

**TÒA PHÚC THẨM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 189/2025/DS-PT
Ngày 05-9-2025
V/v: “Tranh chấp thừa kế tài sản;
Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 377/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp thừa kế tài sản; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1011/2024/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1223/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 95/2025/QĐH-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1657/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 336/2025/QĐH-PT ngày 11 tháng 6 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 588/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Mộng H, sinh năm 1957; cư trú tại: Số C, Đường E, cư xá B, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số C, Đường E, cư xá B, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Mộng H1, sinh năm 1952; cư trú tại: Số B, đường N, phường T,

Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số B, đường N, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nhược Ý, sinh năm 1992; cư trú tại: Số A, đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và bà H1: Ông Nguyễn Quốc T là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Mộng H2, sinh năm 1944; cư trú tại: Số A, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Ông Trần Mạnh H3, sinh năm 1946; cư trú tại: Số A, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Mạnh H3, bà Trần Thị Mộng H2:

+ Ông Võ Quốc A, sinh năm 1997; có mặt.

+ Ông Nguyễn Đoàn Tấn L, sinh năm 2001; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 2003; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số B N, phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số B N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Ông Mạch Triệu V, sinh năm 1991; cư trú tại: Số D, đường P, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số D, đường P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) ; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 và ông H3: Bà Nguyễn Thị P là Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: B N, phường R, Quận H, TP .; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Mạnh H4, sinh năm 1950; cư trú tại: Số D, đường N, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số D, đường N, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Mạnh H4: Bà Nguyễn Thị Nhược Ý, sinh năm 1992; cư trú tại: Số A, đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Trần Mạnh H5 (chết năm 2007).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Mạnh H5: Bà Trần Thị Minh H6, sinh năm 1989; cư trú tại: Số I S, W, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Minh H6: Bà Nguyễn Thị Nhược Ý, sinh năm 1992; cư trú tại: Số A, đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Minh (Nay là số A, đường N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Bà Trần Thị Mộng H7, sinh năm 1954; cư trú tại: Số A, Shelley Dr A Garden G, USA; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mộng H7: Bà Nguyễn Thị Nhược Ý, sinh năm 1992; cư trú tại: Số A, đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4. Ông Trần Mạnh H8 (chết năm 2016).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Mạnh H8:

4.1 Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1955; vắng mặt.

4.2 Ông Trần Trung Q, sinh năm 1983; vắng mặt.

4.3 Bà Trần Thị Xuân T2, sinh năm 1985; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số C, Đường C, khu dân cư C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số C, Đường C, khu dân cư C, Xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Trần Mạnh H9, sinh năm 1955; cư trú tại: Số A, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Mạnh H9: Bà Nguyễn Thị Nhược Ý, sinh năm 1992; cư trú tại: Số A, đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, sinh năm 1952; vắng mặt.

7. Ông Trần Quốc B, sinh năm 1979; có mặt.

8. Ông Trần Quốc T3, sinh năm 1977; vắng mặt.

9. Em Trần Gia H10, sinh năm 2012; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của em Trần Gia H10: Ông Trần Quốc T3, sinh năm 1977; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Số A, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Trần Quốc T3, ông Trần Quốc B: Ông Mạch Triệu V, sinh năm 1991; cư trú tại: Số D, đường P, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số D, đường P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/8/2019, bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên bà Trần Thị Mộng H, bà Trần Thị Mộng H1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Nhược Ý trình bày:

Cha của nguyên đơn là ông Trần Văn H11 (chết ngày 01/12/1986) và mẹ là bà Lê Thị M2 (chết ngày 31/5/1993). Ông H11, bà M2 chung sống có 09 người con chung:

- + Bà Trần Thị Mộng H2, sinh năm 1944;
- + Ông Trần Mạnh H3, sinh năm 1946;
- + Ông Trần Mạnh H8, chết ngày 22/02/2016 có vợ là bà Nguyễn Thị Kim T1 và con là ông Trần Trung Q và bà Trần Thị Xuân T2.
- + Ông Trần Mạnh H4, sinh năm 1950;
- + Ông Trần Mạnh H5, chết năm 2007 có vợ là bà Đỗ Thị Vân K đã ly hôn theo Quyết định ly hôn số 92/CNTL ngày 11/4/1991 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, có 01 người con là bà Trần Thị Minh H6 (Michelle Do H12), sinh năm 1989.
- + Bà Trần Thị Mộng H1, sinh năm 1952;
- + Bà Trần Thị Mộng H7, sinh năm 1954;
- + Ông Trần Mạnh H9, sinh năm 1955;
- + Bà Trần Thị Mộng H, sinh năm 1957;

Ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2 không có con riêng, con nuôi.

Ông H11, bà M2 có tài sản chung là nhà và đất tọa lạc tại A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), hiện nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà chỉ có Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 giữa ông Lê Văn C và bà Lê Thị M2, tờ khai nhà đất ngày 07/3/1993, biên lai thổ trạch các ngày 09/01/1980, 24/8/1981, 22/3/1990.

Cha mẹ nguyên đơn chết không để lại di chúc. Hiện nay bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3 đang sử dụng căn nhà trên. Anh chị em không thống nhất việc phân chia thừa kế.

Nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế toàn bộ diện tích đất, công trình xây dựng trên đất tọa lạc tại A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Mạnh H3, nguyên đơn không đồng ý hoàn trả chi phí sửa chữa nhà với tổng số tiền 1.500.000.000 đồng, sửa 3 lần vào năm 1984, năm 1994, năm 2004 vì các tài liệu, chứng từ do Công ty TNHH T6 cung cấp hoàn toàn không hợp lệ và kê khai khống sau thời gian sửa chữa.

Về yêu cầu tính công sức quản lý di sản của ông H3, nguyên đơn cũng không đồng ý vì bị đơn là người chiếm hữu căn nhà, nguyên đơn và những đồng thừa kế khác đã nhiều lần đề nghị phân chia nhưng bị đơn từ chối, không hợp tác. Bị đơn là

người được lợi, còn những đồng thừa kế còn lại phải tự tìm nơi ở khác, theo quy tắc bị đơn phải trả tiền thuê nhà trong suốt thời gian chiếm hữu và sử dụng căn nhà khi chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn sẽ đồng ý hỗ trợ ông H3, bà H2 số tiền 200.000.000 đồng, được xem là tiền sửa chữa khi đã chia thừa kế.

Bị đơn bà Trần Thị Mộng H2 trình bày tại bản tự khai:

Thông nhất hàng thừa kế và người thừa kế như nguyên đơn trình bày. Bị đơn thừa nhận tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp theo Văn tự mua bán, diện tích trong Văn tự mua bán là 4m x 16m. Theo Văn tự này thì người đứng tên là bà Lê Thị M2 nhưng thực tế số tiền để bỏ ra mua căn nhà này là do bà Trần Thị Mộng H2 trả cho người bán vì bà H2 là người có điều kiện nhất tại thời điểm này có khả năng mua nhà, bà H2 là Luật sư chế độ cũ, trong khi thời điểm đó bà M2 chỉ là người nội trợ trong gia đình, không làm gì ra tiền. Đến nay hiện trạng nhà là 01 trệt 2 lầu 4m x 28m, 2 tầng lầu. Phần diện tích chênh lệch là do quá trình sinh sống ông H3, bà H2 đã coi nói, xây dựng thêm. Bà H2 đã bỏ tiền ra mua toàn bộ diện tích nhà.

Bà H2 cho rằng đây là tài sản do bà H2 mua, bà H2 không có chồng con, hiện nay đang ở trong nhà nên bà đề nghị tiếp tục ở trong căn nhà trên, khi bà chết thì tài sản này sẽ để lại cho cháu ruột Trần Quốc B.

Bị đơn ông Trần Mạnh H3 có đơn phản tố như sau: Ông xác định đây không phải nhà của cha mẹ, cha mẹ ông đi ở thuê nhà bao nhiêu năm, cha ông đi mua nhà bị gạt mất tiền, cuộc sống của cha mẹ ông rất khó khăn. Bà H2 là người bỏ tiền ra mua căn nhà này vì tình cảm gia đình nên bà H2 để cho mẹ đứng tên. Căn nhà này lúc đầu hiện trạng như trong tờ mua đứt nhà diện tích 22m x 4m một trệt một lầu rưỡi. Sau khi mua nhà, tất cả gia đình về sống chung trong căn nhà trên. Ông và bà H2 đã ở trong căn nhà này 50 năm, các em đều đã có nhà cửa, cuộc sống ổn định nhưng quay lại đòi nhà. Nếu bán nhà, ông và bà H2 không có khả năng để tìm nhà khác. Nay ông đề nghị để cho ông và bà H2 ở đến khi chết. Khi ông và bà H2 chết thỏa thuận với cháu B mới chia căn nhà trên, ông và bà H2 mỗi người được 3 phần, 4 phần còn lại chia đều cho mọi người.

