

Bản án số: 781/2023/DS-ST
Ngày: 24/5/2023
V/v Đòi nhà, thừa kế và tranh
chấp quyền sở hữu nhà

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 sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thực

2. Ông Nguyễn Thành Thông

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Hoàng Yến - 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 Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07/4/2023, ngày 24/4/2023 và ngày 24/5/2023, tại trụ sở
Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân
sự sơ thẩm thụ lý số 778/2007/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2007 về việc
“Đòi nhà, thừa kế và tranh chấp quyền sở hữu nhà” theo Quyết định đưa vụ án
ra xét xử số: 1231/2023/QĐ-ST ngày 20 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm
ngừng phiên tòa số 4318/2023/QĐ-ST ngày 07/4/2023 và Quyết định tạm ngừng
phiên tòa số 5015/2023/QĐ-ST ngày 24/4/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1937

Địa chỉ: D Rue V. 94140. Alfort Ville, F.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940

Địa chỉ: Số B đường V, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt S -
Luật sư - Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Văn D (Dương Ngọc C1)**, sinh năm 1942

Địa chỉ: Số C đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1945

Địa chỉ: C A, ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng Trung H
Luật sư - Đoàn luật sư Thành phố H - Văn phòng luật sư H và cộng sự.

Địa chỉ: L R 207c N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Hồng T1, sinh năm: 1951

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1945

Địa chỉ: C A, ấp D, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre

3.2. Bà Dương Thảo Quỳnh N, sinh năm 1975

3.3. Bà Dương Hồng Quỳnh C2, sinh năm 1981

3.4. Bà Nguyễn Dương Quỳnh A, sinh năm 2004

3.5. Trẻ Nguyễn Dương Thảo M, sinh năm 2010

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Dương Thảo M: Bà Dương Thảo Quỳnh N, sinh năm 1975

3.6. Trẻ Phạm Bảo Hà M1, sinh năm 2012

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Phạm Bảo Hà M1: Bà Dương Hồng Quỳnh C2, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: C đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3.7. Bà Trần Thị Kim C3, sinh năm 1957

Địa chỉ: 1er étage 33, Rue R M, F.

3.8. Ông Quang Ngọc T2 (L), sinh năm 1964

Địa chỉ: D R, I A, F.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 08/01/2007 và lời trình bày tại các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thanh L có ông Ngô Thanh C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1957, nhờ sự giúp đỡ của ông bà ngoại nên mẹ của bà Nguyễn Thanh L là bà Nguyễn Thị H1 mới có đủ tiền mua căn nhà số C T. Theo Bảng khoán điền thổ số 1702 ghi trong sổ điền thổ S - T lập bộ ngày 27/7/1959, tờ lược giải số 1, căn nhà thuộc sở hữu của bà H1 có diện tích 212m² và xây cất theo Giấy phép số 47 do Đô thành Saigon cấp ngày 11/11/1957. Khi mua xong bà H1 sống với bà ngoại và các con tại đây. Bà Nguyễn Thị H1 có chồng tên: Nguyễn Văn N1 (chết) có hai người con là bà Nguyễn Thanh L (sinh năm 1937) và bà Nguyễn Thị Ngọc Trân C4 (sinh năm 1935 - chết năm 1979). Bà C4 có chồng ông Trần Quang N2 (sinh năm 1933 - chết năm 2015) và 03 người con là ông Trọng Nguyễn T3 (độc thân) - chết năm 2005; bà Trần Thị Kim C3 và ông Quang Ngọc T2 (Laurent Tran) hiện cư ngụ tại Pháp.

Năm 1961, bà Nguyễn Thanh L xuất cảnh sang Pháp. Năm 1964, ông Trần Quang H2 là bạn của bà H1 thường xuyên lui tới nhà thăm nom bà H1, có khi ở lại trong nhà luôn. Tháng 7/1966, bà H1 sang Pháp để thăm gia đình bà L và đưa con của bà L về Việt Nam nuôi. Trước khi đi, bà H1 ủy quyền cho ông Trần Quang H2 trông coi nhà của bà H1 trong thời gian bà không có ở nhà. Đến khoảng tháng 12/1966, bà H1 quay về Việt Nam. Như vậy, khi bà H1 về lại nhà thì đương nhiên việc ủy quyền đó coi như chấm dứt, tờ ủy quyền không còn giá trị pháp lý. Cuối năm 1969, bà H1 sang Pháp mang trả con cho bà L. Tại Tòa án ông D nộp tờ ủy quyền của bà H1 cho ông H2, Tờ ủy quyền này bà L không thừa nhận vì chỉ là tờ trích lục, có nội dung lung củng, không có giá trị pháp lý

về bằng chứng. Tuy nhiên, bà L không có yêu cầu Tòa án giám định tờ ủy quyền này.

Ngày 20/3/1970, bà Nguyễn Thị H1 lập tờ di chúc với nội dung bằng lòng cho con là Nguyễn Thanh L thừa kế toàn bộ nhà; đất tại địa trên. Tháng 5/1970 bà H1 chết. Theo các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà đất của bà H1, tờ di chúc và trích lục bộ khai tử số 267 ngày 13/5/1970 của bà H1 thì bà L là người thừa kế hợp pháp căn nhà trên. Sau khi bà H1 chết, do ông H2 không có chỗ ở nào khác nên bà L để ông H2 tiếp tục ở và giữ nhà và gửi tiền cho ông sinh sống. Ngày 06/3/1973, tại Pháp bà L lập tờ ủy quyền có chứng thực chữ ký của Lãnh sự cho ông Trần Văn Ba s năm 1913 trục xuất những người chiếm giữ nhà bất hợp pháp.

Sau ngày 30/4/1975, ông Trần Quang H2 đã cho gia đình người em ruột của ông là ông Dương Văn D1 vào ở nhờ vì gia đình ông D1 không có chỗ ở. Năm 1976, vợ chồng ông Dương Văn D1 mới được Nhà nước cấp nhà theo tiêu chuẩn. Trước khi đi về nhà mới ở, ông D1 tự ý cho con ruột là ông Lê Văn D vào ở nhà C T mà không thông báo cho bà L. Năm 1989 khi chồng bà L về Việt Nam thì mới phát hiện có thêm người khác ở trong nhà. Ông H2 giải thích là ông cho vợ chồng người em gái vào ở đỡ để chờ ngày Nhà nước cấp nhà. Thời gian sau đó, bà L đã nhiều lần viết thư và gặp ông D bàn bạc, thương lượng, yêu cầu ông D giao trả lại nhà, đất cho bà L nhưng ông D không đồng ý. Năm 1998, gia đình bà L đã có đơn gửi các cơ quan chức năng ngăn chặn ông D hợp thức hóa nhà, đất trên.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn D phải trả lại cho bà Nguyễn Thanh L là người thừa kế của bà H1 nhà đất tọa lạc tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Đơn bổ sung Đơn khởi kiện ngày 03/4/2009, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận tờ di chúc của bà Nguyễn Thị H1 cho bà Nguyễn Thanh L căn nhà số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh Là hợp pháp; bà Nguyễn Thanh L được thừa kế theo di chúc căn nhà trên.

