

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

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

Bản án số: **83/2025/DS-PT**

Ngày: 25/08/2025

V/v: “*Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

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

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

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	ông Trần Đức Kiên
<i>Các Thẩm phán:</i>	ông Phạm Tồn bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: bà **Trịnh Thị Hằng**, Thẩm tra viên chính Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 200/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 497/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Lê Thị B**; sinh năm 1935; địa chỉ cư trú: nhà **số A đường Đ, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là nhà **số A đường Đ, phường N, tỉnh Khánh Hòa**); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Hồ Trọng H**, sinh năm 1971 (Giấy ủy quyền ngày 24/10/2023); địa chỉ cư trú: nhà **số A đường Đ, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là nhà **số A đường Đ, phường N, tỉnh Khánh Hòa**); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đào Thanh T1 và Luật sư Đinh Thu V thuộc Công ty L; địa chỉ: D T, phường P, thành phố N, Khánh Hòa (nay là D T, phường N, tỉnh Khánh Hòa); đều vắng mặt.

- Bị đơn: bà Phan Thị N, sinh năm 1944; địa chỉ cư trú: nhà số G đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số G đường T, phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962 (Giấy uỷ quyền ngày 20/11/2023); địa chỉ cư trú: nhà số G đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số G đường T, phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn H1 và Luật sư Nguyễn Văn A thuộc Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh K; địa chỉ: 4 N, phường X, thành phố N, Khánh Hòa (nay là 4 N, phường N, tỉnh Khánh Hòa); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Hữu Nam T2, sinh năm 1966;

2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962;

3. Ông Lê Hữu Nhật T3, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ cư trú: nhà số G đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số G đường T, phường N, tỉnh Khánh Hòa); đều vắng mặt.

4. Ông Lê Hữu Nhật T4, sinh năm 1968; địa chỉ: B đường V, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là B đường V, phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Hữu Nhật T3, ông Lê Hữu Nhật T4 và bà Lê Hữu Nam T2: ông Nguyễn Văn P (Giấy uỷ quyền ngày 20/11/2023); địa chỉ cư trú: nhà số G đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số G đường T, phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

5. Bà Lê Hữu Nhân T5 (Le Tran Huu N1); địa chỉ: B Oakland R S, USA; vắng mặt.

6. Ông Hồ Trọng H2, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: nhà số A đường Đ, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số A đường Đ, phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H2: ông Hồ Trọng H, sinh năm 1971 (Giấy uỷ quyền ngày 24/10/2023); địa chỉ cư trú: nhà số A đường Đ, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số A đường Đ, phường N, tỉnh Khánh Hòa); có mặt.

7. Bà Hồ Thị Phương T6, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: nhà số C đường Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số C đường Đ, phường B, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

8. Ông Hồ Trọng H, sinh năm 1971, địa chỉ cư trú: nhà số A đường Đ, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số A đường Đ, phường N, tỉnh Khánh Hòa); có mặt.

9. Chị Nguyễn Lê Như H3, sinh năm 1989

10. Anh **Nguyễn Lê H4**, sinh năm 1994
11. Chị **Nguyễn Thị Ngọc T7**, sinh năm 1992
12. Cháu **Nguyễn Bảo An N2**, sinh năm 2017 và cháu **Nguyễn Hồng P1**, sinh năm 2019.

*Đại diện hợp pháp cho các cháu N2 và P1: ông **Nguyễn Lê H4** và bà **Nguyễn Thị Ngọc T7**.*

13. Bà **Nguyễn Thị Hồng S**, sinh năm 1966
14. Anh **Lê Nguyễn Chí K**, sinh năm 1997
15. Anh **Lê Nguyễn Vĩnh K1**, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ cư trú: nhà số G đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là nhà số G đường T, phường N, tỉnh Khánh Hòa); đều vắng mặt.

16. Ủy ban nhân dân thành phố N; địa chỉ: D đường L, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là **Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt người đại diện.