Vợ con ông H8 biết rõ nguồn gốc căn nhà nên đã cho ông hết phần thừa kế của ông H8 được hưởng nếu xét xử.

Trường hợp Tòa án chia thừa kế toàn bộ diện tích đất, công trình xây dựng trên đất tọa lạc tại A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật thì ông đề nghị các anh chị em phải hoàn trả cho ông 1.500.000.000 đồng là số tiền mà ông đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà và tính cho ông được hưởng công sức gìn giữ nhà trong những năm qua. Việc nguyên đơn đề nghị chỉ hỗ trợ 200.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Đối với người làm chứng là ông Bùi Ngọc B1, ông không đồng ý tư cách người làm chứng của ông B1 vì ông B1 là chồng của bà Trần Thị Mộng H1. Ông B1 chung sống với cô H1 từ năm 1992, ông là người bảo lãnh cho ông B1 nhập hộ khẩu để xin việc làm, ông B1 hoàn toàn không ở trong căn nhà trên nên ông B1 không biết gì về

sự việc trong gia đình để làm chứng. Lời khai của ông B1 là lời khai gian dối, ông B1 không thể biết được căn nhà dài, ngang bao nhiêu mét và có sổ lẻ. Do ông là người bảo lãnh cho ông B1 nên ông yêu cầu được đối chất trực tiếp với ông B1 tại phiên tòa vì sự dối trá này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế tài sản bao gồm toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số: A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà H2 và ông H3 không đồng ý chia do đây là tài sản do bà Trần Thị Mộng H2 bỏ tiền ra mua năm 1974, mẹ ông và bà H2 là bà Lê Thị M2 chỉ đứng tên hộ cho bà H2. Tuy nhiên, từ lúc ở đến nay ông thường xuyên tôn tạo, giữ gìn và sửa chữa tài sản này nên mới có giá trị như bây giờ. Vì vậy, nay ông làm đơn phản tố đề nghị Tòa án xem xét xác định công sức sửa chữa, quản lý, tôn tạo đúc lại nóc nhà giếng cho ông trong 50 năm tạm tính 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Bên cạnh đó kiến nghị Tòa chuyển tờ khai nhà đất do phía nguyên đơn cung cấp qua cơ quan điều tra vì đây là Giấy tờ tạo dựng nhằm chiếm đoạt tài sản. Năm 1999 ông đã từng làm tờ khai nhà đất tại Ủy ban nhân dân Phường B3, QUẬN H diện tích chỉ là 64m² và bà H2 đóng thuế mấy chục năm qua.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông bà Trần Mạnh H4, Trần Thị Minh H6, Trần Thị Mộng H7, Trần Mạnh H9 có ý kiến thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị chia thừa kế toàn bộ diện tích đất, công trình xây dựng trên đất tọa lạc tại A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Trần Trung Q, bà Trần Thị Xuân T2 Tòa án chưa ghi nhận được ý kiến bằng văn bản sau khi án phúc thẩm hủy án.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết M1, ông Trần Quốc T3, ông Trần Quốc B trình bày: Ông bà là vợ, con của ông Trần Mạnh H3 và là người đang cư trú trong căn nhà trên, ông bà có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông H3.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 837/2022/DSST ngày 10/6/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về công sức đóng góp.

2. Xác định nhà và đất tọa lạc tại A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH K2 lập ngày 29/01/2021 là di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2. Di sản của ông H11, bà M2 được chia theo pháp luật.

3. Xác định người thừa kế của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2 tại thời điểm mở thừa kế gồm: Bà Trần Thị Mộng H2, ông Trần Mạnh H3, bà Trần Thị Mộng H1, bà Trần Thị Mộng H7, ông Trần Mạnh H9, bà Trần Thị Mộng H, ông Trần Mạnh H4, ông Trần Mạnh H8 (chết ngày 22/02/2016, có vợ là bà Nguyễn Thị Kim T1 và

con là ông Trần Trung Q và bà Trần Thị Xuân T2), ông Trần Mạnh H5 (chết năm 2007, có 01 người con là bà Trần Thị Minh H6 (M4)).

4. Bà Trần Thị Mộng H2, ông Trần Mạnh H3 mỗi người được nhận 2.553.064.272 đồng tương đương 18,18%.

5. Các ông bà Trần Thị Mộng H1, Trần Thị Mộng H7, Trần Mạnh H9, Trần Thị Mộng H, Trần Mạnh H4, Trần Thị Minh H6 (Michelle Do H12) mỗi người được nhận 1.276.532.136 đồng tương đương 9,09%.

6. Các ông bà Nguyễn Thị Kim T1, Trần Trung Q, Trần Thị Xuân T2 được nhận phần di sản thừa kế từ thừa kế của ông Trần Mạnh H8 là 1.276.532.136 đồng tương đương 9,09%. Ghi nhận việc các ông, bà Nguyễn Thị Kim T1, Trần Trung Q, Trần Thị Xuân T2 tặng cho phần thừa kế được hưởng cho ông Trần Mạnh H3.

7. Ông Trần Mạnh H3 được quyền ưu tiên nhận hiện vật, hoàn tiền cho các đồng thừa kế gồm các ông bà Trần Thị Mộng H2, Trần Thị Mộng H1, Trần Thị Mộng H7, Trần Mạnh H9, Trần Thị Mộng H, Trần Mạnh H4, Trần Thị Minh H6 (M4)) trong thời hạn tự nguyện thi hành án.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn tiền, ông H3 được tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH K2 lập ngày 29/01/2021.

8. Hết thời hạn tự nguyện thi hành án, nếu các đương sự không có sự thỏa thuận khác mà ông Trần Mạnh H3 không thực hiện việc hoàn tiền thì một trong các bên đương sự được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi nhà đất tọa lạc tại A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH K2 Sông Tiền lập ngày 29/01/2021 để chia di sản. Số tiền phát mãi sau khi trừ các khoản chi phí, lệ phí sẽ chia theo tỷ lệ:

- Ông Trần Mạnh H3 được nhận 27.27%;
- Bà Trần Thị Mộng H2 được nhận 18,18%;
- Các ông bà Trần Thị Mộng H1, Trần Thị Mộng H7, Trần Mạnh H9, Trần Thị Mộng H, Trần Mạnh H4, Trần Thị Minh H6 (Michelle Do Huynh) mỗi người được nhận 9,09%.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/6/2022, bị đơn bà Trần Thị Mộng H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 201/2023/DSPT ngày 18/4/2023 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Mộng H2.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 837/2022/DSST ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên bà H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các bên đương sự thống nhất giá trị nhà đất tranh chấp là 14.000.000. đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải không thành và mở phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Mộng H, bà Trần Thị Mộng H1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Nhược Ý và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận nhà đất tại địa chỉ số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2. Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà đất tại địa chỉ số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho các đồng thừa kế của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2.

Bị đơn bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3 có người đại diện theo ủy quyền là ông Mạch Triệu V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H2 có đơn phản tố xác định nhà đất tranh chấp là do bà và ông Phan Tấn C1 là chồng bà bỏ tiền ra mua và nhờ mẹ là bà Lê Thị M2 đứng tên giùm, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà. Ông H3 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tính chi phí sửa chữa nhà 3 lần mà ông đã bỏ ra là 1.500.000.000 đồng và công sức bảo quản, giữ gìn di sản của ông và bà H2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1011/2024/DS-ST ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mộng H, bà Trần Thị Mộng H1 về việc chia thừa kế tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Xác định nhà đất tại số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2 có diện tích 128m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH K2 lập ngày 27/3/2021.