Ngày 01/3/2023, tại Đơn xác định yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nhà, đất tranh chấp có diện tích 101,37m². Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ cho phía bị đơn công sức gìn giữ, tôn tạo di sản thừa kế và cũng không yêu cầu phía bị đơn hỗ trợ chi phí nào khác.

Tại các bản tự khai, Biên bản làm việc, Biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn D do ông Trần Minh T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lê Văn D là con ruột của ông Dương Văn D1 và bà Lê Thu H3. Bà H3 là em của ông Trần Quang H2. Ông D gọi ông Trần Quang H2 bằng cậu ruột.

Theo ông được biết ngày 03/5/1950 bà Nguyễn Thị H1 tái hôn với ông Trần Quang H2 nhưng không lập hôn thú. Theo các giấy tờ như Giấy Đoạn mãi ngày 15/9/1957, Giấy Thuận phân ngày 24/3/1959, Giấy phép lái xe của ông H2 và bà H1 đều ghi địa chỉ nơi bà H1 cư ngụ là số B đường T, Quận A. Ông H2 và

bà H1 sống chung với nhau tại căn nhà này. Đến năm 1957, bà H1 và ông H2 mua lô đất và xây dựng căn nhà số C T, phường T, Quận A. Tuy là tài sản là của chung nhưng ông H2 đã để bà H1 đứng tên trên bằng khoán chủ quyền. Trước khi đi Pháp trị bệnh vào năm 1966 bà H1 đã lập giấy ủy quyền giao toàn bộ căn nhà cho ông H2 quản lý, sử dụng. Sau khi đi Pháp về tháng 5/1970 bà H1 đã chết tại nhà số C T, Quận A. Trong thời gian từ Pháp trở về, bà H1 không ra Chương khế S hủy bỏ tờ ủy quyền. Sau khi bà H1 chết ông H2 còn ở trong nhà một thời gian, sau đó ông H2 không ở mà cho gia đình một người Mỹ thuê nhà. Sau ngày 30/4/1975, vì nghe lời đồn nhà ông H2 cho M2 thuê sẽ bị liên lụy nên ông H2 cũng không về ở và nhà để trống. Năm 1976 nhà được Ban Quân quản tự vệ phường T quản lý. Lúc đó, ông Dương Văn D1 và Lê Thu H3 là cha mẹ của ông D vừa từ chiến khu về đã ra Ban Q phường T xin lại nhà 39 Trần Nhật D2 và đưa cả gia đình về ở trong đó có ông H2. Sau đó ông D1 và bà H3 được Nhà nước cấp nhà tại đường N nên về đó ở cho đến nay. Ông D1 cho vợ chồng ông D ở lại nhà và giao nhiệm vụ tiếp tục chăm sóc, nuôi dưỡng ông H2. Như vậy, nếu không có sự can thiệp của cha mẹ ông D và sau đó là vợ chồng ông D thì Nhà nước đã tiếp tục quản lý và bố trí cán bộ vào ở đó. Hơn 30 năm qua, nhà đã được Ban nhà đất phường T cho miễn thuế đất vì vợ chồng ông D đều là cán bộ kháng chiến. Năm 1994, ông H2 đã ra phường T ký giấy ủy quyền và viết di chúc giao nhà số C T cho ông D sử dụng. Sau khi ông H2 qua đời, gia đình ông D vẫn tiếp tục sử dụng nhà làm nơi ở gia đình cho đến nay. Hiện trạng nhà, đất 39 Trần Nhật D2 không có gì thay đổi, gia đình bị đơn ở từ đó đến nay không sửa chữa xây dựng thêm.

Ông D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do nhà, đất trên bà H1 đã ủy quyền cho ông H2 toàn bộ và ông H2 đã viết di chúc cho ông D được hưởng thừa kế nên ông D là người thừa kế nhà, đất từ ông Trần Quang H2. Ông không đồng ý hỗ trợ gì cho phía nguyên đơn khoản tiền gì và cũng không yêu cầu phía nguyên đơn hỗ trợ bất kỳ chi phí về công sức gìn giữ, bảo quản nhà, đất này.

Tại Biên bản hòa giải những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng T1, bà Dương Thảo Quỳnh N, bà Dương Hồng Quỳnh C2 trình bày:

Bà Trần Thị Hồng T1 là vợ của ông Lê Văn D, các con của ông bà là Dương Thảo Quỳnh N và Dương Hồng Quỳnh C2 cùng thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của ông Lê Văn D và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa xem xét công nhận ông D là người được hưởng di chúc nhà, đất 39 Trần Nhật D2 từ cậu ruột là ông Trần Quang H2. Hiện trạng nhà đất 39 Trần Nhật D2 vẫn như cũ, gia đình ông bà ở tại căn nhà từ đó đến nay không sửa chữa xây dựng thêm.

Trong quá trình tố tụng, tại bản khai ngày 29/10/2009 ông Trần Quang N2 nhìn nhận tờ di chúc của bà Nguyễn Thị H1 (mẹ vợ ông) để lại cho bà Nguyễn Thanh L căn nhà số C đường T phường T Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam. Ông giao tất cả quyền cho em vợ ông là Nguyễn Thanh L và không

còn trách nhiệm nữa. Ông xin được vắng mặt trong phiên tòa vì ở xa. Ngày 17 tháng 9 năm 2015 ông N2 chết.

Bà Trần Thị Kim C3 (con bà C4 và ông N2) trong văn bản ngày 19/10/2009: Nhìn nhận tờ di chúc của bà ngoại là bà Nguyễn Thị H1 để lại cho di là bà Nguyễn Thanh L căn nhà C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - Việt Nam. Bà giao tất cả quyền cho bà L và không trách nhiệm nữa. Bà xin được vắng mặt trong phiên tòa vì ở xa.

Ông Quang Ngoc T2 (L) (con bà C4 và ông N2) trong văn bản ngày 04/11/2009: Tôi đồng ý với di chúc của bà ngoại là Nguyễn Thị H1 để lại cho di ông là bà Nguyễn Thanh L toàn bộ tài sản tọa lạc tại C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - Việt Nam. Do vậy, ông không có trách nhiệm gì với bất động sản kể trên, dù quyết định của Tòa án có thể nào đi nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/4/2023:

Ông Ngô Thanh C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh L trình bày: Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng và không đồng ý quan điểm bị đơn cho rằng nhà, đất tranh chấp tọa lạc tại C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu chung của ông H2 và bà H1 trong thời gian hai bên chung sống. Đồng thời, nguyên đơn không công nhận di chúc của ông Trần Quang H2 cho ông Lê Văn D thừa kế nhà, đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho phía bị đơn tiền công sức gìn giữ, tu bổ nhà, đất là 10% giá trị nhà, đất tranh chấp.

