền sở hữu của bà Lý L và ông Phùng Thanh H3.

Bà Lý L và ông Phùng Thanh H3 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất số D đường T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định của

Bản án nhưng phải chấp hành đầy đủ các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

1.2. Bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đặng L1**, bà **Phạm Thị C1**, bà **Phùng Huệ N**, ông **Phùng Quốc P** phải dọn ra khỏi nhà để bàn giao nhà đất trên ngay cho bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**.

Quyền sở hữu tài sản của bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3** được pháp luật bảo vệ, nghiêm cấm mọi hành vi cản trở trái quy định của pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu nhà, các tài sản khác và quyền sử dụng nhà đất trên đối với bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi tiền thuê nhà.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện hỗ trợ chi phí sửa chữa nhà cho ông **Phùng H** số tiền 60.000.000 đồng và ông **Phùng Chí H1** số tiền 60.000.000 đồng.

4. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Q** và bà **Phùng Thị Thanh p** chịu án phí gồm: án phí về công nhận quyền sở hữu nhà là 300.000 đồng và án phí về đòi nhà cho ở nhờ là 300.000 đồng.

5.2. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Q** và bà **Phùng Thị Thanh p** thanh toán cho nguyên đơn chi phí tố tụng đo vẽ, thẩm định tài sản và định giá tài sản số tiền là 62.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Ngày 20/6/2024, ông **Phùng H** (bị đơn) kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo.

* Bà **Lê Thị Kim C** (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Lý L**) **trình bày:** Nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm. Nguyên đơn đưa ra phương án hòa giải như sau:

- Công nhận nhà, đất số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu của ông Phùng T2 (chết năm 2002). Ông Phùng T2 có các đồng thừa kế là bà Lý L và ông Phùng Thanh H3.

- Nguyên đơn bà Lý L hỗ trợ cho ông Phùng H và ông Phùng Chí H1 chi phí sửa chữa nhà, mỗi người là 60.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngoài ra, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho các đồng bị đơn gồm ông Phùng H, bà Phùng Ngọc T1, bà Phùng Q và ông Phùng Chí H1 chi phí di dời, tìm nơi ở mới, mỗi người là 60.000.000 đồng. Tổng số tiền mà nguyên đơn hỗ trợ cho các đồng bị đơn là 360.000.000 đồng, thời hạn thực hiện như sau:

Đợt 1: Bà Lý Lương g 180.000.000 đồng trong thời hạn 01 (một) tuần kể từ ngày bản án có hiệu lực; Ông Phùng H và ông Phùng Chí H1 mỗi người nhận 60.000.000 đồng, bà Phùng Ngọc T1 và bà Phùng Q mỗi người nhận 30.000.000 đồng;

Đợt 2: Bà Lý L thanh toán 180.000.000 đồng vào ngày các bên tiến hành bàn giao nhà đất, thời hạn thực hiện việc giao tiền và giao nhà là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực. Ông Phùng H và ông Phùng Chí H1 mỗi người nhận 60.000.000 đồng, bà Phùng Ngọc T1 và bà Phùng Q mỗi người nhận 30.000.000 đồng.

Ngay sau khi thực hiện xong việc giao tiền 02 (hai) đợt cho các đồng bị đơn, thì bà Lý L và ông Phùng Thanh H3 được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nói trên theo quy định.

Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng là 62.000.000 đồng và tự nguyện nộp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nguyên đơn là người cao tuổi, nên xin miễn nộp án phí.

*** Luật sư Phạm Văn K – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:** Hai bên đương sự đã thống nhất phương án hòa giải, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

*** Ông Phùng H – người kháng cáo trình bày:** Ông tự mình tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của ông là ông Nguyễn Thanh T. Ông kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị nguyên đơn hỗ trợ cho ông chi phí di dời, tìm nơi ở mới là 60.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn đã tự nguyện hỗ trợ, nên ông đồng ý với phương án hòa giải mà nguyên đơn đề xuất. Ông và các bị đơn khác là người cao tuổi, nên xin miễn án phí.

*** Ông Phùng Chí H1, ông Phùng Quốc P và bà Phạm Thị CI cùng trình bày:** Chúng tôi không kháng cáo bản án sơ thẩm. Chúng tôi thống nhất với phương án hòa giải mà nguyên đơn đề xuất.

