

Bản án số: 313/2025/DS-PT
Ngày: 16 - 4 - 2025
V/v: Tranh chấp về thừa kế
tài sản

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 Dương Anh Văn

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Trần Ngọc Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - 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 tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025 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: 999/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 379/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 370/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T; vắng mặt.

Địa chỉ: Nhà số 27/29/128 N, Phường 1X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Quốc T; có mặt.

Địa chỉ: 105/13 Đường số 59, Phường 1X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Bá Thường, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thế H, vắng mặt.

Địa chỉ: Nhà số 246/31 P, Phường 1X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Anh T; có mặt.

Địa chỉ liên lạc: Lầu 7, số 56-58-60 H, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L; vắng mặt.

Địa chỉ: 6810 Eighteenth Century Ct.Springfield VA 22150 USA.

Đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Minh N; có mặt.

Địa chỉ: C2.1205 Chung cư 4S L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Lê Minh Phương, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

3.2. Bà Tô Thị Ngọc Y; vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Tô Tường V; vắng mặt.

3.4. Chị Nguyễn Tô Thanh V1; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Nhà số 246/29 P, Phường 1X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Hùng C; vắng mặt.

Địa chỉ: Spieghellaan 31, 4707 HM R, Vương quốc Hà Lan.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Nguyễn Ngọc Ánh; có mặt.

Địa chỉ: Nhà số 124/67/29 X, Phường 2X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Bùi Thị Mỹ D (vợ của ông Nguyễn Thế H); có mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Thùy V2; có mặt.

Cùng địa chỉ: Nhà số 246/31 P, Phường 1X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số 06 P, Phường 1X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quốc T, ông Trương Công L.; địa chỉ: số 06 P, Phường 1X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Thế H (bị đơn) và bà Nguyễn Thị L (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Qua đơn khởi kiện ngày 16/12/2020 và quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đại diện theo ủy quyền là ông Dương Quốc Tính trình bày:

Cha mẹ đẻ của ông là vợ chồng cụ Nguyễn Văn H1, cụ Trần Thị Đ có năm người con chung là: bà Nguyễn Thị L, ông (Nguyễn Văn T, nguyên đơn), ông Nguyễn Văn M (đã chết), ông Nguyễn Thế H (bị đơn) và ông Nguyễn Hùng C.

Sinh thời, cha mẹ của ông có tạo lập được tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nay có địa chỉ là số 246/31 đường Phan Văn Trị, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. cụ H1 chết năm 1990. cụ Đ chết năm 2010. Hai cụ chết đều không để lại di chúc. Hiện nay ông Nguyễn Thế H

đang quản lý, sử dụng căn nhà và giữ giấy tờ nhà. Ông yêu cầu chia thừa kế căn nhà theo quy định của pháp luật; phần ông xin hưởng 1/5 giá trị, căn cứ theo kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định số 061.07/23/CT-HTH ngày 09/8/2023 của Công ty cổ phần dịch vụ thẩm định giá HTH.

Bị đơn ông Nguyễn Thế H có đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Anh Tuấn trình bày:

ông H xác nhận quan hệ huyết thống như nguyên đơn đã trình bày, song không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do là: Căn nhà số 246/31 Phan Văn Trị, phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị L mua năm 1971, trước khi xuất cảnh thì bà L đã lập văn bản ủy quyền cho cha mẹ được quyền quản lý, sử dụng. Do ông là người nuôi dưỡng chăm sóc bố mẹ lúc già yếu nên các anh chị em đã thống nhất cho ông căn nhà này. Hiện bà L đang ở nước ngoài nên chưa thể làm thủ tục để chuyển quyền sở hữu cho ông. ông H có yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị L là: Nếu bà L được xác lập quyền sở hữu căn nhà thì bà L phải thanh toán trả cho ông công sức gìn giữ, cải tạo lại căn nhà với số tiền là 950.000.000 đồng. Còn nếu Tòa án xác định căn nhà là di sản thừa kế và chia thừa kế theo pháp luật thì phải trừ ra cho ông số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L có ông Nguyễn Minh Nhựt đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà mà nguyên đơn có yêu cầu chia thừa kế có nguồn gốc do bà L mua của ông Hồ Quang Châu theo “Văn tự bán nhà” lập ngày 06/12/1971, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình Hoà, tỉnh Gia Định. Sau khi mua nhà bà L đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà nêu trên. Năm 1982, bà làm đơn xin hợp thức hóa nhà đất. Năm 1983 do xuất cảnh sang Mỹ định cư nên bà L đã làm thủ tục ủy quyền lại cho cụ Nguyễn Văn H1, cụ Trần Thị Đ được quyền quản lý sử dụng căn nhà nêu trên, được Sở quản lý nhà đất và công trình công cộng cấp Giấy phép số 651/GP ngày 21/5/1983 về việc ủy quyền quản lý nhà đất. Năm 1990, cụ H1 mất. Ngày 02/10/1996, bà L có làm lại đơn xin ủy quyền quản lý nhà đất cho cụ Đ và ông Nguyễn Thế H quản lý, sử dụng.