Ông Trần Minh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn D trình bày: Việc bà L không khởi kiện yêu cầu hưởng thừa kế khi còn thời hiệu là tự mình tước bỏ quyền thừa kế. Năm 1978, ông D1 và bà H3 đã được Nhà nước cấp nhà, hiện ở tại số A đường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D và bà T1 trước khi đến ở cùng ông H2 năm 1977 thì được Điện Ảnh Trung ương Cục M3 bố trí cho ở tạm 01 căn hộ khoảng 40m² tại chung cư M đường H, Quận A theo diện cán bộ. Tuy nhiên, ông D đã trả căn hộ này cho Cơ quan chủ quản và ở tại nhà C T từ năm 1977 đến nay. Ông D và bà T1 không có chỗ ở nào khác ngoài căn nhà trên. Do đó, bị đơn không đồng ý nhận tiền hỗ trợ công sức gìn giữ, tu bổ nhà, đất theo đề nghị của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng T1, bà Dương Thảo Quỳnh N và bà Dương Hồng Quỳnh C2 trình bày: Các bà giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

Các bên đương sự đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để thỏa thuận phương án giải quyết vụ án.

Ngày 24/5/2023 các bên thống nhất phương án giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đều tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào lời khai, các tài liệu do đương sự cung cấp và xác nhận tại phiên tòa có cơ sở xác định: Nhà, đất tại địa chỉ C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1914. Năm 1970, bà H1 chết, nhà đất tại địa chỉ trên thuộc di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị H1. Di chúc của bà Nguyễn Thị H1 ngày 20 tháng 3 năm 1970 là hợp pháp. Người được hưởng một phần di sản thừa kế theo di chúc của bà Nguyễn Thị H1 là bà Nguyễn Thanh L. Ông Trần Quang H2 là người được hưởng một phần di sản thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc của bà Nguyễn Thị H1.

Di chúc của ông Trần Quang H2 (chết năm 2005) là hợp pháp. Người thừa kế theo di chúc của ông Trần Quang H2 là ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) sinh năm 1942.

Tại phiên tòa, các bên đương sự thỏa thuận:

1. Bà Nguyễn Thanh L đồng ý giao cho ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông D và bà T1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng tiến hành các thủ tục theo quy định hiện hành để xin xác lập Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông bà đứng tên sở hữu theo Bản vẽ hiện trạng nhà, đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập đã được Phòng Q kiểm tra nội nghiệp ngày 12/9/2008.

2. Các bên thống nhất giá trị di sản thừa kế là căn nhà, đất C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 36.000.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ đồng). Mỗi Bên được phân chia $\frac{1}{2}$ số tiền là 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng), số tiền này chưa bao gồm: Các khoản thuế (bao gồm thuế sử dụng đất cho đến khi được cấp Giấy chứng nhận nhà ở và đất ở), phí, lệ phí trước bạ, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác bao gồm cả chi phí dịch vụ liên quan đến thủ tục hoàn tất việc được cấp Giấy chứng nhận nhà và đất. Các khoản thuế và chi phí phát sinh này được chia đều cho mỗi bên.

3. Phương thức thanh toán:

Lần 1: Ngay sau khi có Bản án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn có trách nhiệm giao toàn bộ hồ sơ nhà, đất C T, phường T Quận A cho ông Lê Văn D và bà Trần Thị Hồng T1. Ông D và bà T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thanh L số tiền là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Lần 2: Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ông Lê Văn D và bà Trần Thị Hồng T1 được cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số C T, phường T, Quận A đứng tên ông bà thì ông D và bà T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền còn lại là

13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ đồng) trừ số tiền thuế và chi phí mà nguyên đơn phải chịu.

Sau 30 (ba mươi) ngày ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 nhận Giấy chứng nhận nhà và đất đứng tên của ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 mà không thanh toán số tiền 13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng còn lại cho bà Nguyễn Thanh L thì bà L có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà đất số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền bán nhà đất sau khi trừ các chi phí Thi hành án và chi phí khác sẽ thanh toán cho nguyên đơn 13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng. Số tiền bán nhà đất còn lại thanh toán cho ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1.

Mọi phát sinh tranh chấp liên quan đến bên nào thì bên đó tự chịu trách nhiệm giải quyết.

Xét sự thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) giao nhà, đất tại địa chỉ số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo qui định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, ủy thác tư pháp, đo vẽ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã được thực hiện xong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thanh L khởi kiện bị đơn tranh chấp đòi nhà, xác định quyền thừa kế và sở hữu tài sản. Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nguyễn Thanh L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án hiện đang cư trú tại nước ngoài nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện thừa kế: Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự này có hiệu lực, thì thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này. Do đó, kể từ ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01-01-2017, Tòa án áp dụng quy định tại Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định thời hiệu đối với trường hợp mở thừa kế trước ngày 01-01-2017. Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu thừa kế “Thời

hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế”. Xét thấy, bà Nguyễn Thị H1 chết tháng 5 năm 1970, ngày 13 tháng 11 năm 2007 bà Nguyễn Thanh L là con khởi kiện vụ án dân sự về việc đòi nhà. Ngày 03/4/2009, nguyên đơn bà L bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét công nhận tờ di chúc của bà H1 và cho bà L là hợp pháp và bà được hưởng quyền thừa kế theo di chúc căn nhà số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là trong thời hiệu khởi kiện.

Phía bị đơn cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế nên bà L không có quyền khởi kiện là không đúng theo qui định của pháp luật.

[1.2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

[1.2.1] Trong quá trình tố tụng, Tòa án đưa những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Ngọc Trân C4 (chết năm 1979) gồm chồng ông Trần Quang N2, sinh năm 1933 và 03 người con là ông Trọng Nguyễn Trần , độc thân - chết năm 2005, bà Trần Thị Kim C3 và ông Quang Ngọc T2 (Laurent Tran) hiện cư ngụ tại Pháp vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, ông Trọng Nguyễn Trần , độc thân - chết năm 2005, nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, phía nguyên đơn cung cấp giấy chứng tử của ông Trần Quang N2 đã chết vào ngày 17 tháng 9 năm 2015. Do đó, Tòa án xác định ông N2 không còn là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[1.2.2] Căn cứ các tờ khai lý lịch do chính ông Trần Quang H2 tự khai khi còn sống và các thông tin về quan hệ nhân thân của ông Trần Quang H2 do ông Lê Văn D cung cấp theo bản tường trình bổ sung ngày 24/4/2023 và cam kết tại phiên tòa thì ông H2 có cha ruột là ông Trần Quang H4, sinh năm 1882 chết năm 1950; mẹ là bà Phạm Thị N3, sinh năm 1889, chết năm 1921; em trai Trần Quang C5, sinh năm 1921, đã chết (không rõ năm); em gái khác mẹ bà Lê Thu H3, sinh năm 1919, chết năm 2002; vợ trước của ông Trần Quang H2 là bà Võ Thị T4, sinh 1917, chết năm 1949; con trai Trần Quang H5, sinh 1935, chết 1949 khi còn nhỏ; con gái Trần Thanh T5, sinh 1937 đã biệt tích 30 năm; con trai Trần Quang T6, sinh 1938 (đã chết - không rõ năm chết) và con nuôi tên Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1954, biệt tích từ 1976. Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T là nơi cư trú cuối cùng trước khi ông Trần Quang H2 chết thì địa phương cũng không có thông tin về những người thừa kế của ông H2. Do đó, có cơ sở xác định những người thuộc hàng thừa kế của ông Trần Quang H2 đều đã chết hoặc không có thông tin nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[1.3] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C3, ông Quang Ngọc T2 (L) đã được Tòa án ủy thác tư pháp tổng đạt theo quy định nhưng có yêu cầu vắng mặt.

