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

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

Bản án số: 254/2026/DS-PT
Ngày: 30 - 3 - 2026
V/v: "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa 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***: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 302/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1193/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét sử số 2178/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: B.81 – 44623 H - Cộng hòa Liên bang Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn B, sinh năm 1998 (có mặt);

Địa chỉ: Số A - A đường Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành H1 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Quý T1, sinh năm 1930;

Địa chỉ: Số D đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số B đường P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Bùi Trần T2, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Số G L Eltingen Lobensteiner S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T3, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Số G, tổ B, khu phố H, xã Đ, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Trần Thị Minh T có ông Mai Văn B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Trần Thị Minh T kết hôn cùng ông Bùi Trần T2 tại Cộng hòa dân chủ Đ1 năm 1987 theo giấy chứng nhận kết hôn số 36/87 ngày 21/4/1987 của Đ2 tại Cộng hòa dân chủ Đ1. Đến khoảng năm 1991, bà T và ông T2 có gửi tiền về Việt Nam để mua nhà số D H, Phường H, Quận C, (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn 471).

Tại thời điểm mua căn 471, bà T và ông T2 đều làm việc ở Đức, chưa có điều kiện về Việt Nam nên có nhờ cha mẹ ruột của ông T2 là ông Bùi T4 và bà Trần Quý T1 đứng tên giùm. Năm 1996 ông Bùi T4 chết, bà T1 tiếp tục đứng tên căn nhà giùm bà T và ông T2 căn nhà nêu trên. Hiện nay, bà Trần Quý T1 vẫn đang quản lý và sử dụng căn 471.

Tổng số tiền mua căn 471 là 71,5 lượng vàng, trong đó số vàng mà bà T và ông T2 gửi về là 67,5 lượng vàng, còn lại 04 lượng vàng là do bà Trần Quý T1 góp vào. Số tiền mua nhà được bà T và ông T2 gửi về bằng cách mua các máy móc và dụng cụ ở Đức và gửi về Việt Nam nhờ bà T1 và người thân bán. Việc bà T và ông T2 gửi tiền về nhờ bà T1 mua căn nhà đã được bà T1 xác nhận trong di chúc viết tay ngày 15/12/2017.

Năm 1999, bà T và ông T2 ly hôn tại Đức, do tài sản ở Việt Nam nên Tòa án tại Đức chỉ giải quyết ly hôn mà không phân chia tài sản chung, vì vậy căn 471 là tài sản chung trong hôn nhân của bà T và ông T2 vẫn chưa được giải quyết.

Số tiền mua căn 471 là tài sản chung trong hôn nhân của bà T và ông T2, bà T1 chỉ góp một phần nhỏ và đại diện đứng tên giùm.

Ngày 15/12/2017, do bà T và ông T2 làm việc tại Đức, không thuận tiện về Việt Nam để nhận quyền sử đụng đất tại D H. Do đó theo yêu cầu của bà T, bà T1 đã lập di chúc để lại căn nhà trên cho bà Bùi Trần Thị Thiên H2 (là con

ruột của bà T và ông T2). Bà T và ông T2 cũng đồng tình với việc để lại căn nhà cho con nên không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, ngày 17/01/2019 bà T1 đã lập di chúc mới để lại căn 471 cho ông T2 và bà Bùi Trần Thu H3 (con ruột của bà T1, em ruột của ông T2). Sau khi phát hiện sự việc trên, bà T đã yêu cầu bà T1 trả lại nhà nhưng bà T1 không đồng ý.

Đã nhiều lần bà T yêu cầu bà T5 trả lại căn 471 cho bà T và ông T2 nhưng không nhận lại được phản hồi.

Hiện nay bà Trần Quý T1 đang sinh sống tại địa chỉ C N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay, bà Trần Thị Minh T khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D H, Phường H, Quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Minh T và ông Bùi Trần Thạch .

- Bà Trần Thị Minh T đồng ý trả lại số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) cho bà Trần Quý T1, tương đương với 5,6% giá trị căn nhà. Số tiền này tương ứng với 04 lượng vàng mà bà Trần Quý T1 góp vào để mua nhà.

Bị đơn bà Trần Quý T1 có ông Nguyễn Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số D H, Phường H, Quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh do vợ chồng ông Bùi T4 và bà Trần Quý T1 mua năm 1990.

