

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 88/2025/DS-PT
Ngày 18 tháng 8 năm 2025
V/v: “*Tranh chấp đòi nhà và
tranh chấp quyền sở hữu nhà*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười
Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Đức C - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 442/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp đòi nhà và tranh chấp quyền sở hữu nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1010/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 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: 423/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1913 (chết năm 2012).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà L:

1.1. Ông Lê Vy Q, sinh năm 1934 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Q:

- Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1938; Địa chỉ: K, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là: K, khu phố A, phường B, tỉnh Đồng Nai), vắng mặt.

- Ông Lê Quốc T1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số A N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

- Ông Lê Quốc A, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A T, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

1.2. Ông Lê Hòa H, sinh năm 1947; Địa chỉ: Số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số B V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

1.3. Bà Lê Thanh G, sinh năm 1939; Địa chỉ 1: Số D X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số D X, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ 2: Số E X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số E X, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G:

- Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số B V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số E, đường A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số E, đường A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

1.4. Bà Lê Ngọc H2, sinh năm 1941 (chết ngày 29/8/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H2: Bà Nguyễn Thị Bình A1, sinh năm 1975. Địa chỉ: B chung cư I N, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bình A1: Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số E, đường A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số E, đường A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức C1 – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Tầng F, số I Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Tầng F, số I Đ, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1946; Địa chỉ: Số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số B V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số A N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số A N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L1:* Ông Tô Ngọc Minh T2 – Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số H, đường E, khu phố C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số H, đường E, khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Toàn Q1, sinh năm 1942 (chết năm 2013)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông Q1:

2.2.1. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1946; Địa chỉ: Số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số B V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

2.2.2. Ông Nguyễn Toàn N, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số B L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số B L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2.2.3. Ông Nguyễn Toàn N1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số C T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số C T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2.2.4. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số D đường B, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số D đường B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

2.2.5. Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số B B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2.2.6. Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1974; vắng mặt

2.2.7. Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1976; vắng mặt

2.2.8. Ông Nguyễn Thành T5, sinh năm 1979; vắng mặt

2.2.9. Ông Nguyễn Toàn Ý, sinh năm 1981; vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số B đường V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số B đường V, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh)

Cùng ủy quyền cho Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số A N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số A N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

3. Do có kháng cáo của:

- Bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Lê Thanh G, ông Lê Hòa H - Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn;

- Bà Nguyễn Thị Kim L1 - Là bị đơn.

NHẬN THẤY:

- Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L, đơn khởi kiện bổ sung của ông Lê Hòa H ngày 23/11/2023, các bản tự khai của nguyên đơn, lời khai của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên năm 1950, vợ chồng ông bà - Lê Đình D và Phan Thị L mua của 2 ông Bà Jean René Pierre V và Hélène M1 Louise Wambold 2 căn nhà và đất tại số C và số C đường L xã B thuộc tỉnh Gia Định cũ, nay là số 22 và số B V, Phường A, Quận B (xin đính kèm bản sao bằng khoán điền thổ số 272 Trung tâm Gia Định + Chứng thư đoạn mại ngày 01/3/1950 + Biên bản phân lô ngày 07/3/1950). Khi bán cho ông bà 2 căn nhà trên, thì gia đình ông Nguyễn Văn T6 đang sử dụng nhà số C đường L, nay là nhà số B V, Phường A do trước đây ông bà J và H3 cho ông T6 thuê căn nhà này.

Sau khi mua, phía nguyên đơn yêu cầu ông T6 giao trả lại căn nhà B V, Phường A, nhưng ông T6 không trả mà vẫn chiếm dụng ở cho đến nay, (đính kèm bản sao thư của ông Lê Đình D gửi ông Nguyễn Văn T6 ngày 15/3/1955 và thư trả lời của Ông T6 ngày 18/3/1955).

Năm 1977, trong đợt kê khai nhà, ông T6 vẫn khai chủ sở hữu đất và nhà B C (tức B V, Phường A) là Lê Đình D và Phan Thị L. Năm 1993, chồng bà, ông Lê Đình D chết. Năm 1994, ông T6 chết. Năm 1996, con ông T6 là Nguyễn Toàn Q1 đã gian dối làm tờ tường trình sai sự thật về nguồn gốc căn nhà B V, Phường A, cho rằng chủ nhà là người Pháp đã về nước từ năm 1950 để xin hợp thức hóa quyền sử dụng căn nhà trên.

