

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: 222/2025/DS-PT

Ngày 24 tháng 3 năm 2025

V/v: Đòi nhà cho ở nhờ

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 Trần Thị Hoà Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Ông Nguyễn Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Toà 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 679/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 404/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 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: 320/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Cụ Phan Thị D (đã chết năm 2012)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Phan Thị Ngọc D1, sinh năm 1947 (vắng mặt);

2. Bà Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ngọc D1 và bà Phan Thị Ngọc T: Bà Trần Thị L, sinh năm 1948 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2013) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan Ngọc S, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Ngọc S: Ông Hồ Thanh D2, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2020) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D đường P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Cụ Phan Văn Q (đã chết năm 2015)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Diệp Ngọc T1, sinh năm 1951 (đã chết ngày 06/7/2021)

2. Bà Phan Ngọc C, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3. Bà Phan Bích N, sinh năm 1983 (vắng mặt);

4. Bà Phan Thị Thu B, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A (số cũ: A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B: Bà Mai Thị Thu H, sinh năm 2000 (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Trương Thị Minh T2 – Luật sư Công ty L2 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1948 (vắng mặt);

2. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan Văn T3, sinh năm 1955 (vắng mặt);

4. Bà Phan Thị Kim L1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Lê Ngọc D3 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đ tại Hoa Kỳ, không rõ địa chỉ.

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B (do bà Mai Thị Thu H là người đại diện kháng cáo)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo Đơn khởi kiện ngày 06/10/2008 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Phan Thị D, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có người đại diện hợp pháp của trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do cố Phan Thị T4 (mẹ của cụ Bùi Thị C1, cụ Phan Thị H1 và cụ Phan Thị D) mua từ năm 1950, có giấy phép tạm cất nhà của chính quyền chế độ cũ cấp. Năm 1959, cố T4 cho cố Châu Văn U (chết năm 1982) và cố Tô Nữ (chết năm 1993) ở nhờ căn nhà trên, việc cho ở nhờ không làm giấy tờ.

Năm 1965, cố T4 chết không để lại di chúc. Ngày 07/8/1969, các con của cố T4 gồm cụ C1, cụ H1 và cụ D lập văn bản thỏa thuận đồng ý cho cụ D được thừa hưởng phần di sản là toàn bộ căn nhà số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình ở nhờ thì năm 1982, cố Ung chết, cố Nữ cho cụ Phan Văn Q (con nuôi của cố U và cố N2) vào ở, cụ D không biết. Năm 1983, cố Nữ chết và giao lại căn nhà cho cụ Q tiếp tục quản lý, sử dụng.

Năm 1999, cụ C1 chết; cụ C1 có 03 người con là bà Trần Thị L, ông Trần Văn B1 và ông Trần Văn N1.

Năm 2007, cụ H1 chết; cụ H1 có 03 người con là ông Phan Văn T3, bà Phan Thị Kim L1 và bà Lê Ngọc D3 (con nuôi).

Năm 2008, cụ D khởi kiện yêu cầu cụ Q trả lại nhà, đất nhưng cụ Q không đồng ý vì cho rằng năm 1970, cố C1 đã bán nhà cho cố Nữ. Sau đó, vào năm 1992, cụ Q đã xây dựng lại toàn bộ nhà và sử dụng ổn định cho đến nay.

Năm 2012, cụ D chết và năm 2015, cụ Q chết.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ D là ông Phan Ngọc S, bà Phan Thị Ngọc D1 và bà Phan Thị Ngọc T yêu cầu những người thừa kế đồng thời là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Q gồm bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B trả lại căn nhà số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đồng ý trả lại phần giá trị xây dựng cho bà C, bà N và bà B theo giá trị đã định tại Chứng thư thẩm định giá số 4091023/CT-TV ngày 01/12/2023 của Công ty Cổ phần Đ.

Đối với phần diện tích nhà, đất đang tranh chấp thể hiện trong Bản đồ hiện trạng vị trí và Bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H ký ngày 12/7/2022 (số hợp đồng 130804/TTĐBĐ-VPTT), nguyên đơn thống nhất, không có ý kiến.

