TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 167/2019/DS-PT
Ngày: 15/05/2019
V/v "*Đòi nhà và tranh chấp thừa kế*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Ông Trần Văn Mười

Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Vũ Thanh Sơn, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 05 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 409/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2018 về "*Đòi nhà và tranh chấp thừa kế*";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 725/2018/DS-ST ngày 07/06/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 778/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952 (vắng mặt);

Địa chỉ: 124/13 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (giấy ủy quyền ghi ngày 19/06/2009):

Ông Lại Quốc P, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: A1.11, 92 NHC, phường HH, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1944 (vắng mặt);

Địa chỉ: 124/12, BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (giấy ủy quyền ghi ngày 27/07/2018):

Ông Nguyễn Thế N1, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: 18/32A TQD, phường MB, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Ngô Ngọc Kim C, sinh năm 1985 (có mặt);

3.2. Bà Trần Thanh Ngọc T, sinh năm 1971 (có mặt);

3.3. Bà Bùi Thị P1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

3.4. Ông Thân Văn C, sinh năm 1960 (vắng mặt);

3.5. Ông Thân Minh H1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3.6. Ông Thân Minh N2, sinh năm 1991 (vắng mặt);

3.7. Anh Trần Ngọc T1, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của Anh Trần Ngọc T1:

Bà Trần Thanh Ngọc T, sinh năm 1971 (có mặt);

3.8. Anh Trịnh Ân K, sinh năm 2009 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của anh Trịnh Ân K:

Bà Ngô Ngọc Kim C, sinh năm 1985 (có mặt);

3.9. Ông Trịnh Hoàng A, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của Ông Trịnh Hoàng A:

Bà Ngô Ngọc Kim C, sinh năm 1985 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ngân hàng TMCP Kỹ-Thương Việt Nam (Techcombank);

Địa chỉ: tầng 15, tòa nhà Lim Tower, số 9-11 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Kỹ-Thương Việt Nam:

Ông Lê Đức N3, sinh năm 1981 (có mặt).

3.11. Ông Lại Quốc P, sinh năm 1977 (có mặt);

3.12. Bà Lê Thị Mỹ T2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A1.11, 92, NHC, phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị H, Ông Lại Quốc P, bà Lê Thị Mỹ T2, Ngân hàng TMCP Kỹ-Thương Việt Nam, Bà Nguyễn Thị N, Bà Ngô Ngọc Kim C, Bà Trần Thanh Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là Bà Nguyễn Thị H; người đại diện của nguyên đơn là Ông Lại Quốc P, ông Nguyễn Văn Phú, trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của riêng bà Bùi Thị T3 theo giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 863/GP-UB ngày 09/8/1989 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vào ngày 12/04/2002, bà Bùi Thị T3 chuyển nhượng căn nhà trên cho Bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 12917/HĐ-MBN do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Sau đó, vào ngày 09/07/2004, giữa Bà Nguyễn Thị H và Bà Nguyễn Thị N có thực hiện giao dịch mua bán căn nhà nói trên; bà H đã bàn giao nhà cho bà N (theo biên bản bàn giao nhà ngày 09/07/2004). Trong quá trình thực hiện các thủ tục mua-bán tiếp theo, hai bên phát sinh tranh chấp và được Tòa án nhân dân quận N xét xử sơ thẩm theo bản án số 85/2005/DS-ST ngày 12/09/2005 và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo bản án số 238/2006/DS-PT ngày 17/03/2006; các bản án này đã xác định rằng giao dịch mua-bán nhà giữa bà H và bà N là vô hiệu.

Vì vậy, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H khởi kiện, yêu cầu bị đơn Bà Nguyễn Thị N (và những người cùng sinh sống trong nhà) phải trả lại căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 08/06/2017, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu phía bị đơn phải trả tiền sử dụng căn nhà trên, tính từ tháng 08/2004 đến tháng 08/2017, tạm tính là 3.000.000 đồng/tháng, tổng cộng là 504.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính số tiền này cho đến khi Bà Nguyễn Thị N trả lại nhà.

Bị đơn là Bà Nguyễn Thị N, có người đại diện hợp pháp là Bà Ngô Ngọc Kim C, trình bày ý kiến như sau:

Căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do cha-mẹ của Bà Nguyễn Thị H, Bà Nguyễn Thị N (là ông Nguyễn Hòa Đ và bà Bùi Thị T3) mua của vợ-chồng ông Phạm Văn N-bà Huỳnh Thị H2 vào năm 1946.