Ngày 12/8/1996, Ủy ban nhân dân quận B ra Quyết định số: 359/QĐ-UB kiểm kê quản lý nhà B V, Phường A thuộc diện vắng chủ, giao ông Q1 tiếp tục sử dụng trên cơ sở ký hợp đồng thuê nhà. Hơn 2 tháng sau, ông Q1 làm đơn xin mua nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước.

Biết được sự việc trên, bà L đã kịp thời khiếu nại, nên ngày 17/5/1999, Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận B đã có công văn số: 94/TB. thông báo cho ông Q1 việc hủy bỏ hợp đồng thuê nhà (xin đính kèm) và ngày 11/8/1999, Ủy ban nhân dân quận B đã ra Quyết định số: 1697/QĐ-UB hủy Quyết định: 359/QĐ-UB ngày 12/8/1996 v/v kiểm kê quản lý nhà số B V Phường A (xin đính kèm).

Như vậy, sau nhiều năm chiếm ngụ căn nhà số B V, Phường A. Ông Q1 còn mưu toan hợp thức hóa việc chiếm ngụ này, xâm phạm nghiêm trọng quyền sở hữu của nguyên đơn đối với căn nhà trên. Mặt khác, gia đình nguyên đơn hiện nay rất đông nhân khẩu, gồm 14 người, trong đó có 2 gia đình của 2 con trai nguyên đơn phải sống chung với nhau. Các cháu bà cũng đã lớn, chuẩn bị lập gia đình, vấn đề chỗ ở càng thêm bức xúc.

Nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Toàn Q1 và gia đình phải giao trả lại cho bà căn nhà B V, Phường A mà gia đình ông Q1 đã chiếm ngụ từ bấy lâu; Công nhận nhà và đất tọa lạc tại B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của bà Phan Thị L và ông Lê Đình D (Lê Đình D1) để lại; Công nhận những người thừa kế của bà Phan Thị L và ông Lê Đình D (Lê Đình D1) gồm những người sau đây: Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2, Lê Hòa H là những người có quyền hưởng di sản là nhà, đất và tài sản gắn liền với đất tại B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 cùng các con ông Q1 bà L1 (ông Nguyễn Toàn T7, ông Nguyễn Toàn N1, bà Nguyễn Thị Kim P, ông Nguyễn Thanh T3, Ông Nguyễn Thành T4, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Thành T5, ông Nguyễn Toàn Ý và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đang sử dụng hoặc sinh sống tại địa chỉ nêu trên phải trả lại nhà, đất và tài sản gắn liền với đất cho những người thừa kế của bà Phan Thị L và ông Lê Đình D (Lê Đình D1); Tuyên ông (Lê Hòa H) và Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2

(Có người thừa kế là bà Nguyễn Thị Bình A1) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành làm các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Vy Q và những người thừa kế của ông Q có bà Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A trình bày:

Căn nhà B V, Phường A, Quận B là thuộc sở hữu của ông Lê Đình D và Phan Thị L, việc này thể hiện trên bằng khoán đất và giấy tờ đoạn mãi đã được ông sao lục và dịch ra tiếng Việt. Do đó, yêu cầu ông Q1 và bà L1 phải trả lại nhà. Việc ông Q1, bà L1 cho rằng chữ ký của ông T6 trong bản kê khai năm 1977 là giả mạo thì ông không biết, mà sự việc do Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Mọi việc đã trình bày đầy đủ tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh. Do đó, ông Lê Vy Q và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q có bà Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A yêu cầu Tòa án buộc ông Q1 và bà L1 phải trả lại nhà số B V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên giá trị căn nhà như trước đây Tòa án Quận Bình Thạnh đã định giá.

- Tại Bản tự khai ngày 14/8/2019 ông Ô Nguyễn Đức H1 đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:

Căn nhà và đất tọa lạc tại số C và 32 đường chùa, Trung tâm Gia Định cũ (nay là căn nhà số B và B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc là do vợ chồng bà Phan Thị L nhận chuyển nhượng của gia đình người pháp có tên là V, theo tờ đoạn mãi do C3 lập ngày 02 tháng 02 và ngày 01 tháng 3 năm 1950. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông Lê Đình D (Lê Đình D1) và bà Phan Thị L đã được cấp Bằng khoán điền thổ số 272 ngày 14.6.1951. Tại Văn bản của ông V (chủ sở hữu cũ của căn nhà và đất tại số S và 32 đường chùa, Trung tâm Gia Định cũ (nay là căn nhà số B và B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 01.03.1950 đã trao quyền thu nhận và hưởng thụ tiền thuê nhà đối với các căn nhà nói trên cho vợ chồng ông Lê Đình D (Lê Đình D1). Sau khi ông Nguyễn Văn T6 gửi thư và ngân phiếu 60 đồng cho ông V, thì chính ông V đã gửi lại cho gia đình ông Lê Đình D (Lê Đình D1), vì bản thân ông V lúc này không còn là chủ sở hữu nhà và đất hiện đang cho ông Nguyễn Văn T6 thuê nữa, chủ sở hữu, sử dụng vào thời điểm này là ông Lê Đình D (Lê Đình D1) và bà Phan Thị L.