Từ trước đến nay, bà L chỉ ủy quyền để cha mẹ và gia đình em ruột là ông Nguyễn Thế H ở và sử dụng, chứ không tặng cho hay ưng thuận để cụ H1, cụ Đ xác lập quyền sở hữu. Do vậy, “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở” số 70129151216, hồ sơ gốc số 419/2004/GCN mà Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp ngày 15/3/2004 cho cụ Nguyễn Văn H1 (chết) và cụ Trần Thị Đ là cấp sai chủ sở hữu.

Vì đó, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu độc lập là đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất nêu trên là của bà và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị Ngọc Y, đồng thời đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Tô Tường V và chị Nguyễn Tô Thanh V1 trình bày:

Bà Y là vợ của ông Nguyễn Văn M (sinh năm 1955, chết năm 2001). Vợ chồng bà có hai con chung là chị Nguyễn Tô Tường V và chị Nguyễn Tô Thanh V1. Bà và các con đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xin nhận phần thừa kế thuộc về ông Nguyễn Văn M, căn cứ theo giá trị thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định số 061.07/23/CT-HTH ngày 09/8/2023 của Công ty cổ phần dịch vụ thẩm định giá HTH.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Mỹ D và chị Nguyễn Thị Thuỳ Vy (là vợ và con của ông Nguyễn Thế H) thống nhất trình bày và quan điểm của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hùng C trình bày:

Thống nhất với các đương sự khác về mối quan hệ huyết thống, thống nhất với lời trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L về nguồn gốc căn nhà, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Văn bản ý kiến số 2386/UBND-TNMT ngày 29/6/2023, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh nêu (tóm tắt):

Theo Bản kê khai nhà cửa năm 1977 do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên kê khai: bà Trần Thị Đ là chủ sở hữu căn nhà số 246/31 (số cũ 246/29) Phan Văn Trị. Năm 1999, bà Trần Thị Đ đứng tên kê khai nhà đất nêu trên, diện tích toàn bộ khuôn viên = diện tích sử dụng riêng = diện tích xây dựng: 42m², nhà cấp 4, vách tường gạch, mái tôn, nền gạch bông.

Năm 2001, bà Trần Thị Đ có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 246/31 (số cũ 246/29) Phan Văn Trị, Phường 12, đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Công ty TNHH thương mại dịch vụ đo đạc Minh Phát lập ngày 04/6/2001, diện tích đất 47,0 m². Theo Giấy bán nhà đính kèm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Đạm thể hiện: ngày 18/11/1971, bà Lê Thị Tiết bán căn nhà số 2333 ấp Bắc Ái 10, Liên Gia 204, đường Phan Văn Trị, Gia Định cho bà Trần Thị Đ, tại phần ký tên người bán có chữ ký của ông Hồ Quang Châu với nội dung “*người chồng đã đọc và chấp nhận*”. Theo xác nhận ngày 23/11/2001 của Ủy ban nhân dân Phường 12 tại Bản tường trình ngày 20/11/2001 của bà Đạm thì số nhà nêu trên và số 246/29 Phan Văn Trị, Phường 10, quận Bình Thạnh là cùng một vị trí; nay là số 246/31 Phan Văn Trị, Phường 12 (căn cứ Quyết định đổi số nhà số 39604/QĐ-UB ngày 03/3/2004 của Ủy ban nhân dân quận B). Theo tường trình của bà Trần Thị Đ ngày 24/02/2002 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 12 ngày 01/3/2002): nhà có nguồn gốc mua giấy tay năm 1971 của bà Lê Thị Tiết, xây dựng lại năm 2000.