1.2. Xác định những người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2 gồm: Bà Trần Thị Mộng H2, ông Trần Mạnh H3, ông Trần Mạnh H8 (chết có người kế thừa là bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Trần Trung Q và bà Trần Thị Xuân T2), ông Trần Mạnh H4, ông Trần Mạnh H5 (chết có người kế thừa là bà Trần Thị Minh H6 (M4)), bà Trần Thị Mộng H1, bà Trần Thị Mộng H7, ông Trần Mạnh H9, bà Trần Thị Mộng H;

1.3. Xác định bà Trần Thị Mộng H được nhận phần di sản thừa kế của bà Trần Thị Mộng H7, ông Trần Mạnh H4, ông Trần Mạnh H5 đối với nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2.

1.4. Xác định ông Trần Mạnh H3 được nhận phần di sản thừa kế của ông Trần Mạnh H8 đối với nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Mạnh H3.

2.1. Xác định chi phí xây dựng, sửa chữa nhà số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Trần Mạnh H3 là 542.058.858 đồng.

2.2. Xác định công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3 bằng 1/9 giá trị nhà đất trên tương đương với một kỷ phần thừa kế.

2.3. Giao cơ quan Thi hành án phát mãi toàn bộ nhà đất tại số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và phân chia số tiền thu được sau khi trừ các chi phí phát mãi theo quy định của pháp luật, theo thứ tự ưu tiên như sau:

2.3.1. Trả cho ông Trần Mạnh H3 số tiền 542.058.858 (Năm trăm bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi tám ngàn tám trăm năm mươi tám) đồng là chi phí xây dựng, sửa chữa nhà; $\frac{1}{2}$ của một kỷ phần thừa kế là giá trị công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3.2. Trả cho bà Trần Thị Mộng H2 $\frac{1}{2}$ của một kỷ phần thừa kế là giá trị công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3.3. Di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2 còn lại sẽ được chia như sau:

Bà Trần Thị Mộng H được nhận 4/9; Ông Trần Mạnh H3 được nhận 2/9; bà Trần Thị Mộng H2, bà Trần Thị Mộng H1 và ông Trần Mạnh H9 mỗi người được nhận 1/9 di sản là giá trị nhà đất tại số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh sau khi đã được trừ chi phí sửa chữa nhà của ông Trần Mạnh H3; phần công sức của bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3.

Các đương sự thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Mộng H2 về việc yêu cầu công nhận nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Mạnh H3 về chi phí sửa chữa nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Trần Mạnh H3 là 1.500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 19/12/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Mạnh H3 và bà Trần Thị Mộng H13 là bị đơn ghi ngày 18/12/2024 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A đại diện cho bị đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không công nhận phân chia tài sản tranh chấp. Bà H13 và ông C1 bỏ tiền

ra mua. Trong trường hợp vẫn phân chia tài sản thì bị đơn đề nghị công nhận diện tích tăng thêm 25,3 m² cho bị đơn. Bị đơn là người tồn tại, coi nói. Bà H13 góp 1 triệu đồng mua nhà, xem xét công sức quản lý nhà, nuôi dưỡng ông H11, bà M2, chia cho bị đơn mỗi người 01 suất thừa kế theo pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ những người làm chứng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Lê Văn C và ông Lâm V1 vào tham gia tố tụng. Căn cứ Tờ bán đứt nhà ngày 22/10/1974 (Bút lục 346), ông Lâm V1 là người bán cho bà Lê Thị M2 căn nhà số A đường K (nay là đường N), Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 3.500.000 đồng. Trong khi đó, theo Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 (Bút lục 22), ông Lê Văn C cũng là người bán căn nhà số A đường K (nay là đường N), Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Thị M2, với giá 700.000 đồng. Như vậy, cùng một căn nhà tại địa chỉ số A đường K (nay là đường N), Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng bà Lê Thị M2 lại nhận chuyển nhượng từ 02 (hai) người khác nhau (ông Lâm V1 và ông Lê Văn C), với hai mức giá khác nhau và nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lâm V1 hay ông Lê Văn C; Nhà và đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho bà Lê Thị M2 hay cho bị đơn là bà Trần Thị Mộng H2, chuyển nhượng toàn bộ hay chuyển nhượng một phần căn nhà và giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Các nội dung nêu trên chưa được xác minh, làm rõ, mà Tòa án cấp sơ thẩm kết luận “*Ông Lê Văn C bán cho bà M2 phần đất và nhà phía dưới, còn ông Lâm V1 bán cho bà M2 phần tầng nhà phía trên của nhà đất ông C*” (trang số 12 Bản án sơ thẩm) là chưa thực hiện việc thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của ông Phan Tấn C1 vào tham gia tố tụng là một sai sót trong việc làm sáng tỏ nội dung vụ việc. Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị Mộng H2 trình bày tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất đang tranh chấp tại địa chỉ số A đường N, phường R (trước là Phường B), Quận H, TP . có một phần của ông Phan Tấn C1. Mặt khác, bị đơn là bà Trần Thị Mộng H2 và ông Phan Tấn C1 là vợ chồng, việc nhận chuyển nhượng nhà và đất đang tranh chấp diễn ra trong thời kỳ hôn nhân, nên số tiền bị đơn đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng là tài sản chung của bị đơn và ông Phan Tấn C1. Ông Phan Tấn C1 đã mất năm 2006, nên phát sinh quyền thừa kế đối với phần tài sản của ông C1 trong nhà và đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh và đưa những người thừa kế của ông Phan Tấn C1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để thu thập tài liệu, chứng cứ nhằm làm rõ các vấn đề sau đây: Ông C1 có thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất cùng với bị đơn hay không, số tiền đã thanh toán của ông C1 là bao nhiêu và những người thừa kế của ông C1 có yêu cầu gì đối với nhà và đất đang tranh chấp là sai sót về mặt tố tụng. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn đã nhiều lần trình bày nghi vấn.

Theo Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 và Thẻ căn cước số 00886734 ngày 21/4/1969, chữ ký của bà Lê Thị M2 được ký có nét đặc trưng riêng và đã được cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ chứng nhận đúng là chữ ký của bà Lê Thị M2.

Trong khi đó, tại Tờ khai nhà đất ngày 25/11/1992 và Tờ kê khai nộp thuế ngày 07/3/1993 (do Nguyên đơn cung cấp), bà Lê Thị M2 chỉ ghi dòng chữ “M2 - Lê Thị M2”, hình thức khác biệt rõ rệt so với chữ ký tại Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974;

Ngoài ra, tại thời điểm lập Tờ khai nhà đất ngày 25/11/1992 và Tờ kê khai nộp thuế ngày 07/3/1993, bà M2 đang mắc bệnh ung thư giai đoạn cuối. Căn cứ Trích lục khai tử số 121/TLKT-BS ngày 06/3/2019 (Bút lục 37) của Ủy ban nhân dân Phường B3, Quận H (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận bà Lê Thị M2 mất vì bệnh “*ung thư*” vào ngày 31/5/1993 (chỉ 06 tháng sau khi lập Tờ khai nhà đất nêu trên). Như vậy, tại thời điểm ngày 25/11/1992, sức khỏe của bà Lê Thị M2 đã rất yếu, không đủ khả năng để ký tên trên Tờ khai nhà đất nêu trên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành trưng cầu giám định lại chữ ký của bà Lê Thị M2 trên Tờ khai nhà đất ngày 25/11/1992 và Tờ kê khai nộp thuế ngày 07/3/1993 so với chữ ký của bà M2 trên Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 và Thẻ căn cước số 00886734 ngày 21/4/1969 để đánh giá tờ khai nhà đất ngày 25/11/1992 và Tờ kê khai nộp thuế ngày 07/3/1993 có phải là chứng cứ của vụ án hay không.

