

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

Bản án số: **61/2025/DS-PT**

Ngày: 19/8/2025.

*V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà ở
gắn liền với quyền sử dụng đất,
hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- Thư ký phiên tòa: ông **Trương Quốc Lập**, Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2025/TLPT-DS ngày 17/7/2025 về tranh chấp quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 199A/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Võ Thị Bích H** - sinh năm 1953; địa chỉ: **số C đường T, phường A, thành phố T, Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk)**. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Nguyễn Tâm H1** - sinh năm 1973 (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2025). Địa chỉ: **A đường T, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là A đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk)**. Có mặt.

2. Bị đơn: vợ chồng ông **Huỳnh Vũ L** - sinh năm 1985 và bà **Lê Thị Thùy**

L1 - sinh năm 1989. Địa chỉ: số C đường T, phường A, thành phố T, Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Ông L có mặt, bà L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị Xuân H2 - sinh năm 1954. Địa chỉ: số G khu phố L, phường E, thành phố T, Phú Yên (nay là số G khu phố L, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.2. Ông Huỳnh Văn C - sinh năm 1953. Địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện P, Phú Yên (nay là thôn Đ, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.3. Ông Huỳnh Vũ Đ - sinh năm 1979. Địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện P, Phú Yên (nay là thôn Đ, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.4. Bà Huỳnh Thị Vũ M1 - sinh năm 1984. Địa chỉ: số C đường T, phường A, thành phố T, Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân phường A, thành phố T, Phú Yên.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Võ Thị Bích H và bị đơn ông Huỳnh Vũ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Bích H trình bày:*

Bà Võ Thị Bích H có xây một quán nhỏ trước nhà tại địa chỉ: số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk), đã sử dụng buôn bán thời gian ngắn nhưng vì đơn chiếc không có người nên bà nghỉ bán. Năm 2010, cháu bà H là ông Huỳnh Vũ L xin bà sử dụng quán để mua bán xe đạp, khi nào bà cần thì sẽ trả lại. Bà đồng ý cho mượn. Đất tại số C đường T, phường A bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 024144 ngày 30/10/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Nay bà muốn lấy lại mặt bằng quán này để sử dụng cho việc gia đình của bà, nhiều lần bà yêu cầu vợ, chồng ông L trả lại quán nhưng ông L không đồng ý trả. Vì vậy, bà yêu cầu vợ, chồng ông Huỳnh Vũ L, bà Lê Thị Thùy L1 trả lại quán cho bà; đồng thời ông L, bà L1 không được sống tại quán này nữa mà phải dọn ra khỏi quán và nhà của bà (vì quán nằm trong tổng khuôn viên nhà của bà).

Nguồn gốc đất là của ông, bà nội bà để lại cho cha, mẹ bà là ông Võ K

(chết 1977), bà **Trần Thị M2** (chết 1966). Cha, mẹ bà chết không để lại di chúc. Cha, mẹ bà có 03 người con: **Võ Thị Mộng H3** (chết 1996), **Võ Thị Xuân H2** và bà. Cha, mẹ bà sinh sống trên diện tích đất đó từ trước năm 1950. Đến năm 1975, cha bà giao cho bà quản lý, sử dụng ngôi nhà trên. Khi cha, mẹ bà chết không để lại di chúc, các anh, chị em thống nhất giao lại ngôi nhà cho bà quản lý, sử dụng và đến năm 2009, bà làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Vợ, chồng ông **L**, bà **L1** chỉ là người được bà cho ở nhờ, nhưng hiện nay bà có nhu cầu sử dụng phần nhà mà bà cho vợ, chồng ông **L**, bà **L1** ở nhờ nên bà yêu cầu vợ, chồng ông **L**, bà **L1** trả lại phần nhà 21,36m² mà bà cho ở nhờ và dọn dẹp đồ đạc để bàn giao lại phần nhà đang ở cho bà.

Tại đơn yêu cầu đề ngày 16/01/2025, bà **Võ Thị Bích H** yêu cầu Toà án giải quyết: chia tài sản chung đối với nhà, đất tại **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên**.

** Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn vợ, chồng ông **Huỳnh Vũ L**, bà **Lê Thị Thùy L1** trình bày:*

Nguyên thừa đất số 204, tờ bản đồ số D4-III-D-c, tọa lạc tại: **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên** có nguồn gốc là của ông ngoại **Võ K**, bà ngoại **Trần Thị M2** chết để lại. Đồng thời, ông, bà ngoại chết không để lại di chúc.

Ông bà, ngoại sinh được 03 người con, gồm: mẹ ông là bà **Võ Thị Mộng H3** (sinh năm 1951, chết năm 1996), bà **Võ Thị Xuân H2**, bà **Võ Thị Bích H**.

Mẹ ông là bà **Võ Thị Mộng H3**, cha **Huỳnh Văn C** sinh được 03 người con, gồm: **Huỳnh Vũ Đ**, **Huỳnh Thị Vũ M1**, và ông (**Huỳnh Vũ L**).

Sau khi ông, bà ngoại chết, di sản của ông, bà ngoại để lại chưa được phân chia cho những người thừa kế. Ông cùng với cha là ông **Huỳnh Văn C** và mẹ **Võ Thị Mộng H3** đã sinh sống tại nhà của ông, bà ngoại. Đến năm 1996, mẹ **Võ Thị Mộng H3** chết. Sau khi mẹ chết, ông vẫn tiếp tục sinh sống tại nhà của ông, bà ngoại cho đến năm 2005, ông đi làm ở **S**. Đến năm 2009, ông quay về và sống tại căn nhà đang tranh chấp cho đến nay.

Mẹ **Võ Thị Mộng H3** chết năm 1996 không để lại di chúc. Do đó, phần di sản của ông, bà ngoại để lại cho mẹ ông trở thành di sản của mẹ ông để lại cho những người thừa kế gồm: cha **Huỳnh Văn C**, anh **Huỳnh Vũ Đ**, chị **Huỳnh Thị Vũ M1** và ông (**Huỳnh Vũ L**).

Năm 2009, bà **Võ Thị Bích H** tự ý làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204 mà không có sự đồng ý của ông là hoàn toàn trái quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông.

Mặt khác, đối với căn nhà đang tranh chấp có diện tích 21,36m², gắn liền

với thửa đất 204, do mẹ ông **Võ Thị Mộng H3** xây dựng vào khoảng năm 1995, để mở quán nhậu. Năm 2009, sau khi từ **S** trở về, ông sống tại căn nhà đang tranh chấp cho đến nay. Trong thời gian sinh sống tại đây, ông đã xây dựng thêm nhà vệ sinh, đóng la phong, ngăn phòng và sơn sửa lại để sử dụng. Hiện tại, đây là chỗ ở duy nhất của vợ, chồng ông. Việc bà **H** cho rằng vợ, chồng ông ở nhờ trong nhà của bà **H** là hoàn toàn không đúng.

Căn cứ Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015 khi thời hiệu chia thừa kế đã hết thì ông cũng có quyền đối với di sản của ông, bà ngoại để lại. Bởi vì ông cũng là một trong những người đang quản lý di sản của ông, bà ngoại.

Ông đề nghị Tòa giải quyết các yêu cầu sau:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 024144 do Ủy ban nhân dân thành phố **T** cấp cho bà **H** ngày 30/10/2009.
- Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 204, tờ bản đồ D4-III-D-c là tài sản chung của ông **Huỳnh Vũ L** và những người thừa kế đang quản lý di sản căn cứ theo Điều 623 của Bộ luật Dân sự 2015.
- Phân chia tài sản chung đối với quyền sử dụng đất tại thửa 204 cho những người thừa kế đang quản lý di sản.
- Giao căn nhà đang tranh chấp có diện tích 21,36m² cho vợ, chồng ông **L**, bà **L1** tiếp tục quản lý, sử dụng.