* *Người kháng cáo: nguyên đơn bà **Lê Thị B** và bị đơn bà **Phan Thị Như**.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ số G Tiền Giang, phường P, thành phố N (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa) thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 (8D-I-B-d) diện tích 84,3m² là của vợ chồng ông **Hồ Trọng T8** (chết) và bà **Lê Thị B** mua của ông **Phan B1** và **Trần Thị N3** năm 1969 (nhà đất có địa chỉ cũ là 42/6 tọa lạc tại đường L, ấp P, xã V). Ngày 16/6/1969, ông **Phan B1**, bà **Trần Thị N3** có làm Giấy nhận tiền cọc bán nhà có nội dung: *Vợ chồng ông B1 đồng thuận bán đứt căn nhà số D tọa lạc tại đường L, ấp P, xã V xây cất trên lô đất công thổ mang số lô 38, tờ 08 kiến điền số 381 năm 1958 bán cho bà **Lê Thị B**, sinh năm 1935 với số bạc là 1.050.000 đồng và nhận trước 650.000 đồng, còn lại 400.000 đồng chẵn ông B2 sẽ nhận vào ngày 30-7-1969 và sẽ làm bản tự chánh thức và giao nhà luôn sau khi nhận đủ tiền.* Giấy nhận tiền cọc bán nhà được xác nhận của Trưởng ấp P ngày 16/6/1969. Sau đó, bà B đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông B1, các bên có làm giấy xác nhận giao tiền và giao nhà nhưng hiện giấy đã bị thất lạc, bà B chỉ nhớ giao nhà và giao tiền 200.000 đồng lần sau cùng vào cuối năm 1969. Bà B có ở tại nhà đất này một thời gian, đến năm 1971 do gia đình ông T9 (em ruột bà B) hoàn cảnh khó khăn, không có nhà ở nên bà B có cho gia đình ông T9 ở nhờ tại nhà đất nêu trên nhưng nói miệng mà không lập giấy tờ. Năm 1973, bà B có chuyển về 174 Đồng Nai, **Phước H5** ở. Ông T8 (chết năm 1971) và bà B có 03 người con là **Hồ Trọng H2**, **Hồ Trọng H** và **Hồ Thị Phương T6**.

Năm 1993, bà B có làm thủ tục đăng ký sở hữu nhà ở đối với nhà và đất nói trên (có địa chỉ mới là số G Tiền Giang, phường P, thành phố N). Bà B có làm giấy xác nhận hiện đang ở trên căn nhà số G Tiền Giang, N và viết giấy này để cho bà **Lê Thị B** làm quyền sở hữu chủ căn nhà số G Tiền Giang nói trên, nếu sau này có tranh chấp, kiện cáo bà B chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, được Ủy ban nhân dân phường P xác nhận ngày 03/11/1993. Đồng thời, hồ sơ đăng ký quyền sở hữu

nhà đất tại **số G Tiền Giang, Phước H5** được Cơ quan có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố N giải quyết và thông báo nộp tiền sử dụng đất, gia đình bà B cũng đã nộp đầy đủ, kê khai đúng thủ tục và giấy tờ nhưng không hiểu vì lý do gì Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bà B.

Tháng 5/2023, bà B biết được thông tin là nhà và đất nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H11030 ngày 07/8/2006 cho bà Phan Thị N và ông Lê Hữu T9 (chết). Do đó, bà B đã có đơn tranh chấp đất đai gửi Ủy ban nhân dân phường P nhưng hòa giải không thành.

Nay bà B3 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn bà Phan Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang ở trên tài sản tranh chấp phải trả lại toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 (8D-I-B-d) tại địa chỉ **G Tiền Giang, phường P, thành phố N** cho bà B và những người thừa kế của ông Hồ Trọng T8 là ông Hồ Trọng H, ông Hồ Trọng H2 và bà Hồ Thị Phương T6.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H11030 ngày 07/8/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Phan Thị N và ông Lê Hữu T9 (chết).

