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: 843/2024/DS-PT
Ngày: 25-9-2024
V/v đòi nhà cho ở nhờ; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng 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: Bà Nguyễn Thị Cúc
Các thẩm phán: Ông Lê Văn An
Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường – 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 Phạm Văn Nhàn – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 534/2024/TLPT- DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc *"đòi nhà cho ở nhờ; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 2764/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị S, sinh năm 1950 (chết năm 2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S*:* ông Đặng Huệ T, sinh năm 1965;

Người giám hộ hợp pháp của ông T*:* bà Đặng Kim L; địa chỉ: số G Tỉnh lộ 10, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Quyết định 274/2023/QĐST – VDS ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang – có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư V, thuộc Công ty L4 và đồng sự; địa chỉ: số A đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Đặng Thị B, sinh năm 1960;

2. Bà Đặng Hòa B1, sinh năm 1955;

3. Bà Đặng Tú C, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: số I đường H, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Lê Đình N, sinh năm 1975; địa chỉ: I Hậu Giang, phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H; địa chỉ: số F đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Ninh Thị T1, sinh năm 1987 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Đặng Huệ T, sinh năm 1965;

Người giám hộ hợp pháp của ông T*:* bà Đặng Kim L; địa chỉ: số G Tỉnh lộ 10, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Quyết định 274/2023/QĐST – VDS ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang – có mặt).

3. Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1947;

4. Bà Huỳnh Thúy H, sinh năm 1978;

5. Bà Huỳnh Cúc H1, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: số I đường H, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nà Năm, bà Thúy H *và bà* Cúc H1*:* ông Lê Đình N, sinh năm 1975; địa chỉ: I Hậu Giang, phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Đặng Thị B, bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Cúc H1, bà Huỳnh Thúy H và bà Đặng Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Đặng Kim L *là người giám hộ của ông* Đặng Huệ T - *người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà* Đặng Thị S *(chết năm 2023) trình bày:*

Nguyên trước đây, cha bà Đặng Thị S là ông Đặng Hiền T2, sinh năm 1910 (chết năm 1969) và mẹ bà là bà Liêu L1, sinh năm 1927 (chết năm 2010), trong thời kỳ hôn nhân có sở hữu nhà và đất theo Giấy tờ mua bán nhà ở thời Việt Nam Cộng Hòa cấp ngày 19/10/1959 với diện tích dài: 18 thước, rộng 3 thước 10, đằng sau dư một khoảng đất trống tọa lạc tại địa chỉ: số I đường H, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông T2 và bà L1 có 10 người con là:

- Bà Đặng Thị B, sinh năm 1947 (chết năm 2015)
- Ông Đặng Hữu H2, sinh năm 1949 (chết năm 1963)

- Ông Đặng Hiếu L2, sinh năm 1952 (chết năm 1976)
- Ông Đặng Hiền T3, sinh năm 1956 (chết năm 1988)
- Ông Đặng Thời Q, sinh năm 1960 (chết năm 2007)
- Ông Đặng Thời D, sinh năm 1963 (chết năm 1982)
- Ông Đặng Mai T4, sinh năm 1964 (chết năm 1964)
- Ông Đặng Huệ P, sinh năm 1965 (chết năm 2015)
- Ông Đặng Huệ T, sinh năm 1965 (còn sống nhưng bị tâm thần được bà Đặng Thị S giám hộ theo Quyết định số 75/2023/QĐST-VDS ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang)
- Bà Đặng Thị S, sinh năm 1950 (chết năm 2023)

Vào năm 1961, vì hoàn cảnh gia đình anh trai của cha bà S là ông Đặng Kỳ D1 khó khăn nên cha bà có cho ông D1 ở nhờ căn nhà của cha mẹ bà tọa lạc tại địa chỉ số I đường H, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh đến khi nào gia đình bà có nhu cầu sẽ lấy nhà lại. Sau đó, ông D1 qua đời các con của ông D1 là bà Đặng Thị B, bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C đã tự ý nộp hồ sơ hợp thức hóa ra chủ quyền nhà ở nhờ ra đứng tên mình theo giấy chứng nhận số: CS28347 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/10/2016.

Ông Đặng Hiền T2 (chết năm 1969) theo Trích lục khai tử số 715/TLKT-BS ngày 31/10/2017 của Ủy ban nhân dân thị trấn C và bà Liêu L1 (chết năm 2010) theo Giấy chứng tử số: 122/2015 ngày 31/12/2015 của Ủy ban nhân dân thị Trấn C và không để lại di chúc.

