

Bản án số: 1670/2025/DS-PT

Ngày: 25 - 12 - 2025

V/v kiện đòi nhà, đất cho ở nhờ; tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1210/2025/DS-PT ngày 13/11/2025 về việc “Tranh chấp kiện đòi nhà, đất cho ở nhờ; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6843/2025/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa 22604/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1995; địa chỉ: Số E khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Tổ A đường T, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Ngô T1; Luật sư Công ty L3 và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: tầng A, số G đường H, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Số E khu phố

Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Cao Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: Nhà số A chung cư T, đường F, Khu phố C, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2022; có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1962; địa chỉ: Số E khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Đức T5, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà B, đường P, Phường C, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2022; có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1952; địa chỉ: Số G, chung cư T, Đường F, Khu phố C, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Sỹ T6, sinh năm 1987; địa chỉ: 2 Tòa S, khu dân cư và công viên P, số E, đường N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2022; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Ông Lê Xuân L; Luật sư Công ty L4 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H ; địa chỉ: Số E, đường N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

+ Bà Lê Thị Thu T7, sinh năm 1975; địa chỉ: Số E, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

+ Ông Trần Đông T8, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ A, đường T, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị T9, sinh năm 1996 và ông Ngô Văn D, sinh năm 1990; địa chỉ: A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

+ Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số A, Đường số I, Trung tâm hành chính D1, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân P); địa chỉ: Đường A, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/9/2019; đơn sửa đổi, bổ sung, yêu cầu khởi kiện ngày 08/6/2022 lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1982 ông Nguyễn Văn T4 (cha của bà T) nhận chuyển nhượng diện tích đất 234m² thuộc thửa đất số 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12 của ông Huỳnh Văn T10 với giá là 12.000 đồng (mười hai nghìn đồng); đất tọa lạc khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, thành phố Hồ Chí Minh). Sau khi nhận chuyển nhượng, để tạo điều kiện cho việc chăm sóc mẹ ông T4 nên ông T4 có cho em ruột là bà Nguyễn Thị Ú ở nhờ.

Năm 2009, ông T4 thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, UBND xã T (nay là phường D) xác minh nguồn gốc đất và ban hành Thông báo số 375/TB-TNMT ngày 24/11/2009 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 với nội dung: “*Trước năm 1975 đất này do ông Huỳnh Văn T10 sử dụng. Sau năm 1975 đất này do ông Huỳnh Văn T10 tiếp tục sử dụng. Năm 1982 ông T10 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T4 sử dụng và xây nhà ở ổn định từ năm 1982 đến nay, không ai tranh chấp.*”. Thông báo được niêm yết 15 ngày (từ ngày 24/11/2009 đến ngày 09/12/2009) nhưng không có ai phản đối. Ngày 30/6/2010, ông Nguyễn Văn T4 được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số vào sổ CH01130 đối với diện tích đất 234m² (170m² đất ODT, 64m² đất CLN), thửa đất số 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12.

Đến ngày 25/8/2014, bà T được cha mẹ là ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 2105, diện tích 234m². Ngày 15/9/2014, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận số vào sổ CH13809 thửa đất số 2105, diện tích 234m².

Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà T vẫn để cho cha mẹ và các cô, chú gồm ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2 tiếp tục được ở nhờ trên thửa đất số 2105. Do nhu cầu cần nhà ở, bà T yêu cầu cha mẹ cùng các cô chú phải trả lại đất; cha mẹ bà T là ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 đã trả lại đất; các cô chú là ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2 không đồng ý trả lại nhà đất cho bà T.

Nay, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho bà T diện tích đất 234m², thuộc thửa đất 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12 và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất có số vào sổ CH13809 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp ngày 15/9/2014 cho bà T.

- Tại bản tự khai ngày 17/6/2022 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị C có 07 người con gồm:

ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn T4(cha bà T), ông Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn C1 (đã chết), ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Ú.