Nguyên đơn xác nhận trong quá trình ở tại nhà đất tranh chấp, gia đình bà N có xây dựng mới một phần căn nhà, có sửa chữa cải tạo, nâng nền lại căn nhà. Nguyên đơn đồng ý theo Biên bản định giá tài sản ngày 05/6/2024 của Tòa án và tự nguyện thanh toán cho gia đình bị đơn phần công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa là 200.000.000 đồng. Nếu gia đình bị đơn không đồng ý đề nghị Tòa giải quyết theo quy định. Về phần công sức giữ gìn nâng cao giá trị quyền sử dụng đất, bà B và các con ông T8 không đồng ý thanh toán. Đối với thời gian lưu cư: hiện nay nguyên đơn và con trai Hồ Trọng H, cháu nội không có nhà ở, đang ở nhà thuê mấy năm nay, bà B hiện đã già gần 90 tuổi nên nguyên đơn rất cần lấy lại căn nhà để có chỗ ở trước khi qua đời, do đó nguyên đơn chỉ đồng ý cho gia đình bị đơn thời gian lưu cư 2 tháng.

Bị đơn trình bày: Nguồn gốc nhà đất tranh chấp tại **số G Tiền Giang, phường P, thành phố N** là của ông Lê Hữu T9 mua vào khoảng năm 1968, nhưng giấy tờ mua nhà đã bị thất lạc. Năm 1969, cả gia đình ông T9, bà N cùng các con đang ở nhà cậu tại **đường C, N** thì chuyển đến nhà **số G Tiền Giang, Phước H5, N** để sinh sống cho đến nay. Năm 1974, ông T9 có nộp hồ sơ điều chỉnh tình trạng sử dụng đất công trong **thị xã N**, có Giấy biên nhận ngày 21/9/1974 (bản pho to, bản chính bị thất lạc). Năm 1977, ông Lê Hữu T9 có kê khai đăng ký nhà đối với nhà đất **số G Tiền Giang** theo Giấy chứng nhận ngày 30/11/1977. Đến năm 1988, ông T9 chết, bà N cùng các con tiếp tục ở tại nhà đất nêu trên mà không ai ý kiến. Năm 2006, bà Phan Thị N kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên. Quá trình ở tại nhà **số G Tiền Giang**, gia đình bà N đều đóng thuế đất đầy đủ từ năm 1974 đến nay. Năm 2014, do nhà xuống cấp nên vợ chồng con trai Lê Hữu Nhật T4, Nguyễn Thị Hồng S và vợ chồng con gái Lê Hữu Nam T2 và Nguyễn Văn P có bỏ tiền xây dựng mới một số công trình và cải tạo sửa chữa gần như toàn bộ căn nhà,

chỉ giữ lại phần nền nhà nhưng có đổ thêm đất nâng nền lên khoảng 0,7m và giữ lại 01 phần tường nhà giáp nhà số I Tiền Giang. Ông Lê Hữu T9 và bà Phan Thị N có 04 người con là Lê Hữu Nam T2, Lê Hữu Nhật T4, Lê Hữu Nhật T3 và Lê Hữu Nhân T5. Hiện tại trên nhà đất số G Tiền G có 08 người đang sinh sống gồm: bà Phan Thị N, bà Lê Hữu Nam T2, ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Lê H4, chị Nguyễn Lê Như H3, chị Nguyễn Thị Ngọc T7, các cháu Nguyễn Hồng P1 và Nguyễn Bảo An N2.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người đang sinh sống trên nhà đất tranh chấp phải trả lại nhà đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/8/2006 cho bà Phan Thị N và ông Lê Hữu T9 (chết), ý kiến bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đồng ý với Biên bản định giá ngày 05/6/2024 và không có yêu cầu định giá lại. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc gia đình bị đơn trả lại nhà đất, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại toàn bộ phần công trình cho vợ chồng các con của bị đơn đã xây dựng và sửa chữa, đồng thời tính công sức cho bị đơn trong việc giữ gìn tài sản, tôn tạo, nâng cao giá trị quyền sử dụng đất như đóng thuế 50 năm, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng 7/10 giá trị quyền sử dụng đất. Và phải cho gia đình bị đơn được lưu cư trong thời hạn 1 năm để gia đình bị đơn tìm kiếm chỗ ở mới.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hồ Trọng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Trọng H2, bà Hồ Thị Phương T6 trình bày: ông xác định nguồn gốc tài sản tranh chấp tại số G Tiền Giang, phường P, thành phố N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/8/2006 cho bà Phan Thị N và ông Lê Hữu T9 (chết) có diện tích đất 84,3m² là của cha mẹ ông là Lê Thị B và Hồ Trọng T8 (chết năm 1971) mua của bà Trần Thị N3, ông Phan B1 có giấy tờ mua bán kèm theo. Bà B chỉ cho gia đình em trai Lê Hữu T9, Phan Thị N ở nhờ vào năm 1971 vì hoàn cảnh ông T9 khi đó rất khó khăn, không có nhà ở. Cha mẹ ông chỉ có 03 người con là Hồ Trọng H2, Hồ Thị Phương T6 và Hồ Trọng H. Do đó, các anh em ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B. Ông và các anh chị em cũng không đồng ý tính công sức giữ gìn, quản lý, tôn tạo giá trị quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bị đơn. Đối với phần giá trị công trình do gia đình bị đơn làm thêm và sửa chữa, cải tạo, thời gian lưu cư, các anh em ông cũng đồng ý theo ý kiến của nguyên đơn là thanh toán lại 200.000.000 đồng và cho lưu cư 2 tháng.