Căn cứ theo quy định của pháp luật căn nhà nêu trên là tài sản của gia đình bà S. Việc ông Đặng Kỳ D1 và các con của ông tự ý sang tên và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là vi phạm các quy định của pháp luật.

Bà S đã nhiều lần liên hệ bà Đặng Thị B, bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C là những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần nhà, đất của cha mẹ bà là ông Đặng Hiền T2 và bà Liêu L1 yêu cầu trả lại nhà đất tọa lạc tại số I Hậu Giang, Phường F, Quận F nhưng các bà trên vẫn cố tình không thực hiện.

Do đó, ngày 10/7/2017, bà S khởi kiện tại Tòa án yêu cầu:

- Bà Đặng Thị B, bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C trả lại nhà số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà cho ở nhờ;
- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 826/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 19/02/2009 cho bà Đặng Hòa B1 là đại diện các đồng thừa kế của cha mẹ là ông Đặng Kỳ D1 và bà Liêu Nhan N2.

Theo Đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/8/2017 và ngày 27/11/2017, bà S yêu cầu Tòa án:

- Định giá sửa chữa căn nhà tại địa chỉ số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh để hoàn trả lại giá trị sửa chữa theo định giá của Tòa án cho các bà Đặng Thị B, Đặng Hòa B1, Đặng Tú C.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 28347 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/10/2016 cho bà Đặng Thị B, Đặng Hòa B1 và Đặng Tú C.

Phía nguyên đơn trình bày bổ sung: Do Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 826/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 19/02/2009 bị thu hồi và được thay thế bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 28347 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/10/2016 nên nguyên đơn rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 826/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 19/02/2009.

Tại bản tự khai ngày 11/12/2017, ông Trần Văn T5 *là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà* Đặng Thị B *trình bày:*

Ông Đặng Kỳ D1 sinh năm 1898, chết ngày 22/10/1977 kết hôn với bà Liêu Nhan N2 sinh năm 1916, chết ngày 28/11/1980. Ông bà có bốn người con gái là: Đặng Thị N1, sinh năm 1947; Đặng Hòa B1, sinh năm 1955; Đặng Tú C, sinh năm 1957 ; Đặng Thị B, sinh năm 1960.

Sinh thời ông Đặng Kỳ D1 và bà Liêu Nhan N2 làm nghề buôn bán và rất giàu có trong xã hội đương thời, ông bà có rất nhiều tài sản, có rất nhiều người dân khu phố đều biết về gia đình ông bà vì ông bà là người nghĩa hiệp giúp đỡ rất nhiều người. Vợ chồng ông bà Đặng Kỳ D1 chỉ có con gái, không có con trai nên ông Đặng Kỳ D1 đã mua một mảnh đất lớn ở C để làm nghĩa trang cho gia tộc, mua nhà cho người em trai còn khó khăn là Đặng Hiền T2 về ở C để tiện việc chăm nom mộ phần tổ tiên sau này.

Căn nhà số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh là nhà ông Đặng Kỳ D1, bà Liêu Nhan N2 mua vào năm 1959, việc mua bán đến giờ con gái lớn của ông bà là Đặng Thị N1 còn nhớ rõ vì chứng kiến việc bố đếm tiền trả chủ nhà, cách đây mấy năm con của người chủ nhà cũ có qua mua đồ gặp bà N1, bà B và kể về việc mua bán căn nhà này cho chị em bà N1, bà B nghe lại. Ông Đặng Kỳ D1 là người không rành chữ V nên sau khi mua nhà ông có nhờ người em trai là Đặng Hiền T2 làm giấy tờ sang tên giùm cho gia đình ông vì ông T2 là người rành chữ V. Sau này ông Đặng Kỳ D1 có hỏi giấy tờ nhà làm xong chưa thì mỗi lần đi từ C lên chơi ông T2 đều nói đã làm xong nhưng để quên không mang theo. Sau này do ông Đặng Hiền T2 chết sớm nên không biết giấy tờ nhà ông T2 để đâu mặc dù gia đình ông D1 đã hỏi vợ ông Đặng Hiền T2 nhiều lần. Ngày ông Đặng Hiền T2 chết gia đình ông Đặng Kỳ D1 có xuống đưa tang.

