TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 759/2025/DS-PT.
Ngày: 16-7-2025.
V/v kiện: "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, thuê nhà, chia thừa kế và yêu cầu hủy văn bản công chứng".

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 Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị M2 Phượng

Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Dũng - 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*: Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 466/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, thuê nhà, chia thừa kế và yêu cầu hủy văn bản công chứng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2559/2024/DS-ST ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân quận BT bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2668/2025/QĐXX-PT ngày 20 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 8332/2025/QĐ-HPT ngày 10 tháng 6 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9221/2025/QĐ-TNPT ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hữu Thị Thu H1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 329/1 NTL, phường DH, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Nguyễn Hoàng Lan A, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 329/10 NTL, phường DH, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 00381 quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2022 do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc T - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 43/14 HB, phường HB, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm: 1964.

2. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm: 1966.

3. Bà Nguyễn Thanh V, sinh năm: 1989.

Cùng địa chỉ: Số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà T1 và bà V:

Ông Nguyễn Đình T;

Địa chỉ: Số 62 NPK, phường TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền công chứng số 006249 quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2022 do Phòng công chứng NKC) Có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 302 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2:

Bà Nguyễn Hoàng Lan A, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 329/10 NTL, phường DH, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền số 16261, quyên sô 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2022 do Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm: 1948. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Anh T4, sinh năm: 1972. Vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Anh P1, sinh năm: 1970. Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Anh T5, sinh năm: 1975. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1967. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 47/13A NH, phường BLT, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1954. Có mặt.

9. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm: 1961. Vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Hoàng S2, sinh năm: 1965. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 293/4 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm: 1956. Có mặt.

12. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm: 1958. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Nguyễn Văn V2, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: Số 317/5A BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

14. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1949;

Địa chỉ: Số 293/4 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C:

Ông Tô Ngọc Minh T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 58-62 NPK, phường TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền công chứng số 007584, quyển số 07/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2021 do Văn phòng công chứng NKC). Có mặt.

15. Bà Nguyễn Thanh D;

Địa chỉ: Số 311/18/7 NTL, phường BLT, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

16. Bà Nguyễn Thanh P2, sinh năm: 2005;

Địa chỉ: Số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

17. Bà Hữu Thị Thu H2, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Số 329/1 NTL, phường DH, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

18. Ông Cao Minh T3, sinh năm 1994. Vắng mặt.

19. Bà Trần Ngọc Bảo Trân, sinh năm 1994. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Trẻ Lê Phước T, sinh ngày: 28/3/2018.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thanh D - mẹ ruột.

Địa chỉ: Số 311/18/7 NTL, phường BLT, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

21. Ủy ban nhân dân phường GĐ, địa chỉ: Số 134 LVD, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

22. Phòng Công chứng số 06 Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 47A NVĐ, phường BLT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc P (Theo giấy ủy quyền ngày 28/11/2022). Vắng mặt.

23. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 06 PĐL, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tống Đức T (Theo giấy ủy quyền số 7111/GUQ/VPĐK-HC ngày 12/8/2022). Vắng mặt.

24. Công ty TNHH thương mại dịch vụ Thủy Hải Sản VT.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thanh V, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người kháng cáo:

Bị đơn ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1 và bà Nguyễn Thanh V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Hoàng S2, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Anh T5, bà Nguyễn Thị Anh T4 và bà Nguyễn Thị Anh P1.

Quyết định kháng nghị số: 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận BT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 05/01/2022, 19/5/2022 và các biên bản hòa giải tại Tòa án của bà Hữu Thị Thu H1 do bà Nguyễn Thị Lan A đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Nhà đất tọa lạc tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 16, địa chỉ số 300 BHN, quận BT nay là phường GĐ (sau đây gọi là Nhà đất 300) do ông Nguyễn Thanh V1 đứng tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số cấp GCN CHO1773 ngày 05/12/2017 (sau đây gọi là GCN01773) do Ủy ban nhân dân quận BT (sau đây gọi tắt là UBND Quận BT) cấp.

Tháng 6 năm 2020, qua môi giới, bà H1 được biết nhà đất 300 rao bán và hiện đang cầm cố tại ngân hàng Agribank - chi nhánh BP. Ngày 24/6/2020, sau khi tìm hiểu tình trạng pháp lý Nhà đất 300, bà H1 đã đặt cọc 800.000.000đ, bà H1 nhờ em gái là bà Nguyễn Hoàng Lan A thực hiện việc đặt cọc tại địa chỉ số 329/10 NTL, phường DH với người nhận cọc là ông Nguyễn Thanh V1 và bà Nguyễn Thanh V, đôi bên có ký hợp đồng đặt cọc và có chụp hình (hình ảnh giao nhận cọc được lưu lại trong hồ sơ vụ kiện). Ngày 14/7/2020, bà H1 cọc thêm 100.000.000đ, do bà Thanh V ký nhận tiếp tại Hợp đồng đặt cọc. Ngày 21/7/2020, bà H1 nhờ em gái là bà Hữu Thị Thu H2 chuyển khoản cho ông Nguyễn Thanh V1 số tiền 4.617.000.000đ qua ngân hàng VIETCOMBANK từ tài khoản 1015298434 đến tài khoản 1901206151858, chứng từ giao dịch ủy nhiệm chi số 21072000010003 Ma VAT KH với nội dung "chị Thu H1 thanh toán tiền mua nhà 300 BHN". Ngày 24/7/2020, bà H1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Thu T1 theo Hợp đồng số 05615 ngày 24/7/2020 (gọi tắt Hợp đồng 05615) do văn phòng công chứng HXH chứng nhận. Ngày 30/7/2020, ông Thanh V1 và bà T2 T1 đã ký giấy cam kết đồng ý giao cho bà H1 toàn bộ kiến trúc xây dựng trên quyền sử dụng đất chuyển nhượng với thực trạng thực tế...", văn bản cam kết được công chứng số 00875 quyển số 07-SCT/CK ngày 30/7/2020 tại Văn phòng công chứng HXH. Đến ngày 20/8/2020, UBND quận BT cập nhật biến động sang tên bà Hữu Thị Thu H1 tại GCN01773.

Sau khi sang nhượng cho bà H1 thì ông V1, bà T2 T1 và Nguyên Thanh V (con của ông V1 bà T1) đã đề nghị bà H1 cho thuê lại nhà đất này để ở và kinh doanh hải sản tiếp nên bà H1 đồng ý. Do đó, ngày 24/7/2020, bà H1 đã ký Hợp đồng thuê bất động sản cho bà Nguyễn Thanh V thuê Nhà đất 300, giá thuê 65.000.000đ/tháng, hàng tháng trả tiền thuê vào ngày 16 đến ngày 20, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 16/9/2020. Hợp đồng thuê bất động sản còn có các điều khoản khác được công chứng tại Văn phòng công chứng HXH, số công chứng 07144 ngày 16/9/2020.

Tuy nhiên, bà V đã không trả tiền thuê nhà và cũng không trao trả lại nhà cho bà H1 khi hết hạn mặc dù bà H1 đã yêu cầu việc trả tiền thuê nhà và giao trả nhà nhiều lần, có vi bằng của Văn phòng Thừa phát lại SG ngày 22/6/2021.

Ngày 24/3/2022, do bà H1 vay tiền để mua nhà đất 300 mà đến nay vẫn không có khả năng để trả nợ nên bà đã sang nhượng lại nhà đất này cho bà Nguyễn Thị Bích T2 theo hợp đồng số 002639 ngày 24/3/2022 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y chứng nhận. Ngày 12/4/2022, UBND quận BT cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Bích T2 tại GCN01773. Bà H1 phản bác toàn bộ lời khai của bị đơn tại các bản khai ngày 04/3/2022, ngày 23/3/2022 và ngày 07/5/2024.

Nay, bà H1 yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê bất động sản là Nhà đất 300; yêu cầu bà V thanh toán tiền thuê nhà cho bà theo mức 40.000.000đ/tháng từ ngày 16/9/2020 đến thời điểm xét xử; bà V cùng những người đang cư trú trong Nhà đất 300 phải giao trả lại nhà đất 300. Bà H1 không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Tại bản tự khai ngày 06/01/2022, ngày 23/3/2022, ngày 04/3/2022, ngày 16/6/2022, ngày 05/6/2024 và các biên bản hòa giải tại Tòa án của bị đơn - ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1 và bà Nguyễn Thanh V do ông Nguyễn Đình T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha mẹ của ông Nguyễn Thanh V1 là ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị M. Ông R mất năm 1997, ông R và bà M3 có 11 người con chung, gồm các ông bà:

Nguyễn Văn C, sinh năm 1949; Nguyễn Văn P, sinh năm 1954; Nguyễn Thị M1, sinh năm 1956; Nguyễn Thị M2, sinh năm 1958; Nguyễn Văn V2, sinh năm 1959; Nguyễn Văn S1, sinh năm 1961; Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1964; Nguyễn Hoàng S2, sinh năm 1965; Nguyễn Văn B, sinh năm 1948, mất năm 2004; Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1950, mất năm 2014; Nguyễn Thị C, sinh năm 1952, mất năm 2016.