Bà Dương Thảo Quỳnh N có đơn đề ngày 22/5/2023 xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử ngày 24/5/2023.

Bà Nguyễn Dương Quỳnh A có đơn đề ngày 14/3/2023 xin vắng mặt trong các phiên xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa ngày 24/5/2023, ông Trần Minh T đại diện theo ủy quyền của ông D và bà T1 vắng mặt do bận việc. Ông D và bà T1 có mặt tại phiên tòa và đề nghị hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự.

[1.4] Về thủ tục ủy quyền:

- Ngày 09/01/2007, bà Nguyễn Thanh L ủy quyền cho bà Nguyễn Thu H6 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00781 - quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố H. Ngày 19/6/2009, bà Nguyễn Thanh L ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn T7 theo Giấy ủy quyền số công chứng 003635 - quyền số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C8. Ngày 22/11/2012, bà Nguyễn Thanh Liên tiếp ủy quyền cho ông Huỳnh Khắc T8 theo Giấy ủy quyền số công chứng 058684 - quyền số: 11 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C8. Ngày 10/9/2013, bà Nguyễn Thanh L ủy quyền cho ông Huỳnh Phước H7 theo Giấy ủy quyền số công chứng: 438/LS/CC/13 tại Đ1; nội dung Giấy ủy quyền xác định “Giấy ủy quyền này thay thế, hủy bỏ tất cả các Giấy ủy quyền mà bà L đã lập trước đây”.

Ngày 19/02/2014, bà Nguyễn Thanh L ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh P theo Giấy ủy quyền số công chứng: 003402 - quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C8; Giấy ủy quyền này thay thế, hủy bỏ tất cả các giấy ủy quyền mà bà L lập trước đây. Ngày 14/3/2018, bà Nguyễn Thanh L đã chấm dứt thực hiện ủy quyền với ông Nguyễn Thanh P theo Văn bản chấm dứt thực hiện Giấy ủy quyền số công chứng: 004920 - quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C8.

- Bà Nguyễn Thanh L ủy quyền cho ông Ngô Thanh C, sinh năm 1940 làm người đại diện theo văn bản ủy quyền công chứng số 004921 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 18 tháng 01 năm 2023 Văn phòng công chứng S.

- Ông Lê Văn D ủy quyền cho Ông Trần Minh T, sinh năm 1945 làm người đại diện theo văn bản ủy quyền công chứng số 000597 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 18 tháng 01 năm 2023 Văn phòng công chứng Nguyễn Kim C6.

- Bà Trần Thị Hồng T1 ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1945 làm người đại diện theo văn bản ủy quyền công chứng số 003723 quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20 tháng 04 năm 2023 do Văn phòng C9.

Các đương sự ủy quyền hợp lệ phù hợp với quy định tại khoản 4 điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.5] Quá trình đòi nhà của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh L: Các đương sự đều xác nhận từ năm 1989 bà L nhiều lần gửi thư yêu cầu ông Trần Quang H2; sau này là ông Lê Văn D trả lại nhà, đất là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị H1 nhưng ngày 02/03/1990 ông D đã gửi thư cho bà L là không chấp nhận. Năm 1994, bà L về Việt Nam và đến nhà thương lượng yêu cầu ông D trả nhà nhưng ông không đồng ý. Do đó, có cơ sở xác định nguyên đơn đã thông báo đòi nhà cho bị đơn trước khi khởi kiện tại Tòa án.

[1.6] Về việc xác định phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại Đơn xác định yêu cầu khởi kiện nguyên đơn xác định nhà, đất tranh chấp ngày 01/3/2023 và tại phiên tòa nguyên đơn tranh chấp nhà, đất có diện tích 101,37m² theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2022 do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập và Bản vẽ hiện trạng nhà, đất do Công ty TNHH Đ lập đã được Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận 1 thẩm định ngày 12/9/2008. Phía bị đơn cũng xác định phần nhà, đất tranh chấp có diện tích như nguyên đơn trình bày. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét theo phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Về nội dung: Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định bà Nguyễn Thanh L là người thừa kế theo di chúc nhà, đất số 39 T, S cũ (nay là phường T, Quận A) của bà Nguyễn Thị H1 và yêu cầu bị đơn ông Lê Văn D và gia đình ông trả nhà, đất trên cho bà L; Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp:

Căn cứ Tờ Đoạn Mãi ngày 25/09/1957 do Phòng C10 lập thì Hiệp hội các Doanh nghiệp Pháp nạo vét và xây dựng công trình đường xá công cộng bán cho: Ông Nguyễn Bá C7 và vợ là bà Đỗ Thị T9; ông Huỳnh Lý H8 và vợ là bà Nguyễn T10; Cô Nguyễn Thị H1 (độc thân) một sớ đất thổ cư tọa lạc tại S, đường T, diện tích tạo thành là 420m² thuộc bằng khoán điền thổ số 1052 (mỗi người 1/3 lô đất). Sau đó, bà Đỗ Thị T9, ông Huỳnh Ly H9 và bà Nguyễn Thị H1 đã lập hồ sơ xin xây dựng 03 căn nhà trên lô đất đã mua.

Ngày 11/11/1957, Đô trưởng Saigon cấp Giấy phép xây dựng số 47 cho phép xây dựng 03 (ba) gian nhà lầu bằng gạch trên thửa đất bằng khoán 1702 “Saigon - Tânđinh” góc đường Trần Nhật D2 và Trần Quý K. Ngày 24/03/1959, Phòng Chương Khế S1 đã lập Tờ T8 phân giữa: Ông và bà Nguyễn Bá C7, ông và bà Huỳnh Lý H8 và cô Nguyễn Thị H1, để phân chia lô đất đã mua theo Tờ Đoạn mãi ngày 25/09/1957 như sau: Ông và bà Nguyễn Bá C7: 98m² thuộc lô C; Ông và bà Huỳnh Lý H8: 110m² thuộc lô B; Cô Nguyễn Thị H1 (độc thân): 212 m² thuộc lô A. Chú thích rằng trên lô A này có xây dựng một biệt thự lầu một tầng thuộc quyền sở hữu của cô Nguyễn Thị H1 và không gồm trong sự thuận phân này.