- Ông Nguyễn Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Hữu Nam T2, Lê Hữu Nhật T4 và Lê Hữu Nhật T3 trình bày: ông thống nhất theo ý kiến của bị đơn về nguồn gốc nhà đất số G Tiền Giang, P, N là của ông Lê Hữu T9 mua vào năm 1968. Tuy nhiên, hiện giấy tờ mua bán đã bị thất lạc. Quá trình gia đình bị đơn ở tại nhà đất này từ năm 1969 và có đóng thuế đất đầy đủ từ khi ở đến nay. Năm 2014, do nhà xuống cấp nên vợ chồng ông Nguyễn Văn P, Lê Hữu Nam T2, Lê Hữu Nhật T4 và Nguyễn Thị Hồng S có bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa cải tạo nâng nền, làm thêm 02 nhà vệ sinh, xây thêm phần công trình tầng 2 và một phần công trình đất trống phía sau, xây dựng lại cầu thang,

ngăn phòng, xây thêm tường nhà mới giáp nhà **số E Tiền Giang**, đổ đất nâng nền khoảng 0,7m; sơn nước, lát gạch men, ốp gạch tường, thay mái tôn, làm la phong... gần như xây mới toàn bộ căn nhà. Gia đình bị đơn chỉ giữ lại nền nhà cũ và tường nhà giáp **số I Tiền Giang**. Ông cũng thống nhất theo Biên bản định giá và biên bản xem xét thẩm định của Tòa án. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại phần giá trị công trình cho ông **T4**, bà **S**, ông **P** và bà **Lê Hữu Nam T2**. Hiện nay, trên nhà này có 8 người đang sinh sống gồm ông **P**, bà **T2**, bà **N**, chị **T7**, chị **H3**, anh **H4** và hai cháu **N2** và **P1**. Gia đình ông **T4**, bà **S** và hai con **Chí K** và **Vĩnh K1** đã không còn ở tại căn nhà này từ tháng 5/2024. Do gia đình bị đơn không có chỗ ở nào khác ngoài căn nhà này nên ông yêu cầu để gia đình ông được lưu cư trong thời hạn 01 năm để tìm chỗ ở mới.

- *Chị Nguyễn Thị Ngọc T7, anh Nguyễn Lê H4 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện hợp pháp của hai cháu Nguyễn Bảo An N2 và Nguyễn Hồng P1 trình bày:* anh chị là cha mẹ của cháu **P1** và cháu **N2**. Hiện nay, vợ chồng anh chị cùng hai con đang ở trên nhà đất tranh chấp cùng cha mẹ là ông **Nguyễn Văn P**, **Lê Hữu Nhân T5**, chị gái **Nguyễn Lê Như H3** và bà ngoại **Phan Thị Như**. Anh chị không có công sức hay bỏ tiền ra để đóng góp xây dựng, sửa chữa căn nhà nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- *Bà Nguyễn Thị Hồng S trình bày:* bà không biết cụ thể nguồn gốc nhà đất tại **số G Tiền Giang, P, N**. Bà chỉ nghe mẹ là **Phan Thị N** nói lại là nhà này do ba chồng ông **Lê Hữu T9** khi còn sống mua vào năm nào không rõ. Bà xác định trong thời gian ở tại đây, do nhà xuống cấp nên vợ chồng bà cùng vợ chồng chị **Lê Hữu Nam T2** có đóng góp tiền để xây dựng, sửa chữa lại khoảng năm 2015. Bà từ chối phần đóng góp tài chính để xây dựng, sửa chữa, đại tu căn nhà, bà chuyển phần đóng góp này lại cho mẹ chồng bà là **Phan Thị Như**.

Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Lê Như H3 trình bày: Chị hiện đang ở trên nhà đất tranh chấp. Quá trình ở tại đây, chị không có công sức hay đóng góp tài chính gì liên quan đến nhà đất **số G Tiền Giang, P, N**. Chị không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố N (nay do UBND phường N, tỉnh Khánh Hòa kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) trình bày: Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H11030 ngày 07/8/2006 cho ông **Lê Hữu T9** (chết) và bà **Phan Thị N** tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 (8D-I-B-d) diện tích 84,3m² tại địa chỉ **số G Tiền Giang, phường P, thành phố N** là thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định: căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 271, Điều 273 và Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Thị B** về việc “Đòi tài sản là nhà đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”:

1.1. Buộc bà **Phan Thị N** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Hữu Nam T2**, ông **Nguyễn Văn P**, ông **Nguyễn Lê H4**, bà **Nguyễn Lê Như H3**, bà **Nguyễn Thị Ngọc T7** và các cháu **Nguyễn Bảo An N2**, **Nguyễn Hồng P1** phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 (8D-I-B-d) tại địa chỉ **G Tiên Giang, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** cho bà **Lê Thị B** và những người thừa kế của ông **Hồ Trọng T8** là ông **Hồ Trọng H**, ông **Hồ Trọng H2** và bà **Hồ Thị Phương T6**. Diện tích đất: 84,3m², diện tích nhà 129m², cấu trúc nhà 1 tầng + gác lửng, khung bê tông cốt thép, mặt tiền có sảnh bê tông cốt thép, tường 100-200, sơn nước, nền gạch men, mái tôn, trần thạch cao).

(Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 04/3/2024 của **Công ty TNHH T12** và Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 19/3/2024 của **Công ty TNHH T13** kèm theo bản án).

1.2 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H11030 ngày 07/8/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà **Phan Thị N** và ông **Lê Hữu T9** (chết).

2. Bà **Phan Thị B4**, ông **Hồ Trọng H2**, ông **Hồ Trọng H** và bà **Hồ Thị Phương T6** phải thanh toán lại giá trị công sức đóng góp trong việc giữ gìn, tôn tạo, nâng cao giá trị quyền sử dụng đất là 236.714.400 đồng (hai trăm ba mươi sáu triệu bảy trăm mười bốn nghìn bốn trăm đồng) cho bà **Phan Thị Như**.

3. Bà **Phan Thị B4**, ông **Hồ Trọng H2**, ông **Hồ Trọng H** và bà **Hồ Thị Phương T6** phải thanh toán lại giá trị các công trình xây dựng là 398.182.765 đồng (ba trăm chín mươi tám triệu một trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi lăm đồng) cho ông **Nguyễn Văn P**, bà **Lê Hữu Nam T2**, ông **Lê Hữu Nhật T4** và bà **Nguyễn Thị Hồng S**.

4. Các ông, bà **Phan Thị N**, **Lê Hữu Nam T2**, **Nguyễn Văn P**, **Nguyễn Lê H4**, **Nguyễn Lê Như H3**, **Nguyễn Thị Ngọc T7** và các cháu **Nguyễn Bảo An N2**, **Nguyễn Hồng P1** được lưu cư trên nhà đất tại địa chỉ **G Tiên Giang, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** trong thời hạn 06 tháng (sáu tháng) kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn này, các ông, bà **Phan Thị N**, **Lê Hữu Nam T2**, **Nguyễn Văn P**, **Nguyễn Lê H4**, **Nguyễn Lê Như H3**, **Nguyễn Thị Ngọc T7** và các cháu **Nguyễn Bảo An N2**, **Nguyễn Hồng P1** phải trả nhà đất cho các ông, bà **Lê Thị B**, ông **Hồ Trọng H2**, ông **Hồ Trọng H** và bà **Hồ Thị Phương T6**.