Nhà đất 300 do ông R và bà M3 tạo lập. Năm 1997, ông R mất, không để lại di chúc. Nhà đất 300 do các ông bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thanh V1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Thị M1 cư trú, trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngày 25/02/2011, bà M3 và Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Thị M1 đã ký hợp đồng tặng cho một phần thửa số 3146, quyển số 2 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/3/2011, ông V1 được UBND quận BT cấp GCN CH00386. Ngày 05/12/2017, UBND quận BT tiếp tục cấp đổi GCN số CH 01773 cho ông V1 và thu hồi GCN số CH00386 ngày 28/3/2011.

Ngày 24/7/2020, ông V1 chuyển nhượng nhà đất 300 cho bà Hữu Thị Thu H1 theo Hợp đồng số 05615 tại Văn phòng công chứng HXH. Ngày 20/8/2020, UBND quận BT cập nhật tên bà Hữu Thị Thu H1 trong giấy chứng nhận CH 01773.

Ngày 30/8/2021, bà M3 mất, có giấy chứng tử số 81 ngày 30/8/2021, không để lại di chúc.

Nguồn gốc nhà đất 300 là do cha mẹ ông V1 tạo lập. Do hạn chế về hiểu biết pháp luật nên ông V1 đã nhờ dịch vụ thực hiện thay các thủ tục hành chính nhà đất liên quan việc khai nhận di sản thừa kế, một phần tin tưởng dịch vụ và ông V1 nghĩ rằng chỉ những người hiện cư trú tại nhà đất 300 mới được hưởng di sản thừa kế, do đó đã kê khai sót các đồng thừa kế.

Bị đơn cho rằng Hợp đồng mua bán nhà là hợp đồng giả cách để che đậy việc vay tài sản với số tiền vay khoảng 5.000.000.000đ giữa bà Nguyễn Thanh V với bà Hữu Thị Thu H1, không có ký kết hợp đồng vay tài sản, bị đơn không xác định được số tiền vay cụ thể, thời điểm vay cũng không xác định được thời điểm cụ thể chỉ nhớ tầm năm 2020, không có chứng cứ chứng minh cho các ý kiến về việc vay tiền này. Tổng số tiền vay để ký kết hợp đồng mua bán nhà khác với số tiền 600.000.000đ mà bà V đã vay của bà Nguyễn Hoàng Lan A vào ngày 22/7/2020 và ngày 25/8/2020. Do bà V nợ tiền của bà H1 nên ông V1 và bà T2 T1 đã đồng ý ký hợp đồng mua bán nhà với bà Hữu Thị Thu H1 để trả nợ cho bà V.

Bị đơn không có yêu cầu đối với Hợp đồng mua bán nhà. Trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1 với bà Hữu Thị Thu H1 thì ông V1 đồng ý hoàn lại toàn bộ số tiền là giá trị mua bán nhà đối với căn nhà 300 BHN cho bà Hữu Thị Thu H1.

Do đó, ông V1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của của ông Nguyễn Văn C. Đồng thời, các bị đơn đều xác nhận các lời khai của bà M1, bà M2 về việc sửa chữa và chi phí sữa chữa để phục vụ nhu cầu ở của các bà trong nhà đất 300.

Đối với nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1 vào năm 2017 với phần diện tích tăng thêm 22,1m^2 thì bị đơn không nhớ chính xác nghĩa vụ tài chính có nộp hay không và do ai nộp (bản khai ngày 16/9/2024).

Bà Nguyễn Thanh V xác nhận có vay bà Lan tổng số tiền là 600.000.000đ. Bà Nguyễn Thanh V do ông Nguyễn Đình T đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án tách yêu cầu vay tài sản của bà Nguyễn Hoàng Lan A thành một vụ kiện khác.

Ngày 16/9/2020, bà Nguyễn Thanh V có ký Hợp đồng thuê bất động sản tại nhà đất 300, thời hạn thuê tính từ ngày 16/9/2020. Đối với yêu cầu của bà Hữu Thị Thu H1 về việc đòi tiền thuê nhà thì bị đơn đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà H1 và đề nghị được trả tiền thuê nhà này trong thời hạn 06 tháng.

Tại đơn khởi kiện ngày 01/10/2021, ông Nguyễn Văn C do ông Tô Ngọc Minh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha mẹ ông Nguyễn Văn C là ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị M3. Ông R và bà M3 có 11 người con chung như bị đơn đã khai trên. Gồm:

1. Ông Nguyễn Văn B (1948-2004), có vợ là bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1948. Ông B và bà T có 06 người con chung, gồm:

Nguyễn Thị T3, sinh năm: 1948. Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1967. Nguyễn Thị Anh Đài (1969-2012), độc thân. Nguyễn Thị Anh P1, sinh năm 1970. Nguyễn Thị Anh T4, sinh năm 1972. Nguyễn Thị Anh T5, sinh năm 1975.

2. Ông Nguyễn Văn N, (1950 - 2014) có vợ: Nguyễn Thị H (1949 - 1999). Ông N và bà H có một người con duy nhất là ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1981.

3. Bà Nguyễn Thị C (1952-2016), độc thân.

Ông R, bà M3 chết đều không để lại di chúc.

Năm 1997, ông R mất. Nhà đất 300 do bà Nguyễn Thị M3, Nguyễn Thanh V1, Nguyên Văn N, Nguyễn Thị M1 và Nguyễn Thị M2 trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Ông C đã nhiều lần yêu cầu ông V1 chia di sản thừa kế nhưng đều không đạt được sự đồng thuận.

Gần đây, ông C phát hiện ra việc ông V1 chuyển nhượng nhà đất cho bà Hữu Thị Thu H1 vào ngày 24/7/2020. Qua tìm hiểu, ông C được biết ngày 25/02/2011, Nguyễn Thị M3, Nguyễn Thanh V1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Thị M1 đã tặng cho căn nhà trên cho ông V1 và ông V1 được cấp giấy chứng nhận số CH00386 ngày 28/3/2011, sau đó là giấy CN số CH 01773 ngày 05/12/2017 thay thế.

Hiện tại nhà đất 300 đang do bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Hoàng S2 đang quản lý sử dụng, còn ông Nguyễn Thanh V1 và vợ con gồm Nguyễn Thị Thu T1, Nguyễn Thanh V, Nguyễn Thanh D, Nguyễn Thanh P2 và cháu ngoại của ông V1 là Lê Phước T không còn cư trú tại số 300 BHN, đã đi đâu không rõ.

Nhận thấy nhà đất trên là di sản của cha mẹ ông để lại cho các người thừa kể nhưng ông V1 lại kê khai sót để các bà Nguyễn Thị M3, Nguyễn Thanh V1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Thị M1 tặng cho ông V1, sau đó chuyển nhượng cho bà H1 đã khiến quyền, lợi ích hợp pháp của ông và những người thừa kế khác bị thiệt hại. Do đó, ông C yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 3146 được Phòng công chứng số 6 chứng nhận ngày 25/02/2011 giữa bà Nguyễn Thị

M3, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Thanh V1 do đây là tài sản chung của cha mẹ để lại cho các anh chị em.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 05615 ngày 24/7/2020 giữa ông Nguyễn Thanh V1 và bà Hữu Thị Thu H1 do Văn phòng Công chứng HXH chứng nhận.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01773 cấp ngày 05/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Thanh V1 và cập nhật tên bà Hữu Thị Thu H1 ngày 20/8/2020, cập nhật tên bà Nguyễn Thị Bích T2.

Ông C không lập bản vẽ chia hiện trạng nhà đất 300 do các anh chị em của ông tự thống nhất với nhau sau. Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H1 về việc giao nhà đất 300 BHN cho bà H1. Ngoài ra, ông C không còn yêu cầu gì.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn P, Nguyên Văn V2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Hoàng S2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị Anh P1, Nguyễn Thị Anh T4, Nguyễn Thị Anh T5, Nguyễn Thị H, Nguyễn Ngọc T1 trình bày: Thống nhất với lời khai và yêu cầu của ông C. Ngoài ra, không có yêu cầu gì.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M2 trình bày:

Bà M2 đã cư ngụ tại căn nhà 300 BHN từ khi sinh ra đến nay, cùng với cha mẹ là ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị M3.