Diện tích đất tranh chấp 234 m² nêu trên có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn T10(đã chết); năm 1982, ông Nguyễn Văn P nhận chuyển nhượng của ông T10 với giá 19.000 đồng. Khi đó trên đất có 01 căn nhà tole, vách tole, nền đất; sau khi giao tiền, ông P nhận nhà, đất và sửa lại nhà tole thành nhà mái ngói, cột gỗ, vách tole, nền đất; vợ chồng ông P cùng mẹ (bà Trần Thị C) và các em sinh sống. Thời điểm này ông T4 đang sinh sống tại S; đến năm 1983, ông T4 đưa vợ con về ở chung, cuối năm 1983, vợ người vợ đầu tiên của ông T4 chết. Năm 1984, ông P giao nhà, đất lại cho mẹ (bà C) cùng các em quản lý, sử dụng, ông P chuyển lên S sinh sống, làm việc tại đó.

Đến năm 1989, bà Nguyễn Thị Ú lập gia đình; năm 1990 để tạo điều kiện sinh hoạt cho vợ chồng bà Ú, ông P đồng ý cho bà Ú một phần đất để bà Ú cất nhà ra ở riêng. Năm 2000, bà Ú xây dựng thành nhà tường gạch, nền gạch, mái tole, chiều rộng 4m, chiều dài 11,4m. Giáp ranh với nhà của bà Ú, ông P xây thêm 01 căn nhà có kết cấu tường gạch mái tole, nền gạch, diện tích 51,3m² (rộng 4,5 x dài 11,4m) và nhà tạm diện tích 28,6m² để bà C, ông T3, bà T2 ở. Phần diện tích nhà, đất giáp mặt tiền quốc lộ A bà C cho thuê để lấy tiền sinh sống. Năm 2016, vợ chồng ông T4, bà T7 (là vợ sau của ông T4) về sinh sống trên một phần thửa đất 2105. Sau đó, gia đình ông T4 sửa nhà, làm thêm phần gác để gia đình cùng ở, ngăn phần phía sau nhà đất đang ở để cho thuê. Một thời gian thì vợ chồng bà T, ông T8 chuyển về sinh sống cùng gia đình ông T4. Bà C chết năm 2018, ông T4 là người thu tiền thuê nhà để lấy tiền cúng giỗ và hương khói cho bà C.

Việc ông T4 kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2009, bà Ú, ông T3, bà T2 và bà C đều không biết. Năm 2014, ông T4 và bà T7 làm thủ tục tặng cho bà T toàn bộ diện tích nhà đất trên thì ông P và các ông bà(bà Ú, ông T3, bà T2) đều không biết; đến khi bà T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án các bị đơn mới biết.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2 không đồng ý với yêu cầu của bà T; đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đối với yêu cầu độc lập của ông P, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông P, các bị đơn đồng ý trả lại nhà đất cho ông P hoặc tự thỏa thuận với ông P về việc trả lại nhà đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn P và người đại diện hợp pháp của ông P trình bày:

Thông nhất với phần trình bày của bị đơn về quan hệ nhân thân.

Năm 1982, mẹ ông P và mấy anh chị em ông P từ vùng kinh tế mới chuyển về D, Bình Dương sinh sống; mẹ ông P và mấy anh chị em ông P

không có nhà đất để ở nên ông P đã bỏ tiền mua của ông Huỳnh Văn T10 một phần đất để cất nhà ở (nay đo đạc diện tích 234m², thửa đất 2105 đang tranh chấp); giá mua bán thời điểm đó là 19.000 đồng (mười chín nghìn đồng). Ông P không đủ tiền nên có vay của ông T4 (em ông P, cha của bà T là nguyên đơn trong vụ án) số tiền là: 2.000 đồng (hai nghìn đồng) để thanh toán tiền mua đất. Thời điểm đó trên đất đã có ngôi nhà tole, vách tole, nền đất; sau đó ông P sửa chữa lại thành mái ngói, cột gỗ, vách tole, nền đất để vợ chồng ông P, bà C (mẹ) và các em: ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Ú, ông Nguyễn Văn C1 cùng sinh sống. Thời điểm mua đất thì T4 lúc đó ở S, đến giữa năm 1983 ông T4 mới đưa vợ con về ở (vợ trước của ông T4).

Đến năm 1984, gia đình ông P chuyển về sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh (gần nơi làm việc); ông P vẫn để mẹ và các em sinh sống trên đất. Đến năm 1993, vợ trước của ông T4 chết, sau đó ông T4 lấy người vợ thứ 2 (bà T7) và chuyển đi nơi khác sinh sống. Một thời gian sau thì ông T4 đưa gia đình về sinh sống lại trên đất (trên ngôi nhà cũ của ông T4).