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

- Bà **Võ Thị Xuân H2** trình bày: nguồn gốc diện tích đất bà **H** đang sử dụng là của ông, bà nội bà để lại cho cha, mẹ bà. Sau khi cha, mẹ bà chết thì để lại cho các anh, chị em trong nhà sử dụng. Bà là người đứng tên đăng ký kê khai diện tích đất. Đến ngày 20/6/2009, bà, bà **H** và ông **Huỳnh Văn C** (chồng bà **Võ Thị Mộng H3**) họp gia đình giao lại toàn bộ căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên** cho bà **H**. Sau đó, bà **H** được Ủy ban nhân dân thành phố **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng cái quán hiện đang tranh chấp là do bà **Võ Thị Bích H** xây dựng vào cuối năm 1995. Nay bà **H** khởi kiện yêu cầu vợ, chồng ông **L**, bà **L1** trả lại quán gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 21,36m² thì bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà **H**.

- Ông **Huỳnh Văn C** trình bày: nguồn gốc diện tích đất 156,72m² mà bà **Võ Thị Bích H** được Ủy ban nhân dân thành phố **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của cha, mẹ vợ ông để lại. Sau khi vợ ông là bà **Võ Thị M3** Huyền chết thì ông, bà **H2**, bà **H** có họp gia đình và thống nhất giao lại toàn bộ nhà và đất tại **số C đường T, phường A, thành phố T** cho bà **H** quản lý, sử dụng nên bà **H** được Ủy ban nhân dân thành phố **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng.

Cái quán hiện vợ chồng anh L, chị L1 đang sử dụng là do bà H xây dựng vào cuối năm 1995. Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ, chồng con trai ông là anh L, chị L1 trả lại cái quán gắn liền diện tích đất 21,36m² cho bà H thì ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Vợ ông mất năm 1996, hai con trai đều cư trú ở H. Ông nhiều lần bảo vợ, chồng ông L, L1 về quê nội mà sinh sống, nhà đã có sẵn vườn đất cũng có 1.850m², ông L không nghe lời ông. Ông rất khổ tâm mẹ nó khi còn sống cũng quan điểm giải quyết việc nhà như ông vậy, lấy chồng về ở quê chồng; cha con ông không có một quyền lợi nào tại nhà số C đường T, cho dù dưới góc độ pháp lý, tài sản có được từ mối quan hệ nhân thân nào đó cũng phải có sự thỏa thuận, cái gì không phải công sức của mình làm ra thì không nên cưỡng cầu, níu giữ. Ông L nên rời khỏi cái quán theo yêu cầu của bà H.

- Ông Huỳnh Vũ Đ trình bày: nguồn gốc căn nhà gắn liền diện tích đất tọa lạc tại số C đường T, phường A, thành phố T là của ông, bà ngoại ông để lại cho di ông là bà Võ Thị Bích H. Khi mẹ ông bà Võ Thị Mộng H3 (chết năm 1996) thì cha ông và bà H, bà H2 có hợp gia đình và thống nhất giao toàn bộ nhà gắn liền diện tích đất tại số C đường T cho bà H toàn quyền quản lý, sử dụng. Sau đó, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về cái quán gắn liền diện tích đất 21,36m² đang tranh chấp là do bà H xây dựng vào cuối năm 1995, bà H sử dụng được thời gian thì đến năm 2010 cho vợ chồng ông L, bà L1 mở tiệm mua bán xe đạp.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà L1 trả lại cái quán gắn liền với diện tích đất nêu trên cho bà H thì ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Bà Huỳnh Thị Vũ M1 trình bày: bà thống nhất với lời trình bày của cha bà ông Huỳnh Văn C và anh trai bà là ông Huỳnh Văn Đ1. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bích H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk) đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 123, 130, 219, 649, 650, 651, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 165; 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Bích H.

[1.1] Buộc vợ chồng ông Huỳnh Vũ L, bà Lê Thị Thùy L1 giao trả ngôi nhà có diện tích 21,36m² tọa lạc trên thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c; tại

địa chỉ **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên** cho bà **Võ Thị Bích H**.

[1.2] Giao ngôi nhà 1 tầng diện tích 84,1m² hiện bà **Võ Thị Bích H** đang quản lý, sử dụng tọa lạc trên diện tích 150m² (đo đạc thực tế là 156,72m²) thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c; tại **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên** cho bà **Huỳnh Thị Bích H4** sở hữu, sử dụng.