Ông Nguyễn Văn R là con của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Đ. Ông C và bà Đ chết trước ông Ráng, chết từ thời Pháp, không nhớ cụ thể là năm nào. Cha mẹ của bà M3 là Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn N cũng đã mất trước năm 1975, cụ thể năm nào không nhớ. Anh chị em bà không còn giữ giấy tờ chứng tử của ông bà nội, ngoại. Cô, chú, bác, cậu, dì của bà đều đã mất trước năm 1975. Ông R, bà M3 mất không để lại di chúc.

Quá trình ở trong căn nhà 300 BHN, bà M2 có sửa chữa gác gỗ phía sau nhà với chiều ngang hơn 3 mét, chiều dài hơn 6 mét, sửa để bà và các con của bà cùng ở vì trong nhà có nhiều anh chị em ở, nên ai ở phần nào thì tự sửa phần đó để phục vụ mục đích ở của mình. Năm 2018, bà M2 sửa phần gác này với chi phí tổng là 45.000.000đ, không có các hóa đơn chứng từ sửa vì khi sửa chỉ nhờ thợ, không có ký hợp đồng, thợ nói đưa tiền mua gì thì đưa mua đó, khi sửa bà không báo tổ trưởng và không có làm đơn xin phép Phường hay Quận.

Bà sửa chữa vì mục đích phục vụ nhu cầu cá nhân cho bà và con của bà, không vì ai khác, không vì mục đích tôn tạo giá trị căn nhà 300 BHN nên bà không yêu cầu hoàn lại chi phí sửa chữa phần gác này khi chia di sản thừa kế.

Còn có bà Nguyễn Thị M1 sửa chữa phần gác trước cũng để bà M1 ở. Ngoài ra, không có anh chị em nào khác ở tại căn nhà 300 BHN này thực hiện sửa

chữa, tôn tạo giá trị căn nhà thêm. Sau khi bà M1 và bà M2 sửa chữa thì căn nhà có hiện trạng như vậy cho đến nay.

Bà M2 thống nhất với lời khai và yêu cầu của ông C, bà M1. Bà M2 không có yêu cầu gì.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị M1 đã cư ngụ tại căn nhà 300 BHN từ khi sinh ra đến nay, ở cùng với cha mẹ là ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị M3.

Quá trình ở trong căn nhà 300 BHN, bà M1 có sửa chữa gác gỗ phía trước nhà có chiều ngang 3 mét, dài 3 mét. Bà sửa để bà ở vì trong nhà có nhiều anh chị em ở, nên ai ở phần nào thì tự sửa phần đó để phục vụ mục đích ở của mình. Năm 2014, bà sửa phần gác này với chi phí tổng là 25.000.000đ, không có các hóa đơn chứng từ sửa vì khi sửa bà nhờ thợ, không có ký hợp đồng, thợ nói đưa tiền mua gì thì đưa mua, khi sửa bà có báo tổ trưởng, tổ trưởng đồng ý cho sửa chứ bà không có làm đơn xin phép Phường hay Quận.

Bà M1 sửa chữa vì mục đích phục vụ nhu cầu cá nhân, không vì ai khác, không vì mục đích tôn tạo giá trị căn nhà 300 BHN nên bà không yêu cầu hoàn lại chi phí sửa chữa phần gác này cho bà khi chia di sản thừa kế.

Do đó, bà M1 thống nhất với lời khai và yêu cầu của ông C, bà M2. Bà M1 không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Lan A trình bày:

Bà là em ruột của bà Hữu Thị Thu H1. Ngày 24/6/2020, bà có nhận 800.000.000đ từ bà H1 nhờ bà đặt cọc dùm và ký hợp đồng cọc thay cho bà H1 để mua nhà đất 300 BHN do ngày đặt cọc bà H1 về quê, không có ở Thành phố Hồ Chí Minh mà chủ nhà cần gấp. Bà không có ý kiến và yêu cầu gì đối với việc mua bán nhà, sang nhượng đất tại nhà đất 300.

Ngày 22/7/2020 và ngày 25/8/2020, bà Lan A có cho bà Nguyễn Thanh V vay số tiền 600.000.000đ. Số tiền vay này không liên quan đến số tiền mua bán nhà đất 300 giữa ông Nguyễn Thanh V1 và bà Hữu Thị Thu H1. Do bà và bà V đã hòa giải được việc giải quyết đối với số tiền vay này nên bà cũng thống nhất với yêu cầu của bà V là tách việc vay tiền giữa bà và bà V thành vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hữu Thị Thu H2 trình bày:

Bà H2 là em ruột của bà Hữu Thị Thu H1. Ngày 21/7/2020, bà H1 đề nghị bà H2 cho mượn số tiền 4.617.000.000đ để chuyển cho ông Nguyễn Thanh V1 do phải hoàn thành việc công chứng sang tên mua nhà đất 300 BHN nên bà H2 đã thực hiện giao dịch trên bằng ủy nhiệm chi tại Ngân hàng VIETCOMBANK vào ngày 21/7/2020. Sau đó, bà H1 đã trả lại đủ số tiền mượn trên cho bà Hạnh.

Bà H2 không có tham gia giao dịch mua bán nhà đất 300 với ông Nguyễn Thanh V1, Nguyễn Thị Thu T1 và Nguyễn Thanh V. Bà H2 không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh P2 và bà Nguyễn Thanh D trình bày:

Bà P2 và bà D là con ruột của ông Nguyễn Thanh V1 và bà Nguyễn Thị Thu T1, hai bà thường trú tại nhà 300 BHN từ khi mới sinh ra. Năm 2020, hai bà dọn ra ngoài ở đến nay. Quá trình sinh sống tại nhà 300 BHN, hai bà không có bất kỳ sự đóng góp, tu bổ, sửa chữa, cơi nới nào đối với nhà đất 300 BHN, hai bà không có ý kiến gì khác và không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trẻ Lê Phước T do bà Nguyễn Thanh D làm người đại diện theo pháp luật trình bày:

Trẻ Lê Phước T là con ruột của bà D. Trẻ T sinh ngày 28/3/2018, thường trú tại 300 BHN. Năm 2020, trẻ T theo bà D sang cư trú tại 311/18/7 Nơ Trang Long cho tới nay. Do còn nhỏ nên trẻ T không có bất kỳ sự đóng góp, tu bổ, sửa chữa, cơi nới nào đối với nhà đất 300 và không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Bảo T6, ông Cao Minh T3 trình bày:

Ông T3 là con ruột của bà Nguyễn Thị M2, thường trú tại nhà đất 300 BHN. Ông đã ở tại đây từ khi mới sinh ra đến nay, bà Trần Ngọc Bảo T6 là vợ của ông Cao Minh T3, bà Trân cư trú tại nhà đất 300 BHN từ tháng 5/2017, bà không đăng ký thường trú hay tạm trú tại đây; quá trình sinh sống tại nhà đất 300 BHN, vợ chồng ông T3, bà T6 không có đóng góp, tu bổ, sửa chữa, cơi nới đối với nhà đất 300 và không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Anh P1, bà Nguyễn Thị Anh T4 và bà Nguyễn Thị Anh T5 trình bày:

Bà T3 là vợ của ông Nguyễn Văn B. Ông B là con của ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị M3, ông B (1945-2004). Ông B và bà T3 có 05 người con gồm:

- Nguyễn Văn T2 sinh năm: 1967.
- Nguyễn Thị Anh Đ (1969 - 2012), độc thân.
- Nguyễn Thị Anh P1, sinh năm: 1970.
- Nguyễn Thị Anh T4, sinh năm: 1972.
- Nguyễn Thị Anh T5, sinh năm: 1975.

Tất cả đều không C trú và sinh sống tại nhà đất 300 nên không có đóng góp, tu bổ, sửa chữa, cơi nới đối với nhà đất 300 và không có ý kiến, yêu cầu gì.

Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C, bà M1, bà M2.

Tại bản tự khai ngày 06/10/2022, 20/9/2024, Ủy Ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh do ông/bà Ngô Thị H, Trương Công L, Nguyễn Quốc T làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

UBND quận BT bảo lưu ý kiến theo nội dung văn bản số 3557/UBND-TNMT ngày 06/10/2022.

Về việc cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 - bản đồ địa chính):

Việc UBND quận BT xét cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của thửa đất, tình trạng tranh chấp, khiếu nại; nội dung xác minh của UBND Phường 2, hồ sơ do chủ sử dụng kê khai, cung cấp và quy định pháp luật.