Ngày 27/07/1959, bà Nguyễn Thị H1 được Bộ Đ2 thổ và Cải cách điền địa Việt Nam Cộng Hòa cấp Bằng khoán điền thổ số 1702. Trong Tờ lược giải của B khoán ghi: Cấp phần cho bà Nguyễn Thị H1 buôn bán, độc thân một miếng đất loại Thổ cư châu - thành, tọa lạc tại đường T có diện tích là 212m² có địa

dịch thông hành trên 105m² (điều kiện: nhượng đất cho Đô thành để mở đường) và trên lô đất này có một biệt thự lầu một tầng, thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị H1. Di chuyển chủ quyền đến ngày 30/4/1975 vẫn do bà H1 đứng bộ.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số C T có nguồn gốc thuộc sở hữu của cá nhân bà Nguyễn Thị H1 từ năm 1957.

Xét, quan điểm bị đơn cho rằng căn nhà số C T là tài sản chung của bà H1 và ông H2 vì từ ngày 03/5/1950 bà Nguyễn Thị H1 chung sống với ông Trần Quang H2 nhưng không lập hôn thú. Năm 1957, ông H2 bà H1 mua lô đất, tự xây dựng ngôi nhà số C T, phường T, Quận A theo Giấy phép xây dựng số 47 cấp ngày 11/11/1957 nhưng ông H2 đã để một mình bà H1 đứng tên và cho rằng đây là tài sản chung của ông H2 và bà H1 trong thời gian chung sống. Hội đồng xét xử thấy, quan điểm này là không có cơ sở bởi lẽ phía bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc ông H2 để một mình bà H1 đại diện đứng tên trong bằng khoán. Đồng thời, lời khai của bị đơn cũng không phù hợp các tài liệu chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án gồm bản kê khai nhà của năm 1977 do chính ông Trần Quang H2 đứng kê khai, đăng ký nhà đất năm 1999, Tờ ủy quyền do bà Nguyễn Thị H1 lập, Trước bạ ngày 27/7/1966... tất cả đều thể hiện nội dung bà Nguyễn Thị H1 là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số C T và không có sự tranh chấp nào về quyền sở hữu của bà H1 đối với căn nhà trên.

[2.2] Về quá trình sử dụng nhà, đất số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định: Từ năm 1959, bà Nguyễn Thanh L cùng mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H1 và bà ngoại sinh sống tại căn nhà số C T, Quận A S. Năm 1961, bà L sang Pháp du học và đến năm 1964 lập gia đình và định cư tại Pháp. Năm 1966 bà Nguyễn Thị H1 quen biết và chung sống với ông Trần Quang H2 tại nhà đất 39 T. Ngày 21/07/1966, bà Nguyễn Thị H1 lập Tờ ủy quyền tại Phòng Chương khế Saigon ủy quyền cho ông Trần Quang H2 “đại diện coi sóc, quản lý, cho thuê, bán... đối với bất động sản tọa lạc tại đường T, gồm 1 sở đất thổ cư 212m² và một biệt thự lầu cùng nhà phụ thuộc xây cất trên sở đất ấy, mang bằng số 39 T”. Trong Tờ ủy quyền có ghi tình trạng nhân thân bà Nguyễn Thị H1 là độc thân. Thực hiện theo nội dung ủy quyền trong thời gian này ông H2 đã coi sóc, quản lý nhà cửa theo ủy quyền của bà H1. Ngày 13/05/1970, bà Nguyễn Thị H1 chết, ông H2 vẫn sống tại nhà đất trên cho đến năm 2005. Như vậy, việc ủy quyền đã chấm dứt tại thời điểm bà H1 chết là ngày 13/5/1970.

Ngày 14/10/1975, bà Nguyễn Thanh L ký tại Tòa T Thành phố L - P (Pháp) ủy quyền cho dì ruột của bà là bà Nguyễn Thị B1 (là cán bộ tập kết) và 6 người con của bà B1 chưa có nhà ở được cư ngụ và cai quản căn nhà trên. Tờ ủy quyền được thi thực và xác nhận chữ ký của Tòa Đại sứ Việt Nam tại P ngày 06/03/1973. Thực hiện ủy quyền của bà L; ngày 25/07/1976, bà Nguyễn Thị B1 đứng khai trình tài sản đang quản lý của người vắng mặt và đề nghị chính quyền địa phương giải quyết cho vào sử dụng căn nhà C T. Ngày 03/11/1976, Ban C11

có lập Biên bản kiểm kê tài sản vắng chủ tại số C T, trong biên bản này ghi nhận: “Nhận xét của tổ: 1. Tài sản kiểm kê trên bị vắng chủ từ năm 1970. 2. Từ khi bị vắng chủ tài sản trên được sử dụng. 3. Người khai báo không phải là ông Trần Quang H2 mà do bà Nguyễn Thị B1 (em ruột bà Nguyễn Thị H1 đứng ra khai báo. Tài sản trên còn có sự tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B1 và ông Trần Quang H2 nên chưa phân định được tài sản vắng chủ. Tổ vẫn tiến hành kiểm kê và báo cáo về Hội đồng xử lý/ Ban Cải tạo Quận 1 giải quyết). Biên bản kiểm kê được kết thúc vào lúc 11g30 đã đọc; ông H2 ký tên vào biên bản. Trong khi chờ Hội đồng xử lý giải quyết, ông H2 phải bảo quản, nếu có sự thất thoát về tài sản ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về phần này./.”.

Ngày 18/12/1977, ông Trần Quang H2 lập Bản kê khai nhà cửa theo Quyết định số 74/CP ngày 23/03/1977 của Hội đồng Chính phủ, trong đó ghi: “Họ và tên chủ sở hữu đất và nhà tại số C T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Nguyễn Thị H1 chết năm 1970, chồng là ông Trần Quang H2 kế nghiệp làm chủ với Giấy phép xây dựng số 47 ngày 11/11/1957 do Đô thành S2 cấp. Nhà số C T có 3 hộ, 1 hộ là chủ nhà 2 hộ kia có quan hệ là cháu của chủ hộ, ở chung không biệt lập. 1 hộ chủ nhà: Trần Quang H2. 2 hộ là cháu của chủ hộ: Dương Văn D3 - Dương Văn D1”.

Xét thấy, Bản kê khai tài sản vắng chủ ngày 03/11/1976 được lập theo khai báo của bà Nguyễn Thị B1, có nội dung ông Trần Quang H2 xác nhận nhà, đất C T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà Nguyễn Thị H1. Đồng thời, bản kê khai này cũng đã thể hiện việc ông H2 đã tự ý cho các hộ Dương Văn D3 - Dương Văn D1 vào ở trong căn nhà đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị B1 vì ông H2 chỉ được phép bảo quản, nếu có sự thất thoát về tài sản ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật theo nội dung Biên bản kiểm kê tài sản vắng chủ do Ban C11 lập ngày 03/11/1976.

[2.3] Xác định nhà đất C T, phường T, Quận A là tài sản thuộc sở hữu tư nhân, không thuộc diện Nhà nước quản lý:

Xét, năm 1994 ông Lê Văn D làm thủ tục hợp thức hóa xin cấp nhà C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không được giải quyết vì căn nhà này không thuộc diện Nhà nước quản lý và đã có đơn xin ngăn chặn của bà Nguyễn Thanh L gửi các cơ quan có thẩm quyền vào ngày 17/08/1998. Sau khi ông Trần Quang H2 chết tháng 05/2005 ông Lê Văn D cũng sử dụng các hồ sơ nêu trên để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số C T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Phát hiện việc này bà L đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thu H6 gửi đơn xin ngăn chặn và được Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận theo công văn số 1374/TNMT ngày 23/5/2007 của Ủy ban nhân dân Quận A1.