Trong thời gian này, năm 1976 gia đình ông Đặng Kỳ D1 có cho người cháu Đặng Hiền T3 là con trai ông Đặng Hiền T2 ở đậu, nhập hộ khẩu vào số nhà I Hậu Giang, Phường F, Quận F. Thực tế người cháu này không ở trong nhà ông D1 mà chỉ ghi tên trong hộ khẩu mục đích để trốn lính. Đến năm 1978, do nhà bị Nhà nước thu hồi nên người cháu Đặng Hiền T3 đã chuyển hộ khẩu đến nơi khác, ở tại số A đường B vào ngày 15/4/1978.

Gia đình ông Đặng Kỳ D1, bà Liêu Nhan N2 đã ở căn nhà này suốt từ năm 1959 đến năm 1977 thì ông Đặng Kỳ D1 chết. Năm 1978, bà Liêu Nhan N2 và

bốn người con bị bắt giam, bị tịch thu nhà số I Hậu Giang, Phường F, Quận F và toàn bộ hàng hóa trong nhà vì Nhà nước cho rằng Hộ nhà bà N2 là Tư sản Thương nghiệp. Sau khi bị giam mấy tháng thì mẹ con bà Liêu Nhan N2 được thả ra và phải đi ở nhờ, lang thang khắp nơi vì không có nhà ở, lúc này bà N2 đang ốm nặng, luôn mong muốn được về nhà. Biết được tâm nguyện của mẹ không muốn mất đi ở căn nhà của mình, bà Đặng Thị N1 lúc đó là con lớn trong nhà đã mang đơn đi cầu cứu khắp các cơ quan chức năng để xin lại nhà vì gia đình bà không phải Tư sản Thương nghiệp và không có chỗ ở, mẹ thì bệnh nặng. Việc nộp đơn này đã được Ủy ban nhân dân Quận F biên nhận và chuyển Ủy ban Thanh tra vào ngày 06/10/1978.

Sau một thời gian dài làm đơn đề nghị xem xét, các cơ quan chức năng đã xác định lại gia đình bà L3 Nhan Nương chỉ là tiểu thương, không phải Tư sản Thương nghiệp và đã ra Quyết định trả lại nhà số I đường H, Phường F, Quận F và toàn bộ hàng hóa đã tịch thu cho H3 gia đình bà L3 Nhan Nương theo Quyết định 842/QĐ-UB ngày 16/11/1979 xác định thành phần tiểu thương cho hộ bà Liêu Nhan N2.

Sau khi có Quyết định xác định gia đình bà Liêu Nhan N2 không phải là Tư sản Thương nghiệp và trả lại nhà cùng tài sản thì Ủy ban nhân dân Quận F đã ra Biên bản giao lại căn nhà số I Hậu Giang, Phường F, Quận F cho gia đình bà B vào ngày 16/9/1980.

Khi nhận được quyết định trả nhà thì nhà số I Hậu Giang, Phường F, Quận F đã được Nhà nước phân cho gia đình cán bộ Lê Văn Ấ và ông Lê Văn Ấ khi nhận nhà trong quá trình ở đã có những sửa chữa lại một phần nhà nên gia đình bà Liêu Nhan N2 đã phải bỏ tiền để thanh toán lại cho gia đình ông Lê Văn Ấ toàn bộ số tiền sửa chữa, 12/9/1980 gia đình bà B đã đưa số tiền tạm ứng trước cho ông Ấ 600 đồng.

Ngày 28/11/1980, bà Liêu Nhan N2 chết, các con của bà N2 tiếp tục ở tại căn nhà I Hậu Giang, Phường F, Quận F. Đến năm 1999, thực hiện theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT về việc kê khai đăng ký nhà, đất, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đô thị, các cán bộ của F đã đến hướng dẫn chị em bà Đặng Thị B kê khai nhà đất. Năm 2009, Ủy ban nhân dân Quận F đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 826/2009/GCN ngày 19/02/2009 cho bà Đặng Hòa B1 là đại diện các đồng thừa kế của cha mẹ là ông Đặng Kỳ D1 và bà Liêu Nhan N2.

Ngày 10/10/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS28347 cho bà Đặng Thị B. Hiện tại căn nhà số I đang có những người ở là: Đặng Thị B; Năm sinh: 1960 Đặng Thị N1; Năm sinh: 1947 Đặng Tú C; Năm sinh: 1957 (Hiện mất trí nhớ, không nhận thức được); Đặng Hòa B1; Năm sinh: 1955 Huỳnh Thủy H4; Năm sinh: 1978 Huỳnh Cúc H1; Năm sinh: 1981.