Đối với kết quả thẩm định giá, nguyên đơn đồng ý với giá trị nhà, đất tranh chấp được thẩm định theo Chứng thư thẩm định giá số 4091023/CT-TV ngày 01/12/2023 của Công ty Cổ phần Đ, cụ thể:

+ Giá trị quyền sử dụng đất: 3.968.422.200 (ba tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm hai mươi hai ngàn hai trăm) đồng;

+ Giá trị công trình xây dựng trên đất: 239.902.474 (hai trăm ba mươi chín triệu chín trăm lẻ hai ngàn bốn trăm bảy mươi bốn) đồng.

Bị đơn là cụ Phan Văn Q, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Trương Công T5 bán cho cố Phan Thị T4 từ năm 1950. Khoảng năm 1959, cố T4 cho cha, mẹ nuôi của cụ Phan Văn Q là cố Châu Văn U và cố Tô Nữ ở nhờ.

Năm 1970, cụ Bùi Thị C1 (là con của cố T4) lập giấy tay bán cho cố Tô Nữ (là mẹ nuôi của cụ Q) và giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà cho cố Nữ. Theo cụ Q, thực tế căn nhà này cố N2 cùng chồng là cố Châu Văn U đã quản lý, sử dụng từ năm 1962, điều này thể hiện tại Tờ khai gia đình. Năm 1977, cố Ung đăng ký kê khai nhà đất. Đến năm 1983, cố Nữ sửa chữa nhà. Năm 1992, cụ Q đã sửa chữa, xây dựng mới lại như hiện nay.

Tháng 10/1993, bà Trần Thị L đề nghị cụ Q đưa bản chính giấy tờ nhà để bà hợp thức hóa nhà sang tên cho cụ Q nhưng sau khi nhận giấy tờ nhà, bà L giữ không làm và đi kiện đòi nhà.

Cụ Q không đồng ý yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn vì nhà này là nhà của cha, mẹ nuôi của cụ là cố Tô Nữ và cố Châu Văn U mua của cố Chôm sau đó để lại cho cụ.

Năm 2015, cụ Q chết. Năm 2021, bà T1 chết. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Q gồm bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B không đồng ý trả nhà đồng thời yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà C, bà N và bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn N1 và bà Trần Thị L thống nhất trình bày:

Bà L và ông N1 thống nhất với ý kiến và yêu cầu của cụ D cũng như của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ D, đồng thời xác định ngày 07/8/1969, các con của cố T4 gồm cụ C1, cụ H1 và cụ D lập văn bản thỏa thuận đồng ý cho cụ D được thừa hưởng phần di sản là toàn bộ căn nhà số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, bà L còn cho rằng từ trước đến nay bà không có yêu cầu cụ Q đưa bản chính giấy tờ nhà để bà hợp thức hóa nhà sang tên cho cụ Q, bà cũng không có giữ bản chính giấy bán nhà vì trên thực tế không có việc cụ C1 lập giấy tay bán nhà cho cố Nữ như lời trình bày của cụ Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Kim L1 trình bày:
Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn T3 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Ngọc D3 không có lời khai do đương sự trong vụ án không cung cấp được địa chỉ nên Tòa án không triệu tập được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1695/2010/DS-ST ngày 26/10/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Phan Thị D đối với bị đơn cụ Phan Văn Q về việc yêu cầu “Đòi nhà cho ở nhờ” đối với căn nhà 161/36 (số cũ 161/137b) B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, giám định; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 117/2011/DS-PT ngày 10/5/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của đơn cụ Phan Thị D đối với bị đơn cụ Phan Văn Q về việc yêu cầu “Đòi nhà cho ở nhờ” đối với căn nhà 161/36 (số cũ 161/137b) B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận căn nhà số A (số cũ 161/137b) B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Phan Thị D. Buộc cụ Phan Văn Q và những người đang sống tại căn nhà nói trên phải giao trả nhà cho cụ Phan Thị D trong thời hạn 6 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Cụ D có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại 1 B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí dân sự phúc thẩm và ghi nhận sự tự nguyện của cụ D hoàn trả giá trị xây dựng, sửa chữa nhà là 73.364.200 đồng cho cụ Q.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 54/2013/DS-GĐT ngày 28/5/2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 117/2011/DS-PT ngày 10/5/2011 của Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 1695/2010/DS-ST ngày 26/10/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Đòi nhà cho ở nhờ” giữa nguyên đơn là cụ Phan Thị D với bị đơn là cụ Phan Văn Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 9 người.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 489/2016/QĐST-DS ngày 23/5/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 341/2013/TLST-DS ngày 07/10/2013 về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”.

Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 229/2017/QĐ-PT ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 489/2016/QĐST-DS ngày 23/5/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 17/2020/DS-GĐT ngày 24/3/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 489/2016/QĐST-DS ngày 23/5/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 229/2017/QĐ-PT ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 404/2024/DS-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của cụ Phan Thị D có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phan Thị Ngọc D1, bà Phan Thị Ngọc T và ông Phan Ngọc S.

Buộc bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B phải trả lại nhà, đất tại địa chỉ số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phan Thị Ngọc D1, bà Phan Thị Ngọc T, ông Phan Ngọc S và các đồng thừa kế của bà Phan Thị T4. Thi hành trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Phan Thị Ngọc D1, bà Phan Thị Ngọc T, ông Phan Ngọc S và các đồng thừa kế của bà Phan Thị T4 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Ngọc D1, bà Phan Thị Ngọc T và ông Phan Ngọc S:

Bà Phan Thị Ngọc D1, Phan Thị Ngọc T và ông Phan Ngọc S trả cho bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B giá trị xây dựng nhà là 239.902.474 (hai trăm ba mươi chín triệu chín trăm lẻ hai ngàn bốn trăm bảy mươi bốn) đồng. Thi hành cùng lúc với việc giao trả nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền,

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B về việc yêu cầu công nhận Quyền sở hữu nhà ở, Quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 10/7/2024, người đại diện theo uỷ quyền của bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B là bà Mai Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Mai Thị Thu H (là đại diện theo uỷ quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là các bà Phan Ngọc C, Phan Bích N, Phan Thị Thu B) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:

- Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp tại địa chỉ số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc sở hữu của Ban G đứng bộ từ ngày 09/02/1931. Ngày 30/3/1960 cụ Trương Công T5 được cấp giấy phép tạm cất nhà lá, ngói, vách ván với điều kiện khi cần phải di dời đi nơi khác (bút lục số 127). Sau đó, cụ T5 đã bán căn nhà ngói nêu trên cho cô Phan Thị T4 (mẹ của cụ Phan Thị D) với giá 7.000 đồng. Năm 1962, cô T4 cho cô Châu Văn U và cô Tô Nữ ở nhờ, không thu tiền.

Ngày 09/3/1962, cô U đã kê khai vào Tờ khai gia đình và được Cảnh sát trưởng phường N, Quận E, Đô Thành S kiểm nhận cô Ung và cô Nữ là người quản lý, sử dụng căn nhà nêu trên. Cô Ung và cô N2 không có con chung và con riêng, chỉ có con nuôi là cụ Phan Văn Q. Sau khi cô T4 chết (vào năm 1965), ngày 07/8/1969 cụ Phan Thị D, cụ Bùi Thị C1, cụ Phan Thị H1 làm văn bản thỏa thuận cho cụ D làm chủ những căn nhà số A, A, A đường B, có chứng thực cùng ngày. Ngày 01/02/1970, cụ C1 làm Giấy bán căn nhà nêu trên cho cô Nữ với giá 50.000 đồng. Vợ chồng cụ Q và những người con của cụ đã nhập hộ khẩu và sống chung với cô U và cô N2 tại căn nhà này. Trong suốt khoảng thời gian sống tại căn nhà, gia đình của cô U đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế. Năm 1977, người trực tiếp đi kê khai nhà đất là cô Ung và có giấy xác nhận của chính quyền địa phương về việc đăng ký kê khai nhà (bút lục số 357). Sở dĩ tại Bản kê khai nhà cửa ngày 23/12/1977, cô U ghi cụ C1 là chủ sở hữu căn nhà vì chính quyền địa phương không chấp nhận việc cập nhật tên cô U, do cô U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên đã hướng dẫn cô Ung ghi tên chủ cũ như trên. Năm 1983, sau khi cô Ung chết, cụ C1 thuyết phục cô Nữ và cụ Q giao bản chính giấy tờ nhà đất để đi đóng thuế giúp nhưng sau đó không trả lại. Cô Nữ làm đơn khiếu nại cụ C1 và được Phòng xây dựng Quận E, Ủy ban nhân dân Phường A, Quận E công nhận cụ C1 đã bán căn nhà địa chỉ nêu trên cho cô Nữ là đúng (bút lục số 364, 365). Bên cạnh đó, tại Thông báo cho phép sửa chữa nhà số 384/XD5-TB ngày 03/6/1992