Ngày 15/5/2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 2518/QĐ-UB xử phạt hành chính đối với bà Trần Thị Đ do vi phạm quy định về xây dựng tại nhà đất nêu trên vào tháng 6/2000 (đã đóng tiền phạt theo Biên lai thu tiền phạt số 021449 ngày 06/6/2002).

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 12 ngày 19/02/2002 tại đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của bà Đ: nhà có nguồn gốc tạo lập trước năm 1975, năm 2000 xây dựng lại không phép; đến thời điểm xác nhận đơn, Ủy ban

nhân dân Phường 12 không có đơn tranh chấp nhà và đất số 246/31 (số cũ 246/29) Phan Văn Trị.

Ngày 15/3/2004, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 419/2004 đối với nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn Hật (chết năm 1990) và bà Trần Thị Đ.

Căn cứ Luật đất đai năm 1993, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố và nội dung xác minh của Ủy ban nhân dân Phường 12, hồ sơ do người dân kê khai, cung cấp, việc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 419/2004 ngày 15/3/2004 đối với nhà đất số 246/31 (số cũ 246/29) Phan Văn Trị, Phường 12, quận Bình Thạnh cho ông Nguyễn Văn Hật (chết năm 1990) và bà Trần Thị Đ là đúng trình tự thủ tục quy định.

Ngoài ra, qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân quận B, có bản lưu một số tài liệu liên quan, cụ thể như sau:

+ Theo Văn tự bán nhà (có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa, tỉnh Gia Định cùng ngày) thể hiện: ngày 06/12/1971, ông Hồ Quang Châu bán căn nhà số 2333 LG 204, ấp 10, đường Phan Văn Trị (ngang 3m, dài 10m) cho bà Nguyễn Thị L.

+ Ngày 17/12/1982, bà Nguyễn Thị L có đơn xin ủy quyền căn nhà số 246/29 Phan Văn Trị cho bà Trần Thị Đ, lý do ủy quyền: đi theo chồng [có xác nhận ngày 05/01/1983 của Ủy ban nhân dân Phường 10 (nay là Phường 12) quận Bình Thạnh].

+ Ngày 04/01/1983, bà Trần Thị Đ có Đơn xin thụ quyền căn nhà số 246/29 Phan Văn Trị do con gái bà Đạm là Nguyễn Thị L đứng tên, lý do: con đi theo chồng [có xác nhận ngày 05/01/1983 của Ủy ban nhân dân Phường 10 (nay là Phường 12) quận Bình Thạnh].

+ Ngày 12/01/1983, bà Nguyễn Thị L có đơn xin chứng nhận chồng của bà L không thường trú tại địa phương (đi tu nghiệp ở Hoa Kỳ từ ngày 12/4/1975) để bỏ tức hồ sơ nhà đất [có xác nhận ngày 13/01/1983 của Ủy ban nhân dân Phường 10 (nay là Phường 12) quận Bình Thạnh].

+ Ngày 21/5/1983, Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng cấp Giấy phép ủy quyền quản lý nhà đất số 651/GP-7 cho phép bà Nguyễn Thị Lộc được ủy quyền quản lý căn nhà nêu trên cho ông/bà Trần Thị Đ và Nguyễn Văn Hật.

Đại diện Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 379/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T:

1.1. Xác định nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị, phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Hạt và bà Trần Thị Đ chết để lại.