Năm 1996, ông Bùi T4 chết theo giấy chứng tử số 19 do Ủy ban nhân dân Phường H8, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/02/1996.

Hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 gồm có: bà Trần Quý T1 (vợ); Bùi Trần T6 (con); Bùi Trần T7 (con); Bùi Trần T2 (con) và Bùi Trần Thu H3 (con) tiến hành khai nhận di sản thừa kế đối với phần tài sản do ông Bùi T4 chết để lại là một phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn 471 nêu trên.

Ngày 23/4/2025, ông Bùi Trần T6, ông Bùi Trần T7, bà Bùi Trần Thu H3 và ông Bùi Trần T2 (do bà Bùi Trần Thu H3 đại diện theo ủy quyền) ký Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (đối với toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được thừa kế của ông Bùi T4) do bà Trần Quý T1 (Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 009676 ký ngày 23/4/2015).

Ngày 22/6/2015, bà Trần Quý T1 được Ủy ban nhân dân Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 739672, số vào sổ cấp GCN: CH 14659/GCN.

Đây là tài sản do bà Trần Quý T1 tạo lập. Hiện nay, bà T1 đã khai nhận di sản và đứng tên cá nhân Trần Quý T1.

Căn số 471 do bà Trần Quý T1 quản lý, sử dụng đến khi dịch Covid bùng phát. Sau dịch Covid 19 đến nay, bà T1 già yếu nên về nhà con gái là bà Bùi Trần Thu H3 để sinh sống. Vì thế, hiện nay căn 471 hiện đang đóng cửa không ai cư trú, bà Bùi Trần Thu H3 đang quản lý, chăm sóc, giữ gìn.

Do đó bà Trần Thị Minh T khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D H, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Minh T và ông Bùi Trần T2 là không đúng.

Nay bà Trần Quý T1 yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T.

Đối với đoạn ghi âm mà nguyên đơn cung cấp, nội dung không rõ ràng, không liên quan đến căn D H, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, không xác định thời điểm ghi âm và các giọng nói trong file ghi âm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trần T2 có ông Nguyễn Trung T3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Bùi Trần T2 và bà Trần Thị Minh T kết hôn tại Đức năm 1987 và ly hôn năm 1999. Bà T và ông T2 có 1 người con chung là bà Bùi Trần Thị Thiên H2 sinh năm 1990.

Năm 1991, ông T2 và bà T lao động tại Đức muốn gửi tiền về Việt Nam để mua nhà nhưng không gửi được, do đó ông T2 và bà T đã gửi hàng hóa về Việt Nam, nhờ cha là ông Bùi T4 và bà Trần Quý T1 bán hộ, dùng số tiền bán được tích góp lại để mua nhà. Bà Trần Quý T1 đã sử dụng số tiền từ việc bán hộ quy đổi ra vàng, sử dụng số vàng này để mua nhà đất tại địa chỉ số D H, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng giá trị bà Trần Quý T1 mua căn nhà D H là 71,5 lượng vàng, trong đó có 67,5 lượng vàng của ông T2 và bà T, còn lại 04 lượng vàng do bà Trần Quý T1 góp vào.

Năm 1999, Tòa án tại Đức giải quyết ly hôn của ông T2 và bà T, về phần tài sản chung là căn nhà 471 H là tài sản ở Việt Nam nên Tòa án Đ không giải quyết. Ông T2 và bà T đã tự thỏa thuận căn nhà trên sẽ để lại cho con gái là Bùi Trần Thị Thiên H2.

Ngày 15/12/2017, theo yêu cầu của ông T2, bà T1 có lập di chúc để lại căn nhà trên cho bà Bùi Trần Thị Thiên H2. Ông T2 đã thông báo với bà T về di chúc này, cả bà T và ông T2 đều đồng ý việc để lại căn nhà cho con như thỏa thuận trước đó nên khi biết tin bà T không có ý kiến.

Tuy nhiên không biết vì lý do gì, ngày 17/01/2019 bà T1 đã lập di chúc khác để lại cho ông T2 và bà Bùi Trần Thu H3 – là em ruột của ông T2. Sau khi bà T biết chuyện thì không đồng ý và đòi khởi kiện.