Về nội dung: Bị đơn thống nhất với Tòa án cấp sơ thẩm về các vấn đề sau đây: Ông Trần Văn H11 (sinh năm 1913, mất năm 1986) và bà Lê Thị M2 (sinh năm 1916, mất năm 1993) là vợ chồng, có 09 người con chung. Bị đơn là ông Trần Mạnh H3 có công sức trong việc xây dựng, coi nói thêm diện tích phần tầng lầu. Bị đơn và vợ con của ông Trần Mạnh H3 có nhiều công sức trong việc bảo quản, giữ gìn và làm tăng giá trị nhà và đất tại địa chỉ số A đường N, phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, bà không thống nhất với Tòa án cấp sơ thẩm ở các điểm sau đây:

Thứ nhất: Tòa án cấp sơ thẩm đã không công nhận phần diện tích đất coi nói, so với thời điểm mua năm 1974 cho ông H3 mà nhập phần diện tích đất này vào di sản thừa kế của bà M2 là không phù hợp và ảnh hưởng lớn đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H3. Căn cứ theo chứng cứ đã được thu thập tại “Văn tự bán nhà ngày 6/11/1974” (Bút lục 22) có ghi rõ căn nhà tự xây cất năm 1971, xây cất bằng vật liệu nặng, 1 lầu; bề ngang 4 thước, bề dài 16 thước. Tại các chứng cứ là thông báo nộp thuế đối với nhà đất tại địa chỉ A N, Phường R, Quận H thì thông tin phần diện tích chịu thuế là 64m². Căn cứ theo chứng cứ là Tờ bán đứt nhà ngày 22/10/1974 (Bút lục 346) là có ghi bán một căn nhà gạch cát tại A đường K, Quận H, S, bề dài trong nhà là 22 thước, bề ngang 4 thước có một tầng rưỡi lầu beton cốt sắt. Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 27/3/2021 (Bút lục 185) do Công ty TNHH K2 Sông Tiền đo vẽ thì diện tích thực tế mà bị đơn đang sử dụng là 113,3m². Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2021 (2 năm sau khi khởi kiện) (Bút lục 184), “*các đương sự thống nhất xác định toàn bộ phần xây dựng và diện tích đất nhiều hơn 64m² là do ông H3 và bà H2 khai phá, các đương sự thống nhất chỉ tranh chấp giá trị của 64m² đất*”. Vậy mà tại phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đang căn cứ vào Tờ khai nhà đất ngày 25/11/1992, tờ kê khai nộp thuế ngày 07/3/1993 để xác định bà M2 khai tổng diện tích nhà sử dụng là 64m², diện tích công trình phụ 4m x 3m và 4m x 1m; tổng diện tích đất sử dụng là 128m², tương thích với số liệu tại bản đồ hiện trạng vị trí ngày 27/3/2021 do Công ty TNHH K2 Sông Tiền đo vẽ, thậm chí phần diện tích ban đầu còn nhiều hơn diện tích hiện tại.

Thứ hai: Bà không thống nhất với việc Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận quyền sở hữu của bị đơn là Trần Thị Mộng H2 đối với diện tích nhà đất mua năm 1974. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trần Thị Mộng H2 đã rất nhiều lần trình bày về nguồn gốc thanh toán tiền mua nhà. Theo bà, việc thanh toán tiền mua nhà thì chỉ có bà H2, bà M2, ông C và ông V1 là người biết rõ nhất thanh toán cho ai, thanh toán bao nhiêu và ai là người đã thanh toán. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng, do Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đầy đủ nên đây là thiếu sót và cho đến nay vấn đề này vẫn chưa được làm sáng tỏ. Bị đơn đã nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm tập chi phiếu có số seri như được đề cập tại Tờ bán đứt nhà ngày 22/10/1974. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ theo văn bản số 922/HCM-KTTT ngày 03/04/2024 (Bút lục 588) và văn bản số 1469/HCM-KTTT ngày 20/5/2024 (Bút lục 593) của Ngân hàng N chi nhánh Thành phố H trả lời: *“Ngân nhà hàng nước Việt Nam Chi nhánh Thành phố H thông báo không lưu giữ, không có các thông tin liên quan đến chi phiếu nêu trên. Do đó, việc bà H2 cho rằng vợ chồng bà bỏ tiền ra mua một phần nhà trên là không có cơ sở”*. Theo bà, Tòa án cấp sơ thẩm một lần nữa lại mắc phải lỗi sai sót đã được Tòa án cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh chấn chỉnh trong bản án phúc thẩm ngày 18/4/2023 với trường hợp tương tự là công nhận phần diện tích xây dựng thêm cho bị đơn là ông Trần Mạnh H3 (*rõ ràng có diện tích xây dựng có tăng thêm so với thời điểm mua thì dù không có chứng từ thanh toán tiền sửa chữa qua từng lần cũng phải ghi nhận công sức sửa chữa mới phù hợp*). Bị đơn đã nộp tập chi phiếu của Nông Công T4 Ngân hàng đứng tên của bị đơn là bà Trần Thị Mộng H2 thể hiện: Chi phiếu số 069626A (Bút lục D) có 02 (hai) liên, trong đó 01 (một) liên đã được xé rời và 01 (một) liên còn lại ghi nhận thông tin Bị đơn đã chi số tiền 1.000.000 đồng cho ông Lâm V1 vào ngày 21/10/1974. Chi phiếu này là chi phiếu có thật, phù hợp với thực tiễn giao dịch và thanh toán tại thời điểm năm 1974. Bị đơn đã liên hệ Trung tâm L3 (thuộc Cục V2 và Lưu trữ Nhà nước, Bộ N1) và thu thập được nhiều chi phiếu của các Ngân hàng trong giai đoạn từ năm 1972 đến năm 1975, có hình thức và nội dung tương tự với tập chi phiếu của Nông Công T4 Ngân hàng mà bị đơn đã nộp. Trong nội dung xác nhận của ông Lâm V1 tại Tờ bán đứt nhà ngày 22/10/1974 (Bút lục 346) thì ông Lâm V1 đã xác nhận tiền chuyển nhượng nhà và đất đang tranh chấp là 3.500.000 đồng, trong đó số tiền 1.000.000 đồng được thanh toán bằng 01 (một) chi phiếu số 069626A ngày 21/10/1974 của Nông Công Thương Ngân hàng hoàn toàn trùng khớp với C2 phiếu mà bị đơn còn lưu giữ và đã nộp. Trong các buổi làm việc trước đây, phía nguyên đơn có cho rằng không có thông tin chắc chắn là ông Lâm V1 đã nhận được tiền hay chưa thì trong phần hỏi tại phiên toà ngày hôm nay, tôi đã hỏi các bên về việc trong thời gian sinh sống 50 năm tại căn nhà này, có tranh chấp nào xảy ra không thì các bên đều xác nhận là không. Vậy thử hỏi, tại thời điểm 1974, số tiền 3.500.000 đồng không phải là nhỏ, nếu ông Lâm V1 không nhận được tiền thì có để yên cho gia đình bà H2 sinh sống trong thời gian dài như vậy không (ông H11 bị lừa 300.000 đồng từ năm 1971 nhưng đến năm 1975 vẫn tiếp tục khiếu nại để mong nhận lại được tiền đó thôi - Bút lục 62). Tại thời điểm mua nhà đất đang tranh chấp thì chỉ có bị đơn Trần Thị Mộng H2 và chồng là ông Phan Tấn C1 mới đủ điều kiện kinh tế để thanh toán tiền chuyển nhượng, bởi lẽ: lúc bấy giờ, bị đơn đang là Luật sư, theo Chứng nhận số 672/TS ngày 16/11/1972 của Luật sư đoàn Tòa thượng thẩm Saigon (Bút

lục 52) và Tờ khai gia đình ngày 13/11/1974 (Bút lục 156), ông Phan Tấn C1 cũng là Luật sư có tiếng, bà H2 và ông C1 đều có xe hơi riêng. Trong khi đó, các nguyên đơn và bị đơn có cha là ông Trần Văn H11 làm giáo viên và mẹ là bà Lê Thị M2 làm nội trợ thu nhập không ổn định; ông Trần Văn H11 còn mới bị lừa mất số tiền 300.000 đồng mượn của em vợ theo như đơn khiếu nại của ông H11 vào ngày 21/6/1975 (Bút lục 62). Đồng thời, theo thông tin của ông Nguyễn Tấn K1, người đang sinh sống đối diện căn nhà tranh chấp đã tường trình và gửi đến Quý Tòa thì ông K1 biết rõ việc ông V1 là có công người xây dựng để bán căn nhà tranh chấp và bị đơn là bà Trần Thị Mộng H2 là người đến tìm hiểu để mua căn nhà này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua các chứng cứ trên mà chỉ căn cứ vào phản hồi của Ngân hàng N - Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc không lưu giữ, không có các thông tin liên quan đến chi phiếu 069626A của Nông Công T4 Ngân hàng để không công nhận việc bà H2 đã thực tế thanh toán bà cho rằng là không phù hợp với thực tiễn lịch sử lúc bấy giờ. Bởi lẽ từ đầu năm 1975 trở về trước, hệ thống ngân hàng dưới chế độ Mỹ - ngụy ở miền N Việt Nam đa phần là ngân hàng tư nhân, của giai cấp tư sản. Khi chế độ Mỹ - ngụy bị sụp đổ thì đa phần các ngân hàng này rơi vào tình trạng phá sản hoàn toàn. Vào ngày 06/6/1975, Hội đồng Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà phiếu của thời kỳ từ năm 1975 trở về trước là điều dễ hiểu. Tuy nhiên, cần làm rõ việc “*không lưu trữ, không có thông tin*” không đồng nghĩa với việc “*không tồn tại việc thanh toán trên thực tế*” hay “*xác nhận chỉ phiếu không có thật hoặc phủ nhận giá trị, hiệu lực của chỉ phiếu nêu trên*”. Ngoài ra, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Xuân T2 là con của ông Trần Mạnh H8, xác nhận lý do từ chối hưởng di sản và tặng cho lại suất thừa kế này cho bị đơn - ông H3, vì làm theo di nguyện của cha mình, người cũng biết rõ việc bà H2 là người trực tiếp mua nhà, người đã ra sức ngăn cản các em mình tranh giành tài sản với anh chị, nhưng tiếc thay hiện nay đã không còn (bà Trần Thị Xuân T2 có chuyến công tác nước ngoài nên không thể có mặt tại phiên xử ngày hôm nay, tuy nhiên bà T2 đã lập bản khai và thực hiện thủ tục chứng thực chữ ký tại Văn bản công chứng để nộp cho Quý T5). Như vậy, nếu Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập đầy đủ thì có thể xác định được bà H2 và ông C1 là người đã thanh toán tiền mua nhà đất tranh chấp, còn nếu với các chứng cứ hiện tại thì theo bà ít nhất phải công nhận số tiền mà bà H2 đã thanh toán bằng chỉ phiếu đứng tên của mình chứ không phải là phủ nhận hoàn toàn.