Sau khi hoàn thành thủ tục để được sở hữu nhà đất tọa lạc tại số C và 32 đường C, Trung tâm Gia Định cũ (nay là căn nhà số B và B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh), thì ông Lê Đình D (Lê Đình D1) đã liên hệ gia đình ông Nguyễn Văn T6 để yêu cầu trả tiền thuê nhà, nhưng ông Nguyễn Văn T6 (thông qua luật sư Nguyễn Hữu C2) gửi thư bảo đảm đề ngày 22.9.1953 với nội dung là ông Nguyễn Văn T6 sẵn sàng trả tiền thuê nhà và yêu cầu ông D đem biên lai đến thu tiền thuê nhà theo giá hiện thời. Đến ngày 15/3/1955, ông Lê Đình D (Lê Đình D1) có gửi văn bản yêu cầu ông T6 thu xếp để trả lại đất và căn nhà số C đường C, Trung tâm G2 cũ (nay là số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh), việc gửi thư này được

ông T6 ký nhận và đã được hồi báo cho ông Lê Đình D (Lê Đình D1) về việc thông báo có nhận thư ngày 15.3.1955 của ông D, nhưng không đồng ý trả nhà và đất vì lý do cần dùng cho gia đình để ở.

Đến ngày 09/4/1955, với trách nhiệm và với lương tâm của người chủ nhà cho ở nhờ, ông Lê Đình D (Lê Đình D1) đã đi tìm căn nhà phố khác gần với căn nhà mà ông T6 đang ở, ông Lê Đình D (Lê Đình D1) đã thông báo cho ông T6 về việc đã tìm ra căn nhà khác để yêu cầu ông T6 và gia đình chuyển đến đó ở và trả lại căn nhà và đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông D đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông V. Ngoài ra, ông D cũng gửi thư bằng đường bưu điện với nội dung yêu cầu gia đình ông T6 chấp nhận thuê căn hộ tương tự gần đó và trả lại nhà đất cho gia đình ông D, nhưng gia đình ông T6 không đồng ý và tiếp tục chiếm giữ, sử dụng đến ngày hôm nay.

Khi di sản của ông Lê Đình D (Lê Đình D1) và bà Phan Thị L để lại bị chiếm trái phép thì nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn khởi kiện vụ án đòi di sản thừa kế (đòi căn nhà và đất tọa lạc tại B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) là phù hợp với Nghị Quyết số: 02 Ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: “..b) Trường hợp người chết để lại di sản cho các thừa kế nhưng các thừa kế không trực tiếp quản lý, sử dụng mà di sản đó đang do người khác chiếm hữu bất hợp pháp hoặc thuê, mượn, quản lý theo ủy quyền... thì các thừa kế có quyền khởi kiện người khác đó để đòi lại di sản”.

Nay bị đơn có yêu cầu công nhận quyền sở hữu, sử dụng căn nhà tại số B V, Phường A, quận B do chiếm hữu, sử dụng ngay tình, liên tục, công khai là không đúng sự thật, không có cơ sở bởi các lý do sau: Sau khi xác lập quyền sở hữu nhà và đất tại số B V, Phường A, quận B, thì gia đình ông D đã liên tục yêu cầu ông Nguyễn Văn T6 và gia đình phải trả tiền thuê nhà, trả lại căn nhà và đất đang bị chiếm giữ. Do đó, việc chiếm giữ của gia đình ông T6 là trái phép, không ngay tình. Hơn nữa, tại bản kê khai nhà cửa năm 1977, ông T6 cũng đã thừa nhận căn nhà và đất tại số B V, Phường A, quận B là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình ông Lê Đình D (Lê Đình D1). Căn cứ Khoản 3 Điều 19, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai có quy định: Điều 19. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: “.... Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế....”. Như vậy, hoàn toàn có đủ căn cứ để bác yêu cầu phản tố của bị đơn và những người liên quan về việc công nhận quyền sở hữu, sử dụng căn nhà tại số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn trả lại căn nhà và đất tọa lạc tại số C đường C, Trung tâm G2 cũ (nay là số B V, Phường A) quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho

nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn; bác yêu cầu của bị đơn đòi công nhận nhà số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bị đơn.