Trước khi khởi kiện, bà T đã nhiều lần liên hệ ông T2 và bà T1 yêu cầu trả nhà. Tuy nhiên do nhà đứng tên bà T1, ông T2 không thể giải quyết được. Hiện nay ông T2 mong muốn hợp tác để giải quyết và chấm dứt việc tranh chấp.

Từ những trình bày trên, ông Bùi Trần T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh T.

Tại Bản án dân sư sơ thẩm số: 1193/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T về việc:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D H, Phường H, Quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Minh T và ông Bùi Trần Thạch .

- Yêu cầu ghi nhận bà Trần Thị Minh T đồng ý trả lại số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) cho bà Trần Quý T1, tương đương với 5,6% giá trị căn nhà số D H, Phường H, Quận C (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh; tương ứng với 04 lượng vàng mà bà Trần Quý T1 đã góp vào để mua nhà đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2024, nguyên đơn – bà Trần Thị Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Trần Thị Minh T có người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là File ghi hình và bản giải trình kèm theo với nội dung: Đoạn ghi hình có thời lượng 01 phút 40 giây, được quay bằng điện thoại di động vào ngày 25/02/2019 tại nhà riêng của bà Bùi Trần Thị Thiên H2, địa chỉ số B C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung ghi âm thể hiện bà T1 có nêu một số vấn đề liên quan đến nhà số 471 theo Vi bằng số 32/2026/VB-TPLQ.10 do Văn phòng T12 lập ngày 19/01/2026. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn – bà Trần Quý T1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Minh T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Bùi Trần T2 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Thạch giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 có cung cấp Vi bằng số 88/2026/VB-TPLQ.10 do Văn phòng T12 lập ngày 11/3/2026, ông T2 xác nhận hình ảnh, nội dung của người trong Vi bằng số 32/2026/VB-TPLQ.10 chính là bà T1. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Minh T làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ khi giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Minh T làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Bà Trần Thị Minh T và ông Bùi Trần T2 là vợ chồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 36/87 do Đ2 tại Cộng hòa dân chủ Đ1 cấp ngày 21/4/1987. Bà T và ông T2 sinh sống, làm việc tại Đức.

Theo bà T trình bày, trong thời kỳ hôn nhân bà T, ông T2 có gửi tiền về Việt Nam nhờ cha, mẹ ruột của ông T2 là ông Bùi T4 và bà Trần Quý T1 đứng tên mua giùm nhà, đất số D H với giá 71,5 lượng vàng, trong đó bà T, ông T2 gửi về 67,5 lượng vàng và ông T4, bà T1 góp 04 lượng vàng.

Tại Giấy biên nhận ngày 02/6/1990 do bà Trần Quý T1 lập có nội dung: *"Tôi là Trần Quý T1 mẹ đẻ của anh Bùi Trần T2 hiện đang công tác ở Cộng hòa dân chủ Đức, có ủy nhiệm cho tôi nhận số vàng ở ông bà Trần Khắc T8 là bố mẹ vợ, bán hộ một thùng hàng ở Cộng hòa dân chủ Đ gửi về năm 1989 trị giá bằng mười lăm cây vàng không chỉ, một phân năm ly tư"* (BL 150).

Tại Giấy biên nhận ngày 06/6/1990 do bà Trần Quý T1 lập có nội dung: *"tôi Trần Quý T1 mẹ đẻ anh Bùi Trần T2 có nhận số vàng ông bà Trần Khắc T8 giao là 15 cây 154 mười lăm cây một phân năm tư"* (BL 149).

Ngày 04/3/1996, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Bùi T4 và bà Trần Quý T1 đối với nhà, đất số D H, Phường H, Quận C với diện tích đất là 75,2m^2, thuộc thửa đất số BK 376, tờ bản đồ số 24 khu F (BL 214).

Ngày 08/7/1999, bà Trần Thị Minh T và ông Bùi Trần Thạch ly H4 tại Đức. Bà T và ông T2 có 01 người con chung duy nhất là Bùi Trần Thị Thiên H2.

Ngày 16/7/2014, ông Bùi Trần Thạch L1 Hợp đồng ủy quyền cho bà Bùi Trần Thu H3 toàn quyền quyết định đối với phần của ông T2 (một trong các đồng thừa kế của ông Bùi T4) đối với nhà, đất số 471 H (BL 209).