Đến nay, gia đình bà Đặng Thị B đã là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp liên tục gần 60 năm căn nhà số I Hậu Giang, Phường F, Quận F. Trong suốt thời gian

sở hữu căn nhà gia đình bà Đặng Thị B đăng ký hộ khẩu, đã kê khai, đứng tên trong sổ đăng ký đất, sổ địa chính, thực hiện quyền quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật rất nhiều lần. Trong thời gian gần 60 mươi năm ở tại căn nhà cũng không hề xảy ra tranh chấp gì với bất cứ ai. Bản thân ông Đặng Hiền T2 và vợ lúc còn sống cũng không có bất cứ tranh chấp gì về căn nhà vì ông bà cũng biết rõ đây là tài sản của gia đình ông Đặng Kỳ D1. Việc nguyên đơn nói trong đơn khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ là hoàn toàn sai sự thật và không thể chấp nhận được.

Việc khiếu kiện này là không có cơ sở pháp lý, toàn bộ nội dung viết trong các đơn khởi kiện là sai sự thật và bà Đặng Thị B bác bỏ tất cả các yêu cầu vô căn cứ của nguyên đơn, đồng thời đề nghị Tòa án đình chỉ vụ việc trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn theo đúng quy định của pháp luật.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H *có người đại diện theo ủy quyền là bà* Ninh Thị T1 *trình bày:*

Nhà, đất tại địa chỉ I Hậu Giang, Phường F, Quận F (thuộc thửa 137, tờ bản đồ 34) có nguồn gốc do bà Đặng Hòa B1 (là đại diện cho các đồng thừa kế của cha mẹ là ông Đặng Kỳ D1 và bà Liêu Nhan N2) được Ủy ban nhân dân Quận F cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 826/2009/GCN ngày 19/02/2009.

Năm 2015, các đồng thừa kế thực hiện khai nhận di sản theo Văn bản khai nhận di sản, số công chứng: 08784 ngày 18/11/2015 do Văn phòng C3 chứng nhận. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/ND-CP; điểm a khoản 1 Điều 17 và điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT, Chi nhánh Văn phòng C3 đã thực hiện cập nhật thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 18/12/2015 sang cho các ông (bà): Đặng Thị N1, Đặng Tú C, Đặng Thị B, Đặng Hòa B1.

Năm 2016, bà Đặng Thị N1 tặng cho toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà N1 tại địa chỉ trên cho bà Đặng Thị B theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số: 07188 ngày 04/8/2016 do Văn phòng C4 chứng nhận, trước bạ ngày 08/8/2016 để bà Đặng Thị B cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất với bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS28347 ngày 10/10/2016 cho các ông (bà) Đặng Tú C, Đặng Thị B, Đặng Hòa B1 tại nhà đất số I Hậu Giang, Phường F, Quận F là đúng với trình tự, thủ tục luật định.

Bà Ninh Thị T1 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Huệ T *có bà* Đặng Thị S *là người giám hộ theo Quyết định số 75/2023/QĐST-VDS ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang trình bày theo Bản tự khai ngày*

23/6/2023: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh như trình bày của nguyên đơn. Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà S trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và xét xử vụ án.

Người làm chứng bà Trần Thị Hồng H5 *trình bày:* Bà là vợ của ông Đặng Hiền T3 có đăng ký kết hôn năm 1977, sau khi kết hôn thì ông bà về ở tại địa chỉ số A đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm mới kết hôn ông T3 vẫn có hộ khẩu tại số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 1978 thì ông T3 mới cắt khẩu về địa chỉ số A đường B. Bà có biết việc nhà đất tranh chấp là của ba mẹ ông là ông Đặng Hiền T2 và bà Liêu L1, ông bà mua căn nhà này cho con lên S đi học. Việc vì sao gia đình ông Đặng Kỳ D1 và bà N2 ở trong căn nhà đó thì bà không rõ. Khi ông T3 về ở với bà thì có mang theo giấy tờ bản chính của nhà 90 Hậu Giang, sau đó đã đưa lại cho cha mẹ ông. Ông T3 vẫn lui tới thăm nom nhà cửa đến khi mất năm 1988. Sau đó việc trông nom nhà cửa giao cho mẹ là bà Liêu L1 nhưng do xa xôi nên cứ nghĩ mình giữ bản chính giấy tờ nhà nên không sao và cũng không biết phía bên kia làm giấy tờ khi nào. Bà cũng từng đến nhà đất và biết ông T3 ở phần trên gác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Công nhận nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở của ông Đặng Hiền T2 (chết năm 1969) và bà Liêu L1 (chết năm 2010) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ là ông Đặng Huệ T (ông T có bà Đặng Kim L là người giám hộ theo pháp luật).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị S có người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là ông Đặng Huệ T (ông T có bà Đặng Kim L là người giám hộ theo pháp luật).