Theo Công văn số 550/STP-VB ngày 27/02/2007 của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh có xác định “*Không có cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà trên (hoặc bán theo Nghị định 61/CP của Chính phủ) cho ông Lê Văn D và bà Trần Thị Hồng T1. Đề nghị giữ nguyên hiện trạng căn nhà, tạm thời ông D - bà T1 vẫn tiếp tục sử dụng. Đây là*

nhà thuộc sở hữu tư nhân...”. Theo công văn số 937/UBND-QLĐT ngày 02/5/2007 của Ủy ban nhân dân Quận A1 có nội dung: “...Căn nhà trên có biên bản kiểm kê tài sản vắng chủ do Ban C11 lập ngày 03/11/1976 nhưng thực tế Nhà nước chưa quản lý. Chưa bố trí sử dụng và có đơn của bà Nguyễn Thanh L, cư ngụ tại Pháp, là thừa kế theo di chúc của bà Nguyễn Thị H1, ngăn chặn việc chuyển dịch, cho thuê hoặc mua hóa giá nên chưa thể xác lập sở hữu Nhà nước căn nhà trên và xét bán theo Nghị định 61/CP cho ông D và bà T1.”.

Ngày 30/07/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành công văn số 3803/UBND-PCNC gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin liên quan đến nhà số C T, phường T, Quận A, trong đó ghi nhận *“Theo hồ sơ thể hiện, bất động sản tại địa chỉ số C T, phường T, Quận A chưa được Nhà nước tiến hành quản lý, bố trí sử dụng và thuộc sở hữu tư nhân.”*. Tiếp theo, ngày 29/07/2022, Sở Xây dựng Thành phố H gửi công văn số 10025/SXD-QLN&CS cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan căn nhà số C đường T, phường T, Quận A. Trong hồ sơ gồm 27 danh mục tài liệu không có Quyết định hay Công văn nào về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với nhà đất số C đường T, phường T, Quận A. Và ngày 19/08/2022, Phòng T12 ban hành công văn số 2257/UBND-TNMT về việc cung cấp thông tin nhà đất tại số C đường T, phường T, Quận A trả lời xác minh cho Tòa án, trong đó có nội dung *“... căn nhà số C T, vẫn thuộc sở hữu tư nhân. Tính từ thời điểm 01/07/2015 đến nay, không có thông tin về việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ hành chính liên quan đến nhà đất tại địa chỉ C T, phường T, Quận A”*.

Nhận thấy, toàn bộ các văn bản trích dẫn trên của các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh đều đã có văn bản trả lời cùng nội dung không đồng ý việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số C T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn D và đều xác nhận nhà thuộc sở hữu tư nhân. Do đó, có cơ sở xác định, nhà đất số C đường T, phường T, Quận A chưa được Nhà nước tiến hành quản lý, bố trí sử dụng và thuộc sở hữu tư nhân, là tài sản riêng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị H1 (chết năm 1970).

Đồng thời, thực tế từ thời điểm kiểm kê theo Biên bản ngày 03/11/1976 cho đến ngày bà Nguyễn Thanh L khởi kiện tại Tòa về việc đòi nhà và được thụ lý yêu cầu ngày 08/01/2007 thì nhà đất tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa có ý kiến giải quyết và không có bất cứ quyết định nào của các cơ quan có thẩm quyền xác định căn nhà trên thuộc diện vắng chủ do Nhà nước quản lý và Nhà nước không bố trí sử dụng căn nhà trên cho bất kỳ ai.

Theo qui định tại Điều 4 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định *“Đối với nhà đất mà chủ sở hữu tuy thuộc diện thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 Nghị quyết 23/2003/QH11 nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan Nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đô thị Nhà*

nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo qui định của pháp luật". Việc công nhận sở hữu căn nhà sẽ thực hiện theo khoản 3 Điều 4 Nghị định 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 của Chính phủ. Theo đó *"Trường hợp nhà đất đó có liên quan đến người Việt Nam ở nước ngoài thì việc giải quyết được thực hiện theo Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở có yếu tố nước ngoài được xác lập trước ngày 01/7/1991"*. Nhà đất 39 Trần Nhật D2 thuộc trường hợp giao dịch dân sự về nhà ở (thừa kế) xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia. Việc giải quyết về thừa kế sẽ theo quy định tại Điều 22 Nghị quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và quy định của pháp luật dân sự về thừa kế.

Quan điểm của bị đơn cho rằng căn nhà thuộc diện vắng chủ do thừa kế sống ở nước ngoài và việc ông Lê Văn D chiếm hữu căn nhà là ngay tình, ông D có thể trở thành chủ sở hữu hợp pháp của nhà đất số C đường T, phường T, Quận A là không phù hợp tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án và qui định của pháp luật.

[2.4] Xác định diện và hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị H1:

[2.4.1] Về tính hợp pháp của di chúc ngày 24/03/1970 của bà Nguyễn Thị H1 cho bà Nguyễn Thanh L và xác định người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc của bà Nguyễn Thị H1:

Theo Trích lục bộ khai tử số 267 ngày 13/5/1970 của Tòa hành chánh Quận A thì bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1916, chết ngày 13/5/1970. Trước đó, ngày 20/03/1970 bà Nguyễn Thị H1 lập bản di chúc. Xem xét Tờ di chúc viết tay tại P - Pháp ngày 20/03/1970 do bà Nguyễn Thị H1 lập về hình thức bản di chúc có xác nhận của Tòa Đại sứ Việt Nam tại Pháp vào ngày 24/03/1970 và được Bộ N4 xác nhận ngày 06/02/1973. Về nội dung bà H1 định đoạt: *"Tôi bằng lòng cho con là Nguyễn Thanh L cho đất, cho nhà nói trên không ai được ngăn cản. (lô đất có bằng khoán điền thổ số 1702 và căn nhà lầu 1 tầng trên lô đất có diện tích là 212 m² trong đó diện tích thông hành là 105m²).* Thực hiện theo di chúc của bà H1, ngày 12/09/1972, bà L làm Tờ ủy quyền để ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T11 (em ruột bà H1) ngụ tại C đường T, Quận A, S1 lập Tờ tông chi cho mẹ là bà Nguyễn Thị H1 chết ngày 13/05/1970 tại Quận A Sài gòn, tờ ủy quyền có xác nhận chữ ký của Tòa Đại sứ Việt Nam tại P ngày 12/09/1972. Theo Tờ tông chi có vi chứng của Phường trưởng Phường Trần Quang K1 ngày 14/02/1973 có nội dung: *"bà Nguyễn Thị H1 hồi còn sanh tiền có lập một tờ di chúc thủ tục tại P (Pháp) đề ngày 20/03/1970 cho đất và nhà lầu tại số C T cho con gái là Nguyễn Thanh L thừa hưởng"*.