- *Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 12/5/2008 và các bản tự khai, bị đơn ông Nguyễn Toàn Q1, bà Nguyễn Thị Kim L1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q1 trình bày:*

Nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng nhà: Căn nhà B V do ông Nguyễn Văn T6 thuê của chủ người Pháp là ông W từ năm 1946 có giấy tờ nhà hợp lệ do Sở Địa Ốc và Trung D2 thời Pháp thuộc cấp, biên lai thuê nhà. Ngay từ lúc ông W cho thuê căn nhà số B V (ông W có vợ V1 là bà Jean V con gái bà Lê Thị B) đứng ra nhận tiền cho thuê nhà. Sau khi bà B mất, cha ông bà (ông T6) thanh toán tiền thuê cho bà Jean V.

Sau năm 1950, chủ nhà không đến thu tiền nên cha ông bà trả tiền thuê nhà qua Bưu điện cho bà Jean V (vợ của ông W) tại Pháp. Đến năm 1956 thì biết tin chủ nhà (có bản tổng kết tiền thuê nhà từ năm 1950 đến năm 1956).

Sau ngày mất liên lạc với bà Jean V, gia đình ông bà Q1, bà L1 vẫn cư ngụ, quản lý và sử dụng liên tục một cách ngay tình căn nhà B V. Sau gần 40 năm kể từ ngày chủ cũ từ bỏ việc thu tiền cho thuê nhà gần 40 năm, tức năm 1994 cha ông bà mới qua đời. Tính từ năm 1946 đến nay, gia đình ông bà ở tại căn nhà B V đã hơn 60 năm và chưa hề có ai liên hệ đứng ra ký hợp đồng hoặc nói miệng cho gia đình ông bà thuê hoặc cho ở nhờ đối với căn nhà số B Vũ Tùng cả C V có tờ khai gia đình, hợp đồng điện, hợp đồng nước, các biên lai đóng thuế nhà mang tên ông Nguyễn Văn T6. Nhà được sửa chữa nhiều lần, mọi việc được diễn ra công khai không có bất cứ ai ngăn cản, thắc mắc gì. Còn chính quyền địa phương thì luôn quan tâm giúp đỡ ông bà trong sinh hoạt (gia đình quá khó khăn nhưng luôn chấp hành chủ trương, chính sách của nhà nước).

Từ tháng 6/2000, tức gần 08 (tám) năm nay kể từ khi bà L kiện, lúc thì “Đòi nhà cho thuê”, lúc thì “Đòi nhà cho ở nhờ”, nhưng bà L không đưa ra được giấy tờ, tài liệu nào để làm căn cứ cho việc đòi nhà. Bị đơn khẳng định chỉ thuê của ông chủ người Pháp (vào năm 1946) và kể từ năm 1956 tới nay, người Pháp đã từ bỏ quyền sở hữu nhà nên cũng không thể có việc ở nhờ hoặc thuê nhà của bà L. Bà L không liên quan gì tới căn nhà số B V.

Bị đơn đề nghị Quý Tòa trưng cầu giám định các tài liệu do bà L cung cấp có chữ ký của ông Nguyễn Văn T6 như: Bản kê khai nhà đất năm 1977; các bản giao kèo điện, nước có phải là chữ ký, chữ viết của cùng một người hay không, tức là chữ ký, chữ viết của ông T6 hay là của người khác (ông bà nghi ngờ bà L giả mạo chữ ký của ông T6 ở bản kê khai nhà đất năm 1977). Về chữ ký của ba ông trong bản kê khai năm 1977 xác nhận nhà 24 V là của bà L là không chính xác, ông khẳng định không phải là chữ ký của ông T6. Vì vậy, ông Q1 và bà L1 đề nghị Tòa cho giám định, bị đơn sẽ cố gắng thu thập thêm chữ ký để cung cấp cho Tòa.