Ngày 03/12/2014, bà Trần Quý T1 có Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất số D H, kèm theo Danh sách người sử dụng chung thửa đất, chủ sở hữu chung tài sản khác gắn liền với đất gồm: Bùi Trần T6, Bùi Trần T7, Bùi Trần T2, Bùi Trần Thu H3 (BL 230 -231).

Ngày 11/2/2015, Ủy ban nhân dân Quận C1 cấp 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX354060, BX354061, BX354063, BX354064, BX354065 cùng số vào Sổ cấp GCN là CH 13790/GCN cho bà Trần Quý T1, Bùi Trần T6, Bùi Trần T7, Bùi Trần T2, Bùi Trần Thu H3 đồng sở hữu, sử dụng nhà, đất số D H với diện tích đất là 75,2m^2, thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 4 (BL 200 - 204).

Ngày 23/4/2015, ông Bùi Trần T6, ông Bùi Trần T7, bà Bùi Trần Thu H3 (với tư cách cá nhân bà H3 và tư cách đại diện ông Bùi Trần T2) và bà Trần Quý T1 ký Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở có nội dung: Ông Bùi Trần T6, ông Bùi Trần T7, bà Bùi Trần Thu H3, ông Bùi Trần Thạch T9 cho bà Trần Quý T1 toàn bộ phần thuộc sở hữu của ông Bùi Trần T6, ông Bùi Trần T7, bà Bùi Trần Thu H3, ông Bùi Trần T2 trong nhà, đất số D H. Hợp đồng được Phòng công chứng số 1 Thành phố C (BL 212).

Ngày 22/6/2015, Ủy ban nhân dân Quận C1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA739672 số vào sổ cấp GCN CH14659/GCN cho bà Trần Quý T1 đối với nhà, đất số 471 H với diện tích đất là 75,2m^2, thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 4 (BL 205).

Ngày 15/12/2017, bà Trần Quý T1 lập Di chúc được Phòng C công chứng số 026836 có nội dung: Sau khi qua đời bà T1 để lại toàn bộ nhà, đất số 471 Hai bà H5 cho Bui Tran Thi Thien H6 (BL 89). B1 là con gái của ông Bùi Trần T2 và bà Trần Thị Minh T.

Ngày 02/01/2018, bà Trần Quý T1 lập một bản di chúc viết tay (không được công chứng, chứng thực) có nội dung: *"Nguyện vọng của mẹ sau khi Mẹ qua đời, các con cháu thực hiện theo di chúc Mẹ đã lập ngày 15.12.2017. Thạch*

có trách nhiệm chia cho anh T7 và em H3 (số tiền Ba M có 4 cây vàng nhà Lê Thánh T10) 4 cây 5,6% (số vàng của chú T2 có là 67 cây 5 là tiền 6000 DM và xe máy, xe đạp đầu máy khâu gửi từ Đức về) Anh T11 hiện tại đang giữ của Mẹ số tiền 377 triệu chưa kể lãi Ngân hàng do vậy không được chia nữa. 5,6% tương đương với 850 triệu = 4 cây vàng, anh T11 giữ ước tính 400 triệu còn lại 450 sẽ chia cho anh T7 và em H3 mỗi người 225 triệu, con phần của T2 không lấy. Nếu thấy bất công vì anh T11 giữa nhiều hơn thì bảo anh T11 chia đều. Số tiền này 5,6% sẽ được trích ra từ tiền cho thuê nhà D H, P8, Q, TP HCM. Theo hợp đồng hiện tại cho thuê nhà sẽ kết thúc ngày 26/10/2021. Sau khi mẹ mất T2 có trách nhiệm lo hậu sự cho mẹ đơn giản đưa cốt mẹ vào nhà thờ K". Tại mặt sau của Di chúc bà Trần Quý T1 ghi nội dung: *"4 Hóa đơn mua nhà 471 HBT tờ photo: Tất cả giấy tờ gốc nhà 471 H Mẹ gửi cô H3 làm mất hết, M và H3 đã đến sở nhà đất làm lại hết, tất cả giấy tờ đó mẹ đã đưa cho T2 giữ. Còn đây là giấy nộp tiền photo: 1. Giấy nộp tiền mua nhà, nhà nước: 203.456.261 đ; 2. Biên lai thu lệ phí trước bạ: 1.513.300 đ; 3. Biên lai thu lệ phí trước bạ: 3.003.000 đ; 4. Biên lai thu lệ phí trước bạ di sản: 4.502.800 đ; Nội C2 = cộng 212.475.361 đ; 212.475.361.500 ... cây = 42 cây 5; Mua giấy tay Phúc Dương 28 cây; P vay tay 1 cây, tổng 71 cây. Nhà Lê Thánh T10 4 cây tiền của mẹ, 67 cây 5 của T2"* (BL 147).