Năm 1989 bà Nguyễn Thị Ú lập gia đình nên ông P đồng ý cho vợ chồng bà Ú xây dựng nhà tạm trên đất để ở riêng; năm 2000, ông P xây lại cho bà Ú thành ngôi nhà gạch, mái tole, nền gạch giáp ranh (bà Ú có đóng góp một phần nhỏ trong việc xây nhà). Cũng trong năm 2000, ông P xây dựng thêm: 02 ngôi nhà diện tích 4 m x 11,4 m và 4,5 m x 11,4 m, làm thêm phần nhà tạm mái che (ngang khoảng 2,7m x 10,6m) để bà C (mẹ ông P), ông T3, ông C2, bà T2 cùng sử dụng. Phần nhà gần quốc lộ A thì mẹ ông P cho thuê để lấy tiền sinh sống. Năm 2018, mẹ ông P chết, phần nhà cho thuê ông T4 thu tiền nhà hàng tháng để hương khói, làm giỗ cho bà C.

Năm 2009, nhà nước có chủ trương làm sổ đỏ, ông T4 có thông báo cho ông P biết nhưng vì ông P đang sinh sống và làm việc ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không tiện việc đi lại làm thủ tục cấp sổ. Do đó, ông T4 nói ông P đưa “Giấy chuyển nhượng đất” để ông T4 thay ông P làm thủ tục cấp quyền sử dụng; ông P đồng ý đưa “Giấy chuyển nhượng đất” cho ông T4, một thời gian thì ông T4 nói với ông P là đã làm thất lạc “Giấy chuyển nhượng đất”, nếu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông P sẽ khó khăn. Ông T4 có gợi ý, do ông T4 ở Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) và sinh sống trên đất nên đề nghị ông P cho ông T4 đứng tên kê khai để được cấp giấy chứng nhận, sau này nếu ông P cần thì ông T4 sẽ làm thủ tục chuyển tên sang cho ông P; ông P đồng ý. Sau đó thì ông T4 tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận; ngày 30/6/2010, ông T4 được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CH 01130.

Sau này, ông P cần đất để xây nhà thờ tổ nên yêu cầu ông T4 làm thủ tục sang tên cho ông P nhưng ông T4 đưa ra lý do đất không tách thửa được nên chưa thể sang tên cho ông P. Ông P là người bỏ tiền mua thửa đất này nhưng tình nghĩa anh em ông P muốn tách thửa và cho ông T4 một phần, phần còn lại của ông P dùng vào việc xây nhà thờ tổ tiên và cho mấy người anh chị em sinh

sống. Tuy nhiên, ông T4 đã tự ý tặng cho thửa đất không phải của mình cho con gái ông là Nguyễn Thị Thu T mà không xin ý kiến của ông P. Khi ông P biết sự việc thì ông T4 nói tặng cho chỉ là hình thức để làm thủ tục tách thửa đất, khi nào tách thửa xong thì trả lại nên ông P tin tưởng.

Ông P xác định thửa đất 2105 là của ông P, ông T4 chỉ đóng góp (cho vay) một phần tiền rất nhỏ vào việc mua đất. Ông P không đồng ý với yêu cầu của bà T và có yêu cầu độc lập như sau:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 4259 do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 25/8/2014 giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 với bà Nguyễn Thị Thu T.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 057847; Sổ vào sổ cấp CH 13809 do Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 15/9/2014. Đồng thời, công nhận quyền sở hữu, sử dụng của ông P đối với thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12; tọa lạc tại địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện D, Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Yêu cầu ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 và bà Nguyễn Thị Thu T trả lại cho ông P toàn bộ diện tích đất là 234,0m² và nhà trên đất theo hiện trạng hiện nay của thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Tại bản tự khai ngày 27/8/2025, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 là ông Nguyễn Đức T5 trình bày:*

Thống nhất với phần trình bày của bị đơn và ông P về quan hệ huyết thống.

