

Bản án số: 1631/2026/DS-PT
Ngày: 26/8/2026
V/v Tranh chấp quyền sở hữu
nhà ở và đòi nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hải Vân

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thu Thủy

Ông Nguyễn Khắc Vương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – 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 Quang Vinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 7, 30 tháng 7 và 26 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 671/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2660/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 7739/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 9072/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11569/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11636/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1943; chết ngày 24/7/2025.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P: Ông Nguyễn Văn V, sinh 1972; Địa chỉ: phường T, (quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: xã X, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1939, chết năm 2025.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Q:

2.1 Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1963, chết năm 2026.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn S:

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; (vắng mặt)

- Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1987; (vắng mặt)

- Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1989; (xin vắng mặt)

- Ông Huỳnh Văn Xuân A, sinh năm 1990; (vắng mặt)

- Ông Huỳnh Văn Xuân E, sinh năm 1992; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1970;

2.3 Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1972;

2.4 Bà Huỳnh Thị U, sinh năm 1975;

2.5 Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6 Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965; Địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị U, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị H: Ông Hồ Thành Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 00003974 ngày 07/3/2026 tại Văn phòng Công chứng Đ) (có mặt)

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

3.1 Ông Huỳnh Hồ T, sinh năm 1998; Địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.2 Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1986; Địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3 Ông Nguyễn Trung Q, sinh năm 1988; (vắng mặt)

3.5 Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1993; (vắng mặt)

3.6 Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Cùng Địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, bà Nguyễn Thị Q: Ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hồ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P – ông Nguyễn Văn V do ông Nguyễn Thanh Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị P (chết ngày 24/7/2025) và ông Nguyễn Văn T chết ngày 12/11/2003) là vợ chồng, bà P và Ông T chung sống với nhau có 02 người con chung gồm: Nguyễn Văn S (sinh năm 1963, chết năm 1998) và Nguyễn Văn V, sinh năm 1972.

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Ngọc T kết hôn, chung sống có 03 người con gồm: ông Nguyễn Trung H, ông Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Ngọc P.

Trước khi bà P chết, bà P đã lập di chúc (theo Di chúc số công chứng 002480 quyền số 06/2025TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Đình Thịnh chứng nhận ngày 25/6/2025) cho ông V được hưởng toàn bộ di sản của bà P để lại thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng và phần thừa kế của bà P tại nhà đất 78 T.

Theo Sổ mục kê ruộng đất (bộ sao chép) tài liệu Chỉ thị 299/TTg do Ủy ban nhân dân Phường 14 lập ngày 30/8/1982 và Ủy ban nhân dân quận Tân Bình duyệt ngày 30/8/1982 thì thửa đất thu 281, tờ bản đồ duy nhất Phường 14, quận Tân Bình nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn T đứng tên chủ sử dụng đất đối với phần diện tích 2.065m².

Năm 1990, sau khi được cấp Giấy chứng nhận tạm thời, vợ chồng Ông T xây căn nhà nhỏ trên một phần diện tích thửa đất 281, tờ bản đồ số 01 và cho bà Q ở nhờ trên căn nhà đó. Ông T, bà Q đã ra Ủy ban nhân dân phường làm giấy cho ở nhờ nhưng không được mua bán, sự việc này bà P và các con hoàn toàn không biết.

Bà Nguyễn Thị Q (chết năm 2025) chung sống với ông Huỳnh Văn D (đã chết năm 1990) có 10 người con gồm: Bà Huỳnh Thị X chết năm 2018, Bà Huỳnh Thị H sinh năm 1959 chết năm 2023, ông Huỳnh Văn S, bà Huỳnh Thị Lang chết năm 2024, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn T1 chết năm 2010, bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965.

Trong thời gian ở nhờ, khi vào mùa mưa phần nhà bị thấm, dột nên bà Nguyễn Thị Q có đề nghị sửa tạm, ông Nguyễn Văn T đồng ý. Vào năm 2001, Ông T, bà P có nhắc bà Q trả nhà để làm thủ tục giấy tờ cho con trai là Nguyễn Văn V và được nhắc rất nhiều lần cho đến khi Ông T chết, nhưng bà Nguyễn Thị Q cho rằng mình là người sửa chữa lại căn nhà nên không chịu trả. Hiện tại phần nhà, đất

cho ở tạm này thuộc nhà số 78 T, phường T, quận T, nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi Ông T bệnh và mất, gia đình vẫn tiếp tục yêu cầu trả lại nhà, đất cho ở nhờ nhưng bà Nguyễn Thị Q vẫn thoái thác, chiếm giữ không chịu trả.