Bà **Lê Thị B**, ông **Hồ Trọng H2**, ông **Hồ Trọng H** và bà **Hồ Thị Phương T6** được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phân chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Phan Thị N** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Ngày 03/10/2024, nguyên đơn bà **Lê Thị B** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần thanh toán công sức đóng góp trong việc giữ gìn, tôn tạo, nâng cao giá trị quyền sử dụng đất theo bản án sơ thẩm là quá cao, không hợp lý, hợp tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà **N** uỷ quyền cho Luật sư **H5**) không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ngày 30/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Phan Thị N** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 03/10/2024, nguyên đơn bà **Lê Thị B** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của đương sự:

Do các đương sự kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

[2.1]. Về tố tụng: nguyên đơn bà **Lê Thị B** khởi kiện bị đơn bà **Phan Thị N**, yêu cầu bà **N** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang ở trên tài sản tranh chấp phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 (8D-I-B-d) tại địa chỉ **số G Tiền Giang, phường P, thành phố N** cho bà **B** và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: H11030 ngày 07/8/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố **N** cấp cho bà **Phan Thị N** và ông **Lê Hữu T9** (chết); vụ án có đương sự ở nước ngoài. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *Đòi tài sản là nhà đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* và thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét nguồn gốc nhà đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 (8D-I-B-d) tại địa chỉ **số G Tiền Giang, phường P, thành phố N** (nay là phường **N**, tỉnh Khánh Hòa), thấy rằng:

Theo Giấy nhận tiền cọc bán nhà và nhượng đất công thổ tạm chiếm ngày 16/6/1969 (bút lục 18) có nội dung thể hiện vợ chồng ông **Phan B1** và bà **Trần Thị N3** bán đứt cho bà **Lê Thị B** căn nhà **số D**, tọa lạc tại **đường L, ấp P, xã V** xây cất trên lô đất công thổ mang số lô 38, tờ 08 kiến điền số 381 năm 1958 với số bạc là

1.050.000 đồng, nhận trước 650.000 đồng, số tiền còn lại 400.000 đồng chẵn ông **B1** sẽ nhận vào ngày 30-7-1969; các bên sẽ làm bản tự chính thức và giao nhà luôn sau khi nhận đủ tiền; Giấy nhận tiền được **T10 ấp P** ký xác nhận. Đến ngày 02/8/1969, ông **Phan B1** và bà **Trần Thị N3** có làm Giấy biên nhận thêm tiền bán nhà là 200.000 đồng từ bà **Lê Thị B**, có xác nhận của Trưởng ấp ngày 02/8/1969 (bút lục 17). Ngày 10/10/1993, bà **Lê Thị B** có tờ khai hợp thức hóa đăng ký quyền sở hữu nhà do bà **B** và chồng là ông **Hồ Ngọc T11** cùng đứng tên, nội dung tờ khai ghi nguồn gốc căn nhà đất **số G Tiền Giang, phường P, thành phố N** là của ông **Phan B1** xây cất từ trước năm 1969 (địa chỉ cũ số 42/6 tọa lạc tại **đường L, ấp P, xã V**) và bán lại cho bà năm 1969, có diện tích xây cất 84,40m² có xác nhận của người làm chứng **Hàn Đông Q** (thường trú tại nhà **số E Tiền Giang, P**), ông **Trần S1** (nhà **số F Tiền Giang, Phước H5**), bà **Ngô Thị N4** (thường trú nhà **số H Tiền Giang, P**) và được Ủy ban nhân dân **thành phố N** xác nhận. Tại Biên bản xác minh nhà đất ngày 01/11/1993 và Biên bản họp xét duyệt hợp thức hóa quyền sở hữu nhà của tư nhân ngày 02/11/1993 của Ủy ban nhân dân **phường P** cũng thể hiện nhà này do ông **Phan B1** xây cất đến năm 1969 bán lại cho bà **Lê Thị B**. Bà **Lê Thị B** đã nộp tiền lệ phí trước bạ là 4.339.600 đồng.