Bà **Võ Thị Bích H** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với diện tích tăng thêm là 6,72m² cho phù hợp với Quyết định của Bản án.

[1.3] Bà **Võ Thị Bích H** phải thanh toán lại cho ông **Huỳnh Vũ L** 267.452.000 đồng tiền chia tài sản chung, chia thừa kế theo pháp luật.

[2] Tuyên bố “Biên bản họp gia đình” ngày 20/6/2009 vô hiệu một phần do trái pháp luật (phần di sản ông **L** được hưởng thừa kế theo pháp luật của bà **Võ Thị Mộng H3**).

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xác định ngôi nhà có diện tích 21,36m² tọa lạc trên thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c; tại địa chỉ: **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên** của bị đơn.

[4] Không chấp nhận yêu cầu của ông **Huỳnh Vũ L** về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 024144 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà **Võ Thị Bích H** ngày 30/10/2009.

Vợ chồng ông **Huỳnh Vũ L** và bà **Lê Thị Thùy L1** được quyền lưu cư trong ngôi nhà có diện tích 21,36m² thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c tại **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên** trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 29/5/2025, nguyên đơn bà **Võ Thị Bích H** cho rằng án sơ thẩm không tính công sức của bà trong việc quản lý, tôn tạo, gìn giữ tài sản là không đúng. Xác định giá trị cụ thể bằng tiền phải thanh toán cho bị đơn theo kết quả định giá tài sản.

Ngày 28/5/2025, bị đơn ông **Huỳnh Vũ L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/7/2025, nguyên đơn bà **Võ Thị Bích H** có đơn xin thay đổi nội dung kháng cáo. Bà **H** rút yêu cầu xác định giá trị cụ thể bằng tiền mà bà phải thanh toán lại cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà **Võ Thị Bích H** là ông **Nguyễn Tâm H1** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với nội dung kháng cáo, ông **H1** rút yêu cầu xác định giá trị cụ thể bằng tiền mà bà phải thanh toán lại

cho bị đơn, chỉ yêu cầu tính công sức quản lý, tôn tạo, gìn giữ tài sản cho bà H tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị di sản.

- Bị đơn ông Huỳnh Vũ L giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông L yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm do định giá tài sản không đúng giá thực tế.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp này không thể chia bằng hiện vật được vì phần thừa kế ông Huỳnh Vũ L được hưởng chiếm tỷ lệ nhỏ. Không có cơ sở để định giá lại tài sản. Các đương sự đã tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản mà mình được hưởng cho bà H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng cáo của bà H yêu cầu xác định giá trị cụ thể bằng tiền mà bà phải thanh toán lại cho bị đơn; không chấp nhận kháng cáo yêu cầu tính công sức bảo quản di sản của nguyên đơn bà Võ Thị Bích H và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Vũ L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị Thùy L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Bích H có đơn thay đổi nội dung kháng cáo. Theo đó, bà H và người đại diện theo uỷ quyền của bà H là ông Nguyễn Tâm H1 rút nội dung kháng cáo đối với yêu cầu xác định giá trị cụ thể bằng tiền mà bà phải thanh toán lại cho bị đơn. Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Bích H và bị đơn ông Huỳnh Vũ L. Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c tọa lạc tại: số C đường T, phường A, thành phố T, Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk), trên đất có một ngôi nhà cấp 4, có nguồn gốc của ông Võ K (chết năm 1977) và bà Trần Thị M2 (chết năm 1966) để lại. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ khẳng định: nhà, đất tại số C đường T là di sản thừa kế của ông Võ K và bà Trần Thị M2 để lại.

[2.2] Về hàng thừa kế: ông K và bà M2 có 03 người con, gồm: bà Võ Thị Mộng H3, bà Võ Thị Xuân H2 và bà Võ Thị Bích H. Bà H3 chết năm 1996, có chồng là ông Huỳnh Văn C và có 03 người con, gồm các ông, bà: Huỳnh Vũ Đ, Huỳnh Thị Vũ M1, Huỳnh Vũ L. Ông K và bà M2 chết đều không để lại di chúc.