Xét thấy việc bà Nguyễn Thị Q không trả lại nhà, đất làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình vì vậy nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu công nhận nhà đất 78 T, phường T, quận T(nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T.

Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Q và những người đang cư trú trên căn nhà 78 T, phường T trả lại nhà đất 78 T cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T.

Để hỗ trợ cho những người đang cư trú trên nhà 78 T di dời, dọn đi nơi khác ông V đồng ý hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Q, đồng thời đồng ý trả phần tiền xây dựng đối với nhà đất 78 T.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị Q: ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U và bà Huỳnh Thị H - cùng thống nhất trình bày:

Các ông, bà là con trai của bà Nguyễn Thị Q. Ông xác nhận bà Nguyễn Thị Q (chết năm 2025) chung sống với ông Huỳnh Văn D (đã chết năm 1990) có 10 người con gồm: Bà Huỳnh Thị X chết năm 2018, Bà Huỳnh Thị H sinh năm 1959 chết năm 2023, ông Huỳnh Văn S chết năm 2026, bà Huỳnh Thị Lang chết năm 2024, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn T1 chết năm 2010, bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông, bà có ý kiến như sau: Nhà đất 78 T, phường T do ông Nguyễn Văn T (đã chết) là chồng của bà Nguyễn Thị P cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị Q được sử dụng vĩnh viễn từ đời này sang đời khác.

Nhà đất 78 T nằm ở thửa đất cũ là thửa 281, thửa phân chiết 281-1, 281-2 (theo tài liệu 299/TTg của TTCP) nay là thửa 44, tờ bản đồ số 33, phường T, quận T(nay là tờ bản đồ số 33 bản đồ địa chính phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo tài liệu chỉnh lý năm 2025), hiện nay nhà đất này do ông Huỳnh Văn N, ông

Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Hồ T đang thực tế cư trú.

Nay khi nguyên đơn khởi kiện yêu cầu những người con của bà Q và những người đang cư trú trên căn nhà 78 T, phường T trả lại nhà đất 78 T cho bà P và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T và yêu cầu công nhận nhà đất 78 T, phường T thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T thì ông, bà không đồng ý. Do nhà đất này đã được Ông T cho bà Q sử dụng vĩnh viễn và được Ủy ban nhân dân Phường 14, quận Tân Bình lập biên bản giải quyết việc sử dụng đất ngày 28/10/1993.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung H, ông Nguyễn Trung Q, bà Nguyễn Ngọc P trình bày:

Ông nội và cha mẹ chồng của các ông bà là ông Nguyễn Văn T (chết năm 1998) và bà nội là Nguyễn Thị P (chết năm 2025). Ông T chết không để lại di chúc.

Ông T và bà P có 02 người con gồm: cha các ông bà là ông Nguyễn Văn S (chết năm 1998) và ông Nguyễn Văn V.

Chồng và cha các ông bà là ông Nguyễn Văn S chung sống với mẹ là Nguyễn Ngọc T có 03 người con gồm: ông Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Ngọc P.

Nhà đất 78 T chưa được cấp chủ quyền là của Ông T, bà P, Ông T đã cho gia đình bà Nguyễn Thị Q ở nhờ.

Các ông, bà từ chối nhận phần thừa kế thế vị đối với nhà đất 78 T, do trước đây ông Sơn đã được Ông T và bà P chia tài sản. Các ông bà đồng ý giao phần di sản này cho ông Nguyễn Văn V được thừa hưởng, quản lý, sử dụng. Các ông bà đề nghị không tham gia tố tụng, không tham gia phiên tòa và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Bản án sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 đã tuyên:

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

1.1 Công nhận thửa đất số 44, tờ bản đồ 33, phường T, quận T (nay là tờ bản đồ số 33, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại địa chỉ 78 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn V – người thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P.

Ông Nguyễn Văn V được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục về đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

1.2 Buộc ông Huỳnh Văn S, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị U, Huỳnh Văn H; bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965; ông Huỳnh Hồ T và những người đang cư trú trên nhà đất 78 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (nếu có) phải bàn giao nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn V quản lý, sử dụng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V về việc hỗ trợ di dời cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Q và những người đang cư trú trên nhà 78 T số tiền 500.000.000 đồng.

2. Ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ thanh toán cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Q (gồm các ông bà ông Huỳnh Văn S, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị U, Huỳnh Văn H; bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965) số tiền 170.562.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V về việc làm tròn số tiền xây dựng nhà 78 T từ 170.562.000 đồng thành số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 03/02/2026, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, bà Nguyễn Thị Q: Ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 9 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 04/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hồ T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 9 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Huỳnh Văn S chết, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn S gồm: bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Văn S có đơn xin vắng mặt và trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Sơn. Ông Sơn chết ngày 13/5/2026. Bà Huệ và

ông Sơn chung sống với nhau từ năm 1986, không đăng ký hết hôn và có 04 người con chung gồm: Huỳnh Văn L, sinh năm 1987, Huỳnh Văn S, sinh năm 1989, Huỳnh Văn Xuân A sinh năm 1990, Huỳnh Văn Xuân E sinh năm 1992.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn S gồm: ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn Xuân E, ông Huỳnh Văn Xuân A vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh Đ là người đại diện hợp pháp của Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Hồ Thành Đ là người đại diện hợp pháp của Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị H trình bày: Bị đơn đã mua đất của nguyên đơn trước năm 1977, tuy nhiên chỉ mới thanh toán một nửa tiền mua nhà, gia đình bị đơn đã xây dựng nhà và ở từ trước năm 1977 cho đến nay. Năm 1977, bị đơn có lập Tờ kê khai nhà cửa ngày 31/12/1977 với nhà đất số 71/1 Hương Lộ 13, Phường 14, quận Tân Bình. Việc mua bán nhà không còn giấy tờ chứng minh. Tuy nhiên, bị đơn chỉ ở duy nhất một căn nhà trên từ trước đến nay. Văn bản số 2664/UBND-KTHTĐT ngày 05/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường T xác định phường T không có thông tin nhà số 71/1 Hương Lộ 13, Phường 14, quận Tân Bình là chưa chính xác do trong tờ khai hộ khẩu của bà Q công an đã xác nhận địa chỉ 71/1 Phường 14, quận Tân Bình là số cũ của nhà 78 T. Do đó, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy bản án sơ thẩm để làm rõ nội dung trên.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9; Căn cứ Khoản 3

Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Hồ T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST của Tòa án nhân dân khu vực 9 xét xử ngày 21/01/2026. Ngày 03/02/2026, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, bà Nguyễn Thị Q: Ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 04/02/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hồ T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Các đương sự kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và đất đai” và bất động sản tranh chấp tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thủ tục xét xử vắng đương sự: Bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh Văn S có đơn xin vắng mặt; ông Huỳnh Văn L, ông Huỳnh Văn Xuân E, ông Huỳnh Văn Xuân A, ông Nguyễn Trung H, ông Nguyễn Trung Q, bà Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Ngọc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.4] Người kháng cáo ông Huỳnh Hồ T được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, không có lý do thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Hồ T.

[2]. Về nội dung:

- Xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, bà Nguyễn Thị Q: Ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H,

bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị H yêu cầu Tòa án hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo Sổ mục kê ruộng đất (bộ sao chép) tài liệu Chỉ thị 299/TTg do Ủy ban nhân dân Phường 14 lập ngày 30/8/1982 được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình duyệt ngày 30/8/1982 thì quyền sử dụng thửa đất số 281, tờ bản đồ duy nhất Phường 14, quận Tân Bình nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P.

Theo Công văn số 5263/VP-ĐK-KT ngày 29/12/2025 về việc cung cấp thông tin thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông Nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì khu đất có diện tích 87,6m² tại phường T, quận T thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ duy nhất Phường 14, quận Tân Bình nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Nguyễn Văn T đã đăng ký tại Sổ mục kê ruộng đất (bộ sao chép) tài liệu Chỉ thị 299/TTg.

Theo lời khai của bà Nguyễn Thị Q và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Q thì nhà đất 78 T, phường T là của gia đình ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thị Q được sử dụng vĩnh viễn từ đời này đến các con cháu bà Q. Không được mua bán. Lời khai này phù hợp với nội dung Biên bản giải quyết việc sử dụng đất ngày 28/10/1993 giữa ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thị Q.

Theo lời khai của phía bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm thì nguồn gốc nhà đất 78 T, phường T là của Ông T cho bà Q ở từ đời này sang đời khác, và đề nghị được mua lại nhà trên với giá 10.000.000 đồng/m².