- Đối với công nhận phần diện tích 0.5 m^2 - phần diện tích tăng thêm so với diện tích khuôn viên thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 1884/CN-UB ngày 08/01/1994: được công nhận tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 839084 (số vào sổ CH00350), BĐ 839085 (Số vào sổ CH00351), BĐ 839086 (số vào số: CH00352), BĐ 839087 (Số vào sổ: CH00353), BĐ 839088 (số vào sổ: CH00354) ngày 21/02/2011 cấp cho các ông/bà Nguyễn Thị M3, Nguyễn Thanh V1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Thị M1 (cùng sử dụng đất và sở hữu tài sản) theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

- Đối với việc công nhận phần diện tích 22,1 m^2 - phần diện tích được công nhận thêm tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 808638 (số vào số: CH01773) ngày 05/12/2017:

+ Năm 2011, ông Nguyễn Thanh V1 nhận tặng cho nhà đất số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 3146 ngày 25/02/2011 do Phòng công chứng số 6 chứng nhận cùng ngày. Tại Điều 1 Hợp đồng nêu trên thể hiện:

"Điều 1 Nhà ở và quyền sử dụng đất ở tặng cho

Quyền sở hữu đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất của bên A theo các giấy tờ liệt kê dưới đây:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00350, CH00351, CH00352, CH00353, CH00354 do UBND quận BT cấp ngày 21/02/2011".

Ngày 28/3/2011, UBND quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 839874 (số vào sổ: CH00386) đối với nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh V1, công nhận diện tích đất 9,5 m^2, diện tích xây dựng = diện tích sàn = 20,3 m^2.

Năm 2017, ông Nguyễn Thanh V1 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên. Theo xác nhận ngày 20/10/2017 của UBND Phường 2 tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Thanh V1 có nội dung: "tình trạng tranh chấp: Không".

Căn cứ khoản 2 Điều 71 Nghị định số 99/2015/CP-NĐ ngày 20/10/2015 của Chính Phủ, UBND quận BT công nhận thêm 22,1 m^2 đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI808638 số vào sổ: CH01773) ngày 05/12/2017 cấp cho Nguyễn Thanh V1.

Ngày 21/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận BT có Phiếu chuyển số 13499/PC-CNBTH chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đến Chi cục Thuế quận BT.

+ Ngày 24/11/2017, Chi cục Thuế quận BT có Phiếu báo số 4748658/PB-CCT với nội dung: ông/bà Nguyễn Thanh V1 có căn nhà (thửa đất) số 300 BHN thửa số 34, tờ bản đồ số 16-bản đồ địa chính) đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các khoản thu khác có liên quan đến căn nhà (thửa đất) trên.

Về việc xin phép sửa chữa, xây dựng mới tại nhà đất 300 BHN thuộc thẩm quyền của UBND quận BT từ năm 1994 đến nay: Qua rà soát trên hệ thống thông tin của UBND quận BT và hồ sơ tại Kho lưu trữ đối với nhà đất số 300 BHN: không có thông tin về việc cấp phép sửa chữa, xây dựng mới

Ngoài ra, UBND quận BT không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Quốc P làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/02/2011 ông Nguyễn Thanh V1 có yêu cầu Phòng Công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh và đã xuất trình các tài liệu công chứng theo quy định.

Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành thì thành phần hồ sơ công chứng do các bên xuất trình như đã nêu trên là đầy đủ nên Phòng Công chứng số 6 đã thụ lý giải quyết hồ sơ. Công chứng viên tiến hành soạn thảo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Các ông/bà Nguyễn Thị M3, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thanh V1 đọc dự thảo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở và đã ghi: "đã đọc và đồng ý" rồi ký, ghi họ tên vào hợp đồng. Ngay sau đó, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng này và được cấp số công chứng là 3146 ngày 25/02/2011.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật, việc công chứng viên Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã chứng nhận Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên là hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật. Do đó, Phòng Công chứng số 6 không có yêu cầu gì.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh do ông Tống Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chi nhánh văn phòng đất đai quận BT cập nhật biến động trên giấy chứng nhận vào ngày 20/8/2020 và 12/4/2022 tuân thủ đúng theo Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 16/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 4264/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân quận BT đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hữu Thị Thu H1:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê bất động sản ngày 16/9/2020 đối với bất động sản tọa lạc tại số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hữu Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thanh V.

- Buộc bà Nguyễn Thanh V phải hoàn trả cho bà Hữu Thị Thu H1 số tiền thuê nhà từ ngày 16/9/2020 đến ngày 16/12/2024 với số tiền 2.040.000.000đ.

- Buộc bà Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Hoàng S2, bà Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thanh P2, ông Cao Minh T3, bà Trần Ngọc Bảo T6, trẻ Lê Phước T, Công ty TNHH thương mại dịch vụ Thủy Hải sản VT cùng những người gồm các cá nhân và pháp nhân đang cư trú dưới bất kỳ hình thức nào tại bất động sản tọa lạc tại 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả nguyên hiện trạng toàn bộ kiến trúc xây dựng trên quyền sử dụng đất chuyển nhượng gồm nhà trệt, 01 (Một) lầu sàn cemboard - gỗ, mái tôn trên diện tích đất 31,6 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI808638, số vào số CH01773 ngày 05/12/2017 do Ủy ban nhân dân quận BT ban hành và Giấy cam kết ngày 30/7/2020 được Văn phòng công chứng HXH công chứng số 00875 quyển số 07-SCT/CK.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về việc chia thừa kế di sản của ông Nguyễn Văn R là ½ giá trị bất động sản có diện tích đất 31,6 m^2 tọa lạc tại số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi khấu trừ các khoản chi phí ưu tiên thanh toán cho ông Nguyễn Thanh V1, tương đương giá trị: 3.089.355.450đ.

- Xác định những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn R gồm các ông/bà: Nguyễn Thị M3, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Thanh V1 và Nguyễn Hoàng S2.

Mỗi người đều hưởng kỷ phần như nhau là 1/12 /1/2 giá trị di sản của ông Nguyễn Văn Ráng.

- Các ông/bà: Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Hoàng S2 được kỷ phần mỗi người tương đương số tiền 257.446.287đ.

- Ông Nguyễn Thanh V1 được hưởng 72,54% giá trị nhà đất số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương số tiền 4.664.874.026đ.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M2 và bà Nguyễn Thị M1 về việc không yêu cầu các đồng thừa kế hoàn lại chi phí sửa chữa đối với nhà đất tọa lạc tại số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Buộc ông Nguyễn Thanh V1 phải hoàn trả giá trị kỷ phần cho các ông: Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Hoàng S2 tương đương số tiền 257.446.287đ/người.

5. Giao cho ông Nguyễn Thanh V1 tạm giữ kỷ phần của bà Nguyễn Thị C tương đương số tiền 257.446.287đ và 6/7 kỷ phần của ông Nguyễn Văn B tương đương số tiền 220.668.246đ đến khi có yêu cầu của những người thừa kế của bà C, ông B.

6. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C:

- Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 3146 được Phòng công chứng số 6 chứng nhận ngày 25/02/2011 giữa bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Thanh V1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 05615 ngày 24/7/2020 giữa ông Nguyễn Thanh V1 và bà Hữu Thị Thu H1 do Văn phòng Công chứng HXH công chứng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01773 cấp ngày 05/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Thanh V1; hủy cập nhật biến động sang tên bà Hữu Thị Thu H1 vào ngày 20/8/2020, hủy cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Bích T2 vào ngày 12/4/2022.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/01/2025, bị đơn ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1 và bà Nguyễn Thanh V có ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo ủy quyền đã có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hữu Thị Thu H1 theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 26/12/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Hoàng S2, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Anh T5, bà Nguyễn Thị Anh T4, bà Nguyễn Thị Anh P1 và bà Nguyễn Thị M2 đã kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm với lý do: Quyết định của án Bản án sơ thẩm không khách quan, chưa xem xét toàn diện vụ án. Cụ thể, Căn nhà số 300 BHN không phải là tài sản riêng của ông Nguyễn Thanh V1 mà là tài sản của cha mẹ để lại nên ông V1 không có quyền bán tài sản cho ai khác. Tuy nhiên, Tòa án không xem xét việc ông V1 kê khai sót hàng thừa kế dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận nhà đất và việc mua bán không đúng theo quy định của pháp luật để hủy bỏ mà lại chấp nhận yêu cầu tuyên bố chủ quyền căn nhà của nguyên đơn trong khi các đồng thừa kế đều không đồng ý, không biết việc bán nhà và đang quản lý sử dụng căn nhà từ trước cho đến nay. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xử theo hướng xác định căn nhà số 300 BHN thuộc quyền sở hữu của các đồng thừa kế bên cạnh đó ông V1 phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cho bà Hữu Thị Thu H1.