Ông Nguyễn Hòa Đ-bà Bùi Thị T3 có 03 người con chung là: Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị M (chết từ khi còn nhỏ) và Bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, ông Nguyễn Hòa Đ còn có người vợ lớn là bà Nguyễn Thị D (chết vào năm 2002); ông Nguyễn Hòa Đ và bà Nguyễn Thị D có 04 người con chung là: Nguyễn Hòa M1 (chết năm 2003), Nguyễn Hòa N5, Nguyễn Ánh P2, Nguyễn Thị Minh N6; bà Bùi Thị T3 có 01 người con riêng tên là Bùi Thị P3.

Vào năm 1949, ông Nguyễn Hòa Đ chết, không để lại di chúc.

Vì lý do thất lạc giấy tờ của căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, nên vào năm 1987, bà Bùi Thị T3 đã nhờ bà Huỳnh Thị H2 (người bán nhà) làm lại giấy xác nhận sự việc đã bán căn nhà nói trên cho ông Nguyễn Hòa Đ-bà Bùi Thị T3 vào đầu năm 1946.

Bà Nguyễn Thị N cho rằng Bà Nguyễn Thị H đã cố tình thay đổi năm mua nhà, từ năm 1946 đổi thành năm 1957, để có căn cứ pháp lý xác định rằng căn nhà 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của riêng bà Bùi Thị T3 (vì ông Nguyễn Hòa Đ đã chết vào năm 1949). Sau đó, Bà Nguyễn Thị H đã buộc bà Bùi Thị T3 chuyển quyền sở hữu nhà cho Bà Nguyễn Thị H vào năm 2002.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị H có yêu cầu phản tố (theo đơn phản tố ghi ngày 02/11/2006), yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với di sản thừa kế mà ông Nguyễn Hòa Đ chết để lại là ½ căn nhà 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và ½ di sản của bà Bùi Thị T3 (là ¼ căn nhà), tổng cộng là ¾ căn nhà; Bà Nguyễn Thị N xin nhận hiện vật là căn nhà.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

-Các ông (bà) Bùi Thị P3, Thân Văn C, Thân Minh H1 và Thân Minh N2 không có yêu cầu gì đối với vụ án tranh chấp trên và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án;

-Các ông (bà) Ngô Ngọc Kim C, Trần Thanh Ngọc T, Trịnh Hoàng A có bà Kim C đại diện theo ủy quyền, đều thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của bị đơn Bà Nguyễn Thị N;

-Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) do ông Lê Đức N3 làm đại diện theo ủy quyền, có yêu cầu độc lập (theo đơn ghi ngày 13/12/2010) như sau:

-Vào ngày 10/10/2006, Ông Lại Quốc P và bà Lê Thị Mỹ T2 vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh-số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 86017/HĐTD/TH-TN/TCB-HCM.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ông Lại Quốc P, bà Lê Thị Mỹ T2 và Bà Nguyễn Thị H đã cùng ký kết với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam hợp đồng thế chấp số 86017/HĐTC/TCB ngày 10/10/2006, nội dung chính như sau:
-bên thế chấp tài sản bảo lãnh cho khoản vay là Bà Nguyễn Thị H; tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Lại Quốc P và bà Lê Thị Mỹ T2 không thực hiện trả nợ theo hợp đồng.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

-Buộc Ông Lại Quốc P và bà Lê Thị Mỹ T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 86017/HĐTD/TH-TN/TCB-HCM ngày 10/10/2006; tổng số nợ bao gồm các khoản tiền sau đây: 495.250.000 đồng tiền gốc + 81.434.790 đồng tiền lãi đến hạn chưa trả trước khi trích dự phòng + 195.631.620 đồng lãi phạt trước khi trích dự phòng + 962.328.529 đồng lãi quá hạn trên gốc quá hạn 495.250.000 đồng từ khi trích dự phòng.

-Các ông (bà) Lại Quốc Phương, Lê Thị Mỹ T2 đồng ý với phần trình bày và yêu cầu của Bà Nguyễn Thị H. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, Ông Lại Quốc P, bà Lê Thị Mỹ T2 chỉ đồng ý trả phần nợ gốc còn lại và phần lãi trong hạn; không đồng ý trả các khoản lãi phạt, lãi quá hạn khi trích dự phòng khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 725/2018/DS-ST ngày 07/06/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1/Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế của bị đơn Bà Nguyễn Thị N đối với di sản thừa kế ông Nguyễn Hòa Đ (chết vào năm 1949).