Sau khi cha ông T4 chết, đầu năm 1982 mẹ ông và các anh chị em trong gia đình chuyển từ vùng kinh tế mới về D, Bình Dương sinh sống (riêng ông T4 và vợ con ông thì năm 1983 mới về). Sau khi về Bình Dương, anh trai ông T4 là ông Nguyễn Văn P đã mua đất ông Huỳnh Văn T10 để mẹ ông T4 và các anh chị em trong gia đình có chỗ sinh sống; nay đo đạc diện tích 234,0m², thửa đất số 2105. Giá mua bán thời điểm đó là: 19.000 đồng (mười chín nghìn đồng), ông P có vay ông T4 2.000 đồng (hai ngàn đồng) mới đủ tiền mua đất.

Thời điểm mua đất thì trên đất đã có 01 (một) ngôi nhà tole, vách tole, nền đất; sau đó ông P sửa chữa lại thành mái ngói, cột gỗ, vách tole, nền đất để mẹ (bà C), vợ chồng ông P, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Ú, ông Nguyễn Văn C1 ở. Năm 1983, ông T4 và vợ con chuyển về và ở chung trên thửa đất.

Năm 1984, do vợ chồng ông P công tác trên thành phố Hồ Chí Minh nên ông P cho mẹ ông P và các anh chị em sinh sống trên đất.

Năm 2009, ông P có đưa “Giấy mua đất” để ông T4 làm thủ tục cấp quyền sử dụng nhưng quá trình làm thủ tục thì ông T4 làm mất giấy mua đất. Sau này việc đăng ký đứng tên đất của ông T4 là được sự đồng ý của ông P. Ngày 30/6/2010, ông T4 được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau khi cấp Giấy chứng nhận, ông T4 đã tìm hiểu về thủ tục xin tách thửa nhưng thấy quá phức tạp; đầu năm 2014, con gái ông T4 là bà Nguyễn Thị Thu T biết ông T4 muốn tách thửa đất để trả cho ông P phần đất ông P đã mua (tương ứng với số tiền ông P) nên nói thay ông T4 đi làm thủ tục tách thửa. Tháng 8 năm 2014, bà T nói ông T4 ra phòng công chứng làm thủ tục tặng cho sang tên cho dễ thuận tiện đi làm thủ tục tách thửa. Bà T hứa với ông T4 là việc tặng cho này chỉ để thuận tiện làm thủ tục tách thửa chứ thực tế không phải ông Tấn T11 cho bà T đất. Vì cha con nên ông T4 tin tưởng ký hợp đồng tặng cho bà T, thực tế không có việc tặng cho.

Nay, con gái ông T4 lợi dụng việc mình đứng tên trên chủ quyền khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn T3 và những người sinh sống trên đất phải trả đất cho bà T là không thể chấp nhận được.

Đối với việc ông T4 cho ông P vay 2.000 đồng (hai nghìn đồng) để mua đất, ông T4 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông T4 đồng ý yêu cầu độc lập của ông P.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu Thủy T7 vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án bà T7 trình bày:*

Bà T7 là vợ ông T4, là mẹ của bà T.

Năm 1990 bà T7 và ông T4 sinh sống như vợ chồng, đến năm 1993 hai người đăng ký kết hôn. Khi bà T7 ở với ông T4 thì đã có nhà mái lá, xung quanh dựng tôn, nhà được phân chia thành hai gian, một gian vợ chồng bà T7 ở cùng mẹ chồng, một gian bà Ú ở, phần còn lại là đất trống, lúc đó ông T3 bà T2 chưa về ở cùng. Năm 2001 ông T4 và ông P hùn tiền xây dựng lại nhà giống như hiện trạng bây giờ. Vợ chồng bà T7, ông T4 sinh sống tại đây được 03 năm thì chuyển về sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh; đến năm 2007 trở về sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp. Bà T7 xác định nhà đất đang tranh chấp do ông T4 mua của ông T10, không phải ông P mua của ông T10; giá mua bán lúc đó là 12.000 đồng (mười hai nghìn đồng); hai bên có lập giấy tay mua bán nhưng đã thất lạc; vì bà T7 là người trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất nên biết. Tại thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P, bà Ú, bà C (mẹ của ông P, ông T4, bà Ú) đều biết nhưng không có ý kiến gì, ngày 30/6/2010 ông T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009, vợ chồng T7 xây dựng căn nhà giáp phía sau căn nhà cho thuê, giá trị xây dựng khoảng 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng); việc xây dựng diễn ra công khai, không ai có ý kiến gì. Hiện nay, bà T7 không còn sinh sống trên đất tranh chấp, bà T cũng