Ngày 17/01/2019, bà Trần Quý T1 lập Di chúc được Phòng C công chứng số 1162 có nội dung: Sau khi bà T1 qua đời để lại ½ nhà, đất số D H cho Bùi Trần T2; ½ nhà đất số D H còn lại được chia làm 03 phần và chia cho Bùi Trần T2 1/3 của ½; Chia cho Bùi Trần Thu H3 được 2/3 của 1/2 giá trị nhà, đất số D H; Đồng thời hủy bỏ toàn bộ nội dung Di chú lập ngày 06/8/2018 do Phòng C công chứng số 017860 (BL 93).

Ngày 16/02/2019, bà Trần Quý T1 lập Di chúc viết tay không được công chứng, chứng thực có nội dung: *"Nay Mẹ (bà Trần Quý T1) lập di chúc này để định đoạt số tiền cho thuê nhà hàng tháng đến khi bán được nhà. Hoặc đến khi hết hạn hợp đồng cho thuê nhà 471 Hai Bà Trưng P, Q3 là ngày 26.10.2021. Sau khi M qua đời, toàn bộ số tiền cho thuê nhà M thu và H3 là người có giấy Mẹ ủy quyền thu tiền nhà 471 (HB Trưng). Toàn bộ số tiền nhà M thu và H3 thu hộ, M để lại cho Bùi Trần Thạch tức D, đây là ý nguyện của Mẹ không ai được quyền tranh chấp"* (BL 146).

Tại Thư gửi các con đề ngày 13/4/2022 của bà Trần Quý T1 có nội dung: *"Căn nhà D H có sự đóng góp của D rất nhiều (D cho Mẹ báo hiếu cha Mẹ) trong đó có 27 cây vàng và 6 ngàn Mác Đ (việc này trong nhà anh em đều biết vì cùng Mẹ giải quyết khi mua nhà) gộp vào để mua và hóa giá căn nhà này cùng với số tiền còn lại là của M và tiền bán nhà của Ba M ở B L – Q1 (4 cây vàng). Đây là sự thật. Sau khi mua nhà và hóa giá nhà xong Mẹ đã cho thuê một phần và sau này cho thuê hết. Tiền cho thuê nhà mẹ đã cho T11 để xây căn nhà 54 Trần Nhật D1 và T11 lấy tiền của Mẹ 437.393.000 (5 sổ tiết kiệm) + 11.280 USD (1 sổ tiết kiện) năm 2019. Số tiền cho thuê nhà những năm sau Mẹ đều cho D làm nhiều lần mỗi lần D về nước. Mẹ nghĩ 2 con là nghèo nhất nên Mẹ rất thương. Còn lại căn nhà D H nếu không kịp bán khi M còn sống thì sẽ chia theo*

như ý Mẹ: chia cho D ½ căn nhà; ½ căn nhà còn lại: chia làm 3 phần đều nhau: 1 phần cho D, 1 phần cho T11, 1 phần cho H3. Còn căn nhà 66 Lê Văn H7 cho T7 vì T7 đang bị bệnh, nếu không có tiền thì T7 bán đi để lo cho mình" (BL 143).

Ngày 18/4/2023, bà Trần Quý T1 lập hợp đồng ủy quyền cho bà Bùi Trần Thu H3 có nội dung ủy quyền: Được toàn quyền quản lý, trông coi, khai thác, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, cho mượn, tặng cho đối với nhà đất số D H (BL 166).