Hồ sơ vụ án cũng thể hiện ngày 25/4/1994, nguyên đơn bà **Lê Thị B** bị **UBND thành phố N** xử phạt 1.204.000 đồng về hành vi xây cất nhà không có giấy phép.

[2.2.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với phía bị đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của ông **Lê Hữu T9** (chồng của bị đơn) nhận chuyển nhượng khi còn sống nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ngoài tài liệu là Giấy biên nhận ngày 21/9/1974 (bản photo) có nội dung xác nhận Ty Điện Địa chính Khánh Hòa có nhận ngày hôm nay 21/9/1974 một hồ sơ xin điều chỉnh tình trạng sử dụng đất công trong **thị xã N** theo lối thuê mướn, tạm chiếm gồm có Đơn xin đề ngày 12/9/1974, bản sao tờ khai gia đình và phần ghi chú có ghi: “*Việc cấp biên nhận này không có nghĩa là lô đất xin được điều chỉnh đã được chính quyền chấp thuận*” và Giấy chứng nhận đã kê khai nhà số 36 ngày 30/12/1977 cũng chỉ xác nhận việc ông **Lê Hữu T9** đã kê khai cho ngôi nhà **số G Tiền Giang, N** (bút lục 216). Giấy biên nhận và Giấy chứng nhận kê khai nêu trên không phải là Giấy tờ, chứng cứ xác lập nguồn gốc, quyền sở hữu của ông **Lê Hữu T9** đối với nhà đất tại **số G Tiền Giang, P, N**.

[2.2.3]. Tại Giấy xác nhận ngày 10/10/1993 (bút lục 15) do bà **Phan Thị N** viết có nội dung bà **N** cam kết hiện nay bà đang ở trên căn nhà **số G Tiền Giang, N**, bà viết giấy để bà **Lê Thị B** làm quyền sở hữu căn nhà **số G Tiền Giang**, có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân **phường P**. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà **N** cũng có ý kiến trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đề nghị được thanh toán lại 7/10 giá trị đất và được lưu cư 01 năm để tìm chỗ ở. Như vậy, sự thừa nhận của bà **N** tại giấy xác nhận nêu trên là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2.4]. Về hiện trạng sử dụng nhà, đất tranh chấp: hiện tại, bà **Phan Thị N** cùng các con là **Lê Hữu Nam T2, Nguyễn Văn P, Nguyễn Lê H4, Nguyễn Lê Như**

H3, Nguyễn Thị Ngọc T7 và các cháu Nguyễn Bảo An N2, Nguyễn Hồng P1 đang ở trên nhà đất tranh chấp (số G Tiền Giang, P, N). Theo tờ khai hợp thức hóa đăng ký quyền sở hữu nhà ngày 10/10/1993 thì diện tích thửa đất tại số G Tiền Giang là 84,3m². Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 04/3/2024, thửa đất tranh chấp có diện tích 84,3m². Các đương sự đều xác nhận phần ranh giới thửa đất ổn định là tường nhà, không có tranh chấp gì đối với ranh giới đất các hộ liền kề.

[2.2.5]. Với các tài liệu, chứng cứ được nhận định từ mục [2.2.1] đến [2.2.4] nêu trên của bản án, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định nhà đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 (8D-I-B-d) tại địa chỉ số G Tiền Giang, phường P, thành phố N (nay là phường N, tỉnh Khánh Hòa) có nguồn gốc của vợ chồng bà Lê Thị B, ông Hồ Trọng T8 (đã chết) mua lại từ ông Phan B1 và bà Trần Thị N3. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Phan Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên tài sản tranh chấp phải trả lại nhà đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20 (8D-I-B-d) tại địa chỉ G Tiền Giang, phường P, thành phố N cho bà B và những người thừa kế của ông Hồ Trọng T8; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H11030 ngày 07/8/2006 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Phan Thị N và ông Lê Hữu T9 (chết) là có căn cứ pháp luật.