Theo lời khai tại phiên tòa phúc thẩm thì nguồn gốc nhà đất 78 T, phường T là của Ông T bán cho ông Dóc và bà Q với giá 140 đồng, tuy nhiên bà Q mới trả cho Ông T 70 đồng nên vào năm 1982, Ông T mới đứng tên kê khai đối với diện tích đất trên. Phía bị đơn không có hợp đồng mua bán để chứng minh cho lời khai này. Tuy nhiên bà Q đã đứng tên kê khai căn nhà trên tại Tờ kê khai nhà cửa ngày 31/12/1977 với nhà đất số 71/1 Hương Lộ 13, Phường 14, quận Tân Bình (địa chỉ cũ của nhà 78 T).

Theo Công văn số 2685/UBND-KTHTĐT ngày 05/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường T thì: *“Theo dữ liệu về quản lý số nhà của phường T không tìm thấy địa chỉ căn nhà số 71/1, đường Hương lộ 13, Phường 14, quận Tân Bình (theo Bản kê khai nhà cửa ngày 31/12/1977). Theo danh sách cấp đổi và gắn biển số nhà trên*

địa bàn phường T năm 2006 của Phòng quản lý đô thị quận T cũ, tại trang 85/212, đã cấp số mới là 78 T thay cho số cũ 20/46 Trần Văn Ôn tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 33 theo bản đồ địa chính chính quy năm 2005 phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)". Như vậy có cơ sở để xác định nhà đất bà Q kê khai năm 1977 không phải là nhà đất tại số 78 T như lời phía bị đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

Theo Tờ đăng ký nhà đất ngày 20/8/1999 thì bà Q đã kê khai nhà đất nguồn gốc nhà đất được ông Nguyễn Văn T và vợ con đồng ý cho ở vĩnh viễn.

Theo Biên bản giải quyết việc sử dụng đất ngày 28/10/1993, ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thị Q được sử dụng vĩnh viễn từ đời này đến các con cháu bà Q. Không được mua bán. Nếu không ở, phải trả lại đất cho chủ đất.

Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013 thì: "*Hộ gia đình, cá nhân, đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:*

...g) Các loại giấy tờ khác được các lập trước ngày 15/10/1993".

Theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Chương V Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại Điều 2 khoản 16 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai thì:

"Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g khoản 1 Điều 100 của Luật đất đai:

...2. Một số các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:

...c. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b khoản này."

Xét thấy: Khu đất có diện tích 87,6m² tại phường T, quận T thuộc thửa đất 281, tờ bản đồ duy nhất Phường 14, quận Tân Bình nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được ông Nguyễn Văn T đăng ký kê khai tại Sổ mục kê ruộng đất (bộ sao chép) theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg. Như vậy, có căn cứ để xác định ông Ông T và bà P có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai nên

đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận đất ở theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 100, Khoản 2 Điều 103 Luật đất đai 2013.

Biên bản giải quyết việc sử dụng đất ngày 28/10/1993 có nội dung ông Nguyễn Văn T cho bà Nguyễn Thị Q được sử dụng vĩnh viễn từ đời này đến các con cháu bà Q. Không được mua bán. Nếu không ở, phải trả lại đất cho chủ đất. Như vậy, có cơ sở để xác định Biên bản giải quyết việc sử dụng đất ngày 28/10/1993 không phải là các hợp đồng xác lập quyền sở hữu theo quy định tại Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2015 nên sẽ không làm phát sinh quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp cho bà Q. Do đó, việc các con của bà Q viện dẫn biên bản này để xác lập quyền sở hữu cho bà Q là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn khai diện tích đất trên do nguyên đơn mua của bị đơn nhưng chưa trả hết tiền. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày trên và lời trình bày trên cũng mâu thuẫn với lời trình bày của phía nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại Biên bản giải quyết việc sử dụng đất ngày 28/10/1993 nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa 2 bên là hợp đồng mượn tài sản là phù hợp quy định tại Điều 494 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo Di chúc số công chứng 002480 quyền số 06/2025TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Đình Thịnh chứng nhận ngày 25/6/2025 thì bà P đã lập di chúc cho ông Nguyễn Văn V được hưởng toàn bộ di sản của bà P để lại tại nhà đất 78 T. Các ông bà Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung Q và bà Nguyễn Ngọc P đều từ chối nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm Công nhận thừa đất số 44, tờ bản đồ 33, phường T, quận T (nay là tờ bản đồ số 33, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại địa chỉ 78 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn V – người thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P là phù hợp quy định pháp luật.