1. Buộc các ông (bà) Đặng Thị B, Đặng Tú C, Đặng Hòa B1, Đặng Thị N1, Huỳnh Thúy H, Huỳnh Cúc H1 và những người đang thực tế cư trú trên nhà đất trả lại toàn bộ nhà đất có diện tích 74,5m^2 thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại địa chỉ số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đặng Huệ T có bà Đặng Kim L là người giám hộ (nhà đất có vị trí và diện tích theo giấy chứng nhận BX 242096, số vào sổ cấp GCN: CS28347 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/10/2016).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán cho các bà Đặng Thị B, Đặng Tú C, Đặng Hòa B1 giá trị tài sản trên đất với số tiền là 661.430.000 đồng; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán cho các bà Đặng Thị B, Đặng Tú C, Đặng Hòa B1 số tiền 4.924.500.000 đồng là công sức giữ gìn tài sản. Tổng cộng nguyên đơn thanh toán cho các bà Đặng Thị B, Đặng Tú C, Đặng Hòa B1 số tiền là 5.585.930.000 (năm tỷ, năm trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi ngàn) đồng.

3. Hủy bỏ Giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BX 242096, số vào sổ cấp GCN:

CS28347 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 10/10/2016 cấp cho bà Đặng Thị B, Đặng Hòa B1, Đặng Tú C.

4. Ông Đặng Huệ T có người giám hộ là bà Đặng Kim L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất có diện tích 74,5m^2 thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại địa chỉ số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/3/2024, bị đơn bà Đặng Thị B, bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1, bà Huỳnh Cúc H1, bà Huỳnh Thúy H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Đình N3 *đại diện những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:* đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Đặng Kim L *đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:* nguyên đơn đề nghị giữ y bản án sơ thẩm; nếu bị đơn đồng ý trả lại nhà ngay cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 30% giá trị căn nhà theo giá trị mà Tòa án cấp sơ thẩm đã định giá.

Bị đơn không đồng ý hòa giải với nguyên đơn.

Luật sư Vĩnh Q1 *bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên trình bày:* bên nguyên đơn đã rất thiện chí thỏa thuận hỗ trợ bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đúng pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị hai bên hòa giải và nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 30% giá trị nhà cho bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung

cấp được chứng cứ nào khác nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở T có người đại diện theo ủy quyền là bà Ninh Thị T1 có văn bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là có căn cứ theo quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp

Căn cứ Tờ bán đứt căn nhà dách dán lợp ngói (không có đất) giữa ông Thân Văn C1 và ông Đặng Hiền T2 xác lập ngày 19/10/1959 có nội dung như sau: "*Đàng bán đứt căn nhà: Chúng tôi đồng ký tên dưới đây là* Thân Văn C1*, quốc tịch Việt Nam, 46 tuổi, căn cước số 13AA006.107 và vợ là* Phan Thị H6 *44 tuổi căn cước số N170715 B014948, đồng cư ngụ tại* số I Hậu Giang, Chợ L*. Nay đứng tờ dưới đây bằng lòng bán đứt căn nhà nơi trên dách dán lợp ngói (không có đất) bề rộng 3 thước 10 bề tham hậu 20 thước tọa lạc tại lô LOTTITREJONCIER-LÒ-GỐM CHỢ-LỚN đất vườn của ông* Lê Văn C2 *sài-gòn… Bán cho ông* Đặng Hiền T2 *41 tuổi căn cước số 18.A.899 N1300024, quốc tịch Việt Nam cư ngụ tại* làng Đ, quận C, tỉnh Định Tường*. Giá bán là tám mươi ngàn đồng (80.000đ), tôi đã nhận đủ số bạc và đồng thời ngày 21/10/59 này thì tôi giao căn này lại cho người mua vào ở*". Giấy tờ mua bán có sự xác nhận của xã Đ, Chính phủ Việt Nam C.