Vì vậy, bị đơn ông Q1 và bà L1 kháng định căn nhà B V thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình ông bà. Về giá trị nhà: Thời giá nhà ước tính khoảng 200.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu xin được quyền sở hữu đối với căn nhà B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Theo Công văn số: 442/PC54(Đ3) của Phòng K1 - Công an Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/7/2010: Qua nghiên cứu tài liệu gửi giám định thấy: chữ ký cần giám định là chữ ký photocopy nên không thể tiến hành giám định. Còn chữ viết Nguyễn Văn T6 dùng làm mẫu so sánh quá ít và thời điểm cách qua xa tài liệu cần giám định, nên chưa đủ cơ sở để kết luận giám định. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu thập, cung cấp thêm mẫu chữ viết của ông Nguyễn Văn T6 trên các tài liệu có sẵn thời điểm trước, trong và sau năm 1977 với số lượng không hạn chế để chúng tôi tiếp tục giám định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/DSST ngày 29/6/2001 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã quyết định: Công nhận căn nhà số B V, phường A, quận B là tài sản thuộc sở hữu của bà Phan Thị L và ông Lê Đình D. Ngày 27/7/2001, bị đơn ông Q1 và bà L1 kháng cáo yêu cầu hủy án do Tòa án sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn là không đúng. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 2148/DSPT ngày 31/10/2001 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Quyết định số: 13/QĐ-CVA Ngày 29/5/2003 Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh quyết định chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết sơ thẩm theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1010/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38. Điều 70, Điều 91, Điều 227, Điều 273, Điều 227, Điều 228, Điều 417 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, Điều 221, Điều 649, Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 9 Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L (chết có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn) về việc:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 cùng tất cả những người đang cư trú tại nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả toàn bộ nguyên trạng nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của ông Lê Đình D (Lê Đình D1) và bà Phan Thị L gồm các ông bà Lê Hòa

H, ông Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H.

1.2. Công nhận nhà và đất tọa lạc tại số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của bà Phan Thị L và ông Lê Đình D (Lê Đình D1) để lại.

1.3. Xác định những người thừa kế của bà Phan Thị L và ông Lê Đình D (Lê Đình D1) gồm các ông bà: Lê Vy Q (ông Q có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (bà H2 có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1), Lê Hòa H có quyền hưởng di sản thừa kế là nhà, đất và tài sản gắn liền với đất tại số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Các ông bà: Lê Hòa H, Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành làm các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc những người thừa kế của bà Phan Thị L và ông Lê Đình D (Lê Đình D1) gồm các ông bà: Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1), Lê Hòa H có nghĩa vụ thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim L1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Toàn Q1 (gồm các ông bà Nguyễn Thị Kim L1, Nguyễn Toàn N, Nguyễn Toàn N1, Nguyễn Thị Kim P, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thành T5, Nguyễn Toàn Ý) số tiền 760.069.248 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc: Công nhận nhà đất số B V, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L1 và các đồng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Toàn Q1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 30/12/2024, ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Phan Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý nộp chi phí tố tụng và không chấp nhận thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim L1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Toàn Q1.

- Ngày 30/12/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận nhà, đất tại số B V, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L1 và các đồng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Toàn Q1.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T rút một phần kháng cáo về việc nộp chi phí tố tụng.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh Thu G1 nguyên yêu cầu kháng cáo về việc không đồng ý thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản nhà, đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim L1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Toàn Q1.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T có ý kiến: Từ năm 1995 đến nay gia đình bị đơn đã chiếm dụng căn nhà của cụ D và cụ L để sử dụng mà không phải trả tiền thuê nhà. Do đó Bản án sơ thẩm tính công sức quản lý cho bị đơn bằng 10% giá trị tài sản là không phù hợp. Có thể tính bồi hoàn giá trị tài sản trên đất do bị đơn có công sức sửa chữa nhà là phù hợp. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T, nguyên đơn chấp nhận trả giá trị tài sản căn nhà trên đất cho bị đơn là 170.000.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá đối với căn nhà. Bị đơn cho rằng bị đơn được xác lập quyền sở hữu do sử dụng ngay tình, liên tục là không đúng. Do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Kim L1 giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận nhà, đất tại số B V, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L1 và các đồng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Toàn Q1. Bởi vì sau khi cụ T6 có thông báo không đồng ý trả nhà thì nguyên đơn không có bất cứ yêu cầu nào về việc đòi lại nhà. Căn cứ Điều 236 Bộ luật dân sự thì bị đơn được xác lập quyền sở hữu do sử dụng ngay tình, liên tục. Mặt khác theo quy định tại Nghị quyết số: 58 của Ủy ban thường vụ Quốc hội có quy định về việc công nhận cho người quản lý sử dụng liên tục, ngay tình.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Phan Thị L và kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Kim L1 làm trong hạn luật định đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T rút kháng cáo về việc nộp chi phí tố tụng. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T về việc nộp chi phí tố tụng theo quy định.