2/Đình chỉ yêu cầu của bị đơn Bà Nguyễn Thị N yêu cầu nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H phải bồi thường giá trị sửa chữa, xây dựng căn nhà 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H. Buộc gia đình bị đơn bao gồm các ông, bà: Nguyễn Thị N, Ngô Ngọc Kim C, Trần Thanh Ngọc T, Trần Ngọc Tú, Trịnh Ân K, Trịnh Hoàng A phải dọn đi, giao trả lại toàn bộ căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên hiện trạng cho nguyên đơn.

4/Bác yêu cầu của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H yêu cầu bị đơn Bà Nguyễn Thị N phải trả lại tiền sử dụng căn nhà 124/12 BTX, phường PNL, quận

N, Thành phố Hồ Chí Minh, tính từ tháng 08/2004 đến tháng 08/2017, là 504.000.000 đồng.

5/Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam; buộc Ông Lại Quốc P và bà Lê Thị Mỹ T2 phải trả số tiền 1.224.582.663 đồng, bao gồm các khoản tiền sau đây:

-495.250.000 đồng tiền gốc chưa trả;

-81.434.790 đồng tiền lãi đến hạn chưa trả;

-23.684.773 đồng tiền lãi quá hạn trên gốc quá hạn (trước khi trích dự phòng);

-624.213.100 đồng lãi trong hạn từ khi trích dự phòng.

6/Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam yêu cầu Ông Lại Quốc P và bà Lê Thị Mỹ T2 phải trả 195.631.620 đồng tiền lãi phạt trước khi trích dự phòng và 338.115.429 đồng lãi quá hạn trên gốc quá hạn từ khi trích dự phòng, tổng cộng là 533.747.049 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 14/06/2018, Bà Nguyễn Thị N, Bà Ngô Ngọc Kim C, Bà Trần Thanh Ngọc T kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Vào ngày 20/6/2018, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam kháng cáo về tiền lãi quá hạn, tiền lãi phạt, quyền phát mại tài sản thế chấp và án phí sơ thẩm.

Vào ngày 20/06/2018, Bà Nguyễn Thị H kháng cáo về tiền thuê nhà.

Vào ngày 21/6/2018, Ông Lại Quốc P và bà Lê Thị Mỹ T2 kháng cáo về tiền lãi quá hạn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự kháng cáo trình bày yêu cầu kháng cáo như sau:

-Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H do Ông Lại Quốc P làm đại diện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc phía bị đơn Bà Nguyễn Thị N phải trả số tiền chiếm

dụng nhà, là 504.000.000 đồng. Ông Lại Quốc P cũng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại về hợp đồng tín dụng mà đương sự đã ký kết với Techcombank (xem xét về thời hiệu khởi kiện, về các khoản tiền lãi mà ngân hàng đã áp dụng đối với đương sự…) để giải quyết vụ án đúng pháp luật;

-Bị đơn Bà Nguyễn Thị N, do Ông Nguyễn Thế N1 làm đại diện, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết về công sức của bà N trong thời gian sử dụng nhà vừa qua (chi phí bảo quản, sửa chữa nhà…..);

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là Bà Trần Thanh Ngọc T kháng cáo, cho rằng căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Hòa Đ và bà Bùi Thị T3, không phải là tài sản riêng của bà Bùi Thị T3; yêu cầu Tòa án xem xét chia thừa kế nhà đúng quy định của pháp luật và ưu tiên cho Bà Nguyễn Thị N được quyền sở hữu nhà;

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là Bà Ngô Ngọc Kim C kháng cáo, cũng cho rằng căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn Hòa Đ và bà Bùi Thị T3, không phải là tài sản riêng của bà Bùi Thị T3; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về chi phí sửa chữa nhà mà vợ chồng Bà Ngô Ngọc Kim C đã bỏ ra trong thời gian sử dụng nhà vừa qua;

-Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm về các phần như sau: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng lãi suất 4% đối với hợp đồng tín dụng, là không đúng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc đòi tiền lãi phạt trước khi trích dự phòng và kể từ khi trích dự phòng; yêu cầu xem xét lại về việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định rằng tiền lãi trong giai đoạn thi hành án chỉ được phép tính kể từ ngày ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án.