Theo Thông báo yêu cầu bà Q trả lại nhà đất 78 T ngày 28/12/2024 của bà P và Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn yêu cầu ngày 27/5/2025 giữa bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn V và đại diện gia đình bà Nguyễn Thị Q thì nguyên đơn đã thông báo đòi nhà đến bị đơn.

Do Nguyên đơn đã báo trước một thời gian hợp lý nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Buộc ông Huỳnh Văn S, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị U, Huỳnh Văn H; bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965; ông Huỳnh Hồ T và những người đang cư trú trên nhà đất 78 T, phường T, Thành phố Hồ Chí

Minh (nếu có) phải bàn giao nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn V quản lý, sử dụng, là phù hợp quy định tại Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn cho rằng có sự khác nhau giữa Công văn số 2685/UBND-KTHTĐT ngày 05/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường T với phiếu xác nhận hộ khẩu gốc của Công An quận Tân Bình ngày 17/9/2003. Tuy nhiên, tại đơn đề nghị xác định hộ khẩu gốc, bị đơn yêu cầu xác định hộ khẩu tại địa chỉ 20/46 (số cũ 71/1) đường Tân Kỳ Tân Quý, phường 14, quận Tân Bình và địa chỉ tại tờ khai năm 1977 theo Công văn số 2685/UBND-KTHTĐT ngày 05/8/2026 của Ủy ban nhân dân phường T là số 71/1 Hương Lộ 13, Phường 14, quận Tân Bình. Ngoài ra, tại Biên bản giải quyết việc sử dụng đất ngày 28/10/1993 và Tờ đăng ký nhà đất ngày 20/8/1999 thì bà Q đã xác nhận, kê khai nhà đất nguồn gốc nhà đất được ông Nguyễn Văn T và vợ con đồng ý cho ở vĩnh viễn nên việc xác minh nhà đất số 20/46 (số cũ 71/1) đường Tân Kỳ Tân Quý, phường 14, quận Tân Bình nhà đất số 71/1 Hương Lộ 13, Phường 14, quận Tân Bình có phải là một hay không không làm thay đổi nguồn gốc và chủ sở hữu của nhà đất trên nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đối với việc xem xét công sức gìn giữ tôn tạo tài sản: Do bị đơn không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Bị đơn có quyền khởi kiện về việc xem xét công sức gìn giữ tôn tạo tài sản trong một vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 494, Điều 499 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2025,

Xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, bà Nguyễn Thị Q: Ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 67/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9:

2.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.1.1 Công nhận thửa đất số 44, tờ bản đồ 33, phường T, quận T (nay là tờ bản đồ số 33, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc tại địa chỉ 78 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn V – người thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P.

Ông Nguyễn Văn V được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục về đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2.1.2 Buộc ông Huỳnh Văn S, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị U, Huỳnh Văn H; bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965; ông Huỳnh Hồ T và những người đang cư trú trên nhà đất 78 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (nếu có) phải bàn giao nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn V quản lý, sử dụng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V về việc hỗ trợ di dời cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Q và những người đang cư trú trên nhà 78 T số tiền 500.000.000 đồng.

2.2 Ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ thanh toán cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Q (gồm các ông bà ông Huỳnh Văn S, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn H, Huỳnh Thị U, Huỳnh Văn H; bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965) số tiền 170.562.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn V về việc làm tròn số tiền xây dựng nhà 78 T từ 170.562.000 đồng thành số tiền 200.000.000 đồng.

2.3 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1965 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn V – người thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.528.100 (tám triệu năm trăm hai mươi tám nghìn một trăm) đồng.

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

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Hồ T.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Văn S, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị U, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị H, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012317 ngày 11 tháng 2 năm 2026, số 0012320 ngày 11 tháng 2 năm 2026, số 0012322 ngày 11 tháng 2 năm 2026, số 0012323 ngày 11 tháng 2 năm 2026, số 0012324 ngày 11 tháng 2 năm 2026, số 0012318 ngày 11 tháng 2 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do ông Huỳnh Hồ T nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012325 ngày 11 tháng 2 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2, Điều 4 Luật thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện và thỏa thuận thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 8, 34, 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 9;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Hải Vân