1.2. Các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Đ là các ông (bà) Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thế H và Nguyễn Hùng C. (ông Nguyễn Văn M chết năm 2001 nên vợ con là bà Tô Thị Ngọc Y, bà Nguyễn Tô Tường V, bà Nguyễn Tô Thanh V1 được hưởng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Nguyễn Thế H, ghi nhận công sức đóng góp của ông H là 1/2 (một phần hai) suất thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà Trần Thị Đ là 246.453.180 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn một trăm tám mươi đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông H về số tiền vượt quá công sức đóng góp nêu trên (950.000.000 đồng - 246.453.180 đồng = 703.546.820 đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L. Hoàn trả lại số tiền là 16.640.000 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị L về việc mua nhà vào năm 1971, trước khi chia thừa kế.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị L về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 419/2004 đối với nhà đất số 246/31 (số cũ 246/29) Phan Văn Trị, Phường 12, quận Bình Thạnh do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 15/3/2004 cho ông Nguyễn Văn Hạt (chết năm 1990) và bà Trần Thị Đ.

6. Các đương sự có quyền tự thỏa thuận bán hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản là nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị, phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án, sau khi trừ đi chi phí đo vẽ căn nhà 15.530.914 đồng (Mười lăm triệu năm trăm ba mươi nghìn chín trăm mười bốn đồng) trả lại cho nguyên đơn, trừ đi chi phí thẩm định giá căn nhà 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) trả lại cho nguyên đơn, trừ đi công sức đóng góp của ông H là 246.453.180 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn một trăm tám mươi đồng), trừ đi tiền mua nhà hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L là 16.640.000 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), và trừ các chi phí thi hành án, đấu giá, giá trị nhà đất còn lại phân chia cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Thị L được hưởng 49/240 tương đương 20,417% giá trị nhà đất.

- Ông Nguyễn Văn T được hưởng 49/240 tương đương 20,417% giá trị nhà đất.

- Ông Nguyễn Thế H được hưởng 49/240 tương đương 20,417% giá trị nhà đất.

- Ông Nguyễn Hùng C được hưởng 49/240 tương đương 20,417% giá trị nhà đất.

- Bà Tô Thị Ngọc Y (vợ ông M) được hưởng 1/48 tương đương 2,083% giá trị nhà đất.

- Bà Nguyễn Tô Tường V (con ông M) được hưởng 39/480 tương đương 8,125% giá trị nhà đất.

- Bà Nguyễn Tô Thanh V1 (con ông M) được hưởng 39/480 tương đương 8,125% giá trị nhà đất.

7. Các ông (bà) Nguyễn Thế H, Bùi Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Thuỳ Vy phải có trách nhiệm di dời và bàn giao toàn bộ nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị, phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên hiện trạng khi có yêu cầu của người được thi hành án hoặc cơ quan thi hành án để bán đấu giá tài sản.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên cho các đương sự quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật).

Ngày 04/7/2024, bà Nguyễn Thị L (thông qua ông Nguyễn Minh N là người đại diện theo ủy quyền) có đơn kháng cáo, nội dung: Không chấp nhận với phán quyết theo bản án sơ thẩm ngày 24/6/2024 về chủ sở hữu nhà số 246/31 Phan Văn Trị, phường 12, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; Không chấp nhận phán quyết theo bản án sơ thẩm ngày 24/6/2024 về giá trị căn nhà mua năm 1971 được quy đổi thành tiền tại thời điểm hiện nay theo nội dung bản án trên.

Ngày 09/7/2024, ông Nguyễn Thế H (thông qua ông Ngô Anh T là người đại diện theo ủy quyền) có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Yêu cầu các đồng thừa kế phải thanh toán cho ông Nguyễn Thế H phần công sức cải tạo, xây dựng nhà với giá trị là 950.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; những người kháng cáo (thông qua những người đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp chứng cứ mới là một số tờ xác nhận của những người nhận mình đã từng tham gia xây dựng lại căn nhà số 246/31 Phan Văn Trị cho vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Bùi Thị Mỹ D vào năm 2000, để chứng minh việc đầu tư xây dựng của bị đơn đối với căn nhà, từ đó yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tính toán buộc các thừa kế phải hoàn trả giá trị căn nhà cho bị đơn, song không đưa ra được yêu cầu cụ thể về số tiền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính pháp lý của giấy tờ mua bán nhà giữa cụ Đ và vợ chồng bà Tiết, ông Châu vì đây chỉ là văn bản viết tay, không có chứng thực, xác nhận của chính quyền địa phương, không thể xác định được thời điểm xác lập; ngoài ra, tờ tường trình của cụ Đ về nguồn gốc nhà đất cũng không đúng sự thật, vì cụ Đ biết rõ bà L xuất cảnh đi nước ngoài, chứ không phải là bỏ nhà đi từ năm 1982 như cụ Đ đã tường trình. Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho cụ H1 (đã chết từ năm 1990) và cụ Đ là sai thẩm quyền, sai đối tượng. bà L là người Việt Nam hiện đang cư trú ở nước ngoài, nhưng có đủ điều kiện để được sở hữu nhà đất tại Việt Nam, nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà

L, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho cụ H1 và cụ Đ để cấp lại cho bà L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Việc bị đơn cung cấp những xác nhận của một số người tự nhận đã tham gia xây dựng lại căn nhà số 246/31 Phan Văn Trị cho bị đơn vào năm 2000, từ đó đề nghị xem xét công nhận căn nhà do bị đơn xây lại là không có cơ sở, vì cũng năm 2000 thì bà Đàm là người bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng nhà không xin phép. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về đường lối giải quyết vụ án, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất về quan hệ huyết thống, gia đình là: Vợ chồng cụ Nguyễn Văn H1 (chết năm 1990) cụ Trần Thị Đ (chết năm 2010) có 05 (năm) người con là: bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn M (chết năm 2001), ông Nguyễn Thế H và ông Nguyễn Hùng C. ông M có vợ là bà Tô Thị Ngọc Y và hai con là chị Nguyễn Tô Tường V và chị Nguyễn Tô Thanh V1.

[2] Nguyên đơn cho rằng nhà đất ở địa chỉ số 246/31 (số cũ 246/29) đường Phan Văn Trị, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị) là tài sản của cha mẹ sinh thời tạo lập được; cha mẹ đã qua đời và không để lại di chúc, nên đề nghị Tòa án chia thừa kế di sản cho các đồng thừa kế. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hùng C lại cho rằng nhà đất nêu trên là tài sản của bà Nguyễn Thị L mua năm 1971, trước khi xuất cảnh thì năm 1983 bà L đã làm văn bản ủy quyền lại cho cha mẹ quản lý, sử dụng căn nhà, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, để giải quyết vụ án được đúng đắn thì cần thiết phải xác định nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị là tài sản của vợ chồng cụ H1, cụ Đ sinh thời tạo lập được hay là tài sản của bà Nguyễn Thị L.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B cung cấp hồ sơ, tài liệu hiện đang lưu trữ về nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị. Qua xem xét những tài liệu do Ủy ban nhân dân quận B cung cấp, thấy rằng: Tại tờ “Văn tự bán nhà” ngày 06/12/1971 (có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa, tỉnh Gia Định cùng ngày) thể hiện: ông Hồ Quang Châu bán cho bà Nguyễn Thị L căn nhà số 2333 LG 204, ấp 10, đường Phan Văn Trị (ngang 3m, dài 10m), giá mua bán là 75.000 đồng; cuối văn tự có

xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Hoà ghi: “*Bán nhà không bán đất, Xã không chịu trách nhiệm về đất*”. Song tại “Giấy bán nhà” đề ngày 18 tháng 11 năm 1971 lại thể hiện: Bà Lê Thị Tiết là chủ sở hữu căn nhà số 2333, ấp Bắc Ái 10, Liên gia 204, đường Phan Văn Trị, Gia Định; đất mướn của gia đình ông Đốc Phủ Công, giá tiền đất là 500,00 đồng mỗi năm, đồng ý bán đứt căn nhà cho bà Trần Thị Đ, giá tiền là 385.000,00 đồng; phía dưới chữ ký tên người bán và người mua còn có đoạn viết “*người chồng đã đọc và chấp thuận*”, ký tên Hồ Quang Châu. Như vậy, qua hai tài liệu trên cho thấy cùng một căn nhà nhưng ngày 18/11/1971 thì vợ chồng bà Lê Thị Tiết, ông Hồ Quang Châu làm giấy bán cho cụ Đ với giá 385.000 đồng, đến ngày 06/12/1971 thì cá nhân ông Hồ Quang Châu lại làm giấy bán cho bà L với giá 75.000 đồng (chưa bằng 1/5 giá bán lần trước). Cả hai giấy bán nhà nêu trên đều đang được UBND quận Bình Thạnh lưu giữ. Tại Bản tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 28/10/2001 (có chứng thực của UBND Phường 12), cụ Đ tường trình: “*Theo như văn tự mua bán nhà năm 1971 thì căn nhà số 2333- LG 204, Ấp 10 đường Phan Văn Trị, nay đổi lại số 246/29 (hai số nhà này là một) trên căn nhà tôi đang thường trú. Còn về văn tự mua bán nhà giữa ông Hồ Quang Châu và vợ là bà Lê Thị Tiết bán cho bà Lê Thị Lộc, nhưng trong văn tự bán nhà lúc đó không ghi tên vợ ông Châu là bà Lê Thị Tiết. Sự thật việc mua nhà này là vợ chồng tôi bỏ tiền ra mua, nhưng để tên con gái tôi là Nguyễn Thị L đứng tên trong văn tự mua bán. Cho nên trong tờ khai nhà đất năm 1977, chồng tôi đứng kê khai còn tôi là chủ sở hữu căn nhà 246/29*”. Ngoài bản tường trình nguồn gốc nhà đất nêu trên, trong hồ sơ về nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị còn có các chứng cứ, tài liệu khác gồm: Bản kê khai nhà cửa năm 1977 do cụ Nguyễn Văn H1 đứng kê khai, trong đó ở mục chủ sở hữu nhà ghi tên cụ Trần Thị Đ, mục chủ sở hữu đất ghi tên: Đỗ Văn Công (đã chết), nhà mua giấy tay, đất mướn nay vắng chủ; Bản kê khai năm 1999 do cụ Trần Thị Đ đứng kê khai; Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22/5/2001 của cụ Trần Thị Đ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 12 ngày 19/02/2002 là: “*Nhà có nguồn gốc tạo lập trước năm 1975, năm 2000 xây dựng lại không phép; đến thời điểm xác nhận đơn, Ủy ban nhân dân Phường 12 không có đơn tranh chấp nhà và đất số 246/31 (số cũ 246/29) Phan Văn Trị*”; Quyết định số 2518/QĐ-UB ngày 15/5/2002 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh xử phạt vi phạm hành chính đối với việc bà Trần Thị Đ vi phạm quy định về xây dựng khi sửa chữa nhà vào năm 2000. Như vậy, mặc dù việc mua bán nhà giữa cụ Đ và vợ chồng bà Tiết, ông Châu chỉ được thể hiện dưới hình thức giấy viết tay, nhưng vợ chồng cụ Đ, cụ H1 chính là những người quản lý, sử dụng căn nhà, có kê khai đăng ký từ năm 1977, có thực hiện việc sửa chữa lại (không xin phép) và có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Phía bà L cũng có văn tự mua bán nhà với ông Hồ Quang Châu dưới hình thức là điền các thông tin vào bản chữ đánh máy theo mẫu, có chứng thực của xã Bình Hòa, tỉnh Gia Định (cũ), nhưng thời điểm lập văn tự là sau thời điểm vợ chồng bà Tiết, ông Châu làm văn tự bán nhà cho cụ Đ, giá mua bán chỉ chưa bằng 1/5 giá mua bán giữa bà Tiết, ông Châu và cụ Đ; thời điểm đó thì bà L 21 tuổi và chưa lập gia đình riêng, đến năm 1972 thì bà L lập gia đình riêng với ông Mai Vàng; trong suốt khoảng thời gian từ năm 1972 đến năm 1982 trước khi

xuất cảnh, bà L không thực hiện việc quản lý, sử dụng căn nhà cũng như đăng ký kê khai.

[4] Tại hai văn tự mua bán nhà cũng như các lần kê khai, tường trình của cụ H1, cụ Đ đều thể hiện căn nhà số 246/31 Phan Văn Trị được xây dựng trên đất thuê (mướn) của tư nhân (ông Đỗ Văn Công). Sau giải phóng miền Nam, Hội đồng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 về chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê ở các đô thị của các tỉnh phía Nam, sau đó Bộ Xây dựng cũng ban hành Thông tư số 31/BXD ngày 15/10/1977 hướng dẫn thi hành Quyết định số 111/CP nêu trên, theo đó Nhà nước xóa bỏ kinh doanh bóc lột về nhà đất, đồng thời thực hiện thống nhất quản lý (quốc hữu hóa) về nhà, đất ở đô thị. Vì vậy, quyền sử dụng diện tích đất trên có căn nhà số 246/31 (số cũ 246/29) Phan Văn Trị đương nhiên thuộc quyền quản lý của Nhà nước kể từ thời điểm các văn bản nêu trên được ban hành.