không còn sinh sống tại đây từ năm 2012. Bà T7 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày ý kiến tại văn bản ngày 20/5/2025:* Việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 và bà Nguyễn Thị Thu T là đúng quy định của pháp luật, Văn phòng C3 đã có ý kiến rõ ràng tại văn bản số 29/VPCCDA ngày 23/6/2020.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đông T8 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, tuy nhiên Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/5/2021, ông T8 trình bày:*

Ông Trần Đông T8 là chồng bà Nguyễn Thị Thu T, ông T8 xác định nhà, đất là do cha vợ ông Nguyễn Văn T4 mua của ông T10 với giá 12.000 đồng. Năm 2014, cha mẹ vợ tặng cho toàn bộ thửa đất cho vợ ông T8. Năm 2015, bà T có đầu tư, cải tạo và nâng cấp căn nhà trên đất với số tiền khoản 200.000.000 triệu đồng (hai trăm triệu đồng) để gia đình cùng ở.

Quá trình chung sống sau đó, phía gia đình bà Ú liên tục tìm cách gây gổ, chia rẽ và gây xích mích giữa các thành viên trong gia đình. Do đó, theo đề nghị của ông T4, vợ chồng ông T8, bà T đã dọn đi nơi khác sinh sống. Hiện căn nhà này đang do ông T4 quản lý, sử dụng.

Tài sản tranh chấp nhà và đất là của riêng bà T, không phải tài sản chung của chi T và ông T8.

- *Tại Bản tự khai của đương sự ngày 04/12/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Văn D, chị Phạm Thị T9 trình bày:*

Anh D, chị T9 ký hợp đồng thuê một phần nhà đất tại thửa đất số 2105 với ông Nguyễn Văn P; với mục đích thuê để kinh doanh sơn và vật liệu xây dựng; anh, chị là người thuê nhà để kinh doanh nên không liên quan gì đến việc các bên tranh chấp.

- *Tại các văn bản trình bày ý kiến vào ngày 03/12/2024, người làm chứng ông Huỳnh Phú K, ông Huỳnh Công B1 và ông Huỳnh Phú T12 giữ nguyên ý kiến theo các Biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2020 như sau:*

Ông K, ông B1 và ông T12 là con trai của ông Huỳnh Văn T10. Năm 1982, các ông biết cha là ông T10 có chuyển nhượng cho ông P một mảnh đất với giá khoản 19.000 đồng. Mọi giao dịch mua bán, thanh toán đều do ông P thực hiện; hai bên lập giấy tờ tay nhưng tờ giấy đó ông P còn giữ hay không ông không biết. Khi chuyển nhượng trên đất có một căn nhà lá, vách tole phía trước đất (nơi bây giờ ông P làm kiot cho thuê) còn phía sau là bụi tầm vông và đất trống. Các ông khẳng định ông P là người mua đất, giao tiền, không có việc mua bán đất với ông T4.

Tại Bản án sơ thẩm số 141/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân Thành phố Dĩ An (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T về tranh chấp kiện đòi nhà và đất cho ở nhờ đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị Ú, Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn T3.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T:

- Tuyên Hợ đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4259, quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 25/8/2014 giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 với bà Nguyễn Thị Thu T bị vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 và bà Nguyễn Thị Thu T trả lại cho ông Nguyễn Văn P toàn bộ diện tích đất là 234 m² thuộc thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 19,6m². (có bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 28.224.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn đồng) là số tiền sửa chữa căn nhà ông Nguyễn Văn T4 đang quản lý sử dụng (tại vị trí A trên bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 22/9/2025, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T7 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày là sẽ tự bảo vệ quyền lợi cho mình, không cần sự có mặt của người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khắc V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T7 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P trình bày: Số tiền 2.000 đồng ông P mượn của ông T4 năm 1982 ông P chưa trả, ông P và ông T4 chưa có thỏa thuận gì về số tiền này.