Các đương sự khác không kháng cáo và không có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng cho đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, họ không có văn bản nào thay

đổi các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án các cấp và đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng Dân sự;

-Về nội dung:

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì có căn cứ xác định rằng căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Bùi Thị T3, không phải là tài sản chung của bà Bùi Thị T3 và ông Nguyễn Hòa Đ.

Vào năm 2002, bà Bùi Thị T3 chuyển nhượng quyền sở hữu nhà hợp pháp cho Bà Nguyễn Thị H. Sau đó, giữa Bà Nguyễn Thị H và Bà Nguyễn Thị N phát sinh giao dịch mua-bán căn nhà này nhưng việc mua-bán nhà không thực hiện được, Tòa án có thẩm quyền đã giải quyết tranh chấp giữa hai bên, xác định việc mua-bán nhà là vô hiệu.

Như vậy, việc khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H đòi Bà Nguyễn Thị N phải trả lại nhà, là có căn cứ pháp luật.

Về việc các đương sự của bị đơn và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có cùng yêu cầu với bị đơn đòi xem xét, giải quyết yêu cầu chia thừa kế di sản của ông Nguyễn Hòa Đ: -ông Nguyễn Hòa Đ đã chết vào năm 1949, tính đến nay là đã hết thời hiệu khởi kiện về thừa kế di sản của ông Nguyễn Hòa Đ. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của đương sự đòi chia thừa kế di sản của ông Nguyễn Hòa Đ, là đúng pháp luật.

Đối với kháng cáo của ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank): -Tòa án cấp sơ thẩm xét xử các tranh chấp về hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ông Lại Quốc P và Techcombank là đúng pháp luật, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Techcombank.

Với những ý kiến nói trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ các kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Trong quá trình giải quyết vụ án nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai sót về việc thu thập chứng cứ và chứng minh, cụ thể như sau:

[1.1]Về việc xác định quyền sở hữu căn nhà tranh chấp số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, thành phố Hồ Chí Minh:

Theo giấy phép mua-bán, chuyển dịch nhà cửa số 863 ngày 09/08/1989 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Hồ Chí Minh cấp, thì bà Bùi Thị T3 là chủ sở hữu căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

Nhưng xét về nguồn gốc, thì căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N, thành phố Hồ Chí Minh nói trên là tài sản được tạo ra trong thời kỳ hôn nhân của bà Bùi Thị T3 (đã chết vào năm 2010) và ông Nguyễn Hòa Đ (đã chết vào năm 1949), căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ như sau:

-Tại "Đơn xin hợp thức hóa nhà" ghi ngày 20/03/1985, bà Bùi Thị T3 kê khai về nguồn gốc nhà như sau: "*Vào năm 1946, tôi có mua căn nhà 3 gian 2 cháy do ông bà Phạm Văn N và Huỳnh Thị H2 bán lại, có bằng khoán nhà số 358*". Văn bản này có chữ ký của hai người làm chứng là bà Huỳnh Thị H2 (người bán nhà) và bà Lê Thị V. Sự việc ông Phạm Văn N-bà Huỳnh Thị H2 bán nhà cho bà Bùi Thị T3 cũng được chính bà Huỳnh Thị H2 thừa nhận tại đơn ghi ngày 20/05/1986, có sự xác nhận chữ ký vào ngày 26/06/1986 của Ủy ban nhân dân phường MB, quận N. Tại văn bản này, bà Huỳnh Thị H2 xác nhận rằng đương sự cùng với người chồng (là ông Phạm Văn N) bán căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N cho bà Bùi Thị T3 vào năm 1946;

-Tại phiếu xác minh ngày 16/08/1985 của Hội đồng kiểm tra-xử lý nhà quận N, bà Bùi Thị T3 khai rằng căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N do đương sự mua vào năm 1946 của ông Phạm Văn N-bà Huỳnh Thị H2 nhưng

hiện tại (thời điểm lập phiếu xác minh), đương sự đã làm mất giấy tờ mua-bán nhà;

-Tại văn bản số 2146 ngày 05/11/2013 gửi Tòa án cấp sơ thẩm (để trả lời yêu cầu xác minh về tình trạng pháp lý của căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N), Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N cũng đã thuật lại những căn cứ pháp lý nói trên về nguồn gốc nhà.