Ngày 01/02/1961, ông Đặng Hiền T2 đã khai thêm*"căn nhà* số I đường H *bề dài đúng 18 thước bề ngang 3 thước 10, đàng sau còn dư 1 khoảng đất trống không có xây cất gì"* và ông T2 đã giao đủ 4.800 đồng, có xác nhận của Trước bạ phòng tư. Như vậy, ông T2 đã mua hết phần đất trống phía sau căn nhà I Hậu Giang.

Phía nguyên đơn cho rằng thuế đất hàng tháng từ năm 1959 đến năm 1969 trước khi ông T2 chết đều do ông Tam đ nhưng nguyên đơn chỉ còn giữ được 2 phiếu ghi ngày 14/4/1967 và ngày 19/6/1967, ông Đặng Hiền T2 đã thực hiện việc đóng số bạc hai trăm đồng 40 xu là tiền choán tạm khoảnh đất tại I Hậu Giang trong tháng. Qua các phiếu thu này cho thấy, mặc dù cho gia đình ông D1, bà N2 ở trên nhà đất này nhưng tiền thuế đất hàng tháng ông T2 là người thực hiện nghĩa vụ.

Căn cứ Bản kê khai nhà cửa ngày 26/12/1977 do bà Liêu Nhan N2 tự kê khai về nhà đất số I đường H, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất khu nhà 54m^2, diện tích xây cất 54m^2, diện tích sử dụng 72m^2, tại phần họ, tên chủ sở hữu đất Lê Văn C2; tại phần họ, tên sở hữu nhà ghi tên ông Đặng

Hiền T2; tại phần những điều ghi chú cần thiết quan hệ người em được Ủy ban nhân dân Phường F xác nhận. Như vậy, bản thân bà N2 khi kê khai cũng thừa nhận nhà này là của ông Đặng Hiền Tam .

Bị đơn cho rằng căn nhà I đường H, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Đặng Kỳ D1 và bà Liêu Nhan N2 mua từ năm 1959 và nhờ ông Đặng Hiền T2 đứng tên trên giấy tờ mua bán nhưng bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Bị đơn cũng không giải thích được vì sao bị đơn ở S, ông T2 ở Tiền Giang mà khi mua nhà ông D1, bà N2 không đứng tên mà lại nhờ ông T2 đứng tên dùm.

Tại phiên toà, đại diện bị đơn cho rằng giấy tờ nhà đất từ trước năm 1978 phía bị đơn đã bị thất lạc hết, không còn giấy tờ gì. Lời trình bày này của bị đơn là không phù hợp vì toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất tại số I đường H, Phường F, Quận F trước năm 1978 đều thuộc về bên nguyên đơn và đến nay phía nguyên đơn vẫn còn giữ.

Căn cứ Tờ khai gia đình của hộ ông Đặng Kỳ D1 ngày 23/4/1973, Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ số 010936 cấp ngày 01/10/1976 đứng tên chủ hộ là ông Đặng Kỳ D1 có tên của các nhân khẩu sau đây: bà Liêu Nhan N2, bà Đặng Thị N1, bà Đặng Tú C, bà Đặng Thị B, ông Đặng Hiền T3. Do đó, xác định gia đình ông Đặng Kỳ D1, bà Liêu Nhan N2 có quản lý, sử dụng căn nhà và sinh sống tại đây như bị đơn trình là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại Tờ khai gia đình của hộ ông Đặng Kỳ D1 ngày 23/4/1973 có phần chứng nhận có cho ở đậu dành cho tờ khai của gia đình ở đậu. Xác định việc hộ ông Đặng Kỳ D1 tự đứng ra kê khai gia đình năm 1973 thuộc trường hợp gia đình ở đậu. Từ đó, xác định việc gia đình ông Đặng Kỳ D1, bà Liêu Nhan N2 ở nhờ căn nhà tại địa chỉ số I Hậu Giang, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh như nguyên đơn trình bày là có cơ sở.