Do đó, có cơ sở xác định, trong thời gian từ ngày bà Nguyễn Thị H1 chết 13/05/1970 đến ngày 30/04/1975 bà Nguyễn Thanh L đã làm các thủ tục thừa kế và thực hiện quyền sở hữu nhà, đất theo di chúc của mẹ bà H1 để lại là căn nhà lầu một tầng trên lô đất có diện tích là 212m² trong đó diện tích thông hành là

105m² tại số C T, Quận A, S1. Đây là tài sản riêng thuộc quyền sở hữu tư nhân của bà Nguyễn Thị H1 như phân tích và dẫn chiếu trên.

[2.4.2] Xác định mối quan hệ giữa ông Trần Quang H2 và bà Nguyễn Thị H1: Các bên thừa nhận bà H1 và ông H2 tự nguyện chung sống từ năm 1966, không đăng ký kết hôn và không có con chung. Trước khi chung sống với nhau ông H2 và bà H1 đều đã có vợ có chồng; việc chung sống của ông H2 và bà H1 xác lập trước ngày 25/3/1977 ngày ban hành Nghị quyết 76/NQ-CP của Chính phủ công bố danh mục văn bản pháp luật áp dụng trong cả nước, trong đó có Luật Hôn nhân gia đình năm 1959. Do đó, quan hệ của ông H2 và bà H1 được công nhận là hôn nhân thực tế.

[2.4.3] Xác định diện và hàng thừa kế của ông Trần Quang H2:

Xem xét tính hợp pháp của Tờ di chúc của ông Trần Quang H2 ngày 27/06/1994 cho ông Dương Ngọc C1 tự Lê Văn D: Ngày 21/04/1994, ông Trần Quang H2 làm Tờ ủy quyền gửi Ủy ban nhân dân phường T và Phòng C12. Nội dung ủy quyền cho ông Dương Ngọc C1 tự Lê Văn D *“...Nhà này của bà Nguyễn Thị H1 làm chủ, bà có làm tờ ủy quyền tổng quát cho tôi toàn quyền sử dụng nhà này tùy ý muốn của tôi. Bà đã chết năm 1970... cháu tôi được quyền sử dụng nhà này tiếp theo tôi sau khi tôi đã mất”*. Xét, theo nội dung tờ ủy quyền ngày 21/4/1994, ông H2 ủy quyền cho ông D sử dụng nhà theo ủy quyền năm 1966 của bà H1, theo đó bà H1 ủy quyền cho ông H2 - là chồng sau không hôn thú *“coi xác và quản lý một cách tự nhưng cũng như thu đúng đối với nhà đất số C T”*, tờ ủy quyền đã được trước bộ tại T13 (bản sao của Phòng Chương khế S). Khi bà H1 chết, ủy quyền hết hiệu lực nhưng ông H2 vẫn tiếp tục ở tại căn nhà này đến năm 2005 thì chết. Trước đó, ngày 27/06/1994 ông Trần Quang H2 làm Tờ di chúc gửi Ủy ban nhân dân phường T và Phòng C12 cho ông Dương Ngọc C1 tự Lê Văn D được quyền sử dụng căn nhà số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tiếp theo sau khi ông H2 chết.

Như trên đã phân tích, ông H2 và bà H1 được công nhận là hôn nhân thực tế từ năm 1959, bà Nguyễn Thị H1 chết năm 1970 và để lại di chúc cho con gái là bà Nguyễn Thanh L được hưởng thừa kế nhà C T, phường T, Quận A. Ông Trần Quang H2 là chồng bà H1 sẽ được hưởng thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc theo Điều 644 Bộ luật Dân sự 2015 qui định : *“1. Những người sau đây vẫn được hưởng phần di sản bằng hai phần ba suất của một người thừa kế theo pháp luật nếu di sản được chia theo pháp luật, trong trường hợp họ không được người lập di chúc cho hưởng di sản hoặc chỉ cho hưởng phần di sản ít hơn hai phần ba suất đó. a) Con chưa thành niên, cha, mẹ, vợ, chồng...”*. Căn nhà C T, phường T, Quận A là di sản thừa kế của bà H1. Bà H1 chết năm 1970, người được hưởng di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị H1 theo pháp luật gồm: Cha, mẹ của bà Nguyễn Thị H1 đã chết trước bà H1; Chồng của bà H1 gồm ông Nguyễn Văn N1 chết trước bà H1 và ông Trần Quang H2; 02 người con của bà H1 là bà Nguyễn Thị Ngọc Trân C4 và bà Nguyễn Thanh L. Mỗi người được hưởng 01 suất thừa kế bằng nhau là 1/3 giá trị di sản thừa kế. Đối chiếu theo qui định pháp luật thì thời điểm bà Nguyễn Thị H1 chết, bà

Nguyễn Thị Ngọc Trân C4 đã thành niên, có khả năng lao động nên không thuộc diện được hưởng di sản thừa kế không phụ thuộc nội dung di chúc.

Từ những phân tích trên, bà Nguyễn Thanh L được hưởng 2/3 giá trị nhà, đất + 1/3 của phần 1/3 của 01 suất di sản thừa kế theo pháp luật căn nhà C T, phường T, Quận A. Bà Nguyễn Thanh L được hưởng thừa kế theo di chúc tương đương 7/9 giá trị di sản thừa kế.

Ông Trần Quang H2 là chồng bà Nguyễn Thị H1 được hưởng di sản thừa kế không phụ thuộc nội dung di chúc tương ứng 2/3 của một suất di sản thừa kế theo pháp luật (bằng 1/3 giá trị di sản thừa kế) là 2/9 giá trị di sản thừa kế. Ông Trần Quang H2 chết năm 2005 để lại di chúc cho ông Lê Văn D nên ông Lê Văn D được hưởng phần di sản từ ông Trần Quang H2 được thừa kế từ bà Nguyễn Thị H1.

[2.5] Về công sức quản lý di sản thừa kế: Thực tế, vợ chồng ông Lê Văn D và bà Trần Thị Hồng T1 đã ở tại nhà, đất C T, phường T, Quận A từ năm 1977 đến nay. Quá trình giải quyết vụ án ông D, bà T1 không có yêu cầu công sức gìn giữ đối với nhà đất theo khoản 2 điều 640 Bộ luật Dân sự. Nhưng phía nguyên đơn vẫn tự nguyện hỗ trợ cho ông D và bà T1 công sức gìn giữ, bảo quản di sản thừa kế, ghi nhận công sức và tự nguyện hỗ trợ cho ông D và bà T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự thống nhất phương án giải quyết vụ án như sau:

1. Nguyên đơn đồng ý giao cho ông D và bà T1 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D và bà T1 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng tiến hành các thủ tục theo quy định hiện hành để xin xác lập Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông bà đứng tên sở hữu theo Bản vẽ hiện trạng nhà, đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập đã được Phòng Q kiểm tra nội nghiệp ngày 12/9/2008.