Ngày 30/12/2024, Viện kiểm sát nhân dân quận BT đã có Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm tuyên ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân quận BT.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số: 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/12/2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận BT.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của những người liên quan ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Hoàng S2, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Anh T5, bà Nguyễn Thị Anh T4, bà Nguyễn Thị Anh P1 và bà Nguyễn Thị M2; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận BT, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn, những người liên quan còn trong hạn luật định và hợp lệ, việc nộp tiền tạm ứng án phí là trong hạn luật định nên có căn cứ để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1 và bà Nguyễn Thanh V:

[2.1] Cha mẹ của ông Nguyễn Thanh V1 là ông Nguyễn Văn R (chết năm 1997) và bà Nguyễn Thị M3 (chết năm 2021) chung sống có 11 người con chung gồm các ông bà:

1. Nguyễn Văn C, sinh năm 1949;
2. Nguyễn Văn P, sinh năm 1954;
3. Nguyễn Thị M1, sinh năm 1956;
4. Nguyễn Thị M2, sinh năm 1958;
5. Nguyễn Văn V2, sinh năm 1959;
6. Nguyễn Văn S1, sinh năm 1961;
7. Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1964;
8. Nguyễn Hoàng S2, sinh năm 1965;

9. Nguyễn Văn B (1948 - 2004) (có vợ là bà Nguyễn Thị T3. Ông B và bà T3 có các người con: Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị Anh Đ, Nguyễn Thị Anh P1, Nguyễn Thị Anh T4, Nguyễn Thị Anh T5);

10. Nguyễn Văn N, sinh năm 1950, mất năm 2014 (có vợ - Bà Nguyễn Thị. Ông N và bà H có 01 người con: Ông Nguyễn Ngọc T1);

11. Nguyễn Thị C (1952 - 2016).

Trong quá trình chung sống, ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị M3 có tài sản chung là căn nhà số 300 BHN theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 1884/CN-UB ngày 08/01/1994 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị M3 là chủ sở hữu nhà 300 BHN. Khi bà M3, ông N, bà M1, bà M2, ông Thanh V1 được cấp giấy chứng nhận vào năm 2011 thì diện tích nhà đất được công nhận là 9,5 m^2. Năm 2017, UBND quận BT cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh V1 với diện tích đất là 31,6 m^2 tại Giấy chứng nhận số vào sổ CH01773.

Bản án sơ thẩm đã xác định đúng diện hàng thừa kế của ông R và bà M3 và tài sản của ông bà khi còn sống.

[2.2] Giá trị di sản, hàng thừa kế và giá trị kỷ phần thừa kế:

- Giá trị tài sản nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông R bà M3 được xác định sau khi khấu trừ chi phí nộp tiền sử dụng đất 22,1 m^2 và phí trước bạ mà ông V1 đã nộp là: 6.430.220.000đ - 251.509.100đ = 6.178.710.900đ.

Ông R và bà M3, mỗi người sở hữu ½ giá trị Nhà đất 300 BHN tương đương 6.178.710.900đ/2 = 3.089.355.450đ. Như vậy, di sản của ông R để lại tương đương giá trị 3.089.355.450đ.

- Người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn R gồm: Ông/bà Nguyễn Thị M3 và 11 người con: B, C1, P, V2, C2, M1, N, M2, S1, S2, V1. Mỗi người nhận kỷ phần bằng nhau là 1/12 (½ di sản) tương đương giá trị 3.089.355.450đ/12 = 257.446.287đ.

- Người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn B: bà Nguyễn Thị M3, bà Nguyễn Thị T3, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị Anh Đ, Nguyễn Thị Anh P1, Nguyễn Thị Anh T4, Nguyễn Thị Anh T5, mỗi người hưởng kỷ phần bằng nhau là 1/7 (257.446.287đ) tương đương 36.778.041đ.

- Bà Nguyễn Thị M3 là 01 trong 07 người được thừa kế di sản của ông B và bà M3 đã tặng cho phần sở hữu của mình đối với Nhà đất 300 BHN sang ông V1 theo Hợp đồng tặng cho số 3146 ngày 25/02/2011 nên phải xem xét đến kỷ phần của bà M3 được hưởng đối với di sản của ông B để giải quyết các yêu cầu trong vụ kiện này.

Như vậy, tổng giá trị sở hữu và kỷ phần được hưởng của bà M3 là 3.383.579.778đ gồm: ½ giá trị sở hữu nhà đất 300 BHN: 3.089.355.450đ, thừa kế kỷ phần của ông R: 257.446.287đ, thừa kế kỷ phần của ông B: 36.778.041 đồng.

Mặc dù, ông C không có yêu cầu ông V1 phải bồi thường các kỷ phần thừa kế từ di sản của ông R đối với Nhà đất 300 BHN nhưng ông C lại có yêu cầu chia thừa kế đối với di sản này. Do đó, buộc người có lỗi là ông V1 phải bồi hoàn lại các kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế, gồm ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Văn S1, và ông Nguyễn Hoàng S2.

Như vậy, ông V1 phải bồi hoàn số tiền 1.287.231.435đ cho ông C, P, V2, S1, S2; mỗi người được hưởng 257.446.287đ.

- Đối với kỷ phần của ông B được chia cho bà M3 và 06 đồng thừa kế của ông Bá. Phần bà M3 được hưởng là 1/7 kỷ phần của ông B đã tặng cho ông V1. Như vậy, ông V1 phải hoàn lại 6/7 kỷ phần của ông B tương đương 220.668.246đ cho các đồng thừa kế còn lại của ông B khi những người này có yêu cầu.

- Đối với kỷ phần của bà C, bà Anh Đ: Trong vụ án này không có bất kỳ người nào có yêu cầu chia di sản thừa kế của bà C, bà Anh Đ nên kỷ phần mà bà C, bà Anh Đ được hưởng từ việc chia thừa kế của ông R sẽ tạm thời giao cho ông V1 giữ. Khi có yêu cầu chia thừa kế đối với các kỷ phần này sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác. Do đó, đề nghị của ông C tại phiên tòa sơ thẩm về việc chia thừa kế kỷ phần của bà Châu không được chấp nhận do trái với qui định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Ông V1 được hưởng giá trị nhà đất 300 BHN từ việc thừa kế di sản của ông Ráng, tặng cho của bà M3, ông N, bà M1 và M2 như sau: 3.383.579.778đ (phần của bà M3) + (257.446.287đ x4) = 4.413.364.926đ. Ông V1 được hoàn lại phần nghĩa vụ tài chính 251.509.100đ. Tổng cộng ông V1 được hưởng: 4.413.364.926đ + 251.509.100đ = 4.664.874.026đ tương đương 72,54% giá trị Nhà đất 300 BHN.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05615 ngày 24/7/2020 (Hợp đồng 05615) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1 và bên nhận chuyển nhượng bà Hữu Thị Thu H1, đối tượng chuyển nhượng là toàn bộ quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 34, tờ bản đồ số 16, địa chỉ số 300 BHN.

Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, được ký kết giữa các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, mục đích giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được công chứng tại Văn phòng công chứng HXH số 05615 quyển số 7 TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1 là người sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI808638, số vào sổ CH01773 ngày 05/12/2017 (GCN 01773) do UBND quận BT cấp phù hợp theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 10 Điều 3; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều

168, điểm b khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05615 ngày 24/7/2020 có giá trị pháp lý.

[2.4] Căn cứ Giấy cam kết ngày 30/7/2020 được Văn phòng công chứng HXH công chứng số 00875 quyển số 07-SCT/CK về việc ông V1 và bà T1 giao cho bà H1 toàn bộ kiến trúc xây dựng trên quyền sử dụng đất chuyển nhượng gồm nhà trệt, 01 (Một) lầu sàn cemboard - gỗ, mái tôn được ghi nhận trên GCN01773. Đây là nhà ở đã được Nhà nước chứng nhận quyền sở hữu qua các thời kỳ từ năm 1994 cho ông R đến năm 2011 cho ông Nguyễn Thanh V1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00386 ngày 28/3/2011 (gọi tắt là GCN00386). Đến năm 2017, do ông V1 không yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở này tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/10/2017 mà chỉ yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên Nhà nước thu hồi lại GCN 00386 và ghi nhận hiện trạng nhà ở này trên sơ đồ hiện trạng tại GCN 01773.

Như vậy, việc ông Thanh V1 chuyển giao nhà ở này trên cơ sở sang nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 300 BHN cho bà H1 là hợp pháp. Phía bị đơn xác định không có yêu cầu gì đối với Hợp đồng 05615, đồng ý hoàn trả hết tiền sang nhượng Nhà đất 300 cho nguyên đơn (lời khai của ông Nguyễn Đình T đại diện tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/6/2024), lời khai này phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ và lời khai của nguyên đơn về việc ký kết và thực hiện hợp đồng. Do đó, có cơ sở xác định các bên đã thực hiện hoàn tất toàn bộ Hợp đồng 05615, bên bán đã giao nhà cho bên mua, bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và được nhận Nhà đất 300 để có việc cho thuê lại sau đó nên việc sang nhượng Nhà đất 300 BHN giữa ông C, bà T1 và bà H1 có giá trị pháp lý.

