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

Bản án số: 685/2024/DS-PT
Ngày 26 tháng 8 năm 2024
*"V/v tranh chấp QSD đất, QSH nhà; hủy GCN QSH nhà ở và QSD đất ở"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười.

Ông Ngô Đức Thọ.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên cao cấp.

Vào các ngày 19 và 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 321/2024/ TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 về việc "*Tranh quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2323/2023/DS-ST ngày 31-10-2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2377/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: D Glenview Ave R Australia. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Nguyễn Thị Bạch V, sinh năm 1958; địa chỉ: A đường B, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

*2. Bị đơn*: Ông Trần Công C, sinh năm 1965; địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

3.1. Bà Đinh Thị Thúy V1, sinh năm 1966; địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà V1:* Ông Phùng Minh T, sinh năm 1965; địa chỉ: 7 đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024). (có mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Phan Trung B và ông Lương Chí T1. (có đơn xin vắng mặt)

3.3. Anh Trần S, sinh năm 1997.

3.4. Anh Trần L1, sinh năm 2001.

Cùng cư trú tại: 1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Ông Trần Công C là bị đơn; bà Đinh Thị Thúy V1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị L và người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bạch V trình bày*:

Bà Phạm Thị L là người con duy nhất của cụ Nguyễn Thị T2 và cụ Phạm Văn C1, theo Giấy thế vì khai sinh số 3269/HT ngày 26/3/1960 của Tòa Hòa Giải S và Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị T2 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 09/3/2018. Ngày 06/10/1969, cụ T2 và bà L đã mua nhà đất đang thuê tại số A ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Gia Định (gọi tắt là nhà đất 170/1) của vợ chồng bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Văn Đ (có xã T chứng thực), nhưng bà L xác định quyền sở hữu căn nhà này thuộc cụ T2. Năm 1989, bà L cùng 04 người con sang định cư tại Úc (Australia) nên chỉ còn cụ T2 ở tại nhà đất nêu trên.

Ông Trần Công C là cháu, gọi cụ C1 là bác, cụ T2 là bác dâu. Ông C đã giả mạo chữ ký của cụ T2 trên Tờ di chúc để làm thủ tục hưởng di sản sang tên vợ chồng ông C đối với nhà đất 170/1. Do đó, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết: (i) Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 69/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp cho ông Trần Công C, bà Đinh Thị Thúy V1 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH00606 ngày 28/9/2011 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Công C, bà Đinh Thị Thúy V1 (thay thế Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 69/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 của UBND huyện H); (ii) buộc ông C, bà V1 giao trả nhà đất 170/1 cho bà Phạm Thị L; (iii) đồng ý trả lại tiền xây dựng nhà cho gia đình ông Trần Công C là 387.660.000 đồng.

*Bị đơn là ông Trần Công C và người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là ông Nguyễn Hữu C2 trình bày*:

Năm 1991, cụ Nguyễn Thị T2 lập di chúc được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 21-03-1991 có nội dung: *"Tôi có một căn nhà số A, đường T, căn nhà này tôi tự xây cất lên để ở. Nay vì tuổi già yếu, nên tôi quyết định làm di chúc này, cho cháu tôi tên là: Trần Công C sanh năm 1965 tại T, H. Cư ngụ số 149/6 đường T có giấy chứng minh 021749600. Trong khi viết di chúc này tâm trí tôi còn minh mẫn và tự ý viết di chúc này để sau khi tôi qua đời cháu tôi được thừa hưởng căn nhà này với trách nhiệm thờ cúng ông bà và ở với một điều kiện nữa là không được bán và sang nhượng cho ai"*. Trên cơ sở bản di chúc này, vợ chồng ông C được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở,

hồ sơ gốc số 69/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 và được cấp đổi Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00606 ngày 28/9/2011 của UBND huyện H. Ông C và gia đình thực hiện đúng di chúc của cụ T2 là dùng nhà đất 170/1 để ở và thờ cúng cụ T2. Do đó, ông C đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Thúy V1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu C2 trình bày*:

Thống nhất với lời trình bày của Bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Về nguồn gốc nhà đất 170/1 do cụ Nguyễn Thị T2 nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 1989. Cụ T2 có con là bà Phạm Thị L. Năm 1989, bà L và các con theo chồng là ông Hoàng Duy N định cư tại Úc. Năm 1991, cụ T2 lập di chúc để lại phần nhà trên cho cháu là ông Trần Công C (được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 22/3/1991). Tại nội dung bản di chúc ghi rõ ông C được thừa hưởng căn nhà trên là để thờ cúng ông bà, không được bán và sang nhượng cho ai.

Năm 1998, cụ T2 chết, nhà đất trên do vợ chồng ông Trần Công C quản lý sử dụng. Ngày 18/01/2008, ông Trần Công C và bà Đặng Thị Thúy V2 được Ủy ban nhân dân huyện C5 Giấy chứng nhân quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 69/2008/UB-GCN đối với phần đất diện tích 67,8m$^2$ thuộc thửa 124, tờ bản đồ số 33. Tại Giấy chứng nhận có ghi chú: Nhà 4610 được thừa hưởng theo di chúc không được thực hiện các giao dịch. Năm 2009, vợ chồng ông C xây dựng lại phần nhà trên theo Giấy phép xây dựng tạm số 817/GPXDT ngày 27/5/2009 của Ủy ban nhân dân huyện. Ngày 28/9/2011, ông C và bà V2 được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CH00606 đối với nhà đất trên.

Sau khi rà soát hồ sơ và các tài liệu có liên quan và quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho ông C, bà V2, Ủy ban nhân dân huyện N1 thấy việc cấp Giấy chứng nhận số 69/2008/UB-GCN cho ông Trần Công C và bà Đặng Thị Thúy V2 là không đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy, lý do: Tại nội dung di chúc chỉ cho ông C phần nhà để thờ cúng ông bà, không được bán và sang nhượng cho ai nên ông C chỉ có quyền đối với phần nhà. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận số 69/2008/UB-GCN cấp cho ông C, bà V2 bao gồm cả phần đất ở và phần nhà ở chỉ ghi chú: Nhà được thừa hưởng theo di chúc không được thực hiện các giao dịch (như vậy ông C chỉ bị hạn chế quyền định đoạt đối với phần nhà). Căn cứ theo Điều 2 và Điều 6 quy định tại Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh thì việc cấp giấy chứng nhận cho ông C là không đúng quy định. Đối với việc cấp Giấy chứng nhận số CH00606 do đây là thủ tục chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và các văn bản chứng minh việc tạo lập nhà ở hợp pháp. Ông C được cấp giấy phép xây

dựng nhà ở nên việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với ông C căn cứ vào giấy phép xây dựng nhà ở và biên bản nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành. Vì vậy, về mặt pháp lý, việc Gia C3 nhận sổ CH00606 là không sai. Từ nội dung trên, Ủy ban nhân dân quận có ý kiến với Tòa án nhân dân Thành phố theo hướng bà V2 và ông C thống nhất sử dụng đất và hoàn trả tiền để chấm dứt tranh chấp. Trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật (Ủy ban nhân dân cấp huyện thi hành quyết định cuối cùng của Tòa án). Tôi không có ý kiến gì về các vấn đề khác liên quan đến vụ kiện trên.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2323/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):*

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

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00606 ngày 28 tháng 9 năm 2011 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Công C, bà Đinh Thị Thúy V1 (thay thế Giấy chứng nhận số 69/2008/UB-GCN ngày 18 tháng 01 năm 2008). Buộc ông C, bà V1, anh S, anh L1 giao trả lại nhà đất số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyên đơn.

1.2. Buộc Nguyên đơn phải thanh toán cho Bị đơn số tiền 885.771.064 đồng và hỗ trợ giá trị xây dựng là 387.660.000 đồng. Tổng cộng là 1.273.431.064 đồng.