của Phòng X cũng đã xác định nguồn gốc “*Nhà do cố Tô Nữ mua của cụ Bùi Thị C1 năm 1970 bằng giấy tay chưa hợp thức hoá chủ quyền nhà*”. Sau khi cụ C1 trả lại bản chính giấy tờ nhà đất, cuối năm 1993, bà Trần Thị L (con của cụ C1) đề nghị cụ Q giao giấy tờ nhà để bà L thực hiện thủ tục sang tên nhà đất cho cụ Q. Do tin tưởng nên cụ Q đã giao lại toàn bộ các giấy tờ bản chính cho bà L, tuy nhiên sau đó bà L không thực hiện việc sang tên và cũng không trả lại bản chính giấy tờ nhà. Sau nhiều lần nhắc nhở, cụ D và bà L đã viết sẵn tờ tường trình ghi tên cụ Q và nói cụ Q ký để thực hiện thủ tục hợp thức hoá căn nhà cho cụ D rồi sau đó mới chuyển tên cho cụ Q. Chữ viết trong tờ tường trình là của bà L, không phải của cụ Q. Điều này thể hiện việc cụ Q bị lừa dối và đã được bà L thừa nhận tại phiên toà sơ thẩm ngày 19/10/2010.

Ngoài ra, trước khi khởi kiện cụ Q, cụ Phan Thị D cùng những người con của cụ C1 đã xảy ra tranh chấp với cụ Phan Thị H1 về việc tranh chấp thừa kế di sản do cố T4 để lại. Tuy nhiên sau đó các bên đã rút lại đơn khởi kiện.

Từ những căn cứ trên đã chứng minh Văn bản thoả thuận ngày 07/8/1969 giữa cụ Phan Thị D, cụ Bùi Thị C1 và cụ Phan Thị H1 về việc thống nhất để lại di sản là căn nhà đang tranh chấp cho cụ D là không có giá trị pháp lý. Theo quy định của Chính phủ vào năm 1977, người dân có nghĩa vụ phải đi kê khai đất nhưng cụ D, cụ C1 và cụ H1 đã không thực hiện nên được xác định là đã từ bỏ quyền sở hữu/quyền sử dụng nhà đất. Phần diện tích đất nêu trên của Bang T không được Nhà nước thừa nhận và cho phép hoạt động. Phần diện tích đất này cũng không nằm trong phạm vi đất thờ cúng, hành đạo nên người sử dụng đất có thể được xem xét cấp giấy chứng nhận theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ. Tại thời điểm mua nhà, cố Nữ biết nguồn gốc đất thuộc sở hữu của Bang T nên chỉ mua căn nhà của cụ C1 và đóng thuế đất cho Bang T.

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào Nghị định số 45/HĐBT ngày 27/02/1991 của Hội đồng Bộ trưởng để nhận định rằng Ủy ban nhân dân Phường G1, Quận E không có thẩm quyền chứng thực, sao y các văn bản chuyển nhượng nhà đất, cụ thể trong vụ án này là Giấy bán nhà đề ngày 01/02/1970 giữa cụ C1 và cố Nữ đề không chấp nhận lời trình bày của bị đơn, việc chứng thực, sao y chỉ là thủ tục về mặt hình thức nhưng không thay đổi về mặt bản chất là cố Nữ và cụ C1 đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng.