[2.5] Tương tự với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002639 ngày 24/3/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Hữu Thị Thu H1 là người sử dụng đất, sở hữu công trình trên đất hợp pháp và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích T2 đủ điều kiện về chủ thể nhận chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y công chứng số 002639 quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng này đảm bảo quy định về hình thức và nội dung theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 nên có giá trị pháp lý.

[2.6] Bà T2 đã xác định bà chưa nhận được Nhà đất 300 BHN nên bà H1 phải có nghĩa vụ giao nhà đất này cho bà và bà đồng ý nhận nhà từ bà H1 khi bà có yêu cầu. Hiện tại, bà chưa có yêu cầu này. Bà toàn quyền cho bà H1 trong việc yêu cầu đòi tiền thuê nhà từ thời điểm 12/4/2022 đến khi bà nhận được nhà. Bà thống nhất với yêu cầu của bà H1, bà và bà H1 sẽ tự thỏa thuận việc giao nhận tiền thuê nhà này. Căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 thì quyền sở hữu đối với nhà ở tọa lạc trên nhà đất 300 BHN này chưa chuyển giao từ bà H1

sang bà T2 và phù hợp với thỏa thuận giữa 02 bà nên bà H1 thực hiện quyền đòi tiền thuê và thu hồi Nhà đất 300 BHN là có cơ sở.

[2.7] Việc bà Hữu Thị Thu H1 cho bà Nguyễn Thanh V thuê toàn bộ bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 16, địa chỉ số 300 BHN căn cứ theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn cùng các chứng cứ có trong hồ sơ, xác định có 02 (Hai) Hợp đồng cho thuê bất động sản gồm: 01 Hợp đồng thuê bất động sản số 07144 ngày 16/9/2020 (gọi tắt là Hợp đồng 07144) có công chứng và 01 hợp đồng thuê bất động sản ký sau, không có công chứng.

[2.8] Hợp đồng 07144 với thời hạn 02 (Hai) năm từ ngày 16/9/2020, giá thuê là 65.000.000đ/tháng. Đây là hợp đồng được ký kết giữa các chủ thể thỏa mãn các điều kiện về chủ thể giao dịch, ý chí tự nguyện và được công chứng tại Vặn phòng công chứng HXH. Sau đó, hai bên đã hoàn tất việc giao bất động sản từ bên cho thuê sang bên thuê. Do đó, Hợp đồng thuê bất động sản này có giá trị pháp lý theo quy định tại các Điều 472, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 119, 121 Luật Nhà ở năm năm 2014.

[2.9] Hợp đồng thuê bất động sản ký sau Hợp đồng 07144. Hợp đồng này được ký kết không có công chứng, không có ngày ký kết, thời hạn thuê 04 năm tính từ ngày 16/9/2020 với giá thuê 40.000.000đ/tháng, tại trang 1 của Hợp đồng ghi bên thuê là bà V, tại phần ký kết hợp đồng có mộc của Công ty TNHH Thủy Hải Sản VT đóng vào chữ ký của bà V. Nguyên đơn khai có việc ký kết thêm hợp đồng này do bà V đề nghị giảm giá thuê và tăng thời hạn thuê, có việc đóng mộc của Công ty vào chữ ký của bà V là do bà V thực hiện để làm tin. Nguyên đơn xác định chỉ cho cá nhân bà V thuê, đồng thời bà V không thực hiện việc đặt cọc theo các hợp đồng thuê đã nêu, cũng không trả bất kỳ tháng thuê nào. Lời khai này của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ.Về phía bà V, theo lời khai của bị đơn do ông Nguyễn Đình T đại diện tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/6/2024 đã xác nhận lời khai của nguyên đơn đúng và đồng ý hoàn trả toàn bộ tiền thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn trong hạn 06 tháng.

[2.10] Căn cứ 02 hợp đồng thuê bất động sản trên và lời khai xác nhận của nguyên đơn, bị đơn, đã đủ cơ sở xác định việc thuê Nhà đất 300 được ký kết giữa bà H1 và cá nhân bà V, việc thuê này có thật và có hiệu lực từ ngày 16/9/2020, giá thuê 40.000.000đ/tháng trong hạn 04 năm từ 16/9/2020 đến 16/9/2024. Từ ngày 16/9/2020 đến nay bà V không thanh toán tiền thuê nhà cũng không giao trả nhà cho bà H1 đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng cho thuê bất động sản. Ngày 17/6/2021, bà H1 đã thực hiện yêu cầu bà V giao trả nhà, có lập vi bằng số 464/2021 ngày 22/6/2021 của Văn phòng Thừa phát lại SG. Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 131, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014, bà H1 tiến hành khởi kiện bà V về tranh chấp hợp đồng thuê nhà đất 300 khi chưa đến hạn chấm dứt hợp đồng thuê là có cơ sở.

[2.11] Căn cứ kết quả cung cấp chứng cứ của Công an Phường H, quận BT cùng các lời khai của những người cư trú trong Nhà đất 300 BHN thì bà V, ông Thanh v1, bà T2 T1, bà Thanh P2, bà Thanh D và trẻ Lê Phước T thực tế đã không còn cư trú tại Nhà đất 300 BHN từ năm 2021, thời điểm cụ thể về ngày tháng không rõ. Tuy nhiên, bà V không thông báo cho bà H1 về việc chấm dứt hợp đồng thuê Nhà đất 300 BHN, những người đang cư trú tại Nhà đất 300 BHN cũng không có bất kỳ phản hồi nào về việc tiếp tục thuê nhà, trả tiền thuê hoặc giao trả nhà đất 300 BHN đến bà H1 nên nghĩa vụ trả tiền thuê nhà đất này vẫn thuộc về bà V. Theo đó, số tiền thuê Nhà đất 300 BHN từ ngày 16/9/2020 đến thời điểm xét xử là 04 năm 03 tháng được tính như sau:

- 04 năm 03 tháng x 40.000.000đ/tháng = 2.040.000.000đ.

Đến nay, hợp đồng thuê bất động sản đối với Nhà đất 300 BHN cũng đã quá hạn chấm dứt theo hợp đồng, nếu tiếp tục kéo dài sẽ gây thêm nhiều thiệt hại cho bà H1 nên yêu cầu khởi kiện của bà H1 có cơ sở để chấp nhận, cần buộc bà V phải thanh toán cho bà H1 toàn bộ số tiền thuê 2.040.000.000đ, đồng thời buộc bà V và những người đang cư trú tại Nhà đất 300 phải giao trả Nhà đất 300 BHN cho bà H1 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật để bà H1 thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất này cho bà T1 khi bà T2 có yêu cầu.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hữu Thị Thu H1 về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê bất động sản là Nhà đất 300; yêu cầu bà V thanh toán tiền thuê nhà cho bà theo mức 40.000.000đ/tháng từ ngày 16/9/2020 đến thời điểm xét xử; yêu cầu bà V cùng những người đang cư trú trong Nhà đất 300 BHN phải giao trả lại nhà đất 300 là có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Hoàng S2, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Anh T5, bà Nguyễn Thị Anh T4 và bà Nguyễn Thị Anh P1:

Xét thấy, yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3146 ngày 25/02/2011 là vô hiệu, cũng như yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng sau đó giữa ông Nguyễn Thanh V1 và bà H1, giữa bà H1 và bà T2 vô hiệu là không có cơ sở pháp lý và không phù hợp với thực tế khách quan.

Bởi lẽ, Hợp đồng tặng cho giữa các ông bà Nguyễn Thị M3, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị M2 với ông Nguyễn Thanh V1 được xác lập theo đúng quy định Điều 465, 466, 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 107 Luật Nhà ở năm 2005. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng đều phù hợp với pháp luật. Các bên chỉ tặng cho phần tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền thừa kế của mình, không xâm phạm phần quyền lợi của các thừa kế khác, bao gồm cả ông C. Việc cho rằng toàn bộ phần di sản là tài sản chưa phân chia và

thuộc sở hữu chung của các đồng thừa kế nên không ai có quyền định đoạt là không chính xác.