1.3. Thời gian giao nhà và thanh toán tiền là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, thực hiện tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bà Phạm Thị L không thanh toán số tiền nêu trên thì ông Trần Công C và bà Đinh Thị Thúy V1 có quyền yêu cầu phát mãi căn nhà tại nhà đất số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán cho phía bị đơn số tiền tương đương ½ (một phần hai) giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm phát mãi. Thực hiện tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Sau khi thực hiện xong các khoản tiền nêu trên, Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Cùng ngày 06/11/2023, ông Trần Công C và bà Đinh Thị Thúy V1 làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Công C và bà Đinh Thị Thúy V1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến*:

Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có thể làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đơn kháng cáo của ông Trần Công C và bà Đinh Thị Thúy V1 đều làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Trần Công C và bà Đinh Thị Thúy V1, thấy rằng: Nhà đất 170/1 thuộc quyền sở hữu của cụ T2 là mẹ ruột của bà Phạm Thị L và là bác dâu của ông Trần Công C. Theo Tờ Di chúc được UBND xã T chứng thực ngày 22/3/1991, thì cụ Nguyễn Thị T2 lập di chúc có nội dung:*"...Tôi có một căn nhà số A, đường T, căn nhà này tôi tự xây cất lên để ở. Nay vì tuổi già yếu, nên tôi quyết định làm di chúc này, cho cháu tôi tên là Trần Công C sanh năm 1965 tại T, H. Cư ngụ số 149/6 đường T có giấy chứng minh 021749600. Trong khi viết di chúc này tâm trí tôi còn minh mẫn và tự ý viết di chúc này để sau khi tôi qua đời cháu tôi được thừa hưởng căn nhà này với trách nhiệm thờ cúng ông bà và ở với một điều kiện nữa là không được bán và sang nhượng cho ai"*. Trên cơ sở bản di chúc này, sau khi cụ T2 chết (ngày 08/01/1998), vợ chồng ông C làm thủ tục đăng ký và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 69/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008 và được cấp đổi Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00606 ngày 28/9/2011 của UBND huyện H đối với nhà đất 170/1 (thửa số 124, tờ bản đồ số 33, xã T). Nguyên đơn không thừa nhận tờ di chúc trên do cụ T2 lập nên đề nghị trưng cầu giám định chữ ký của cụ T2.

[3] Tại Kết luận giám định số 5388/C09B ngày 16/11/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký đứng tên Nguyễn Thị T2 dưới mục "Người viết di chúc" trên tài liệu cần giám định "Tờ di chúc" xác nhận ngày 22/3/1991 (Ký hiệu A) so với mẫu chữ ký đứng tên Nguyễn Thị T2 trên tài liệu so sánh (Ký hiệu từ M1 đến M3) là không phải do cùng một người ký ra. Trên cơ sở kết luận giám định này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Tờ di chúc nêu trên không phải do cụ T2 lập nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận cấp cho ông C, bà V1 đối với nhà đất 170/1.

[4] Bị đơn kháng cáo cho rằng, các tài liệu mẫu so sánh không tương đồng về mặt thời gian với tài liệu cần giám định ("Tờ Di chúc" lập năm 1991), cụ thể, có 01 tài liệu được lập năm 1989 và 02 tài liệu được lập vào năm 1977 nên không thể lấy kết quả giám định này làm cơ sở giải quyết vụ án; trong khi đó, hình thức và nội dung di chúc đều đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét tờ di chúc này không ghi thời gian lập mà chỉ thể hiện thời gian ký chứng thực, cụ thể: Bà Phạm Thị Bích M1, thay mặt Ban N2, ký ngày 21/3/1991 với nội dung: *"...bà Nguyễn Thị T2 cư ngụ ở địa phương nay bà già yếu có căn nhà 170/1 bà đang ở xin di chúc cho*

*cháu là Trần Công C để ở và thờ cúng tổ tiên, không được bán. Kính chuyển lên ủy ban xã T"*, và được ông Nguyễn Văn Đ1, Phó Chủ tịch UBND xã T ký chứng thực ngày 22/3/1991 với nội dung: *"Chữ ký bên đúng là của bà Nguyễn Thị T2 thường trú địa phương đã ký trước mặt chính quyền qua Tờ di chúc"*. Như vậy, thời điểm đại diện UBND xã ký chứng thực xảy ra sau thời điểm đại diện Ban N2 ký xác nhận nội dung di chúc của cụ T2 nên sự kiện được chứng thực *"ký trước mặt chính quyền qua Tờ di chúc"* là không đúng sự thật, vì chữ ký của cụ T2 chỉ có thể có trước hoặc cùng thời điểm với chữ ký của bà M1. Do đó, thủ tục chứng thực di chúc không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hiệu lực của di chúc nêu trên là có căn cứ.

[5] Đối với kháng cáo về giá tài sản tranh chấp: Theo Chứng thư Thẩm định giá số 1183/2020/CT ngày 18/9/2020 của Công ty TNHH T3, thì giá trị xây dựng là 387.660.000 đồng, giá trị đất là 1.771.542.127 đồng. Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm các bên đương sự không yêu cầu định giá lại, nhưng xét đây là tranh chấp về quyền sở hữu chứ không phải chia tài sản thuộc sở hữu chung nên việc định giá tài sản không có ý nghĩa trong việc giải quyết yêu cầu của các bên, do đó, khi giải quyết chia tài sản thì Tòa án cần giải thích cho đương sự về quyền và lợi ích của mỗi bên để họ quyết định có yêu cầu định giá lại hay không? Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp kết quả định giá mới, thể hiện tài sản tranh chấp có giá trị lớn hơn so với kết quả định giá của cấp sơ thẩm (Theo chứng thư Thẩm định giá số 012400/2024/CT-MHD ngày 05/01/2024 của Công ty TNHH T4, thì giá trị xây dựng là 659.344.500 đồng, giá trị đất là 2.572.440.070 đồng). Mặc dù kết quả thẩm định giá sau chưa được thu thập theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định, nhưng theo Thông tư số 28/2015/ TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ T5 về *ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07* (kèm theo Hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam), tại mục 7 Phần II Quy trình thẩm định giá của Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, thì *"thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá được xác định trên cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá nhưng* ***tối đa không quá 6 (sáu) tháng*** *kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực."* Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng thư thẩm định giá ngày 18/9/2020 để xét xử vụ án vào ngày 31/10/2023 là đã quá thời hạn 06 tháng (cụ thể là quá thời hạn tối đa đến 02 năm 7 tháng 13 ngày), là vi phạm quy định về thẩm định giá, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người không được chia hiện vật mà được chia giá trị tài sản nên kháng cáo của phía bị đơn về nội dung này là có cơ sở để chấp nhận.

[6] Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng chia và thanh toán giá trị tài sản tranh chấp theo tỉ lệ tại thời điểm thanh toán để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có phần phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận một phần.

[8] Các quyết định khác 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.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phúc phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Trần Công C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Thúy V1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 2323/2023/DS-ST ngày 31-10-2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 158, Điều 160, khoản 5 Điều 121 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ T5 về ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07,

Tuyên xử:

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

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00606 ngày 28/9/2011 của Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Công C, bà Đinh Thị Thúy V1 (thay thế Giấy chứng nhận số 69/2008/UB-GCN ngày 18/01/2008). Buộc ông C, bà V1, anh S, anh L1 giao trả lại nhà đất số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyên đơn.

1.2. Buộc Nguyên đơn thanh toán cho Bị đơn giá trị xây dựng (căn nhà 170/1 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh) và ½ (một phần hai) giá trị quyền sử dụng đất tại thửa số 124, tờ bản đồ số 33, xã T, huyện H, theo định giá tại thời điểm thi hành án.

2. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ số A ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyết định khác 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.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Công C và bà Đinh Thị Thúy V1 không phải chịu án phí phúc thẩm. H lại cho ông C, bà V1 mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0004223 và 0004222 cùng ngày 10/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, NTK.

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

**Trần Ngọc Tuấn**