- Đối với kháng cáo của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Phan Thị L không đồng ý thanh

toán công sức giữ gìn, bảo quản nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim L1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Toàn Q1 và kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Kim L1 yêu cầu công nhận nhà, đất tại số B V, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L1 và các đồng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Toàn Q1 là không có căn cứ. Do đó đề nghị bác kháng cáo của các đương sự, 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn cụ Phan Thị L và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T rút kháng cáo về phần nộp chi phí tố tụng. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T về phần nộp chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn khai vào năm 1950, vợ chồng cụ Lê Đình D và cụ Phan Thị L mua của 2 ông Bà Jean René Pierre V và Hélène M1 Louise Wambold 2 căn nhà và đất tại số C và số C đường L xã B thuộc tỉnh Gia Định cũ, nay là số 22 và số B V, Phường A, Quận B bản sao bằng khoán điền thổ số 272 Trung tâm G và Chứng thư đoạn mại ngày 01/3/1950, Biên bản phân lô ngày 07/3/1950. Khi vợ chồng bà L mua 2 căn nhà trên, thì gia đình cụ Nguyễn Văn T6 đang sử dụng nhà số C đường L, nay là nhà số B V, Phường A do trước đây ông bà J và H3 cho ông T6 thuê căn nhà này. Sau khi mua, cụ L đã yêu cầu cụ T6 giao trả lại căn nhà B V, Phường A, nhưng cụ T6 không trả mà vẫn chiếm dụng ở cho đến nay.

Còn bị đơn ông Q1 bà L1 thì cho rằng: Căn nhà 24 V do cha ông bà là cụ Nguyễn Văn T6 thuê của chủ người Pháp là ông W từ năm 1946 có giấy tờ nhà hợp lệ do Sở Địa Ốc và Trưng D2 thời Pháp thuộc cấp, biên lai thuê nhà. Ngay từ lúc ông W cho thuê căn nhà số B V (ông W có vợ V1 là bà Jean V con gái bà Lê Thị B) đứng ra nhận tiền cho thuê nhà. Sau khi bà B mất, cụ T6 thanh toán tiền thuê cho bà Jean V. Sau năm 1950, chủ nhà không đến thu tiền nên cụ T6 trả tiền thuê nhà qua Bưu điện cho bà Jean V (vợ của ông W) tại Pháp. Đến năm 1956 thì biệt tin chủ nhà (có bản tổng kết tiền thuê nhà từ năm 1950 đến năm 1956). Sau ngày mất liên lạc với bà

Jean V, gia đình cụ T6 vẫn cư ngụ, quản lý và sử dụng liên tục một cách ngay tình căn nhà B V. Căn nhà 24 Vũ T8 có tờ khai gia đình, hợp đồng điện, hợp đồng nước, các biên lai đóng thuế nhà mang tên Nguyễn Văn T6. Căn nhà được sửa chữa nhiều lần, mọi việc được diễn ra công khai không có bất cứ ai ngăn cản. Mặt khác, vào năm 1955 cụ T6 có gửi thư cho cụ D về việc không đồng ý trả nhà vì có nhu cầu để ở thì bên nguyên đơn cũng không có yêu cầu đòi lại nhà.

[3.2] Xét thấy, nguyên đơn cụ L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có cung cấp Chứng thư đoạn mãi do vợ chồng bà Jean V ngày 01/3/1950. Theo chứng thư đã ghi: *“Tôi trao quyền cho ông và bà L2 – D - D, những người thụ đắc ba căn hộ của tôi cùng với đất đai, tọa lạc tại số B đường L, tại Gia Định, thu nhận và hưởng thụ những tiền thu nhà liên hệ đến những căn hộ ấy kể từ ngày 01.5.1950”* (nay là nhà đất số B và B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 14/6/1951, Sở Bảo thủ điền thổ phòng S - G đã cấp Bằng khoán điền thổ số 272, quyền 2, tờ 272 cho cụ ông Lê Đình D (Lê Đình D1) và cụ bà Phan Thị L;

Đồng thời, tại Bản kê khai nhà cửa ngày 17/12/1977 (BL 165) cụ Nguyễn Văn T6 khai ở thuê căn nhà B C (tức B V, Phường A) ghi họ tên chủ sở hữu nhà, đất là Lê Đình D và Phan Thị L theo giấy chứng nhận sở hữu số 504 ngày 06/02/1950 có xác nhận Ủy ban nhân dân quận B.

Năm 1993, cụ Lê Đình D chết. Năm 1994, cụ T6 chết. Ngày 01/7/1996, ông Q1 làm đơn tường trình về nguồn gốc căn nhà số B V là chủ người Pháp đã bỏ về nước từ năm 1950 và xin hợp thức hóa nhà. Ngày 12/8/1996, Ủy ban nhân dân quận B ra Quyết định số: 359/QĐ-UB kiểm kê quản lý nhà B V, Phường A thuộc diện vắng chủ, giao ông Q1 tiếp tục sử dụng trên cơ sở ký hợp đồng thuê nhà. Sau đó, ông Q1 làm đơn xin mua nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước.