Sau khi nhận tặng cho, ông Nguyễn Thanh V1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp. Dựa trên Giấy chứng nhận này, ông V1 tiếp tục chuyển nhượng nhà đất 300 BHN cho bà H1, người thứ ba ngay tình và sau đó bà H1 lại chuyển nhượng cho bà T2 cũng là người thứ ba ngay tình. Cả bà H1, bà T2 đều không biết và không thể biết về bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp nào về tài sản này tại thời điểm giao dịch. Việc căn cứ vào Giấy chứng nhận được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện mua bán là hoàn toàn thiện chí, hợp pháp và cần được pháp luật bảo vệ. Ngoài ra, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh quận BT đã cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bà Hữu Thị Thu H1 vào ngày 20/8/2020, tên bà Nguyễn Thị Bích T2 vào ngày 12/4/2022.

Căn cứ khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Do đó, bản án sơ thẩm đã nhận định ông V1 là người có lỗi trong việc kê khai sót những người thừa kế thì ông V1 phải chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình là hợp lý. Việc bảo vệ quyền lợi của bà H1 và bà T2 với tư cách là người thứ ba ngay tình là phù hợp với quy định pháp luật và thực tiễn xét xử, đồng thời bảo đảm sự ổn định của các quan hệ dân sự đã phát sinh và hoàn tất.

Do đó, Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát quận BT:

[4.1] Đối với đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng ông Nguyễn Thanh V1 là người không ngay tình khi thực hiện việc kê khai thiếu hàng thừa kế làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người được hưởng thừa kế của ông Nguyễn Văn R:

[4.1.1] Căn cứ tại Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 18/12/2000, ông V1 cam đoan nội dung kê khai là đúng và đã kê khai di sản thừa kế của ông R đối với nhà đất 300 BHN với những người được thừa kế gồm: bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Thanh V1, bỏ sót những người thừa kế khác gồm: Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Văn S1 và Nguyễn Hoàng S2.

[4.1.2] Theo đó, tại đơn Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 09/11/2010, bà Nguyễn Thị M3 đã kê khai người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất 300 BHN chỉ có 05 người như kê khai của ông V1. Căn cứ khoản 1 Điều

50 Luật đất đai năm 2003, điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ, khoản 2 Điều 10 Quyết định 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của UBND TPHCM, UBND Quận BT đã cấp giấy chứng nhận số BĐ 839084 (số vào số CH00350), BĐ 839085 (số vào số CH00351), BĐ 839086 (số vào số: CH00352), BĐ 839087 (số vào sổ: CH00353), BĐ 839088 (số vào sổ: CH00354) ngày 21/02/2011 cấp lần lượt cho các ông/bà Nguyễn Thị M3, Nguyễn Thanh V1, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Thị M1 (cùng sử dụng đất và sở hữu tài sản).

[4.1.3] Ngày 25/02/2011, căn cứ Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 3146 từ các ông/bà M3, N, M1 và M2 tặng cho ông V1 tại Phòng công chứng số 6 nên UBND quận BT đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00386 ngày 28/3/2011 cho ông Nguyễn Thanh V1, sau đó đến GCN01773 để ông V1 sang nhượng cho bà Hữu Thị Thu H1 thông qua Hợp đồng 05615, bà H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bích T2 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002639.

[4.1.4] Như vậy, chính việc ông V1 kê khai thiếu sót những người đồng thừa kế di sản của ông R đối với Nhà đất 300 BHN đã dẫn đến các hệ quả trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và cuối cùng là Nhà đất 300 BHN đã sang nhượng cho người thứ ba làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền hưởng di sản của các ông/bà: B, C1, C2, P, V2, S1, Hoàng S2. Tại lời khai ngày 16/6/2022 và các biên bản có trong hồ sơ, ông V1 xác nhận do ông không hiểu biết pháp luật, phần nhờ dịch vụ thực hiện nên ông đã kê khai sót các anh chị em nêu trên, đó là lỗi của ông. Lời khai của ông V1 phù hợp với lời khai của các đồng thừa kế và các chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, xác định ông V1 là người có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba; đồng thời, xác định bà H1, bà T2 là người thứ 3 ngay tình khi nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất tọa lạc tại địa chỉ số 300 BHN căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.1.5] Việc Tòa án sơ thẩm không tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là hoàn toàn có cơ sở pháp lý và hợp tình, nhằm đảm bảo nguyên tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong vụ án, bà H1 và bà T2 là những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất một cách hợp pháp, ngay tình thông qua các hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, đúng trình tự thủ tục và đã được cập nhật biến động sang tên theo đúng quy định pháp luật. Cụ thể: Bà H1 đã được cập nhật tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2020, bà T2 tiếp tục được cập nhật sang tên vào ngày 12/4/2022.

[4.1.6] Các giao dịch này đều tuân thủ đầy đủ điều kiện về chủ thể, nội dung và hình thức theo quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013. Cả hai bên nhận chuyển nhượng bà H1 và bà T2 đều không biết và không

thể biết về bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến di sản thừa kế hay lỗi của bên chuyển nhượng là ông V1 tại thời điểm giao dịch. Do đó, việc tuyên hợp đồng vô hiệu sẽ xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình và gây bất ổn trong quan hệ dân sự.

[4.1.7] Vì vậy, việc Tòa án sơ thẩm bảo vệ tính pháp lý và hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời xác định trách nhiệm bồi hoàn riêng biệt đối với người có lỗi là ông V1 là hoàn toàn phù hợp, giúp giải quyết triệt để tranh chấp mà vẫn bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đồng thừa kế và người thứ ba ngay tình là bà H1 và bà T2. Đây là cách giải quyết hợp lý, cân bằng quyền lợi giữa các bên trong vụ án.

[3.2] Xét Hợp đồng tặng cho một phần nhà đất số 3146 ngày 25/02/2011, được Phòng Công chứng số 6 TP.HCM công chứng, Tòa án sơ thẩm nhận định các ông/bà Nguyễn Thị M3, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị M2 và Nguyễn Văn N đã tự nguyện ký tặng cho phần quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất 300 BHN cho ông Nguyễn Thanh V1 là hợp lý vì Hợp đồng 3146 đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện về hình thức và nội dung theo quy định tại các Điều 465, 466, 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 107 Luật Nhà ở năm 2005. Các bên đều là chủ thể có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, việc tặng cho là vô điều kiện, hoàn toàn tự nguyện và đã chuyển quyền sở hữu tài sản theo đúng quy định pháp luật.

Hơn nữa, sau khi hợp đồng có hiệu lực, phần tài sản được tặng cho đã được ông V1 chuyển nhượng hợp pháp cho bà H1 và bà T2. Do đó, Hợp đồng số 3146 đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì vậy, không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận BT về việc cho rằng Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất số 3146 ngày 25/02/2011 giữa bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Thanh V1 là không phù hợp.

[4.2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát quận BT sát về việc đề nghị Hội đồng xét xử khấu trừ nghĩa vụ tài chính mà ông V1 đã nộp vào năm 2017 theo tỷ lệ giá trị hiện nay của phần diện tích đất 22,1m² là không có cơ sở chấp nhận, bởi các lý do sau:

Ông V1 là người duy nhất trong các đồng thừa kế đứng ra thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và thực hiện thủ tục pháp lý để hợp thức hóa quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số 300 BHN. Việc ông V1 nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ vào năm 2017 là chi phí thực tế và cần được ghi nhận đầy đủ, không thể đánh giá lại dựa theo tỷ lệ giá trị thị trường hiện tại, vì đây chỉ là nghĩa vụ phát sinh trong thủ tục hành chính.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần diện tích 22,1m² tại nhà đất số 300 BHN không phải là phần diện tích ông Nguyễn Thanh V1 được nhận chuyển nhượng, mà là phần diện tích được Ủy ban nhân dân Quận BT công nhận thêm tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CI 808638 (số vào sổ: CH 01773) ngày 05/12/2017. Cụ thể, theo Văn bản số 4036/UBND-TNMT ngày 27/9/2024 của UBND Quận BT (bút lục số 570) về việc cung cấp thông tin liên quan đến nhà đất số 300 BHN, diện tích khuôn viên nhà đất là 45,2m², trong đó 9,5m² đã được công nhận quyền sử dụng đất, còn lại 35,7m² chưa được công nhận. Qua rà soát dữ liệu quản lý, UBND Quận BT xác nhận không có thông tin về việc cấp phép sửa chữa hoặc xây dựng mới tại nhà đất này. Do đó, có thể khẳng định rằng phần diện tích 22,1m² không phải là phần đất mà ông V1 nhận chuyển nhượng, mà là phần diện tích được công nhận bổ sung sau này.

Ngoài ra, nếu phải định lại giá thị trường hiện tại của phần đất 22,1m² để xác định tỷ lệ khấu trừ nghĩa vụ tài chính là không có cơ sở pháp lý cụ thể, bởi pháp luật hiện hành không quy định việc phải quy đổi lại giá trị nghĩa vụ đã nộp theo thời giá khi chia thừa kế. Việc này không những không khách quan mà còn làm phức tạp quá trình giải quyết di sản, gây ảnh hưởng đến sự ổn định trong quan hệ dân sự và tính minh bạch của thủ tục tài chính mà ông V1 đã hoàn thành.