Người đại diện hợp pháp của ông T4 thống nhất về số tiền ông P mượn 2.000 đồng vào năm 1982 chưa trả, mượn không có lãi, hai bên chưa có thỏa thuận gì đối với số tiền này.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Thứ nhất, xác định sai tư cách của ông Nguyễn Thành S, ông S là người sinh sống tại nhà của ông T4, hàng tháng ông S trả tiền thuê cho ông T4 là 03 triệu đồng, do đó trong vụ án này ông S phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thứ hai, vi phạm thủ tục tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải đưa thiếu người liên quan vào tham gia phiên họp. Thứ ba, nguyên đơn không hề biết vợ chồng người liên quan bà T9, ông D vì hợp đồng thuê đã hết hạn, trong hồ sơ ông D có lời khai là việc thuê nhà là của ông H1 chứ không phải là D. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp không thể sửa thì đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông S đi xuất khẩu lao động, ông S lúc đó không ở trên đất, tuy nhiên ông S về Việt Nam lấy vợ và hiện tại ông không còn sinh sống trên đất nữa; Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S không liên quan gì là đúng. Đối với ông D, bà T9 thì họ có thuê nhà để kinh doanh sơn. Hai người là người đang thuê nên đưa vào tham gia với tư cách người liên quan là đảm bảo quy định của pháp luật. Việc tách thửa trong vụ án là sự thỏa thuận của các bên nên diện tích cụ thể bao nhiêu là chuyện của các anh em trong gia đình về bản chất sự việc thì Tòa án sơ thẩm đã xử đúng nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung: Xét thấy, ông T4 được ông P cho cất nhà trên đất để ở, là người làm thủ tục đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất; do đó, ông T4 phải có một phần công sức, đồng thời hai bên trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là số tiền vay mua đất 2.000 đồng vào năm 1982 ông P chưa trả lại ông T4 nên cần xem như ông T4 còn có 01 phần quyền sử dụng đất tranh chấp. Ông T4 vẫn có quyền tặng cho bà T phần của riêng ông T4, Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông P là chưa phù hợp. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P:

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4259, quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 25/8/2014 giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 với bà Nguyễn Thị Thu T bị vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 057847; số vào sổ CH 13809 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 15/9/2014.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P về việc công nhận cho ông Nguyễn Văn P quyền sử dụng toàn bộ diện tích 234m², thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 (nay thuộc khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); buộc ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 và bà Nguyễn Thị Thu T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn P toàn bộ diện tích đất là 234 m², thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 (thuộc khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, bà T trình bày là sẽ tự bảo vệ quyền lợi cho mình, không cần sự có mặt của người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khắc V; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T đồng ý với ý kiến của bà T. Ý kiến và yêu cầu của bà T không xâm phạm đến quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án; do đó, Tòa án tôn trọng quyền tự định đoạt của bà T theo quy định của pháp luật.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đông T8, bà Phạm Thị T9, Văn phòng C3 và Ủy ban nhân dân phường D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 234m², thửa đất 2105, tờ bản đồ số 7TDH.12. (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/9/2014 cho bà Nguyễn Thị Thu T; hiện nay đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Huỳnh Văn T10 (đã chết). Các bên cũng thống nhất rằng ông T10 đã chuyển nhượng vào năm 1982, có giấy viết tay nhưng đã thất lạc; sau khi nhận chuyển nhượng (cũng trong năm 1982) gia đình bà Trần Thị C và các con ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn C1 (đã chết), bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Ú về cất nhà, sinh sống trên đất cho đến ngày nay (bà C đã chết năm 2018).

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2021 thì hiện nay trên đất có tài sản gồm:

- 01 căn nhà ở riêng lẻ trệt do ông P xây dựng năm 2000; tường gạch, mái tole; bà Ú quản lý, sinh sống trên ngôi nhà này; quá trình sử dụng bà Ú có sửa chữa, tu bổ.

- 01 Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, tường xây, nền gạch, trần la phong nhựa, mái tole do ông P xây dựng năm 2000; gắn liền nhà có 02 căn nhà tạm trước và sau; nhà hiện do ông T3, bà T2 đang ở, quản lý sử dụng.

- 01 Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, tường gạch, nền gạch men của ông T4; sau này bà T về ở và có sửa chữa, tu bổ thêm.