Cụ Phan Thị L có đơn khiếu nại về việc kiểm kê hóa giá nhà 24 C (tức B V, Phường A) và xin trả lại quyền sở hữu nhà. Do đó ngày 12/5/1999, Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận B đã có Thông báo số: 94/TB.Cty Về việc hủy bỏ hợp đồng thuê nhà Số B V do ông Nguyễn Toàn Q1 sử dụng theo hợp đồng thuê nhà số B ngày 14/9/1996 của Công ty quản lý và phát triển nhà - Quận B (Bút lục A). Đến ngày 11/8/1999, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 1697/QĐ-UB hủy Quyết định số: 359/QĐ-UB ngày 12/8/1996 của Ủy ban nhân dân quận B về việc kiểm kê quản lý nhà 24 V; Công ty quản lý nhà quận B có trách nhiệm đưa nhà số B V, phường A, quận B ra khỏi danh sách nhà do Q2 quản lý.

Theo Công văn số: 31/BC-TT ngày 17/5/1997 của Thanh tra quận B xác định: *“Nhà đất 24 V do bà Lê Thị T9 (tên gọi khác là Lê Thị B) là chủ sở hữu Năm 1939 bà T9 chết, có 1 con gái thừa hưởng nhà này là Bà H  lene Marie Louise W (do mẹ bà lấy chồng Pháp). Từ Bà T9 đến bà H4 sử dụng nhà này cho thuê, trong đó có cho ông Nguyễn Văn N2 thuê để ở, sau là ông Nguyễn Văn T6 thuê ở đến nay. Năm 1950 Bà H4 và chồng là ông Jean René Pierre V cùng bán nhà cho ông Lê Đình D và Bà Phan Thị L gồm 2 căn mang số 30 và 32 đường L Xã B (Trung Tâm G) nay là nhà*

số B và 24, Vũ T8, P.1, Quận B. Hai bên có làm thủ tục đoạn mãi từ ngày 6-2 đến ngày 1-3-1950 tại Phòng chứng khế S và đã trước bạ.

- Theo tờ đoạn mãi từ ngày 6-2 đến ngày 1-3-1950, bên bán là ông Jean René Pierre V bán cho ông D, bà L 02 căn nhà phố số 30 và 32 đường chùa (L).

- Theo bằng khoán điền thổ số 272 thì ông D, bà L được sở hữu 02 căn phố trệt bằng gạch mái ngói, số 30 và 32 đường C.

Theo trích sao số điền thổ số 731/TS-TTLT ngày 26/3/2002 của Trung tâm lưu trữ tư liệu địa chính - nhà đất, Sở địa chính nhà đất thể hiện: Đất thổ cư có 02 căn nhà phố trệt bằng gạch lợp ngói số C đường L do vợ chồng Lê Đình D - Phan Thị L đứng bộ"

Như vậy, có đủ căn cứ xác định nhà đất 24 Vũ Tùng là của vợ chồng cụ D và cụ L mua của Bà H4 và chồng là ông Jean René Pierre V vào năm 1950 và được cấp bằng khoán điền thổ được sở hữu 02 căn phố trệt bằng gạch mái ngói, số 30 và 32 đường C (nay là số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Cụ Phan Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ L khởi kiện yêu cầu bà L1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Q1 có nghĩa vụ trả lại căn nhà B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 cùng tất cả những người đang cư trú tại nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả toàn bộ nguyên trạng nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của cụ Lê Đình D (Lê Đình D1) và cụ Phan Thị L là đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Xét thấy sau khi cụ D và cụ L sang nhượng nhà, gia đình bị đơn bà L1 vẫn tiếp tục sinh sống và sử dụng để ở tại căn nhà số B V từ năm 1950 đến nay nhưng không phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Tuy nhiên xét gia đình bị đơn bà L1 có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, quản lý tài sản căn nhà số B V. Do đó Bản án sơ thẩm buộc những người thừa kế của nguyên đơn cụ L trả công sức bảo quản, giữ gìn, quản lý tài sản cho bị đơn bằng 10% của giá trị của tài sản nhà, đất tại số B V là có căn cứ.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2023 (BL số 772) đã xác định nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng: Nhà cấp 4, kết cấu tường gạch, mái tôn, một trệt, một gác lửng gỗ. Nhân khẩu thực tế đang cư trú tại nhà số B V theo bà L1 khai gồm Nguyễn Thị Kim L1, Nguyễn Thành T5, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Toàn Ý.