Thứ ba: Bị đơn không thống nhất với việc Tòa án cấp sơ thẩm bỏ qua toàn bộ yếu tố về hoàn cảnh và chỗ ở duy nhất của bị đơn khi quyết định phân công sức quản lý, bảo quản di sản chỉ còn % suất thừa kế.

Tại bản án của Tòa án cấp sơ thẩm lần 1 ngày 10/6/2022 nhận định (tại trang 11 bản án): ông H3, bà H2 đã cư trú trong căn nhà trên trong suốt thời gian qua cũng có công sức giữ gìn, tôn tạo để căn nhà trên có giá trị như hiện tại. Sau khi ông H11, bà M2 chết ông H3 tiếp tục đóng tiền thổ trạch với tên cha mẹ ông. Hiện trạng hiện nay có 02 tầng lầu so với tờ khai nhà đất ngày 7/01/1993 của bà Lê Thị M2; ông H3, bà H2 ngoài việc cư trú trong căn nhà này không còn tài sản nào khác. Do đó, cần thiết tính công sức cho ông H3, bà H2 mỗi người thêm một phần thừa kế để tạo điều kiện cho ông bà di dời, tìm nơi ở mới, ổn định.

Bản án số 837/2022/DS-ST ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (sơ thẩm lần 1) trong đó có nhận định: “*Phía bị đơn đã có công sức lớn trong việc trông coi, gìn giữ và tôn tạo tài sản tranh chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét cho họ số tiền công sức tương đương với 01 suất thừa kế là không phù hợp*”. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết sơ thẩm lại (lần 2) đã quyết định công sức bảo quản, gìn giữ, làm tăng giá trị nhà và đất đang tranh chấp của bị đơn là bà H2 và ông H3 đã bỏ qua hoàn toàn yếu tố hoàn cảnh và tình trạng của bị đơn nên chỉ chấp nhận cho mỗi người 1/2 của một suất thừa kế theo pháp luật. Mức này thậm chí còn ít hơn so với khi giải quyết sơ thẩm lần 1, và không tuân thủ hướng dẫn của Tòa án cấp phúc thẩm, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Từ những trình bày nêu trên, có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa những người làm chứng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đầy đủ, không xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ và nội dung xét xử không tuân thủ hướng dẫn của Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 1, không đảm bảo sự thật khách quan của sự việc. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận phần mở rộng diện tích đất cho ông H3, công nhận phần sở hữu của bà H2. Nêu không thể sửa thì đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm số 1011/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và giao cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông A trình bày: Thống nhất ý kiến Luật sư trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bị đơn không cung cấp tài liệu gì mới, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các tài liệu giao nộp: Tờ bán đứt nhà ngày 22/10/1974, C2 phiếu Ngân hàng C4 số 069626A. Ngoài 02 tài liệu này, ông Trần Mạnh H3 và bà Trần Thị Mộng H14 không cung cấp được tài liệu nào khác. Về Tờ bán đứt nhà ngày 22/10/1974: Giả sử văn bản này có thật, nội dung văn bản này cũng xác định:

“Nhìn nhận có bán cho bà Lê Thị Mai M3 căn nhà gạch cát tại so A đường K, Quận H, S, bề dài trong nhà là 22 thước, bề ngang 4 thước, có 1 tầng rưỡi lầu beton cốt sắt, không có đất với giá bạc là BA TRIỆU NĂM TRĂM NGÀN ĐỒNG (3.500.000đ). Nhà này do tôi tự cất đứng tên làm chủ có đóng đủ thuế nóc gia và đất mướn đô thành. Khi ký tờ này, bà LÊ THỊ M2 có giao đủ cho tôi số tiền nói trên bằng chi phiếu VIỆT NAM CÔNG THƯƠNG NGÂN HÀNG SỐ 069626 A ngày 21-10-74: 1.000.000đ.

I5900IB ngày 21-10-74 : 1.200.000đ.

- + Ông Lâm V1 bán cho Bà Lê Thị M2 căn nhà gạch, không có đất.
 - + Bà Lê Thị M2 là người thanh toán tiền cho ông Lâm V1 bằng 02 chi phiếu và tiền mặt.
 - + Người nhận bàn giao nhà của ông Lâm V1 là Bà Lê Thị M2.
 - + Ông Lâm V1 làm thủ tục sang tên cho bà Lê Thị M2.
- Như vậy, từ đầu đến cuối tất cả các nội dung về người mua, người thanh toán

tiền, người nhận bàn giao là bà Lê Thị M2, không có bất kỳ nội dung nào liên quan đến bà Trần Thị Mộng H2.

Tuy nhiên, đối với văn bản này, ông xin làm rõ là không có giá trị pháp lý vì:

- + Không xác định được ông Lâm V1 là ai.
- + Không có chứng cứ, tài liệu xác định ông Lâm V1 là chủ của căn nhà.
- + Nội dung giấy ghi nhận ý kiến một phía từ một người được gọi tên là “Lâm Vinh”, không có chữ ký của bà Lê Thị M2, của cơ quan có thẩm quyền hoặc của bất kỳ một người làm chứng.

Đối với chi phiếu Nông - C3 - Thương Ngân hàng ghi tên Trần Thị Mộng H2.

Chi phiếu là giấy tờ có 02 liên, liên 1 là đưa cho ngân hàng và liên 2 do cá nhân lưu giữ. Chi phiếu có hiệu lực khi ngân hàng nhận và tiến hành thủ tục giao tiền cho người thụ hưởng.

Theo hồ sơ bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3 cung cấp thì liên 2 ghi “số tiền 1.000.000 đồng, theo lệnh của ông Lâm V1” được lập luận là đưa cho ngân hàng để chi tiền cho ông Lâm V1. Vậy chứng cứ nào chứng minh Ngân hàng N2 - C3 - T4 đã nhận được chi phiếu này và chi tiền cho ông Lâm V1 và giả sử có chi tiền thì việc chi tiền này nhằm mục đích, giao dịch gì.

Như vậy đến thời điểm hiện tại không có chứng cứ chứng minh có việc bà Trần Thị Mộng H2 thanh toán 1.000.000 đồng cho ông Lâm V1 và nếu có thì chi với mục đích gì. Đồng thời, theo lời khai của bà H2, ông H3 thì bà H2 là người mua nhà và trả cho ông Lâm V1 1.000.000 đồng, vậy số tiền còn lại (1.200.000 đồng + 1.300.000 đồng) thanh toán khi nào và ai là người thanh toán thì bà H2 chưa trình bày được. Bên cạnh đó qua xác minh tại Ngân hàng N Chi nhánh Thành phố H thể hiện Ngân hàng không lưu giữ, không có bất kỳ thông tin nào liên quan đến chi phiếu trên theo Văn bản trả lời số 922/HCM-KTTT ngày 03/4/2024 của Ngân hàng N Chi nhánh T. Từ những lập luận trên, ông cho rằng lời khai của bà H2, ông H3 là không đúng và cũng không phù hợp sự thực khách quan.