[2.3] Sau khi ông K, bà M2 chết thì nhà, đất tại số C đường T do bà H, bà H2 và bà H3 tiếp tục quản lý, sử dụng. Ngày 30/3/1990, bà H3, bà H và bà H2 lập Văn bản “Tờ khai cam đoan sở hữu chủ nhà đất” được Ủy ban nhân dân phường A, thị xã T, tỉnh Phú Khánh ký chứng thực. Theo đó, các bà H3, H2 và H xác định nhà, đất tại địa chỉ số C đường T thuộc quyền sở hữu của cha, mẹ chết để lại cho 03 người con. Các đồng thừa kế đã không chia thừa kế mà xác định là tài sản chung của 03 người là hoàn toàn đúng theo hướng dẫn tại điểm a Tiểu mục 2.4 phần I của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.4] Ngày 20/6/2009, bà H, bà H2 và ông C (chồng của bà H3) lập “Biên bản họp gia đình” được Ủy ban nhân dân phường A, thị xã T, tỉnh Phú Yên ký chứng thực. Theo đó, ông C và bà H2 thống nhất giao lại cho bà H được trọn quyền sở hữu nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất tại địa chỉ số C đường T Xét ông C chỉ là một trong các đồng thừa kế hàng thứ nhất theo pháp luật của bà H3 nhưng tự ý định đoạt giao phần di sản của bà H3 cho bà H sở hữu, quản lý, sử dụng mà không có sự ủy quyền của các đồng thừa kế khác của bà H3 (gồm: ông Đ, bà M1 và ông L) là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà M1, ông L). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ và bà M1 thống nhất với ý kiến của ông C, cùng đồng ý giao phần di sản của mình được hưởng của bà H3 cho bà H sở hữu, quản lý và sử dụng. Riêng ông L thì không thống nhất giao. Do đó, “Biên bản họp gia đình” ngày 20/6/2009 bị vô hiệu một phần do trái pháp luật đối với phần di sản ông L được hưởng thừa kế theo pháp luật của bà H3.

[2.5] Đối với ngôi nhà có diện tích 21,36m²: ông L cho rằng ngôi nhà này do bà H3 xây dựng vào cuối năm 1995 để mở quán nhậu. Ông sinh sống tại căn nhà này từ năm 2009 đến nay, quá trình ở có cải tạo lại nhà nên yêu cầu giao căn nhà này cho vợ, chồng ông tiếp tục quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, ông L không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh căn nhà này do bà H3 xây dựng và được vợ, chồng ông cải tạo lại. Trong khi đó, bà Võ Thị Xuân H2, ông Huỳnh Văn C (cha của ông L), ông Huỳnh Vũ Đ (anh của ông L), bà Huỳnh Thị Vũ M1 (chị của ông L) đều khẳng định căn nhà có diện tích 21,36m² là do bà H xây dựng vào cuối năm 1995. Ngoài ra, ông C còn khẳng định: từ trước đến nay vợ, chồng ông và các con của vợ, chồng ông đều không sinh sống tại địa chỉ số C đường T Vì vậy, án sơ thẩm công nhận ngôi nhà này là của bà H và buộc vợ,

chồng ông L phải giao trả ngôi nhà có diện tích 21,4m² cho bà H là có cơ sở.