- 01 căn nhà nhà tạm do ông P xây dựng đang cho thuê.

Các bên không thống nhất về người nhận chuyển nhượng, giá tiền chuyển nhượng.

[2.1] Nguyên đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T7 (mẹ bà T) trình bày là ông Nguyễn Văn T4 (cha bà T, chồng bà T7) mua đất của ông T13 vào năm 1982 với giá 12.000 đồng; sau khi mua thì cho mẹ (bà C) và các anh chị em ở nhờ trên đất. Năm 2009, ông T4 đăng ký đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2010; năm 2014, ông T4 và bà T7 ký hợp đồng tặng cho bà T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4259 ngày 25/8/2014. Bà T đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2014.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T4 lại trình bày: Năm 1982, ông P là người mua đất của ông T10 với giá 19.000 đồng, khi mua thiếu tiền nên có vay của ông T4 2.000 đồng, việc vay không có lãi và hiện tại chưa trả. Ông P sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên đồng ý cho ông T4 đứng tên giấy chứng nhận, sau đó anh em có trao đổi là ông T4 làm thủ tục tách thửa để trả đất cho ông P, ông P cho ông T4 01 phần; do khó khăn trong việc tách thửa nên ông T4 nghe lời sang tên cho bà T để bà T làm thủ tục tách thửa.

Ông Nguyễn Văn P (người liên quan có yêu cầu độc lập) có lời khai giống như ông T4, rằng ông P là người mua đất của ông T10 giá 19.000 đồng, mua để cho mẹ và các em có chỗ ở; do thiếu tiền nên khi mua có vay ông T4 2.000 đồng; ông P đồng ý cho ông T4 đứng tên giấy chứng nhận rồi tách thửa cho ông T4 01 phần; ông P không biết ông Tấn L1 hợp đồng tặng cho bà T.

Các bị đơn ông T3, bà T2, bà Ú có ý kiến thống nhất với ông P và ông T4.

Các nhân chứng là con của ông T10 (ông K, ông B1, ông T12) có lời khai thống nhất là cha của họ là ông Huỳnh Văn T10 bán đất cho ông P vào năm 1982 với giá 19.000 đồng; không bán đất cho ông T4.

Các nhân chứng: bà Nguyễn Thị T14, bà Đỗ Thị L2, bà Lê Thị Á là những người lớn tuổi ở gần gần nhà, đất tranh chấp đều khai thống nhất là không biết ai mua đất nhưng khi bà C (mẹ ông P, ông T4) còn sống hay nói cho các bà nghe là đất do “*thằng hai*” (ông P, con cả mang thứ 2) mua cho ở.

Ông Nguyễn Hiếu T15 là trưởng Ban điều hành khu phố Đông Tác thời điểm năm 2009 khai là có xác nhận theo nội dung đơn trình bày của ông T4 về nguồn gốc đất để ông T4 được cấp giấy chứng nhận; thực tế ông T15 không biết ai là người mua đất.

Các bên đều thống nhất là đất tranh chấp mua năm 1982 của ông T10 nhưng không bên nào chứng minh được về giấy tờ mua đất.

[2.2] Xét ý kiến của các bên đương sự, lời khai của nhân chứng và thực tế sử dụng đất, thấy rằng:

Thời điểm mua đất là năm 1982, khi đó gia đình bà C gồm: bà C và các con: ông P, ông T4, ông T3, ông C1, bà T2, bà B và bà Ú cùng ở trên nhà đất mua của ông T10. Năm 1984, vợ chồng ông P về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Năm 1993, bà T7 mới kết hôn với ông T4 và về chung sống trên đất với ông T4. Năm 1995, vợ chồng ông T4, bà T7 mới sinh ra bà T. Do đó, có thể xác định rằng việc mua bán đất từ năm 1982 bà T7 và bà T không thể biết ai là người mua.

Bà T7, bà T nói ông T4 là người mua đất; ngược lại ông T4 xác định ông P là người mua đất, ông T4 chỉ cho ông P vay 2.000 đồng để ông P trả tiền đất; việc ông T4 đứng tên giấy chứng nhận là do đã có thỏa thuận đồng ý của ông P. Từ năm 1982 cho đến nay, mẹ và các anh chị em ruột của ông T4, ông P cất nhà sinh sống ổn định trên đất. Các con của ông T10 và các nhân chứng khác ở gần đất tranh chấp đều khai ông P là người mua đất của ông T10 vào năm 1982. Do đó, án sơ thẩm xác định ông P là người mua đất của ông T10 vào năm 1982 là có căn cứ.