*** Bà Phùng Ngọc T1 và bà Phùng Q trình bày tại Biên bản làm việc ngày 13/9/2024 như sau:** Các bà không kháng cáo bản án sơ thẩm. Các bà thống nhất với phương án hòa giải mà các bên đương sự đưa ra tại Biên bản làm

việc ngày 09/9/2024 của Tòa án. Các bà xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông **Phùng H** thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào nội dung thỏa thuận của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 10/6/2024, Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST. Ngày 20/6/2024, ông **Phùng H** (bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Việc thu thập và cung cấp bổ sung văn bản, tài liệu tại cấp phúc thẩm.

- Bà **Lê Thị Kim C** (đại diện nguyên đơn) cung cấp: Trích lục khai tử của ông **Dương Kim H2** số 576/TLKT-BS ngày 23/8/2024 của Ủy ban nhân dân Phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 1453/UBND-TP ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân Phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Kết quả xác minh quan hệ nhân thân của ông **Dương Kim H2** do Công an P2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp.

Hội đồng xét xử đã công bố các văn bản, tài liệu nói trên tại phiên tòa.

[2] Về nội dung.

[2.1] Căn cứ Giấy xác nhận chủ quyền nhà số 373/XD-Q.11 ngày 14/10/1986 của Phòng Xây dựng Ủy ban nhân dân Quận A (phê duyệt của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh), thì nhà, đất tại địa chỉ số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà **Tạ Chuyền .1**

Ngày 01/8/1977, bà **Tạ C2** lập Tờ chúc ngôn (có xác nhận ngày 09/8/1977 của Ủy ban nhân dân Phường E, Quận A) để lại nhà, đất nói trên cho con là ông **Phùng T2**. Tờ chúc ngôn của bà **Tạ C2** có sự đồng ý và ký tên, lăn tay của các

đồng thừa kế của ông **Phùng Trạch S1** (chồng bà **Tạ C2**) là ông **Phùng L2**, ông **Phùng Bồi C3** và ông **Phùng D**.

Ngày 13/8/1977, bà **Tạ C2** chết.

Ngày 24/7/1986, ông **Phùng T2** xin hợp thức hóa nhà tự xây. Ngày 22/12/1986, ông **Phùng T2** đã được cấp Phiếu trước bạ số 49/24, quyền số 12986, Tờ 16 do Trưởng phòng trước bạ Quận 11 duyệt.

Các đương sự trong vụ án đều xác nhận năm 1987 vợ chồng ông **Phùng T2**, bà **Lý L** không ở tại nhà đất nói trên mà về nhà bên bà **Lý L** sống. Nhà đất này vợ chồng ông **Phùng T2**, bà **Lý L** để gia đình ông **Phùng Bồi C3**, bà **Châu Vĩnh T3** sinh sống.

Năm 2002, ông **Phùng T2** chết và không để lại di chúc. Hàng thừa kế thứ nhất của ông **Phùng T2** có bà **Lý L** (vợ) và 01 người con nuôi là ông **Phùng Thanh H3**.

Hiện trạng nhà đất hiện nay theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** lập ngày 19/01/2024).

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà **Lý L** (có bà **Lê Thị Kim C** đại diện) và các đồng bị đơn gồm ông **Phùng H** và ông **Phùng Chí H1** cùng thỏa thuận:

- Công nhận nhà, đất **số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**, thuộc quyền sở hữu của ông **Phùng T2** (chết năm 2002). Ông **Phùng T2** có các đồng thừa kế là bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**.

- Nguyên đơn bà **Lý L** hỗ trợ cho ông **Phùng H** và ông **Phùng Chí H1** chi phí sửa chữa nhà, mỗi người là 60.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho các đồng bị đơn gồm ông **Phùng H**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** và ông **Phùng Chí H1** chi phí di dời, tìm nơi ở mới, mỗi người là 60.000.000 đồng. Tổng số tiền mà nguyên đơn hỗ trợ cho các đồng bị đơn là 360.000.000 đồng, thời hạn thực hiện như sau:

Đợt 1: Bà **Lý L** giao 180.000.000 đồng trong thời hạn 01 (một) tuần kể từ ngày bản án có hiệu lực; Ông **Phùng H** và ông **Phùng Chí H1** mỗi người nhận 60.000.000 đồng, bà **Phùng Ngọc T1** và bà **Phùng Q** mỗi người nhận 30.000.000 đồng;

Đợt 2: Bà **Lý L** thanh toán 180.000.000 đồng vào ngày các bên tiến hành bàn giao nhà đất, thời hạn thực hiện việc giao tiền và giao nhà là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực. Ông **Phùng H** và ông **Phùng Chí H1** mỗi người nhận 60.000.000 đồng, bà **Phùng Ngọc T1** và bà **Phùng Q** mỗi người nhận 30.000.000 đồng.