Đối với ý kiến của ông Trần Mạnh H3 về việc bà Trần Thị Mộng H2, ông Trần Mạnh H3 là người gìn giữ, mua thêm, coi nới đất, sửa chữa nhà: Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 ghi nhận diện tích nhà: bề ngang 4 (thước), bề dài 16 (thước). Tổng diện tích: $4\text{m} \times 16\text{m} = 64\text{m}^2$. Đây là diện tích của nhà chính, chưa bao gồm phần bếp, xí, tắm, hiên, sân trước và sân sau. Nội dung này có thể xác nhận được thông qua hiện trạng thực tế của căn nhà, một khối nguyên vẹn và được bà Lê Thị M2 mua lại của ông Lê Văn C. Tờ khai nhà đất ngày 07/01/1993, bà Lê Thị M2 có kê khai:

- + Diện tích khu chính: $4\text{m} \times 16\text{m} = 64\text{m}^2$.
- + Diện tích khu phụ (bếp, xí, tắm): $4\text{m} \times 3\text{m}$ và $4\text{m} \times 1\text{m} = 16\text{m}^2$.

Tổng diện tích nhà là 80m^2 {Diện tích này chưa bao gồm phần diện tích sân trước, sân sau và hiên nhà}.

Tổng diện tích sử dụng đất là: 128 m².

Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 27/3/2021 do Công ty TNHH K2 Sông Tiền là bản đồ vẽ theo đúng hiện trạng của nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Tp ., theo đó, thửa đất này (thuộc tờ bản đồ số 14, Bộ địa chính Phường B, Quận H) có diện tích 113,3 m², gồm những phần như sau:

Sân trước: 3,8m x 4,12m = 15,7m²

Hiên: 1,31m x 4,12m = 5,4m²; Nhà: 19,8m x 4,12m = 81,6m²

Sân sau: 2,54m x 4,12m = 10,4m²

Mặc dù Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 thể hiện diện tích căn nhà là 64 m² nhưng đây chỉ là diện tích phần nhà ở (nhà chính), chưa bao gồm bếp, xí, tắm, hiên, sân trước, sân sau. Năm 1993, khi bà Lê Thị M2 còn sống, bà đã kê khai các phần diện tích nhà bao gồm bếp, xí, tắm, hiên là 80m² và diện tích thửa đất là 128m². Tại thời điểm này, bà Lê Thị M2 ước tính và kê khai với số liệu trên. Nhưng qua đó có thể thấy các con số này tương thích với số liệu tại Bản đồ hiện trạng vị trí năm 2021 do Công ty TNHH K2 Sông Tiền đo đạc/vẽ, thậm chí phần diện tích đất ban đầu còn lớn hơn diện tích hiện tại (128 m² ban đầu so với 113,3 m² hiện tại). Như vậy, hoàn toàn có cơ sở xác định không có việc ông H3 và bà H2 mua đất, coi nói thêm diện tích đất so với ban đầu. Nếu ông H3 cho rằng có việc coi nói thêm nhà, mua thêm đất thì cần cung cấp chứng từ, tài liệu chứng minh: Xây nhà, sửa chữa nhà năm nào, giá trị sửa chữa bao nhiêu? Mua thêm đất coi nói năm nào, mua từ ai?

Các đương sự trong vụ án này gồm nguyên đơn bà Trần Thị Mộng H và bà Trần Thị Mộng H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Mạnh H4, ông Trần Mạnh H9, bà Trần Thị Mộng H7 là những người đã sinh sống trong ngôi nhà từ khi ngôi nhà được mua đến sau này (khi có gia đình và ra sống riêng) đều xác định: Từ đó đến nay ngôi nhà không có thay đổi hiện trạng, không xây dựng tăng thêm. Vào năm 1974, khi bà Lê Thị M2 mua căn nhà thì tình trạng lúc đó đã là 1 trệt 2 lầu giống như hai căn nhà liền kề bên trái và bên phải. Đến năm 1993, trong tờ khai nhà đất, bà Lê Thị M2 đã kê khai diện tích và số tầng lầu khớp theo Văn tự mua bán nhà năm 1974. Một cách chi tiết và cụ thể hơn, căn nhà A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và hai căn nhà hai bên là một khối 03 căn nhà liền kề được xây dựng giống nhau tại cùng một thời điểm (1971), căn nhà này có chung tường với nhà liền kề, 03 căn nhà xây dựng cùng hệ thống móng. Vì căn nhà A đường N là nhà ở giữa, do đó tường hai bên của căn nhà này cũng là một bên tường của hai căn nhà bên cạnh. Hiện tại, trên thực tế 03 căn nhà này vẫn giữ nguyên hiện trạng, nghĩa là kết cấu giống nhau (1 trệt, 2 lầu). Căn nhà tranh chấp ở giữa, giữ nguyên, không thay đổi. Bị đơn nêu ra vai trò của ông C1, không có tài liệu chứng minh ông C1 là chồng của bà H2, vai trò của người thừa kế, đưa ông C, ông V1 vào tham gia vụ án bất khả thi vì đưa người chết vào tham gia vụ án. Bị đơn khai nhà 128m², nguyên đơn không có khai ông H11 bị lừa, không liên quan vụ tranh chấp. Hội đồng xét xử sơ thẩm phân chia hợp lý, nguyên đơn đã nhượng nhà, thương lượng nhiều lần. Bị đơn không cung cấp tài liệu khoa học, yêu cầu của bị đơn lập lờ. Xác

định nhà của mình, chia thừa kế cho mình nhiều hơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Ý trình bày: Toà án cấp sơ thẩm đã hỏi, bị đơn không cung cấp được ông V1, ông C ở đâu.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP . về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Mạnh H3 và bà Trần Thị Mộng H2

Toà án cấp sơ thẩm xác định nhà đất tranh chấp của cụ H11, cụ M2 là có căn cứ. Chia thừa kế có xem xét công sức đóng góp là có căn cứ. Ông H3, bà H2 kháng cáo không đưa ra tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Mạnh H3 và bà Trần Thị Mộng H2 là bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông Trần Văn H11 (sinh năm 1913, chết năm 1986) và bà Lê Thị M2 (sinh năm 1916, chết năm 1993) có 09 người con chung gồm: Bà Trần Thị Mộng H2, sinh năm 1944; Ông Trần Mạnh H3, sinh năm 1946; Ông Trần Mạnh H8, (sinh năm 1948, chết ngày 22/02/2016); Ông Trần Mạnh H4, sinh năm 1950; Ông Trần Mạnh H5, (sinh năm 1951, chết ngày 20/12/2007); bà Trần Thị Mộng H1, sinh năm 1952; Bà Trần Thị Mộng H7, sinh năm 1954; Ông Trần Mạnh H9, sinh năm 1955; Bà Trần Thị Mộng H, sinh năm 1957;

Vợ ông H8 là bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1955. Ông H8 và bà T1 có 02 người con gồm: Ông Trần Trung Q, sinh năm 1983 và bà Trần Thị Xuân T2, sinh năm 1985.

Vợ ông H5 là bà Đỗ Thị Vân K (đã ly hôn năm 1991). Ông H5 và bà K có 01 người con chung là bà Trần Thị Minh H6 (Michelle Do H12), sinh năm 1989.

[2.2] Căn cứ Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 thể hiện: *đàng bán là ông Lê Văn C ưng thuận bán đứt căn nhà số A đường K, Quận H, S với số tiền là B2 trăm ngàn đồng (700.000\$00) cho đàng mua là bà Lê Thị M2 cư ngụ tại số H đường Đ, Quận*

H S; Theo Công văn số 26/CNQ8-LT ngày 16/01/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đ và theo Công văn số 306/UBND - TNMT ngày 12/02/2020 do Ủy ban nhân dân Quận H15 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện: *Nhà đất tại địa chỉ số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.* Theo hồ sơ kê khai nhà đất năm 1999 thì nhà đất trên thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 14 do bà Lê Thị M2 đứng tên kê khai.

[2.3] Về hiện trạng của nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh): Theo tờ kê khai nhà đất ngày 25/11/1992 thể hiện nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích khu chính là 64m²; khu phụ là 16m². Theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh ngày 29/01/2021 của Công ty TNHH K2 Sông Tiền, thì hiện trạng nhà đất trên là 1 trệt 2 lầu tường gạch, có diện tích sử dụng là 113,3m² thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 14.