Như vậy, ông T4 là người đại diện đứng tên quyền sử dụng đất cho ông P nhưng ông T4 ký hợp đồng tặng cho bà T toàn bộ quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, làm thiệt hại đến quyền lợi của ông P và các bị đơn ông T3, bà B, bà Ú. Mặt khác, trên đất có nhà ở của các bị đơn (và gia đình bị đơn) nhưng ông T4, bà T khi xác lập giao dịch không hỏi ý kiến của các bị đơn nên hợp đồng không thể thực hiện được, bị vô hiệu theo Điều 408 của Bộ luật dân sự. Hợp đồng tặng cho tài sản là hợp đồng đơn vụ không có đền bù, Tòa án không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông T4, bà T7 và bà T. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu, do đó khi tuyên hợp đồng vô hiệu cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của ông P:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền 2.000 đồng ông T4 cho ông P vay mua đất đã trả chưa? Ý chí của ông P, ông T4 về việc ông T4 đăng ký đứng tên rồi tách thửa cho ông T4 01 phần là như thế nào? Có liên quan đến số tiền vay mua đất 2.000 đồng vào năm 1982 hay không là có thiếu sót. Ngoài ra, trên đất có nhà 01 ngôi nhà của ông T4, bà T đã sửa chữa, tu bổ thêm một

phần; 01 căn nhà do gia đình bà Ú đang sử dụng, 01 ngôi nhà do ông T3, bà T2 đang ở.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông P về việc buộc ông T4, bà T7 và bà T phải trả lại nhà, đất cho ông P là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

[2.4] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, bà T7; sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tranh chấp quyền sử dụng (hoặc đòi lại quyền sử dụng) thửa đất số 2105, diện tích 234m² đối với ông T3, bà T2, bà Ú; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông P; tuyên bố hợp đồng tặng cho bị vô hiệu; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T.

Quyền sử dụng thửa đất số 2105, diện tích 234m² giữa ông P và ông T4; giá trị phần sửa chữa nhà giữa bà T, ông T8 và ông T4 nếu không thỏa thuận được và có tranh chấp sẽ được giải quyết tại một vụ án khác.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định ông T4 chịu 6.033.000 đồng (sáu triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T đòi lại nhà, đất cho ở nhờ nên chỉ buộc bà T chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ngoài ra, bà T còn phải chịu mức án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng tặng cho bị tuyên vô hiệu.

Ông P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông P được miễn án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T7 được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị quyết 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T7.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T với bị đơn bà Nguyễn Thị Ú, Nguyễn Thị T2 và ông Nguyễn Văn T3 về việc “tranh chấp kiện đòi nhà và đất cho ở nhờ”.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P về việc:

- Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 4259, quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 25/8/2014 giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 với bà Nguyễn Thị Thu T bị vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 057847; số vào sổ CH 13809 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T ngày 15/9/2014; đối với diện tích đất 234m², thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 (nay thuộc khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P về việc công nhận cho ông Nguyễn Văn P toàn bộ quyền sử dụng diện tích 234m², thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 (nay thuộc khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P về việc buộc ông Nguyễn Văn T4, bà Lê Thị Thu T7 và bà Nguyễn Thị Thu T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn P toàn bộ diện tích đất là 234 m², thửa đất số 2105, tờ bản đồ 7TDH.12 (thuộc khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về chi phí giám định: Ông Nguyễn Văn T4 phải chịu số tiền 6.033.000 (sáu triệu không trăm ba mươi ba nghìn) đồng được khấu trừ hết vào số tiền ông T4 đã nộp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu số tiền án phí là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0029277 ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà T còn phải nộp số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn P được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Thị Thu T không phải chịu. Trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0021144 ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Phòng thi hành án Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Bà Lê Thị Thu T7 không phải chịu. Trả cho bà Lê Thị Thu T7 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0023623 ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Phòng thi hành án Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 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 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 16 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Đào Minh Đa