[3]. Đối với tài sản trên đất: đối chiếu Sơ đồ mặt bằng kèm theo hồ sơ đăng ký kê khai hợp thức hóa của bà B (bút lục số 16) thể hiện diện tích căn nhà tầng 1 là 74,015m² sử dụng phụ 30,02m² (cấu trúc nhà trệt lợp ngói, nền xi măng, + 01 phần 2 tầng có sàn đúc, lợp tôn, trần tôn) với B5 đánh giá cấp nhà và chất lượng hiện trạng ngôi nhà được xác nhận ngày 6/6/1994 của Phòng quản lý đô thị thành phố N thể hiện nhà 1 tầng mái ngói 46,15m², 2 tầng sàn đúc mái tôn là 38,25m², chất lượng là 60%. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận tài sản gắn liền với đất là nhà 2 tầng, diện tích xây dựng 63,9m², loại nhà tường gạch, sảnh bê tông cốt thép, nền gạch hoa, mái tôn; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Bản vẽ hiện trạng nhà (bút lục 155-156) cùng lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 311-312), có cơ sở xác định, cấu trúc giá trị còn lại của căn nhà đã thay đổi gần như toàn bộ so với căn nhà của nguyên đơn mua của ông Phan B1 và bà Trần Thị N3 vào năm 1969, chỉ còn giữ lại phần móng, một phần nền nhà và phần tường nhà giáp nhà số I Tiền Giang. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị căn nhà có nguồn gốc nguyên đơn mua còn lại từ năm 1969 còn 10% giá trị diện tích xây dựng của căn nhà có diện tích phần gác lửng là 38,25m² + phần nhà trệt là 82,4m² (theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 19/3/2024 và Sơ đồ mặt bằng, bảng đánh giá cấp nhà và chất lượng hiện trạng ngôi nhà năm 1994), giá trị còn lại 41.161.454 đồng là phù hợp. Theo kết quả định giá tài sản toàn bộ các công trình xây dựng trên đất có giá trị 439.344.220 đồng; trong đó phần giá trị công trình do ông T4, bà S1, ông P, bà Nam T2 xây dựng còn lại là 439.344.220 đồng - 41.161.454 đồng = 398.182.766 đồng.

[4]. Về công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản: gia đình bà B cho bà N, ông T9 cùng các con ở nhờ trên thửa đất tranh chấp từ năm 1971 đến nay đã hơn 50 năm, quá trình

sử dụng, gia đình bà **N** thay bà **B** thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất từ năm 1977 đến nay, bà **N** thực hiện việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó cần xem xét công sức của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc gìn giữ đất, tôn tạo nhà (xây mới các hạng mục) cho phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải trả nhà và tài sản trên đất, đồng thời buộc nguyên đơn và những người thừa kế của ông **Hồ Trọng T8** là ông **H**, ông **H2**, bà **T6** phải thanh toán lại phần giá trị công trình cho các ông, bà **T4**, **T2**, **P**, **S1** số tiền 398.182.766 đồng và công sức trong việc giữ gìn, tôn tạo, nâng cao giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với 15% giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 236.714.400 đồng là thỏa đáng, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

[5]. Về thời gian lưu cư trên tài sản tranh chấp: phía bị đơn có nguyện vọng được lưu cư trong thời hạn 1 năm nhưng nguyên đơn chỉ đồng ý cho bị đơn được lưu cư trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày án có hiệu lực. Về nội dung này thấy rằng hiện gia đình bị đơn có 08 người cùng sinh sống trên nhà đất tranh chấp và cũng không có chỗ ở nào khác, nhưng phía nguyên đơn hiện nay cũng khó khăn về chỗ ở vì đang phải thuê nhà. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên cho bị đơn được lưu cư 06 tháng để gia đình bị đơn có thể tạo lập chỗ ở mới là hợp tình, hợp lý, đúng quy định.

[6]. Như vậy, nội dung kháng cáo của các đương sự đã được Hội đồng xét xử nhận định, phân tích toàn diện từ mục [2] đến mục [5], thấy rằng quyết định tại Bản án sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa là đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Lê Thị B** và bị đơn bà **Phan Thị Như**.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà **Lê Thị B**; bị đơn bà **Phan Thị N** phải chịu nhưng các đương sự là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Lê Thị B**; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Phan Thị N**;

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 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.

Nguyên đơn bà **Lê Thị B** và bị đơn bà **Phan Thị N** được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác về phần chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm thi hành theo Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao – Vụ Giám đốc, kiểm tra II;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Trần Đức Kiên