Ngoài việc thuật lại những căn cứ pháp lý nói trên về nguồn gốc nhà, thì tại văn bản số 2146 ngày 05/11/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N còn đề cập đến biên bản họp tổ dân phố 109, phường PNL, quận N ngày 26/06/1989 và kết quả xác minh ngày 08/07/1989 của Ủy ban nhân dân phường PNL, quận N về nguồn gốc căn nhà số 124/12 BTX; các tài liệu này (biên bản họp tổ dân phố 109 ngày 26/06/1989 và kết quả xác minh ngày 08/07/1989 của Ủy ban nhân dân phường PNL, quận N) xác định rằng bà Bùi Thị T3 mua căn nhà số 124/12 BTX vào năm 1952, không phải mua vào năm 1946.

Như vậy, theo các tài liệu, chứng cứ phân tích nói trên, thì đã có hai loại ý kiến khác nhau về việc xác định thời điểm bà Bùi Thị T3 mua căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N: (1)Loại ý kiến thứ nhất
(do chính bà Bùi Thị T3 thừa nhận qua các văn bản viện dẫn nói trên, được người bán nhà là bà Huỳnh Thị H2 tái xác nhận) xác định rằng thời điểm bà Bùi Thị T3 mua nhà là năm 1946; (2)Loại ý kiến thứ hai (lời trình bày của 04 người dân cư trú gần căn nhà số 124/12 BTX, gồm có bà Lê Thị V, bà Nguyễn Thị NG, ông Nguyễn Văn LA, bà Nguyễn Thị YE) xác định rằng thời điểm mua bà Bùi Thị T3 mua nhà là năm 1952.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá về giá trị chứng minh của các tài liệu, chứng cứ nói trên, nhưng đã mặc nhiên xác định bà Bùi Thị T3 là chủ sở hữu căn nhà số 124/12 BTX theo giấy phép mua-bán, chuyển dịch nhà cửa số 863 ngày 09/08/1989 do Ủy ban nhân dân quận N cấp, là thiếu sót trong việc đánh giá tài liệu, chứng cứ, dẫn đến việc xét xử chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự tham gia tố tụng. Sự khác nhau

trong việc xác định thời điểm bà Bùi Thị T3 mua căn nhà số 124/12 BTX cần phải được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá đúng theo quy định của pháp luật bởi vì các tài liệu, chứng cứ nói trên có những mâu thuẫn rõ ràng như sau:

-Bà Bùi Thị T3 xác định rằng đương sự mua nhà vào năm 1946; người bán nhà là Huỳnh Thị H2 tái xác nhận lời khai của bà Bùi Thị T3 là đúng. Trong khi đó, biên bản họp tổ dân phố 109 phường PNL lập vào ngày 26/06/1989 (là một trong các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hợp thức quyền sở hữu nhà cho đương sự) chỉ ghi nhận ý kiến của 4 người dân trong tổng số 17 hộ dân cư trú gần căn nhà tranh chấp. Nếu so sánh về giá trị chứng minh, thì chỉ có người chủ mua nhà và người chủ bán nhà mới có thể là những người biết rõ nhất và đúng nhất về thời điểm mua-bán nhà của họ; lời khai của những người khác cư trú gần đó chỉ mang tính chất tham khảo, nếu như không có bằng chứng rõ ràng nào khác;

-Người làm chứng là bà Lê Thị V (mang số chứng minh nhân dân là 020425182) có hai lời khai khác nhau: -Khi làm chứng tại "Đơn xin hợp thức hóa nhà" của bà Bùi Thị T3 ghi ngày 20/03/1985, bà Lê Thị V đồng ý với lời khai của bà Bùi Thị T3 về việc xác định rằng thời điểm bà Bùi Thị T3 mua nhà là vào năm 1946. Nhưng đến khi làm chứng tại biên bản họp tổ dân phố 109, phường PNL ngày 26/06/1989, bà Lê Thị V khai rằng thời điểm bà Bùi Thị T3 mua nhà là vào năm 1952.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng cho rằng quyền sở hữu căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N còn được xác định qua sự việc Tòa án xét xử tranh chấp hợp đồng mua-bán nhà giữa Bà Nguyễn Thị H và Bà Nguyễn Thị N theo bản án sơ thẩm số 85/2005/DSST ngày 12/09/2005 (của Tòa án nhân dân quận N) và bản án phúc thẩm số 238/2006/DSPT ngày 17/03/2006 (của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh). Lập luận này của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa chính xác, bởi vì bản án số 85/2005/DSST ngày 12/09/2005 (của Tòa án nhân dân quận N) và bản án phúc thẩm số 238/2006/DSPT ngày 17/03/2006 (của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh) chỉ giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng

mua-bán căn nhà số 124/12 BTX, phường PNL, quận N giữa các đương sự, không giải quyết về quyền sở hữu nhà nên không có giá trị chứng minh về vấn đề này.

[1.2]Về việc xác định thời hiệu khởi kiện chia thừa kế di sản của ông Nguyễn Hòa Đ:

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện rằng ông Nguyễn Hòa Đ và bà Bùi Thị T3 sống chung với nhau, có 03 người con chung là Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị H.

Ông Nguyễn Hòa Đ chết vào năm 1949; bà Bùi Thị T3 chết vào năm 2010.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định rằng ông Nguyễn Hòa Đ, chết vào năm 1949, tính đến lúc xét xử sơ thẩm (năm 2018), là 69 năm, đã hết thời hiệu khởi kiện chia thừa kế di sản của ông Nguyễn Hòa Đ (theo Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán-Tòa án nhân dân tối cao). Nhận định như vậy của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật về thừa kế đã có hiệu lực tại thời điểm xét xử sơ thẩm và vẫn đang có hiệu lực, lý do như sau:

-Khoản 4 Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 (công bố ngày 10/09/1990) và Điểm a Mục 10 Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán-Tòa án nhân dân tối cao cùng giải thích rằng thời hiệu khởi kiện về thừa kế là 10 năm, kể từ thời điểm mở thừa kế và quy định này được áp dụng cho tất cả những việc thừa kế đã mở trước ngày công bố Pháp lệnh Thừa kế năm 1990.

Tuy nhiên, khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật (01/01/2017) thì thời hiệu khởi kiện về thừa kế được kéo dài thành 30 năm đối với di sản là bất động sản (Khoản 1 Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015). Điểm b Khoản 1 và Điểm d Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cùng cho phép áp dụng ngay thời hiệu khởi kiện về thừa kế là 30 năm đối với những giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, cho dù thời điểm xác lập giao dịch dân sự đó xảy ra trước ngày 01/01/2017.

Ông Nguyễn Hòa Đ, chết vào năm 1949. Thời điểm mở thừa kế đối với di sản của ông Nguyễn Hòa Đ được tính kể từ ngày 10/09/1990, chiếu theo Khoản 4 Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990. Cho đến nay, việc tranh chấp về thừa kế giữa những người thừa kế của ông Nguyễn Hòa Đ và những đương sự liên quan khác trong vụ án, vẫn chưa giải quyết xong. Vì vậy, đối chiếu với quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm d Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nói trên, thì thời hiệu khởi kiện thừa kế di sản của ông Nguyễn Hòa Đ vẫn còn.

[2]Những sai sót về việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm nói trên, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án; Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được những sai sót đó. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì lý do hủy bản án sơ thẩm nên Tòa án chưa xem xét, giải quyết yêu cầu kháng cáo của ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam trong vụ án này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;

1/Hủy bản án sơ thẩm số 725/2018/DSST ngày 07/06/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án.

2/Về án phí phúc thẩm: đương sự không phải chịu.

Trả lại cho các đương sự có tên dưới đây, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà họ đã nộp theo các biên lai của Cục Thi hành án Dân sự thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

-Trả lại cho bà Trần Ngọc Thanh T số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2017/0049107 ngày 16/07/2018;

-Trả lại cho Bà Ngô Ngọc Kim C số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2017/0049108 ngày 16/07/2018;

-Trả lại cho Ông Lại Quốc P và bà Lê Thị Mỹ T2: số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2017/0049125 ngày 18/07/2018 và số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2017/0045513 ngày 25/10/2018;

-Trả lại cho Ngân hàng TMCP Kỹ-Thương Việt Nam số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2017/0049105 ngày 16/07/2018.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đắc Minh **Trần Văn Mười** **Phan Thanh Tùng**