[2.4] Về giá trị của nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) các đương sự thống nhất theo chứng thư thẩm định giá 14.000.000.000 đồng. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2024 thì nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện đang do bà Trần Thị Mộng H2 và gia đình ông Trần Mạnh H3 quản lý, sử dụng để ở, không cho thuê.

[2.5] Bà H2 và ông H3 yêu cầu xác định nhà đất tranh chấp là do bà H2 bỏ tiền ra mua và nhờ mẹ là bà Lê Thị M2 đứng tên giữ, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất trên cho bà. Ông H3 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tính chi phí sửa chữa nhà 3 lần mà ông đã bỏ ra là 1.500.000.000 đồng và công sức bảo quản, giữ gìn di sản của ông và bà H2.

Căn cứ vào Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 giữa ông Lê Văn C và bà Lê Thị M2 thể hiện: *“... ông C bán cho bà Mai M3 căn nhà xây cất bằng vật liệu nặng, 01 tầng lầu, bề ngang 4 thước, bề dài 16 thước với giá 700.000 đồng có xác nhận chữ ký của ...ngày 06/11/1974”*.

Căn cứ vào tờ bán đứt nhà ngày 22/10/1974 giữa ông Lâm V1 và bà Lê Thị M2 thể hiện: *“... ông V1 bán cho bà Mai M3 căn nhà gạch có bề dài trong nhà là 22 thước, bề ngang bốn thước, có một tầng rưỡi lầu Beton cốt sắt, không có đất với giá bạc là ba triệu năm trăm ngàn đồng”*.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Văn C bán cho bà M2 phần đất và nhà phía dưới, còn ông Lâm V1 bán cho bà M2 phần tầng nhà phía trên của nhà đất ông C là có căn cứ.

Căn cứ vào tờ khai nhà đất ngày 25/11/1992, Tờ kê khai nộp thuế đất ngày 07/3/1993, Biên lai thuê thổ trạch các ngày 09/01/1980, 24/8/1981, 22/3/1990 bà M2 khai tổng diện tích đất sử dụng là 64m², diện tích công trình phụ 4m x 3m và 4m x 1m. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân

Thành phố Hồ Chí Minh thì phần diện tích đất còn lại là sân trước có diện tích 5,11m x 4,12m và sân sau 2,5m x 4,12m, tường chung.

Về việc thanh toán số tiền mua nhà: Theo trình bày của bị đơn thì phần nhà đất mua của ông C do bà M2 thanh toán, còn căn nhà mua của ông Lâm V1 do bà H2 thanh toán bằng tờ chi phiếu số 069626A ngày 21/10/1974 của Nông Công Thương Ngân hàng có giá trị 1.000.000 đồng và tờ chi phiếu số 159001B ngày 21/10/1974 của Nam Đô Ngân hàng có giá trị 1.200.000 đồng, chi phiếu này đứng tên ông Phan Tấn C1 và bà H2 trực tiếp trả 300.000 đồng tiền mặt cho ông Lâm V1.

Xét, căn cứ vào văn bản số 922/HCM-KTTT ngày 03/4/2024 và văn bản số 1469/HCM-KTTT ngày 20/5/2024 của Ngân hàng N chi nhánh Thành phố H trả lời về việc cung cấp thông tin theo Công văn số 638/TATP-TDS ngày 05/3/2024 về việc xác minh thông tin liên quan đến C2 phiếu số 069626A số tiền 1.000.000 đồng, Ngân hàng N Chi nhánh Thành phố H thông báo không lưu giữ, không có các thông tin liên quan đến chi phiếu trên. Do đó, việc bà H2 cho rằng vợ chồng bà bỏ tiền ra mua một phần nhà trên là không có cơ sở, nên việc bà H2 có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của bà là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[2.6] Ông Trần Mạnh H3 cho rằng từ khi mua nhà cho đến nay, ông là người đã bỏ chi phí ra xây dựng, sửa chữa lại nhà. Theo tờ bán đứt nhà ngày 22/10/1974 thể hiện nhà có một tầng rưỡi lầu.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) hiện nay có thay đổi so với thời điểm bà M2 mua vào năm 1974. Theo bản đồ hiện trạng vị trí ngày 27/3/2021 thì diện tích có phần coi nói thêm như sau:

Phần lầu 1:

* Ban công: $1.33 \times 4.11 = 5.4 \text{ m}^2$.

* Nhà: $19,8 \text{ m} \times 4,1 \text{ m} = 81,6 \text{ m}^2$.

Tổng: 87 m^2 .

Phần lầu 2:

* Sân thượng: $21.3 \times 4.11 = 86,8 \text{ m}^2$.

Như vậy, ông H3 có công sức trong việc coi nói thêm diện tích phần tầng lầu, cụ thể: lầu 1 ($87 \text{ m}^2 - 12 \text{ m}^2$ do bà M2 kê khai ban đầu = 75 m^2), và toàn bộ sân thượng lầu 2: $86,8 \text{ m}^2$.

Tuy nhiên, việc ông H3 yêu cầu tính chi phí sửa chữa nhà 3 lần mà ông đã bỏ ra là 1.500.000.000 đồng là không có cơ sở, nên yêu cầu phản tố của ông về phần xây dựng, sửa chữa nhà chỉ được chấp nhận một phần.

Các đương sự thống nhất giá trị nhà đất tranh chấp tại biên bản hòa giải ngày 15/10/2024 là 14.000.000.000 đồng. Giá trị công trình là 1.084.117.716 đồng.

Phần nhà khi bà M2 mua có tầng trệt và lầu 1 (khoảng 12m²), đến nay theo hiện trạng nhà là 01 trệt lầu 1 (02 phòng, nhà vệ sinh, cầu thang và một khoảng sân trống), lầu 02 (trước là sân thượng, trước 02 phòng ngủ, cầu thang, công trình phụ). Như vậy, có thể thấy rằng thực tế nhà có xây dựng thêm so với kê khai của bà M2.

Theo Văn tự bán nhà ngày 06/11/1974 giữa ông Lê Văn C và bà Lê Thị M2, tờ khai nhà đất ngày 07/3/1993, biên lai thổ trạch các ngày 09/01/1980, 24/8/1981, 22/3/1990 thì nhà đất tọa lạc tại A N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) có ghi diện tích là 4m x 16m nhưng theo bản vẽ năm 2001 do Phòng T7 cung cấp thì toàn bộ khu đất hiện hữu của những căn nhà liền kề đều có phần diện tích đất sân trước, sân sau và công trình phụ phù hợp quy hoạch. Biên bản xem xét thẩm định ngày 15/3/2021 xác định nhà có khuôn viên biệt lập, không lấn chiếm. Điều này được thể hiện trong bảng kê khai ngày 25/11/1992 do bà M2 kê khai là ngoài diện tích khu chính 4m x 16m còn có diện tích công trình phụ 4m x 3m và 4m x 1m. Phần diện tích còn lại là diện tích đất sân trước, sân sau. Do đó, việc bị đơn cho rằng diện tích dư ra là do bị đơn mua sau năm 1984 là không hợp lý, nhà sẽ không có lối đi vào nếu phía trước thuộc quyền sử dụng của một người khác. Do đó, nguyên đơn xác định yêu cầu giải quyết toàn bộ diện tích nhà đất theo hiện trạng là có căn cứ pháp luật. Giấy tờ nguyên đơn cung cấp phù hợp quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013, là di sản thừa kế của ông H11, bà M2.