[5] Căn cứ vào nguồn gốc nhà đất, quá trình quản lý, sử dụng, việc đăng ký kê khai, đối chiếu với các quy định của pháp luật về đất đai, ngày 15/3/2004 Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 419/2004 đối với nhà đất số 246/31 (số cũ 246/29) Phan Văn Trị, Phường 12, quận Bình Thạnh cho cụ Nguyễn Văn H1 (chết năm 1990) và cụ Trần Thị Đ là có căn cứ, đúng trình tự thủ tục quy định. Do đó, đủ cơ sở xác định nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị là tài sản của cụ H1, cụ Đ sinh thời tạo lập được, nên là di sản thừa kế của các cụ để lại sau khi chết. Các tài liệu như Đơn xin ủy quyền căn nhà ngày 17/12/1982 của bà Nguyễn Thị L; Đơn xin thụ quyền căn nhà ngày 04/01/1983 của cụ Trần Thị Đ, có xác nhận ngày 05/01/1983 của Ủy ban nhân dân Phường 10 (cũ), quận Bình Thạnh chỉ là thủ tục để bà L đủ điều kiện xuất cảnh theo quy định tại Công văn số 953/VP4 ngày 19/3/1981 của Thủ tướng Chính phủ về việc giải quyết nhà của người xuất cảnh, cũng như là hình thức để cụ Đ hợp thức hóa quyền sở hữu căn nhà. Vì vậy, Giấy phép ủy quyền quản lý nhà đất số 651/GP-7 ngày 21/5/1983 của Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng Thành phố Hồ Chí Minh cho phép bà L được ủy quyền quản lý căn nhà nêu trên cho ông/bà Trần Thị Đ và Nguyễn Văn H1 không có giá trị chứng minh quyền sở hữu của bà L đối với nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị là di sản thừa kế do cụ H1, cụ Đ để lại, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia thừa kế cho các đồng thừa kế của cụ H1, cụ Đ là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L cho rằng nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị các đồng thừa kế phải hoàn trả công sức gìn giữ, cải tạo xây dựng lại nhà đối với nhà đất 246/31 Phan Văn Trị là 950.000.000 đồng: ông H cho rằng ông có sửa chữa xây dựng lại nhà đất 246/31 Phan Văn Trị. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp một số bản xác nhận của những người tự nhận là cai thầu và

thợ xây đã tham gia xây dựng lại căn nhà số 246/31 Phan Văn Trị, song ông H không cung cấp được các chứng cứ, tài liệu khác để chứng minh về chi phí sửa chữa, xây dựng lại căn nhà mà vợ chồng ông đã chi ra. Theo hồ sơ pháp lý về nhà đất số 246/31 Phan Văn Trị do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cung cấp chỉ thể hiện vào năm 2000 cụ Đ có xây dựng lại căn nhà và đã bị Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh xử phạt vi phạm hành chính, ngoài ra không có tài liệu nào thể hiện ông H bị xử phạt khi xây sửa nhà, nên yêu cầu của ông H về chi phí xây dựng nhà là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xét thực tế vợ chồng ông H đã sinh sống cùng cha mẹ trong căn nhà trên từ khi cha mẹ ông H còn sống, nên đã xem xét và trích chia công sức cho ông H bằng 1/2 suất thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của bà Đạm để lại là phù hợp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H yêu cầu các đồng thừa kế phải hoàn trả công sức gìn giữ, cải tạo xây dựng lại nhà đối với nhà đất 246/31 Phan Văn Trị là 950.000.000 đồng.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H và kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị L) là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự có kháng cáo nhưng không được chấp nhận, nhưng do là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, xử:

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế H và kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 379/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, VP; 25b, PMT

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

Dương Anh Văn