Bị đơn cho rằng nhà của bị đơn nên khi bị tịch thu sai đối tượng, bị đơn khiếu nại và được trả nhà; từ đó xác định quyền sở hữu nhà là của bị đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ, khi tịch thu là tịch thu của người đang thực tế cư ngụ trong nhà và khi trả lại nhà là trả cho người bị tịch thu nên bị đơn trình bày nhà này được Nhà nước trả cho bị đơn nên thuộc sở hữu của bị đơn là không phù hợp với nguồn gốc của căn nhà.

Từ năm 1961 đến năm 1978, ông Đặng Hiền T3 là con trai của ông Đặng Hiền T2 ở trong căn nhà này. Năm 1978, ông T3 lập gia đình mới về bên vợ ở. Ngày 05/10/1978, ông T3 làm đơn đến Ủy ban nhân dân Quận F để đòi lại nhà có biên nhận đơn của Ủy ban nhân dân Quận F. Như vậy, việc bị đơn khai nhà không bị tranh chấp là không đúng.

Do đó, có cơ sở xác định nhà đất có diện tích đất 72m^2 tọa lạc tại số I đường H, Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Đặng Hiền T2 cho gia đình bị đơn ở nhờ.

[2.2] Xét trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn:

Căn cứ nội dung tại Văn bản số 160/VPĐK-CNQ6 ngày 27/3/2019 về việc có ý kiến đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận và cung cấp tài liệu tại địa chỉ số I Hậu Giang, Phường F, Quận F đã dựa trên căn cứ nhà 90 Hậu Giang được Ủy ban nhân dân trả lại cho gia đình bị đơn theo *Quyết định số 842/QĐ-UB ngày 16/11/1979 xác định lại thành phần tiểu thương cho hộ bà* L3 *Nhan Nương đồng thời trả lại căn nhà* I Hậu Giang *cho gia đình bà* N2 *theo biên bản giao trả nhà ngày 16/09/1980;* như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bị đơn đã không xem xét về nguồn gốc và các giấy tờ liên quan đến căn nhà nên Sở Tài nguyên đã cấp Giấy chứng nhận dựa trên các thông tin này là không đúng với chủ sở hữu thực sự của căn nhà là cấp sai đối tượng.

Như vậy, năm 2009, bà Đặng Hòa B1 (là đại diện cho các đồng thừa kế của cha mẹ là ông Đặng Kỳ D1 và bà Liêu Nhan N2) được Ủy ban nhân dân quận F cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ và QSDĐƠ số: 826/2009/GCN ngày 19/02/2009; Năm 2015, các đồng thừa kế thực hiện khai nhận di sản theo Văn bản khai nhận di sản, số công chứng: 08784 ngày 18/11/2015 do Văn phòng C3 chứng nhận (đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 18/12/2015 sang cho các ông (bà): Đặng Thị N1, Đặng Tú C, Đặng Thị B, Đặng Hòa B1); Năm 2016, bà Đặng Thị N1 tặng cho toàn bộ phần thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà N1 tại địa chỉ trên cho bà Đặng Thị B theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số: 07188 ngày 04/8/2016 lập tại Văn phòng C4, trước bạ ngày 08/8/2016; Ngày 10/10/2016, các ông (bà) Đặng Tú C, Đặng Thị B, Đặng Hòa B1 được Sở T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất số CS28347" cũng là cấp không đúng đối tượng.

[3] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; đồng thời nguyên đơn đã tự nguyện trả lại phần sửa chữa và công sức gìn giữ căn nhà bằng 20% giá trị căn nhà là hợp tình, hợp lý. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng bày tỏ thiện chí vì giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ thân thích nên nếu bị đơn đồng ý trả nhà ngay cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 30% giá trị căn nhà nhưng phía bị đơn yêu cầu 40% nên hai bên không hòa giải thành. Nay, người kháng cáo không cung cấp thêm được chứng cứ mới chứng minh yêu cầu kháng cáo là có cơ sở nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Đặng Thị B, bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1, bà Huỳnh Cúc H1, bà Huỳnh Thúy H phải chịu án phí theo quy định. Trong đó, bà B, bà B1, bà C, bà N1 được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị B, bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1, bà Huỳnh Cúc H1, bà Huỳnh Thúy H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Đặng Thị B, bà Đặng Hòa B1, bà Đặng Tú C, bà Đặng Thị N1 được miễn.

- Bà Huỳnh Cúc H1, bà Huỳnh Thúy H mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0032850 ngày 15/4/2024 và 0032890 ngày 22/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Văn An **Trần Văn Đạt** **Nguyễn Thị Cúc**