- Về quá trình quản lý, sử dụng: Gia đình bị đơn đã sinh sống tại căn nhà tranh chấp hơn 62 năm. Hiện nay, những người con của bị đơn là bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B không còn chỗ ở khác.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người kê thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sở hữu nhà đất cho bị đơn, bị đơn đồng ý hoàn lại giá trị nhà đất nêu trên cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại bản kê khai nhà cửa ngày 23/12/1977, cô Châu Văn U cũng đã xác định cụ Bùi Thị C1 là chủ sở hữu căn nhà đất nêu trên. Đến năm 1999, cụ Phan Thị D là người trực tiếp đi đăng ký kê khai nhà đất. Ngoài ra, tại Tờ tường trình ngày 29/4/1994 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường G1, Quận E, cụ Phan Văn Q đã thừa nhận cô Tô Nữ (mẹ nuôi của cụ Q) thuê căn nhà số A của cụ Phan Thị D và thừa nhận căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu của cụ D. Theo Công văn số 1436/QLĐT5 ngày 26/6/2001 của Phòng Q1 thì căn nhà đất nêu trên thuộc sở hữu tư nhân của cô Phan Thị T4. Ngày 22/7/1996, cụ H1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà này nhưng do cụ D đang có đơn tranh chấp thừa kế di sản của cô T4 nên Ủy ban nhân dân Quận E không thể hợp thức hóa 03 căn nhà cho cụ H1. Ủy ban nhân dân Quận E cũng xác nhận không làm được giấy tờ hợp thức quyền sở hữu nhà cho cụ Q.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có kháng cáo, nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn chỉ cung cấp được bản photo giấy mua bán nhà năm 1970 với lý do bản chính đã giao cho bà Trần Thị L, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà L đã lừa dối bị đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào ý kiến và quan điểm bảo vệ của luật sư, đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là các bà Phan Thị Ngọc D1, Phan Thị Ngọc T, ông Phan Ngọc S có những người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị L và ông Hồ Thanh D2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc nhà đất tại số A (số cũ A) đường B,

Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do cố Phan Thị T4 (mẹ của cụ D) mua từ năm 1950. Năm 1959, cố T4 cho vợ chồng cố Châu Văn U và cố Tô Nữ (cha mẹ của bị đơn) vào ở nhờ. Sau khi cố Ung, cố Nữ chết thì nhà, đất nêu trên do bị đơn cụ Phan Văn Q (con nuôi của cố Ung, cố Nữ) quản lý, sử dụng.

Bị đơn cụ Phan Văn Q xác định nguồn gốc nhà, đất tranh chấp là của cố T4. Năm 1970 cụ Bùi Thị C1 (con cố T4) đã lập giấy tay bán cho cố Tô Nữ (mẹ bị đơn) và cung cấp bản sao Giấy bán nhà ngày 01/02/1970.

[2.2] Xét thấy, theo Văn bản số 1436/QLĐT.5 ngày 26/6/2001 của Phòng Q1 phúc đáp văn bản số 51/XM ngày 26/3/2001 của Tòa án nhân dân Quận 5 có nội dung: “*Riêng 3 căn nhà mang biển số 161/137A; A; 161/137C đường B phường G quận E cũng thuộc sở hữu tư nhân của cố Phan Thị T4 (đã mất năm 1965 – là mẹ của cụ D và cụ H1)*”. Bản sao Giấy bán nhà ngày 01/02/1970 được Ủy ban nhân dân Phường G1, Quận E sao y ngày 15/5/1992. Theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 45/HĐBT ngày 27/02/1991 của Hội đồng Bộ trưởng về tổ chức và hoạt động Công chứng Nhà nước thì việc chứng nhận sao y của Ủy ban nhân dân Phường G1, Quận E là không đúng thẩm quyền. Giấy bán nhà giữa cụ C1 và cố N2 là loại giấy tờ, văn bản do cá nhân tự lập, không có xác nhận và đóng dấu của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nên theo quy định của pháp luật không được dùng làm cơ sở để chứng thực bản sao. Do đó, bản sao y Giấy bán nhà nêu trên không đủ điều kiện được công nhận là chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặt khác, nhà đất nêu trên được xác định thuộc quyền sở hữu của cố T4. Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện cố T4 đã ủy quyền, tặng cho hoặc để thừa kế cho cụ C1 nhà, đất trên. Do vậy, nếu cụ C1 có lập giấy tay chuyển nhượng nhà, đất trên cho cố Nữ thì giao dịch chuyển nhượng này không đủ điều kiện được công nhận theo quy định pháp luật.