Ngay sau khi thực hiện xong việc giao tiền 02 (hai) đợt cho các đồng bị đơn, thì bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3** được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nói trên theo quy định.

Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng là 62.000.000 đồng và tự nguyện nộp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Án phí giải quyết theo quy định.

* Bà **Phùng Ngọc T1** và bà **Phùng Q** không kháng cáo, các bà có văn bản đồng ý với sự thỏa thuận nói trên của các bên đương sự.

Xét, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận phù hợp quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên ghi nhận.

[3] Chi phí tố tụng.

Nguyên đơn bà **Lý L** đã nộp chi phí tố tụng là 62.000.000 đồng và tự nguyện nộp, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên không xem xét.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Lý L** (nguyên đơn) và các đồng bị đơn gồm ông **Phùng H**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** và ông **Phùng Chí H1**, cùng là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí, nên miễn toàn bộ án phí cho các đương sự nói trên theo quy định tại quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và Điều 2 Luật Người cao tuổi.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông **Phùng H** không phải nộp. Hoàn trả cho ông **Phùng H** số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông **Phùng H** đã nộp (có bà **Đặng Liên n** thay) theo Biên lai thu số 0023209 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 15, 649, 652, 653, 655, 659 và 660 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ các điều 163, 164, 166, 650, 651, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 5 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông **Phùng H** (đồng bị đơn). Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

1.1. Công nhận nhà, đất **số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (có hiện trạng theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc bản đồ - **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** lập ngày 19/01/2024), thuộc quyền sở hữu của ông **Phùng T2** (chết năm 2002). Ông **Phùng T2** có các đồng thừa kế là bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3**.

1.2. Bà **Lý L** (nguyên đơn) hỗ trợ cho ông **Phùng H** và ông **Phùng Chí H1** chi phí sửa chữa nhà, mỗi người là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng. Bà **Lý L** hỗ trợ cho các đồng bị đơn gồm ông **Phùng H**, bà **Phùng Ngọc T1**, bà **Phùng Q** và ông **Phùng Chí H1** chi phí di dời, tìm nơi ở mới, mỗi người là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng. Tổng số tiền mà nguyên đơn hỗ trợ cho các đồng bị đơn là 360.000.000 (ba trăm sáu mươi triệu) đồng, thời hạn thực hiện như sau:

Đợt 1: Bà **Lý L** giao 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng trong thời hạn 01 (một) tuần kể từ ngày bản án có hiệu lực; Ông **Phùng H** và ông **Phùng Chí H1** mỗi người nhận 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, bà **Phùng Ngọc T1** và bà **Phùng Q** mỗi người nhận 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng;

Đợt 2: Bà **Lý L** giao 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng vào ngày các bên tiến hành bàn giao nhà đất, thời hạn thực hiện là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực; Ông **Phùng H** và ông **Phùng Chí H1** mỗi người nhận 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, bà **Phùng Ngọc T1** và bà **Phùng Q** mỗi người nhận 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đủ, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngay sau khi thực hiện xong việc giao tiền 02 (hai) đợt cho các đồng bị đơn, thì bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3** được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nói trên theo quy định.

1.3. Ông **Phùng H**, ông **Phùng Chí H1**, bà **Phùng Q**, bà **Phùng Ngọc T1** và những người đang cư trú trong nhà số D T, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Bà **Phạm Thị C1**, bà **Phùng Huệ N**, ông **Dương Kim H2**, bà **Đặng L1**, ông **Phùng Quốc P** có nghĩa vụ dọn đi và giao trả nhà, đất nói trên cho bà **Lý L** và ông **Phùng Thanh H3** trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà **Lý L** (nguyên đơn), về việc buộc các đồng bị đơn là bà **Phùng Ngọc T1**, ông **Phùng H**, bà **Phùng Q** và ông **Phùng Chí H1** phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2002 tạm tính đến tháng 03 năm 2024 là 250 tháng, mỗi tháng 4.000.000 (bốn triệu) đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

3. Chi phí tố tụng là 62.000.000 (sáu mươi hai triệu) đồng, nguyên đơn bà **Lý L** đã nộp và tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên không xem xét.

4. Án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn nộp toàn bộ án phí cho bà **Lý L** (nguyên đơn) và các đồng bị đơn gồm ông **Phùng H**, bà **Phùng Ngọc T1**, ông **Phùng Q** và ông **Phùng Chí H1**.

5. Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông **Phùng H** không phải nộp. Hoàn trả cho ông **Phùng H** số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông **Phùng H** đã nộp (có bà **Đặng L** nộp thay) theo Biên lai thu số 0023209 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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



Trịnh Thị Ánh

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