[2.6] Như vậy, di sản do ông K, bà M2 để lại gồm ngôi nhà một tầng diện tích 84,1m², 150m² đất ở và 6,72m² đất trồng cây hàng năm khác. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 07/5/2025, phần tài sản chung của bà H2, bà H3, bà H gồm: ngôi nhà 1 tầng trị giá 58.886.820đồng, giá trị quyền sử dụng đất ở diện tích 150m² và diện tích 6,72m² đất trồng cây hàng năm là 3.150.537.600đồng; tổng cộng: 3.209.424.420đồng. Như vậy, bà H2, bà H3, bà H - mỗi người được nhận 1.069.808.140đồng. Phần thừa kế ông L được nhận của bà H3: 267.452.000đồng (1.069.808.140đồng : 4). Bà H2, ông C, ông Đ và bà M1 đều thống nhất giao tài sản mà họ được hưởng cho bà H sở hữu, quản lý và sử dụng nên trong trường hợp này Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H về yêu cầu tính công sức quản lý, tôn tạo và gìn giữ tài sản chung. Xét diện tích đất ông L được nhận (12,5m² đất ở và 0,56m² đất trồng cây hàng năm khác) là không đủ điều kiện để tách thửa riêng theo quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu được nhận hiện vật của ông L.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L còn có ý kiến cho rằng giá trị của thửa đất này theo giá thị trường là 6.000.000.000đồng nhưng cấp sơ thẩm định giá 3.150.537.600đồng là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để định giá lại. Tuy nhiên, ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất đang tranh chấp có giá thị trường là 6.000.000.000đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông L.

[4] Đối với kháng cáo của ông L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 024144 ngày 30/10/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Võ Thị Bích H, Hội đồng xét xử thấy: tuy “Biên bản họp gia đình” ngày 20/6/2009 bị vô hiệu một phần do trái pháp luật nhưng xét việc giao đất và nhà cho H là có cơ sở, hợp tình, hợp lý nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[5] Đối với quyền lưu cư, Hội đồng xét xử thấy bị đơn ông L, bà L1 hiện tại không có chỗ ở nào khác nên án sơ thẩm tuyên bị đơn được quyền lưu cư trên đất đang tranh chấp trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, để đảm bảo điều kiện cho gia đình bị đơn là phù hợp.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H và ông L như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: do nội dung kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Vũ L không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại

khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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. Riêng bà **Võ Thị Bích H** là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà **H** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016 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.

[8] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của bà **Võ Thị Bích H** đối với yêu cầu xác định giá trị cụ thể bằng tiền mà bà **H** phải thanh toán lại cho bị đơn.

II. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Võ Thị Bích H** và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Huỳnh Vũ L**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

Áp dụng các Điều 122, 123, 130, 219, 649, 650, 651, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố “Biên bản hợp gia đình” ngày 20/6/2009 vô hiệu một phần do trái pháp luật (phần di sản ông **Huỳnh Vũ L** được hưởng thừa kế theo pháp luật của bà **Võ Thị Mộng H3**).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Võ Thị Bích H**.

2.1. Buộc vợ, chồng ông **Huỳnh Vũ L**, bà **Lê Thị Thùy L1** giao trả ngôi nhà có diện tích 21,36m² tọa lạc trên thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c; tại địa chỉ **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk)** cho bà **Võ Thị Bích H**.

2.2. Giao ngôi nhà 1 tầng diện tích 84,1m² hiện bà **Võ Thị Bích H** đang quản lý, sử dụng tọa lạc trên diện tích 150m² (đo đạc thực tế là 156,72m²) thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c; tại **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk)** cho bà **Huỳnh Thị Bích H4** sở hữu, quản lý, sử dụng.

2.3. Bà **Võ Thị Bích H** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền để đăng ký biến động đối với diện tích tăng thêm là 6,72m² cho phù hợp với Quyết định của Bản án.

2.4. Bà **Võ Thị Bích H** có trách nhiệm bồi trả cho ông **Huỳnh Vũ L** 267.452.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Huỳnh Vũ L** về việc yêu cầu xác định ngôi nhà có diện tích 21,36m² tọa lạc trên thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c; tại địa chỉ: **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk)** là của bị đơn.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Huỳnh Vũ L** về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 024144 ngày 30/10/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà **Võ Thị Bích H**.

5. Vợ, chồng ông **Huỳnh Vũ L** và bà **Lê Thị Thùy L1** được quyền lưu cư trong ngôi nhà có diện tích 21,36m² thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ D4-III-D-c tại **số C đường T, phường A, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là số C đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk)** trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Án phí phúc thẩm: ông **Huỳnh Vũ L** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007855 ngày 24/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ). Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà **Võ Thị Bích H**.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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;
- Viện CT và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;

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

- Những người tham gia tổ tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

Trần Thị Kim Liên