[2.3] Theo nguyên đơn cụ Phan Thị D (nay là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ D) thì năm 1965 cố T4 chết. Ngày 07/8/1969, các con của cố T4 gồm cụ Bùi Thị C1, cụ Phan Thị H1 và cụ Phan Thị D lập văn bản thỏa thuận đồng ý cho cụ D được hưởng thừa kế toàn bộ nhà, đất trên, nhưng từ sau khi lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản nêu trên thì cụ D không thực hiện thủ tục để công nhận quyền sở hữu nhà, đất. Năm 2002, cụ D cùng hai con của cụ C1 là bà Trần Thị L và ông Trần Văn B1 khởi kiện tranh chấp thừa kế di sản của cố T4 là căn nhà số A (hiện nay mang số 161/36) đường B, Phường G, Quận E với cụ H1 nhưng sau đó các nguyên đơn rút đơn khởi kiện đề ngày 08/5/2002, nên cụ D chưa được công nhận quyền sở hữu đối với nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện nay, cụ D, cụ C1 và cụ H1 đều đã chết. Những người thừa kế của cụ D, cụ C1 và cụ H1 đều thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại nhà, đất và không có tranh chấp chia thừa kế.

Do bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sở hữu, từ năm 2008 cụ D đã khởi kiện tranh chấp với bị đơn (cụ Q vào ở nhà, đất trên từ năm 1983), nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc bị

đơn trả lại nhà, đất đang tranh chấp cho những người thừa kế của cố T4 là có căn cứ.

[2.4] Các đương sự đều thống nhất căn nhà số A (hiện nay mang số 161/6) đường B, Phường G, Quận E do cụ Q xây dựng mới như hiện trạng theo Bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở tài nguyên Môi trường Thành phố H ký ngày 12/7/2022. Do đó, các đồng thừa kế của cố T4 có nghĩa vụ phải hoàn trả lại giá trị theo giá đã định tại Chứng thư thẩm định giá số 4091023/CT-TV ngày 01/12/2023 của Công ty Cổ phần Đ với số tiền là 239.902.474 đồng. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bà D1 và bà T (do bà Trần Thị L làm đại diện) cùng ông S (do ông Hồ Thanh D2 làm đại diện) tự nguyện thanh toán cho các con cụ Q phần giá trị xây dựng nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các phần 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.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về lệ phí, án phí Tòa án; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của cụ Phan Thị D có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phan Thị Ngọc D1, bà Phan Thị Ngọc T và ông Phan Ngọc S.

Buộc bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B phải trả lại nhà, đất tại địa chỉ số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phan Thị Ngọc D1, bà Phan Thị Ngọc T, ông Phan Ngọc S và các đồng thừa kế của cố Phan Thị T4. Thi hành trong thời hạn 06 tháng kể từ

ngày Bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Phan Thị Ngọc D1, bà Phan Thị Ngọc T, ông Phan Ngọc S và các đồng thừa kế của cô Phan Thị T4 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Ngọc D1, bà Phan Thị Ngọc T và ông Phan Ngọc S:

Bà Phan Thị Ngọc D1, Phan Thị Ngọc T và ông Phan Ngọc S trả cho bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B giá trị xây dựng nhà là 239.902.474 (hai trăm ba mươi chín triệu chín trăm lẻ hai ngàn bốn trăm bảy mươi bốn) đồng. Thi hành cùng lúc với việc giao trả nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Ngọc C, bà Phan Bích N và bà Phan Thị Thu B về việc yêu cầu công nhận Quyền sở hữu nhà ở, Quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất tại số A (số cũ A) đường B, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các phần 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 dân sự phúc thẩm:

Bà Phan Bích N, bà Phan Ngọc C và bà Phan Thị Thu B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005543 ngày 17/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA (NTCL)(30).

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

Trần Thị Hoà Hiệp