Số tiền 251.509.100đ đã được ông V1 nộp vào ngân sách Nhà nước, cần được khấu trừ trực tiếp vào tổng giá trị khối di sản để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho người đã thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho các đồng thừa kế khác. Không có cơ sở pháp lý cũng như thực tiễn nào để yêu cầu định giá lại phần đất 22,1m².

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên cách tính của cấp sơ thẩm khi khấu trừ số tiền nghĩa vụ tài chính 251.509.100đ trực tiếp vào giá trị nhà đất và không xem xét lại giá trị hiện tại của diện tích 22,1m² theo tỷ lệ như Viện kiểm sát kháng nghị, vì không có căn cứ pháp lý và không phù hợp với thực tiễn giải quyết tranh chấp dân sự về thừa kế.

[5] Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện để giải quyết vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận BT và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh V chịu án phí 72.800.000đ trên số tiền thuê nhà phải trả và án phí 300.000đ đối với yêu cầu hoàn trả nhà cho bà H1. Tổng án phí bà V phải chịu là 73.100.000đ.

Ông Nguyễn Thanh V1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.664.874đ đối với tổng số kỷ phần được nhận (4.664.874.026đ) và chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50.616.943đ trên số tiền hoàn kỷ phần cho các ông: C, P, V2, S1 và S2. Nhưng do ông thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tạm tứng án phí nên ông V1 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Các ông: Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Hoàng S2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.872.314đ/người trên kỷ phần được hưởng

nhưng các ông C, P, V2, S1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp.

Ông Nguyễn Văn C còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000đ tính theo yêu cầu không có giá ngạch đối với 03 yêu cầu bị bác về Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 3146 ngày 25/02/2011 (gọi tắt HĐ3146) hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 05615 ngày 24/7/2020 (Hợp đồng 05615) nhưng ông C thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp.

- Bà H1 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.600.000đ theo biên lai thu số 0000293 ngày 08/12/2021 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Nguyễn Thanh V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Hoàng S2, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Anh T5, bà Nguyễn Thị Anh T4, bà Nguyễn Thị Anh P1 và không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận BT.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hữu Thị Thu H1:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê bất động sản ngày 16/9/2020 đối với bất động sản tọa lạc tại số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Hữu Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thanh V.

- Buộc bà Nguyễn Thanh V phải hoàn trả cho bà Hữu Thị Thu H1 số tiền thuê nhà từ ngày 16/9/2020 đến ngày 16/12/2024 với số tiền 2.040.000.000đ (hai tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thanh V, Ông Nguyễn Thanh V1, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Hoàng S2, bà Nguyễn Thanh D, bà Nguyễn Thanh P2, ông Cao Minh T3, bà Trần Ngọc Bảo T6, trẻ Lê Phước T, Công ty TNHH thương mại dịch vụ Thủy Hải sản VT cùng những người gồm các cá nhân và pháp nhân đang cư trú dưới bất kỳ hình thức nào tại bất động sản tọa lạc tại 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả nguyên hiện trạng toàn bộ kiến trúc xây dựng trên quyền sử dụng đất chuyển nhượng gồm

nhà trệt, 01 (Một) lầu sàn cemboard - gỗ, mái tôn trên diện tích đất 31,6 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI808638, số vào số CH01773 ngày 05/12/2017 do Ủy ban nhân dân quận BT ban hành và Giấy cam kết ngày 30/7/2020 được Văn phòng công chứng HXH công chứng số 00875 quyển số 07-SCT/CK cho bà Hữu Thị Thu H1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn C về việc chia thừa kế di sản của ông Nguyễn Văn R là ½ giá trị bất động sản có diện tích đất 31,6 m^2 tọa lạc tại số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi khấu trừ các khoản chi phí ưu tiên thanh toán cho ông Nguyễn Thanh V1, tương đương giá trị: 3.089.355.450đ (ba tỷ không trăm tám mươi chín triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn, bốn trăm năm mươi đồng);

- Xác định những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn R gồm các ông/bà: Nguyễn Thị M3, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị M2, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Thanh V1, Nguyễn Hoàng S2.

Mỗi người đều hưởng kỷ phần như nhau là 1/12 /1/2 giá trị di sản của ông Nguyễn Văn R.

- Các ông/bà: Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Hoàng S2 được kỷ phần mỗi người tương đương số tiền 257.446.287đ (hai trăm năm mươi bảy triệu, bốn trăm bốn mươi sáu ngàn, hai trăm tám mươi bảy đồng).

- Ông Nguyễn Thanh V1 được hưởng 72,54% giá trị nhà đất số 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương số tiền 4.664.874.026đ (bốn tỷ sáu trăm sáu mươi bốn triệu, tám trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm hai mươi sáu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M2 và bà Nguyễn Thị M1 về việc không yêu cầu các đồng thừa kế hoàn lại chi phí sửa chữa đối với nhà đất tọa lạc tại 300 BHN, phường GĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Buộc ông Nguyễn Thanh V1 phải hoàn trả giá trị kỷ phần cho các ông: Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Văn S1, Nguyễn Hoàng S2 tương đương số tiền 257.446.287đ/người (hai trăm năm mươi bảy triệu, bốn trăm bốn mươi sáu ngàn, hai trăm tám mươi bảy đồng/người).

5. Giao cho ông Nguyễn Thanh V1 tạm giữ kỷ phần của bà Nguyễn Thị C tương đương số tiền 257.446.287đ (hai trăm năm mươi bảy triệu, bốn trăm bốn mươi sáu ngàn, hai trăm tám mươi bảy đồng) và 6/7 kỷ phần của ông Nguyễn Văn B tương đương số tiền 220.668.246đ (hai trăm hai mươi triệu, sáu trăm sáu mươi tám ngàn, hai trăm bốn mươi sáu đồng) đến khi có yêu cầu của những người thừa kế của bà C, ông B.

6. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C về yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 3146 được Phòng công chứng số 6 chứng nhận ngày 25/02/2011 giữa bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Thanh V1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 05615 ngày 24/7/2020 giữa ông Nguyễn Thanh V1 và bà Hữu Thị Thu H1 do Văn phòng Công chứng HXH công chứng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01773 cấp ngày 05/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Thanh V1; hủy cập nhật biến động sang tên bà Hữu Thị Thu H1 vào ngày 20/8/2020, hủy cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Bích T2 vào ngày 12/4/2022.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng), ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thanh V chịu án phí 72.800.000đ (bảy mươi hai triệu, tám trăm ngàn đồng) trên số tiền thuê nhà phải trả và án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu hoàn trả nhà cho bà H1. Tổng án phí bà V phải chịu là 73.100.000đ (bảy mươi ba triệu một trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Thanh V1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.664.874đ (một trăm mười hai triệu, sáu trăm sáu mươi bốn ngàn, tám trăm bảy mươi bốn đồng) đối với tổng số kỷ phần được nhận (4.664.874.026đ) và chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50.616.943đ (năm mươi triệu, sáu trăm mười sáu ngàn, chín trăm bốn mươi ba đồng) trên số tiền hoàn kỷ phần cho các ông: C, P,V2, S1 và S2 nhưng do ông thuộc trường hợp người cao tuổi và có dơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí nên ông V1 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Các ông: Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn V2, Nguyễn Hoàng S2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.872.314đ/người trên kỷ phần được hưởng nhưng các ông C, P, V, S1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp.

- Ông Nguyễn Văn C còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 900.000đ (chín trăm ngàn đồng) tính theo yêu cầu không có giá ngạch đối với 03 yêu cầu bị bác về Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 3146 ngày 25/02/2011 (gọi tắt HĐ3146) hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 05615 ngày 24/7/2020 (Hợp đồng 05615) nhưng ông C thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp.

- Bà H1 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.600.000đ (mười một triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000293 ngày 08/12/2021 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh V1 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông V1 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị Thu T1, Bà Nguyễn Thanh V mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã đóng theo biên lai thu tiền số 0054690, 0054691 ngày 16/01/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5, đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Anh T4, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Anh P1, bà Nguyễn Thị Anh T5, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Hoàng S2 mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã đóng theo biên lai thu tiền số 0054650, 0054651, 0054647, 0054649, 0054636, 0054635 ngày 08 và ngày 09/01/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5, đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Văn V2 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng các ông/bà thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- TPT-TANDTC;
- VKSND TP.HCM;
- TAND KV5;
- PTHADS KV5;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Hữu Nhân