2. Hai Bên thống nhất giá trị căn nhà trên là 36.000.000.000 (Ba mươi sáu tỷ) đồng. Mỗi Bên được phân chia số tiền là 18.000.000.000 (Mười tám tỷ) đồng. Số tiền này chưa bao gồm: Các khoản thuế (bao gồm thuế sử dụng đất cho đến khi được cấp Giấy chứng nhận nhà và đất), phí, lệ phí trước bạ, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác bao gồm cả chi phí dịch vụ liên quan đến thủ tục hoàn tất việc được cấp Giấy chứng nhận nhà và đất. Các khoản thuế và chi phí phát sinh này được chia đều cho mỗi bên.

3. Phương thức thanh toán:

- Đợt 1: Ngay sau khi có Bản án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn có trách nhiệm giao toàn bộ hồ sơ nhà, đất số C T, phường T Quận A cho ông Lê Văn D và bà Trần Thị Hồng T1. Ông D và bà T1 thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.

- Đợt 2: Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ông D và bà T1 được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở C

T, phường T Quận A tên ông bà thì có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền còn lại là 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng trừ số tiền thuế và chi phí mà nguyên đơn phải chịu.

Sau 30 (ba mươi) ngày ông D và bà T1 nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên của ông, bà mà không thanh toán số tiền 13.000.000.000 đồng còn lại cho bà Nguyễn Thanh L thì bà L có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà đất số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền bán nhà đất sau khi trừ các chi phí Thi hành án và chi phí khác sẽ thanh toán cho bà Nguyễn Thanh L 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng. Số tiền còn lại thanh toán cho ông D và bà T1.

Mọi phát sinh tranh chấp liên quan đến bên nào thì bên đó chịu trách nhiệm giải quyết.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì phải chịu lãi theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

Việc thỏa thuận của các đương sự là phù hợp pháp luật và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.6] Tại phiên tòa, phía nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1), bà Trần Thị Hồng T1 và những người đang thực tế cư trú trong nhà phải bàn giao nhà đất tại C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thanh L.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí ủy thác tư pháp, chi phí đo vẽ nguyên đơn bà Nguyễn Thanh L tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh L và ông Lê Văn D, bà Trần Thị Hồng T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 3 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thanh L được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số biên lai 003523 Quyền số 0071 ngày 02/11/2007 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 603, Điều 623, Điều 640, Điều 644, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ điểm đ khoản 3 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật người cao tuổi.

Tuyên xử:

Xác định nhà, đất tại địa chỉ C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu tư nhân.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh L.

Xác định nhà, đất tại địa chỉ C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo bằng khoán điền thổ 1072 ngày 27/7/1959 của Bộ Đ2 thổ và cải cách điền địa (Việt Nam C) là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị H1 sinh năm 1914, chết năm 1970.

Công nhận một phần di chúc của bà Nguyễn Thị H1 ngày 20 tháng 3 năm 1970 là hợp pháp. Xác định người được hưởng một phần di sản thừa kế theo di chúc của bà Nguyễn Thị H1 là bà Nguyễn Thanh L sinh năm 1937.

Xác định ông Trần Quang H2 sinh năm 1914, chết năm 2005 là người được hưởng một phần di sản thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc của bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Văn D là người thừa kế theo di chúc của ông Trần Quang H2.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Bà Nguyễn Thanh L đồng ý giao cho ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 được quyền liên hệ các cơ quan chức năng tiến hành các thủ tục theo quy định hiện hành để xin xác lập Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông bà đứng tên sở hữu (Đính kèm bản vẽ hiện trạng nhà, đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ lập đã được Phòng Q kiểm tra nội nghiệp ngày 12/9/2008).

2.2. Các bên thống nhất giá trị di sản thừa kế là căn nhà, đất C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 36.000.000.000 (Ba mươi sáu tỷ) đồng. Mỗi Bên được phân chia $\frac{1}{2}$ số tiền là 18.000.000.000 (Mười tám tỷ) đồng, số tiền này chưa bao gồm: Các khoản thuế (bao gồm thuế sử dụng đất cho đến khi được cấp Giấy chứng nhận nhà và đất), phí, lệ phí trước bạ, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác bao gồm cả chi phí dịch vụ liên quan đến thủ tục hoàn tất việc được cấp Giấy chứng nhận nhà và đất. Các khoản thuế và chi phí phát sinh này được chia đều cho mỗi bên.

2.3. Phương thức thanh toán:

- Đợt 1: Ngay sau khi có Bản án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Nguyễn Thanh L có trách nhiệm giao toàn bộ bản chính hồ sơ nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1, gồm giấy tờ sau:

+ Giấy phép xây dựng nhà số 47 ngày 11/11/1957 của S2 (VNCH), Bản sao ngày 15/03/1968 cấp cho bà Nguyễn Thị H1;

+ Bảng khoán điền thổ số 1702 ngày 27/07/1959 của Bộ Đ2 thổ và Cải cách điền địa (VNCH) cấp cho bà Nguyễn Thị H1;

+ Tờ Di chúc của bà Nguyễn Thị H1 cho con là bà Nguyễn Thanh L căn nhà và đất tại số C Trần Nhật Duật S ký ngày 20/03/1970 có chứng thực của Đại sứ quán V tại Pháp ngày 24/03/1970 và hợp thức hóa ngoại giao ngày 06/02/1972;

+ Giấy thế vì khai sinh cho Nguyễn Thanh L số 922 (1) ngày 13/06/1952 của Tòa hòa giải Saigon, lục sao y ngày 28/05/1970 (Bản chính);

+ Tờ tông chi có vi chứng của Phường T ngày 14/02/1973 (Bản chính).

Đồng thời, ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thanh L số tiền là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.

- Đợt 2: Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ông Lê Văn D và bà Trần Thị Hồng T1 được cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số C T, phường T Quận A tên ông bà thì ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền còn lại là 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng trừ số tiền thuế và chi phí mà nguyên đơn phải chịu.

Sau 30 (ba mươi) ngày ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 nhận Giấy chứng nhận nhà và đất đứng tên của ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 mà không thanh toán số tiền 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng còn lại cho bà Nguyễn Thanh L thì bà L có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi căn nhà C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền bán nhà sau khi trừ các chi phí Thi hành án và chi phí khác sẽ thanh toán cho bà Nguyễn Thanh L 13.000.000.000 (Mười ba tỷ) đồng. Số tiền bán nhà còn lại thanh toán cho ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1.

Mọi phát sinh tranh chấp liên quan đến bên nào thì bên đó tự chịu trách nhiệm giải quyết.

Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện đòi ông Lê Văn D (Dương Ngọc C1) và bà Trần Thị Hồng T1 và những người đang sống trong nhà phải bàn giao nhà, đất tại C T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thanh L.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí ủy thác tư pháp, chi phí đo vẽ nguyên đơn bà Nguyễn Thanh L tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh L và ông Lê Văn D, bà Trần Thị Hồng T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 3 Điều 12 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Bà Nguyễn Thanh L được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số biên lai 003523 Quyền số 0071 ngày 02/11/2007 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/30).

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

Đặng Huyền Phương