Bà T cho rằng nhà, đất số 471 H do bà T, ông T2 gửi vàng nhờ ông T4, bà T1 đứng tên mua nhà giùm và các bên đã thống nhất làm thủ tục để bà T1 lập di chúc để lại toàn bộ, nhà đất cho Bùi Trần Thị Thiên H2 là con chung duy nhất của bà T, ông T2. Nhưng sau đó bà Trần Quý T1 lập di chúc mới, hủy bỏ di chúc có nội dung để lại toàn bộ nhà, đất số D H cho Bùi Trần Thị Thiên H2 là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp của bà T nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà T1 phải trả lại nhà, đất số D H cho bà T, ông T2.

Phía ông T2 đồng ý với lời trình bày của bà T, thừa nhận số tiền 67,5 lượng vàng gửi về cho cha, mẹ ruột của ông T2 là ông T4, bà T1 là tài sản chung vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông T2 và bà T. Năm 2015, ông T2 ủy quyền cho bà Bùi Trần Thu H3 được thay mặt ông T2 làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế do ông Bùi T4 chết để lại đối với nhà, đất số D H, sau đó bà H3 được quyền tặng cho phần sở hữu của ông Bùi Trần T2 trong nhà, đất số 471 H là do thời điểm năm 2015 cả gia đình gồm bà T1 và các anh, chị, em đều thống nhất làm thủ tục sang tên cho một mình bà T1 đứng tên nhà, đất, sau đó bà T1 lập di chúc để lại toàn bộ nhà, đất số D H cho Bùi Trần Thị Thiên H2 là con gái duy nhất của ông T2, bà T.

Phía bà T1 thừa nhận có nhận số vàng 67,5 lượng vàng của ông T2 nhưng bà T1 cho rằng đây là tiền ông T2 cho, báo hiếu cha, mẹ, không thừa nhận có việc ông T4, bà T1 đứng tên mua nhà, đất số 471 H giùm cho ông T2, bà T.

[4] Xét thấy, tại các bản di chúc do bà T1 viết tay có nội dung thừa nhận phần lớn số vàng 67,5/71,5 lượng vàng mua nhà, đất số 471 H là do vợ chồng ông T2 ở Đức gửi về, thời điểm ông T2 gửi vàng về là còn trong thời kỳ hôn nhân với bà T. Ngày 04/6/1996, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Bùi T4 và bà Trần Quý T1 đối với nhà, đất số D H. Việc xác định năm 1987-1996 ông T2, bà T có gửi vàng cho ông T4, bà T1 hay không, nếu có thì gửi bao nhiêu, gửi nhằm mục đích gì, có việc bà T, ông T2 gửi vàng nhờ ông T4, bà T1 đứng tên mua nhà giùm hay không là có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông T4. Hiện nay ông T4 đã chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đưa thiếu người tham gia tố tụng; Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 đối với yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc đòi lại nhà, đất số

D H thì bà T, ông T2 có yêu cầu bà T1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 hoàn trả lại số vàng 67,5 lượng mà ông T2, bà T đã giao cho ông T4, bà T1 hay không mới đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để.

[5] Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cung cấp file ghi hình và bản giải trình kèm theo với nội dung: Đoạn ghi hình có thời lượng 01 phút 40 giây, được quay bằng điện thoại di động vào ngày 25/02/2019 tại nhà riêng của bà Bùi Trần Thị Thiên H2, địa chỉ số B C, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung ghi âm thể hiện bà T1 có nêu một số vấn đề liên quan đến nhà số 471 theo Vi bằng số 32/2026/VB-TPLQ.10 do Văn phòng T12 lập ngày 19/01/2026. Tại Vi bằng số 88/2026/VB-TPLQ.10 do Văn phòng T12 lập ngày 11/3/2026, ông T2 xác nhận hình ảnh, nội dung của người trong Vi bằng số 32/2026/VB-TPLQ.10 chính là bà T1. Xét thấy, các tài liệu, chứng cứ mới phát sinh này ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nhưng chưa được làm rõ trong quá trình giải quyết vụ án.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Minh T; hủy Bản án sơ thẩm số 1193/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Bản án sơ thẩm bị hủy do có phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm cần thu thập thêm tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị Minh T không phải chịu án phí dân sự phúc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Minh T;

1. Hủy bản án sơ thẩm số 1193/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Minh T không phải chịu; Hoàn trả cho bà T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0026386 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (1);
- Lưu (10) 18b (ÁnTTKY).

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

Vũ Đức Toàn