Diện tích hiện trạng cụ thể thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 16/8/2023 (BL số 775) đã xác định diện tích đất: 50,3m² thuộc thửa cũ. Chứng thư thẩm định giá số 22/10-23/HCN-SG ngày 27/10/2023 của Công ty TNHH T10 đã định giá tài sản trên đất là nhà một tầng xây tường gạch, mái tôn, gác lửng gỗ giá trị sử dụng còn 67% thành tiền là 170.950.500 đồng; giá trị quyền sử dụng đất là 7.429.741.988

đồng. Tổng giá trị nhà, đất là 7.600.692.488 đồng. Do đó phần công sức bảo quản, giữ gìn, quản lý tài sản mà bị đơn được hưởng là 760.069.248 đồng làm tròn 760.069.200 đồng là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn cụ Phan Thị L kháng cáo không chấp nhận trả công sức bảo quản, giữ gìn, quản lý tài sản cho bị đơn là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 kháng cáo yêu cầu công nhận nhà, đất tại số B V, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L1 và các đồng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Toàn Q1 nhưng bà L1 cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

Xét lại suất chậm thi hành án: Bản án sơ thẩm không quyết định nghĩa vụ nộp lãi suất chậm thi hành án là chưa đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành án nên cần thiết phải bổ sung cho đúng quy định của pháp luật.

Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 cùng tất cả những người đang cư trú tại nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả toàn bộ nguyên trạng nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của cụ Lê Đình D (Lê Đình D1) và cụ Phan Thị L gồm các ông bà Lê Hòa H và Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở T; Buộc những người thừa kế của cụ Phan Thị L và cụ Lê Đình D (Lê Đình D1) gồm các ông bà: Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1), Lê Hòa H có nghĩa vụ thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim L1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Toàn Q1 (gồm các ông bà Nguyễn Thị Kim L1, Nguyễn Toàn N, Nguyễn Toàn N1, Nguyễn Thị Kim P, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thành T5, Nguyễn Toàn Ý) số tiền 760.069.200 đồng (Bảy trăm sáu chục triệu không trăm sáu mươi chín ngàn hai trăm đồng). Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với khoản tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo của các đương sự là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do các đương sự là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả tiền tạm ứng án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 289; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T về phần nộp chi phí tố tụng.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hòa H, bà Lê Thanh G, bà Nguyễn Thị Ánh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn cụ Phan Thị L.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 1010/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về lãi suất chậm thi hành án:

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Phan Thị L (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm các ông, bà: Lê Hòa H, Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1):

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 cùng tất cả những người đang cư trú tại nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao trả toàn bộ nguyên trạng nhà đất số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho những người thừa kế của cụ Lê Đình D (Lê Đình D1) và cụ Phan Thị L gồm các ông, bà: Lê Hòa H, Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 16/8/2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H).

- Công nhận nhà và đất tọa lạc tại số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của cụ Phan Thị L và cụ Lê Đình D (Lê Đình D1) để lại.

- Xác định những người thừa kế của cụ Phan Thị L và cụ Lê Đình D (Lê Đình D1) gồm các ông, bà: Lê Vy Q (ông Q có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (bà H2 có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1), Lê Hòa H có quyền hưởng di sản thừa kế là nhà, đất và tài sản gắn liền với đất tại số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các ông bà: Lê Hòa H, Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1) được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành làm các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số B V, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Buộc những người thừa kế của cụ Phan Thị L và cụ Lê Đình D (Lê Đình D1) gồm các ông, bà: Lê Vy Q (có người thừa kế là Nguyễn Thị Ánh T, Lê Quốc T1, Lê Quốc A), Lê Thanh G, Lê Ngọc H2 (có người thừa kế là Nguyễn Thị Bình A1), Lê Hòa H có nghĩa vụ thanh toán công sức giữ gìn, bảo quản nhà đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim L1 và những người thừa kế của ông Nguyễn Toàn Q1 (gồm các ông bà Nguyễn Thị Kim L1, Nguyễn Toàn N, Nguyễn Toàn N1, Nguyễn Thị Kim P, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Thành T4, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thành T5, Nguyễn Toàn Ý) số tiền 760.069.200 đồng (Bảy trăm sáu chục triệu không trăm sáu mươi chín ngàn hai trăm đồng).

2.3. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với khoản tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc: Công nhận nhà đất số B V, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L1 và các đồng thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Toàn Q1.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả tiền tạm ứng án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