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm công nhận giá trị xây dựng, coi nói thêm cho ông H3 là 1/2 giá trị toàn bộ công trình trên đất tương đương 1.084.117.716 đồng : 2 = 542.058.858 đồng. Số tiền này sẽ được ưu tiên thanh toán trước khi chia thừa kế theo quy định tại khoản 3 Điều 658 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2.7.] Nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản của ông Trần Văn H11 (chết năm 1986) và bà Lê Thị M2 (chết năm 1993) để lại, không có di chúc theo quy định tại Điều 612 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là có cơ sở, phù hợp với quy định tại các Điều 609, 611, 612, 613 và điểm a khoản 1 Điều 650 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản không thể phân chia bằng hiện vật, đồng thời các đồng thừa kế của ông H11, bà M2 không thỏa thuận được về người nhận toàn bộ căn nhà này, cũng không ai có đủ khả năng nhận nhà và hoàn lại kỷ phần cho các đồng thừa kế khác, nên căn cứ khoản 2 Điều 660 Bộ luật dân sự năm 2015, để chia thừa kế đối với di sản của ông H11, bà M2 cần thiết phải giao Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán toàn bộ nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) để chia.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất và thừa kế thế vị của ông H11 (chết năm 1986) và bà M2 (chết năm 1993) được hưởng phần di sản, cụ thể như sau:

- 09 người con của ông H11, bà M2 còn sống tại thời điểm mở thừa kế là bà Trần Thị Mộng H2, ông Trần Mạnh H3, ông Trần Mạnh H8, ông Trần Mạnh H4, ông Trần Mạnh H5, bà Trần Thị Mộng H1, bà Trần Thị Mộng H7, ông Trần Mạnh H9, bà Trần Thị Mộng H được hưởng phần di sản bằng nhau là 1/9 giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Do ngày 20/12/2007 ông Trần Mạnh H5 chết, nên kỷ phần của ông Trần Mạnh H5 được nhận sẽ được giao cho bà Trần Thị Minh H6 (M4) là con duy nhất của ông H5.

- Do ngày 22/02/2016 ông Trần Mạnh H8 chết, nên kỷ phần ông H8 được nhận sẽ chia đều cho 03 người là hàng thừa kế thứ nhất của ông H8 gồm bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Trần Trung Q và bà Trần Thị Xuân T2. Tuy nhiên, kỷ phần thừa kế này đã được các đồng thừa kế của ông H8 tặng cho ông H3. Như vậy, ông Trần Mạnh H3 sẽ được nhận 02 kỷ phần thừa kế.

Tại bản tự khai được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 13/8/2024, bà Trần Thị Mộng H7 đã tặng cho phần của bà được nhận cho bà Trần Thị Mộng H.

Tại bản tự khai được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 01/10/2024, bà Trần Thị Minh H6 (M4) đã tặng cho phần của bà được nhận từ ông Trần Mạnh H5 cho bà Trần Thị Mộng H.

Tại bản tự khai ngày 13/8/2024, ông Trần Mạnh H4 đã tặng cho phần của ông được nhận cho bà Trần Thị Mộng H.

Như vậy, bà Trần Thị Mộng H sẽ được nhận 4/9 kỷ phần thừa kế giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.8.] Về xác định công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định của pháp luật:

Xét, nhà đất tại số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản của ông Trần Văn H11 (chết năm 1986) bà Lê Thị M2 (chết) năm 1993, hiện do bà Trần Thị Mộng H2, ông Trần Mạnh H3 cùng vợ con là những người đã ở từ năm 1974 cho đến nay và đang trực tiếp quản lý. Vì vậy, có cơ sở xác định, bà H2, ông H3 và vợ con là những người có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị di sản.

Trong trường hợp này, ông H11 bà M2 có 09 người con, các anh chị em còn lại đều có cuộc sống riêng, một mình bà H2 và gia đình ông H3 đã làm công việc của những người còn lại. Căn cứ án lệ 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nên Hội đồng xét xử chấp nhận công sức của bà H2 và ông H3 bằng một suất thừa kế theo pháp luật của ông H11, bà M2 đối với nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số A, đường N, Phường C, Thành phố Hồ

Chí Minh), tương đương 1/9 giá trị di sản. Số tiền này là “chi phí cho việc bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị di sản” được ưu tiên thanh toán trước khi chia thừa kế theo quy định tại khoản 3 Điều 658 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.9] Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã thực hiện giám định theo yêu cầu của các đương sự nhưng tại Kết luận giám định số 1471/KL-KTHS ngày 04/8/2025 của Phòng K3 trả lời “Không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký dạng chữ viết tên “M2”, chữ viết họ tên Lê Thị M2 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 (đã nêu ở mục II. 1) so với chữ ký mang tên Lê Thị M2 trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2 (đã nêu ở mục II.2) có phải do cùng một người viết và ký ra hay không. Đề nghị Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thu thập, cung cấp thêm mẫu chữ ký, chữ viết của Lê Thị M2 trên các tài liệu có sẵn cận thời điểm năm 1992, 1993 với số lượng không giới hạn để tiếp tục giám định”. Đương sự yêu cầu giám định lại nhưng không cung cấp tài liệu để giám định. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định lại như ý kiến của Luật sư bị đơn đề nghị.

[3] Từ những phân tích trên, ông H3, bà H2 kháng cáo không có căn cứ, không đưa ra tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án.. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H3, bà H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tham gia phiên tòa đề nghị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H3, bà H2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[5] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Các đương sự đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 609; Điều 611; Điều 612 Điều 613, điểm a khoản 1 Điều 650; Điều 652; khoản 2 Điều 660; khoản 3 Điều 658 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng Án lệ 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Tòa án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về việc thành lập các Tòa Phúc thẩm, Cục, Vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Tòa án nhân dân tối cao;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1011/2024/DS-ST ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mộng H, bà Trần Thị Mộng H1 về việc chia thừa kế tài sản là nhà và đất tại địa chỉ số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.1. Xác định nhà đất tại số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2 có diện tích 128m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH K2 Sông Tiền lập ngày 27/3/2021.

1.2. Xác định những người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2 gồm: Bà Trần Thị Mộng H2, ông Trần Mạnh H3, ông Trần Mạnh H8 (chết có người kế thừa là bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Trần Trung Q và bà Trần Thị Xuân T2), ông Trần Mạnh H4, ông Trần Mạnh H5 (chết có người kế thừa là bà Trần Thị Minh H6 (M4), bà Trần Thị Mộng H1, bà Trần Thị Mộng H7, ông Trần Mạnh H9, bà Trần Thị Mộng H;

1.3. Xác định bà Trần Thị Mộng H được nhận phần di sản thừa kế của bà Trần Thị Mộng H7, ông Trần Mạnh H4, ông Trần Mạnh H5 đối với nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2.

1.4. Xác định ông Trần Mạnh H3 được nhận phần di sản thừa kế của ông Trần Mạnh H8 đối với nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản của ông Trần Văn H11 và bà Lê Thị M2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Mạnh H3.

2.1. Xác định chi phí xây dựng, sửa chữa nhà số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Trần Mạnh H3 là 542.058.858 đồng.

2.2. Xác định công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3 bằng 1/9 giá trị nhà đất trên tương đương với một kỷ phần thừa kế.

2.3. Giao Cơ quan Thi hành án phát mãi toàn bộ nhà đất tại số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) và phân chia số tiền thu được sau khi trừ các chi phí phát mãi theo quy định của pháp luật, theo thứ tự ưu tiên như sau:

2.3.1. Trả cho ông Trần Mạnh H3 số tiền 542.058.858 (Năm trăm bốn mươi hai triệu không trăm năm mươi tám ngàn tám trăm năm mươi tám) đồng là chi phí xây dựng, sửa chữa nhà; $\frac{1}{2}$ của một kỷ phần thừa kế là giá trị công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3.2. Trả cho bà Trần Thị Mộng H2 $\frac{1}{2}$ của một kỷ phần thừa kế là giá trị công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3.3. Di sản của ông Trần Văn H1 và bà Lê Thị M2 còn lại sẽ được chia như sau:

Bà Trần Thị Mộng H được nhận $\frac{4}{9}$; Ông Trần Mạnh H3 được nhận $\frac{2}{9}$; bà Trần Thị Mộng H2, bà Trần Thị Mộng H1 và ông Trần Mạnh H9 mỗi người được nhận $\frac{1}{9}$ di sản là giá trị nhà đất tại số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) sau khi đã được trừ chi phí sửa chữa nhà của ông Trần Mạnh H3; phần công sức của bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3.

Các đương sự thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Mộng H2 về việc yêu cầu công nhận nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của bà.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Mạnh H3 về chi phí sửa chữa nhà đất số A đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Trần Mạnh H3 là 1.500.000.000 đồng.

5. Chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu chi phí tố tụng và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Mộng H số tiền 21.000.000 (Hai mươi một) triệu đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0024420 ngày 10/9/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Hoàn trả cho bà Trần Thị Mộng H1 số tiền 21.000.000 (Hai mươi một) triệu đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0024421 ngày 10/9/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Mộng H2 và ông Trần Mạnh H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

8. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Các đương sự đã thực hiện xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA (NTTP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương