

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TÒA 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: 557/2025/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy
hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và
quyền sử dụng đất ở, hủy cập nhật tên trên
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh
chấp chia di sản thừa kế”

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 Nguyễn Văn Minh

Các thẩm phán:

Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – 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: Ông Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, 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 thụ lý số 100/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hủy cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp chia di sản thừa kế*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 766/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 839/2025/QĐ-PT ngày

21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Đinh Thị H, sinh năm 1963, (có mặt);

Địa chỉ: số G T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số G T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1965; địa chỉ: B N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày 22/5/2024), (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Bích T2, sinh năm 1945;

Địa chỉ: 2 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Bích T3, sinh năm 1979; địa chỉ: 2 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày 14/5/2024), (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Bùi Phương N - Văn phòng luật sư Bùi Nguyễn - Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: D K, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Đinh Thị Hồng P, sinh năm 1982, (vắng mặt);

2/ Bà Đinh Thị Diễm P1, sinh năm 1982, (vắng mặt);

Địa chỉ: G T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là G T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồng P, bà Diễm P1: Ông Hoàng Văn H1, sinh năm 1961, (có mặt).

Địa chỉ: 1 P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Đinh Thị Hồng X, sinh năm 1986, (vắng mặt);

Địa chỉ: G T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là G T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Bà Đinh Thị H, sinh năm 1963 (Giấy ủy quyền ngày 25/5/2016), (có mặt).

4/ Bà Nguyễn Thị Bích T4, sinh năm 1970, (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Đường số G, khu phố E, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1 Đường số G, khu phố E, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T4: Ông Nguyễn Bích T3, sinh năm 1979; địa chỉ: 2 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

5/ Bà Nguyễn Thị Bích T5, sinh năm 1973, (có mặt);

6/ Bà Nguyễn Bích T6, sinh năm 1977, (có mặt);

7/ Ông Nguyễn Bích T3, sinh năm 1979, (có mặt);

8/ Ông Nguyễn Bích T7, sinh năm 1982, (có mặt);

Cùng địa chỉ: 2 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

9/ Bà Trần Thị N1, sinh năm 1946, (vắng mặt);

10/ Bà Trần Thị T8, sinh năm 1973, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 2 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

11/ Bà Nguyễn Thị T9, sinh năm 1975, (vắng mặt);

12/ Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1977, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Nguyễn Bích T3, sinh năm 1979; địa chỉ: 2 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày 14/5/2024), (có mặt).

13/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1954, (vắng mặt);

14/ Chị Lý Thụy Hoàng Y, sinh năm 2002, (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: số E K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện: Ông Nguyễn Hồng X1 – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô T10 phường A, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

16/ Văn phòng C1 (tên cũ Văn phòng C2), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: D K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là D K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) , (vắng mặt).

- *Người làm chứng*: Bà Lê Thị Phương L, sinh năm 1960, địa chỉ: 5 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 5 K, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt).

- ***Người kháng cáo***: Nguyên đơn - bà Đinh Thị H; bị đơn - ông Nguyễn Bích T2; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đinh Thị Hồng P, bà Đinh Thị Diễm P1, bà Đinh Thị Hồng X, bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3, ông Nguyễn Bích T7.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Bà Đinh Thị H và ông Đinh Hữu L1 kết hôn vào năm 1980. Trong quá trình chung sống, bà H và ông L1 có 03 người con chung gồm: Bà Đinh Thị Hồng P, sinh năm 1982; bà Đinh Thị Diễm P1, sinh năm 1982 và bà Đinh Thị Hồng X, sinh năm 1986.

Năm 1995, bà H và ông L1 ly hôn theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận các các đương sự số: 04/TL ngày 25/01/1995 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quyết định ly hôn, về phần tài sản chung thì bà được sử dụng 01 sạp bán hàng số 38 chợ P2 và 01 xe gắn máy biển số 53MB-6538. Riêng ông L1 được sử dụng căn nhà số I khu E, thị trấn A, huyện B (sau đây viết tắt là 95/14). Hiện nay, căn nhà số I mang số mới là căn nhà số B K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà 23/6). Căn nhà này có diện tích 4m x 11,5m nằm trong phần đất có diện tích là 80m² theo Quyết định giao đất số: 349/QĐ-UB ngày 19/7/1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố H cho hộ gia đình ông Đinh Hữu L1. Ngoài ra, ông L1 còn có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 15.300.000 đồng để bà trả nợ cho ông L1. Vì vậy, ông L1 yêu cầu Đội Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh giải quyết để ông L1 bán căn nhà trên để giao tiền cho bà trả nợ thay cho ông L1.

Căn cứ biên bản định giá căn nhà trên của Phòng Tài chính huyện B lập ngày 30/8/1994, giá của nhà đất trên tổng cộng là 34.720.000 đồng. Sau đó, Đội Thi hành án dân sự huyện B ra quyết định thi hành án kê biên căn nhà trên để ông L1 bán lấy tiền trả nợ.

Ngày 17/01/1995, ông L1 ký bán giấy tay bán căn nhà trên cho chị ruột là bà Đinh Thị N2 với số tiền là 50.000.000 đồng và ủy quyền cho bà N2 giao cho bà H số tiền 15.300.000 đồng để bà trả nợ cho ông L1. Toàn bộ quá trình mua bán này, bà H không tham gia.

Phần đất phía sau của căn nhà 23/6 là khoảng đất trống khoảng 80m², gia đình bà H đã sử dụng từ năm 1989 để nuôi heo là công trình phụ, không ai tranh chấp, chưa được hợp thức hóa. Nay là căn nhà mang số B K, phường A, quận B (sau đây gọi tắt là nhà 23/6A).

Sau khi ly hôn thì ông L1 chỉ được quyền sử dụng nhà, đất chứ không được quyền sở hữu nhà đất, bà cũng nhờ mẹ chồng trông nom nhà, đất nêu trên.

Sau khi ông L1 chết, mẹ chồng chết thì bà N2, ông T2 đã hợp thức hóa 02 căn nhà 23/6 và 23/6A sang tên gia đình ông T2. Trong thời gian dài, gia đình ông T2 cản trở không giao nhà, đất và giấy tờ cho gia đình bà H.

Năm 1999 ông L1 chết và sau khi mẹ ông L1 chết, các con của bà H thực hiện việc kê khai di sản thừa kế của ông L1 thì mới phát hiện toàn bộ di sản của ông L1 đã bị ông Nguyễn Bích T2 hợp thức hóa và chiếm sử dụng 02 căn nhà trên, đồng thời làm hợp đồng tặng cho các con đối với căn nhà số B.

Nay bà H xác định các yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH 01961 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15/7/2014 cho ông Nguyễn Bích T2; Buộc ông Nguyễn Bích T2 phải trả lại toàn bộ khuôn viên nhà và đất có diện tích 80m² trên đất có căn nhà số I khu E, thị trấn A, huyện B (nay là số B K) theo Quyết định giao đất số 349/QĐ-UB ngày 19/7/1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố H cho bà H.

Hủy giấy tay mua bán giữa ông L1 và bà N2 ngày 21/01/1996.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 325548, số vào sổ cấp GCN: CH01230 ngày 21/11/2012 và buộc ông Nguyễn Bích T2 trả lại phần nhà, đất tại địa chỉ B cho bà H và các đồng thừa kế của ông L1.

Hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 004173 lập ngày 11/6/2014 tại V; Hủy phần cập nhật điều chỉnh thay đổi chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng đất tên ông Nguyễn Bích T7 và bà Nguyễn Bích T6 được cập nhật tên trên giấy chứng nhận;

Phía nguyên đơn đồng ý giá trị nhà đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 020522.CNHCM ngày 29/4/2022 Công ty Cổ phần T11. Đề nghị Tòa án căn cứ giá tại chứng thư thẩm định giá nêu trên làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Bà H đồng ý hỗ trợ ông T2 số tiền xây dựng căn nhà số B theo chứng thư thẩm định giá.

Căn cứ bà H yêu cầu khởi kiện hủy giấy mua bán tay giữa bà L1 và bà N2 ngày 21/01/1996 về việc mua bán nhà cũ 95/14 nay là nhà 23/6 và 2 thì chữ ký trong giấy tay mua bán không phải là chữ ký của ông Đinh Hữu L1 theo Kết luận giám định số: 57/C09B ngày 13/01/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ C3, kết luận chữ ký không phải chữ ký của ông L1.

Phần nhà, đất tranh chấp hiện nay có 02 số nhà 23/6 và 23/6A là do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho hộ gia đình ông L1 theo Quyết định 349/QĐ-UB ngày 19/7/1989, diện tích cấp theo Quyết định nêu trên chỉ có 80m² nhưng thực tế bao gồm cả phần đất phía sau do ông L1 khai phá, sử dụng làm công trình phụ như nhà vệ sinh, chuồng heo. Sau đó gia đình ông T2 hợp thức hóa phần diện tích đất thành căn nhà số B. Đây là phần đất do ông T2 chiếm hữu từ việc mua bán nhà trái pháp luật theo hợp đồng mua bán bằng giấy tay ngày 21/01/1996 giữa vợ chồng ông T2 với ông Đinh Hữu L1, sau đó mới được hợp thức hóa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Bích T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Bích T3 trình bày như sau:

Phần đất có diện tích 80m² trên đất có căn nhà số I (nay là số B) có nguồn gốc là của vợ chồng ông Đinh Hữu L1 và bà Đinh Thị H theo quyết định giao đất số 349/QĐ-UB ngày 19/7/1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố H cho ông Đinh Hữu L1.

Tuy nhiên, theo Quyết định thuận tình ly hôn số 04/TL ngày 25/01/1995 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh công nhận thỏa thuận giữa bà H và ông L1 có nội dung: “Về tài sản chung: Anh L1 được quyền sử dụng căn nhà dài 11m, rộng 4m, vách tường, mái tole tại số I khu E thị trấn A, huyện B. Chị được sử dụng 1

sạp bánh kẹo tại chợ P2 sạp số 38, 1 chiếc xe Honda biển số 50MB.6538, anh có trách nhiệm hoàn lại cho chị 15.300.000 đồng thời gian hoàn vào ngày 25/01/95 là hoàn tất”.

Bà Đinh Thị N2 là chị gái của ông L1 đã thay ông L1 giao số tiền 15.300.000 đồng cho bà H, đây là số tiền chia đôi tài sản là nhà đất số I (nay là số B) theo định giá của Phòng Tài chính huyện B giá nhà là 34.720.000 đồng.

Vào ngày 20/4/1996, ông Nguyễn Bích T2, bà Đinh Thị N2 và ông Đinh Hữu L1 ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà tại Ủy ban nhân dân huyện B. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận ông L1 bán cho ông T2 và bà N2 toàn bộ căn nhà tọa lạc tại số I (nay là số B) và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất khuôn viên có căn nhà trên. Diện tích khuôn viên là 80m², giá mua bán là 34.720.000 đồng theo biên bản định giá của Phòng Tài chính huyện B lập ngày 30/8/1994. Nguồn gốc căn nhà là do ông L1 tự xây dựng có giấy phép xây dựng số 812/GP ngày 25/11/1989 và quyết định giao đất số 631/QĐ-UB ngày 19/8/1989 của Ủy ban nhân dân huyện B.

Trước đó vào các ngày 13/01/1996 và 21/01/1996 hai bên thỏa thuận mua bán nhà và phần đất tiếp giáp phía sau nhà là vũng sinh, đường thoát nước với tổng cộng số tiền là 50.000.000 đồng.

Phần đất phía sau nhà 95/14 (nay là nhà số B) là khu đầm lầy do ông L1 tự khai phá, sử dụng và sau đó chuyển nhượng cho bà N2 nay là nhà 23/6A. Diện tích trước đây khoảng 80m² là đầm lầy chưa được nhà nước cấp quyền sử dụng đất, sau khi ông L1 ly hôn với bà H thì ông L1 và bà N2, ông T2 thỏa thuận ông L1 chuyển nhượng phần đầm lầy này và căn nhà 23/6 cho ông T2, bà N2 theo 06 giấy thỏa thuận là giấy viết tay ngày 13/01/1996, theo 05 giấy thỏa thuận ngày 21/01/1996 và giấy thỏa thuận ngày 09/6/1996. Sau này, gia đình ông T2 đổ cát san lấp và xây dựng nhà kho tạm bợ cho thuê. Hiện nay diện tích còn lại nhà 2 là 59,5m² do hiến đất làm đường.

Lý do phía nguyên đơn đưa ra để hủy giấy mua bán tay ngày 21/01/1996 giữa ông L1, bà N2 và hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên là không phản ánh đầy đủ quá trình chuyển nhượng giữa ông L1 và bà N2, ông T2 vì trong cùng một ngày 21/01/1996 thì bà N2 và ông Tân ký với ông L1 ký tổng cộng 05 văn bản. Quá trình mua bán, chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa ông L1 với ông T2 và bà N2 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Do đó, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 325545, số vào sổ cấp GCN: CH01229 ngày 21/11/2012 cho ông Nguyễn Bích T2 là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà 23/6 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 325548, số vào sổ cấp GCN: CH01230 ngày 21/11/2012 cho ông Nguyễn Bích T2 là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà B;

Ngày 11/6/2014, gia đình bị đơn tiến hành kê khai di sản thừa kế, các con của ông T2 ký hợp đồng tặng cho ông T2 đối với căn nhà 23/6 nên ngày 15/7/2014 do Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền số BV 136774, số vào sổ cấp GCN: CH01961 do Ủy ban nhân dân quận B cho ông T2.

Ngày 11/6/2014, ông T2 lập hợp đồng tặng cho một phần nhà số B cho ông Nguyễn Bích T7 và bà Nguyễn Bích T6 theo Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 004173 lập ngày 11/6/2014 tại Văn phòng C2. Ngày 10/6/2015, ông T7 và bà T6 được cập nhật tên trên giấy chứng nhận căn nhà B theo đúng quy định của pháp luật.

Về Kết luận giám định số: 57/C09B ngày 13/01/2020 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ C3, bị đơn không đồng ý vì tài liệu để thực hiện giám định chữ ký của ông L1 tại giấy mua bán nhà không đầy đủ cụ thể, cùng ngày 21/01/1996 thì có tổng cộng 05 giấy thỏa thuận về việc mua bán căn nhà trên như bị đơn đã trình bày nhưng khi sử dụng tài liệu giám định thì chỉ giám định 01 tờ mua bán nhà, như vậy việc chỉ sử dụng 01 trong 05 văn bản thỏa thuận cùng ngày 21/01/1996 là không đầy đủ. Hơn nữa, ông L1 khi ký văn bản này trên mặt bằng không bằng phẳng nên dẫn đến việc giám định ra kết quả như vậy. Nên phía bị đơn khẳng định chữ ký trong giấy mua bán ngày 21/01/1996 là chữ ký của ông Đinh Hữu L1 và không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký lại.

Ông Nguyễn Bích T2 và bà Đinh Thị N2 (chết năm 2007) là vợ chồng, có 05 người con gồm: Nguyễn Bích T5, Nguyễn Bích T6, Nguyễn Thị Bích T4, Nguyễn Bích T3, Nguyễn Bích T7.

Hiện nay, 02 nhà, đất tranh chấp nêu trên, ông T2, ông T7, bà T6 cho một số người thuê phòng ở, gồm bà N1, bà T8, bà T9, bà D, ông Đ, chị Y. Tuy nhiên, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê với những người này.

Do đó, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn, phía bị đơn hoàn toàn không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Hồng P, bà Diễm P1 và bà Hồng X về việc yêu cầu chia thừa kế, bị đơn cũng không đồng ý vì hai căn nhà 23/6 và 2 không phải di sản thừa kế của ông L1 để lại.

Phía bị đơn đồng ý giá trị nhà đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 020522.CNHCM ngày 29/4/2022 Công ty Cổ phần T11. Đề nghị Tòa án căn cứ giá tại chứng thư thẩm định giá nêu trên làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Đinh Thị Hồng P, bà Đinh Thị Diễm P1, bà Đinh Thị Hồng X (bà X ủy quyền cho bà Đinh Thị H) cùng trình bày:

Bà Hồng P, bà Diễm P1, bà Hồng X là con ruột của ông Đinh Hữu L1 (chết năm 1999) và bà Đinh Thị H.

Bà X, bà Hồng P, bà Diễm P1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc nhà, đất số B và B. Đây là nhà, đất do nhà nước cấp cho hộ gia đình ông L1 và bà H. Ngày 14/10/1999, ông L1 chết. Do đó ½ giá trị của 02 nhà, đất nêu trên là di sản thừa kế của ông L1 chết để lại nên bà X, bà Hồng P, bà Diễm P1 là hàng thừa kế thứ nhất của ông L1 nên được quyền hưởng di sản thừa kế của ông L1.

Do đó, bà X, bà Hồng P, bà Diễm P1 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Đinh Hữu L1 để lại là ½ nhà đất số B và ½ nhà đất số B. Mỗi người được hưởng 1/6 giá trị của 02 căn nhà nêu trên.

Các bà X, Hồng P, Diễm P1 đồng ý giá trị nhà đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 020522.CNHCM ngày 29/4/2022 Công ty Cổ phần T11. Đề nghị Tòa án căn cứ giá tại chứng thư thẩm định giá nêu trên làm cơ sở để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bích T3 trình bày:

Ông T3 đồng ý với ý kiến của bị đơn, ông xác định không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà X, bà Hồng P, bà Diễm P1, ông T3 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T4 ủy quyền cho ông Nguyễn Bích T3 trình bày:

Bà T4 là con của ông T2 và bà N2. Bà T4 đồng ý với ý kiến của bị đơn ông T2, đương sự xác định không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà X, bà Hồng P, bà Diễm P1. Bà T4 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T5 trình bày:

Bà T5 là con của ông T2 và bà N2. Bà đồng ý với ý kiến của bị đơn, bà xác định không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà X, bà Hồng P, bà Diễm P1. Bà T5 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bích T7 và bà Nguyễn Bích T6 cùng trình bày:

Ông T7 và bà T6 là con của ông T2 và bà N2. Về nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng 02 căn nhà số B và số B, ông T7, bà T6 thống nhất hoàn toàn với ý kiến như phía bị đơn trình bày.

Ngày 11/6/2014, ông T2 cùng các con lập văn bản kê khai di sản thừa kế và cùng ngày ông T2 đã lập hợp đồng tặng cho một phần nhà số B cho ông T7 và bà T6 theo hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 004173 lập ngày 11/6/2014 tại V. Ngày 10/6/2015, ông T7 và bà T6 được cập nhật tên trên giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 325548, số vào sổ cấp GCN: CH01230 ngày 21/11/2012.

Do quá trình mua bán, chuyển nhượng giữa ông T2, bà N2 với ông L1 là đúng quy định của pháp luật nên ông T2 có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần nhà đất 23/6A. Do vậy, ông T2 được quyền lập hợp đồng tặng cho phần nhà đất 23/6A cho ông T7, bà T6. Thủ tục thực hiện tặng cho đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Do đó, ông T7 và bà T6 không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà X, bà Hồng P, bà Diễm P1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1, bà Trần Thị T8, bà Nguyễn Thị T9, bà Nguyễn Thị D là những người thuê nhà và đang cư trú tại căn nhà tranh chấp, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình tham gia tố tụng nhưng không trình bày ý kiến và vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tấn Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Bích T3 trình bày:

Ông Đ là người thuê phòng tại nhà số B của ông Nguyễn Bích T2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đ không có ý kiến gì. Ông Đ không tranh chấp hợp đồng thuê nhà và khẳng định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Thị Hoàng Y1 trình bày:

Chị Y1 là cháu ngoại của ông T2, chị Y1 được ông T2 cho ở tại phòng trọ nhà số B. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Chị Y1 khẳng định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận B ủy quyền cho ông Lê Minh H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là VPCC Nguyễn Quốc C (tên cũ V) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông T1 đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy tay mua bán đất giữa ông L1 và bà N2 ngày 21/01/1996 cùng toàn bộ các giấy tay mua bán giữa hai bên liên quan đến căn nhà 23/6 và 23/6A, đồng thời yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 02 căn nhà 23/6 và B, hủy hợp đồng tặng cho giữa ông T2 và 02 con và bà T6, ông T7 cũng như cập nhật tên giấy chứng nhận của căn nhà 23/6A cho bà T6, ông T7. Buộc ông T2, bà T4, bà T5, bà T6, ông T3

và ông T7 và những người cư trú trong căn nhà phải trả lại nhà, đất tại địa chỉ 23/6 và B K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đinh Thị H.

Lý do căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện hai căn nhà nêu trên là tài sản chung chưa chia của ông L1 và bà H, nhưng ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là trái quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Quyết định số 349 ngày 19/7/1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì diện tích đất 80m² cấp cho gia đình ông L1. Sau đó xây dựng thành căn nhà 95/14, gia đình bà H đã ở đến khi ly hôn, trong quyết định ly hôn cũng ghi rõ là ông L1 được quyền sử dụng căn nhà. Bà H nhờ mẹ chồng quản lý, sau khi mẹ chồng chết thì bà N2 và ông T2 đã làm thủ tục hợp thức hóa và chiếm giữ 02 căn nhà.

Căn cứ vào giấy tay mua bán ngày 21/01/1996 giữa ông L1 và bà N2 thì không phải chữ ký của ông L1 vì theo Kết luận giám định số 57 ngày 13/01/2020 của P3 Bộ C3 xác định không phải chữ ký của ông L1.

Đối với căn nhà số B thì tại biên bản hòa giải, bị đơn cũng xác định căn nhà 23/6A là phần đất do ông L1 khai phá, bị đơn đưa ra giấy nhường nhà, giấy bán nhà cho chị ruột, ngày 21/01/1996 xác định phần diện tích của căn nhà 23/6A phần nền chuồng heo, 3 phần này do ông L1 khai phá và bán cho bà N2 nhưng đã được giám định không phải chữ ký của ông L1.

Thông thường mua bán chỉ có một giấy nhưng bị đơn đưa ra nhiều giấy tờ mua bán nhưng ông L1 đã chết, thì việc mua bán giữa ông L1 và N2 không có cơ sở để chứng minh có hay không.

Do vậy, việc chuyển nhượng căn nhà 23/6, 23/6A giữa ông L1, bà N2 là trái quy định của pháp luật do việc mua bán đất của hộ gia đình không đúng pháp luật. Vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu do giả tạo.

Căn cứ vào Điều 66 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, Điều 100 Luật đất đai 2013, Điều 123, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các giấy chứng nhận nêu trên, yêu cầu ông T2 cùng các con là bà T4, bà T5, bà T6, ông T3, ông T7, và những người đang cư trú trong 02 căn nhà phải trả lại tất cả 02 căn nhà tranh chấp 23/6 và 23/6A cho bà H và bà X, bà Diễm P1, bà Hồng P.

Đối với căn nhà B, phía nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị phần xây dựng theo chứng thư thẩm định giá cho bị đơn.

- Ông T3 đại diện bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì việc mua bán giữa ông L1 và bà N2 là hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay có bà Lê Thị Phương L là người làm chứng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến và đề nghị:

Đối với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, bà Hồng P, bà Diễm P1, phía bị đơn hoàn toàn không đồng ý.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự thì căn nhà 02 căn nhà số B và B được cấp lần 1 năm 2012 và cấp lần 2 năm 2014.

Phía bà N2 và ông T2 mua 02 căn nhà và đất nêu trên của ông L1 và được Ủy ban nhân dân huyện B chứng nhận ngày 20/4/1996 đồng thời được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Đây là cơ sở pháp lý cao nhất để khẳng định quyền của bị đơn đối với 02 căn nhà trên.

Năm 1994, ông L1, bà H ly hôn thì theo yêu cầu của ông L1 đã yêu cầu kê biên phát mãi tài sản là căn nhà 95/14 (nay là 23/6) để thi hành án, việc này bà H biết.

Đối với căn nhà số B, bà H yêu cầu khởi kiện nhưng không chứng minh được quá trình kê khai, đóng thuế. Diện tích đất này ông L1 khai phá sau khi ly hôn với bà H và chuyển nhượng cho bà N2 đúng quy định. Điều này phù hợp với lời khai bà H trong đơn khởi kiện. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, bà Hồng P và bà Diễm P1.

- Bà X ủy quyền đại diện bà H trình bày: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn. Bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc chia thừa kế 02 căn nhà 23/6 và 23/6A, cụ thể yêu cầu được hưởng 1/6 giá trị mỗi căn nhà.

- Bà Hồng P và bà Diễm P1 cũng trình bày: Thống nhất ý kiến của nguyên đơn, bà Hồng P và bà Diễm P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc chia thừa

kế 02 căn nhà 23/6 và 23/6A, cụ thể yêu cầu mỗi người được hưởng 1/6 giá trị mỗi căn nhà.

- Ông T7, bà T6 cùng trình bày: Ông, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà X, bà Hồng P và Diễm P1.

- Người làm chứng bà Lê Thị Phương L trình bày: Trước đây bà thuê phần đất phía sau của bà N2 là phần ao sinh lầy, hiện nay bà T6 đang bán cả phê chứ bà không làm chứng về việc mua bán nhà, đất giữa bà N2 và ông L1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 766/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các khoản 2, 5,9, 11 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 91 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều căn cứ Điều 48, 49, 50 Luật Đất đai năm 2003; căn cứ Điều 98, 99, 100 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ Điều 8, Điều 35, Điều 36, Điều 37 Luật Công chứng năm 2006; căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị H:

Buộc ông Nguyễn Bích T2, bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3 và ông Nguyễn Bích T7 phải có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị H giá trị quyền sử dụng đất căn nhà số B K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương số tiền: 1.680.235.207 đồng (Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu hai trăm ba mươi lăm ngàn hai trăm lẻ bảy đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01961 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15/7/2014 cho ông Nguyễn Bích T2.

- Hủy giấy tay mua bán giữa ông L1 và bà N2 ngày 21/01/1996 và toàn bộ các giấy tay mua bán giữa ông L1 và bà N2 liên quan đến 02 căn nhà 23/6 và B K, phường A, quận B.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH01230 ngày 21/11/2012 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Bích T2.

- Hủy Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 004173 lập ngày 11/6/2014 tại Văn phòng C2; Hủy phân cấp nhật điều chỉnh thay đổi tên ông Nguyễn Bích T7 và bà Nguyễn Bích T6 trên giấy chứng nhận ngày 10/6/2015.

- Yêu cầu ông Nguyễn Bích T2, bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3 và ông Nguyễn Bích T7 và những người cư trú trong căn nhà phải trả lại nhà, đất tại địa chỉ 23/6 và B K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Đinh Thị H.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Hồng X, bà Đinh Thị Hồng P, bà Đinh Thị Diễm P1 về việc chia di sản thừa kế của ông Đinh Hữu L1, cụ thể yêu cầu mỗi người được hưởng 1/6 giá trị nhà đất số B K, phường A, quận B và nhà đất số B K, phường A, quận B tương đương mỗi người được hưởng số tiền 1.844.666.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn bà Đinh Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/10/2024, bị đơn - ông Nguyễn Bích T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 07/10/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đinh Thị Hồng P, bà Đinh Thị Diễm P1, bà Đinh Thị Hồng X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/10/2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3, ông Nguyễn Bích T7 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đinh Thị H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh T1 trình bày: Căn cứ để nguyên đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận dựa trên quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo quyết định này chỉ công nhận 46m, còn hơn 30m chưa hề được chia, cấp sơ thẩm công nhận là không phù hợp. Do bị đơn làm giả giấy mua bán nhà nên dẫn đến ông T2 được cấp 2 giấy là không đảm bảo quy định. Cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng giữ hộ ông L2 với hộ ông N2 từ giấy tờ tay là không phù hợp, chưa được công chứng chứng thực. Việc chuyển nhượng chỉ một mình ông L2 ký là không đúng quy định, cấp sơ thẩm không xem xét quy định tại điều 100 Luật đất đai năm 2013, việc thu thập chứng cứ không đầy đủ dẫn đến vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bà H đòi lại căn nhà là có căn cứ vì cấp sơ thẩm xác định căn nhà là tài sản chung chưa chi, cấp sơ thẩm xem xét công sức tôn tạo của bị đơn là không có căn cứ, bị đơn làm giả giấy tờ mua bán dẫn đến vô hiệu mà cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không đúng, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Việc ủy ban quận B cấp 2 giấy cho ông T2 là không đúng pháp luật, cấp sơ thẩm chưa làm rõ các giấy bán nhà giữa ông L2 với bà N2 là không đảm bảo thủ tục. Bà H và 3 người con cũng cần được phân chia, hợp đồng mua bán chỉ mình ông L2 ký, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không đúng quy định. Theo quy định nếu vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì phải hủy án, nhưng nếu cấp phúc thẩm khắc phục được thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Bích T2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Bích T3 trình bày: Cấp sơ thẩm yêu cầu bồi thường 1,6 tỷ đồng là không phù hợp, chỉ căn cứ vào hồ sơ chứng từ thu thập được qua việc mua bán, tự thu thập qua các cơ quan nhà nước để làm căn cứ buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn là chưa thỏa đáng. Cấp sơ thẩm chưa xác định được chính xác vị trí, diện tích chính xác trong lô đất, chưa lấy lời khai của những người làm chứng xung quanh. Nguyên đơn trình bày là không có căn cứ, bị đơn mua của ông lập sau ly hôn, sau ly hôn ông lập mới khai phá miếng đất sau đó. Do vậy, bà H không có quyền lợi gì, diện tích đất phía trước bị đơn mua từ khâu thi hành án và có ra công chứng. Miếng đất sinh lầy phía sau đã thỏa thuận mua với ông L2 sau này bằng giấy tay, vì đất khi đó chưa được công nhận nên không thể đem đi công chứng. Sau này mới có điều kiện xin cấp sổ. Những công trình phụ như nhà bếp, nhà tắm, chuồng heo mà nguyên đơn trình bày, thực tế những công trình đó đều nằm gói gọn trong 80m² đất nhà

nước cấp cho ông L2 và 80m² tiếp nối sau đó là hoang hóa, sinh lầy, chưa khai phá. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hồng P, Đinh Thị Diễm P1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn H1 trình bày: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng P, Diễm P1. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xét hành vi giả mạo chứng từ để xử lý theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hồng X trình bày: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T4, Nguyễn Thị Bích T5, Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3, Nguyễn Bích T7 trình bày: Toàn bộ nhà đất chúng tôi mua của ông L2 là hợp pháp, sau khi ly hôn và đã thực hiện theo thủ tục nhà nước quy định. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác kháng cáo của nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Việc chuyển nhượng của ông L2 là chưa đúng quy định, thời điểm nhận chuyển nhượng mặc dù biết ông L2 đang trong thời kỳ hôn nhân nhưng vẫn nhận chuyển nhượng là có lỗi của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của các đương sự liên quan đến nhà đất tại số B K, phường A, quận B nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ 95/14, khu E, thị trấn A, huyện B):

[1.1] Theo Quyết định số 349/QĐ-UB ngày 19/7/1989 của U về việc giao đất khu dân cư cho nhân dân làm nhà ở và Quyết định giao đất số 631/QĐ-UB ngày 19/8/1989 của UBND huyện B thì ông Nguyễn Hữu L3 được cấp phần đất có diện tích 80m² tại địa chỉ 9 khu E, thị trấn A, huyện B để cất nhà ở. Ngày 25/11/1989, ông L3 được UBND huyện B cấp Giấy phép xây dựng số 812/GP-UB với diện tích xây dựng 32m² trên phần đất được cấp.

Ông L3 và bà Đinh Thị H kết hôn năm 1980 nên xác định nhà đất trên là tài sản chung của ông L3, bà H.

Năm 1995, ông L3 và bà H ly hôn. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/TL ngày 25/01/1995 của TAND huyện Bình Chánh, ông L3 và bà H đã thỏa thuận về tài sản chung như sau: “Về tài sản chung: ông L3 được quyền sử dụng căn nhà dài 11,5m, rộng 4m, vách tường, mái tole tại số I khu E, thị trấn A, huyện B. Bà H được quyền sử dụng một sạp bánh kẹo tại chợ P2, sạp số 38, một chiếc Honda biển số 50MB-6538. Ông L3 có trách nhiệm hoàn lại cho bà H 15.300.000 đồng, thời gian hoàn lại vào ngày 25/01/2015 là hoàn tất”.

Do không có tiền để thi hành án, ông L3 đã thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất số 95/14 cho bà Đinh Thị N2 là chị ruột. Theo Phiếu thu ngày 13/01/1996, bà N2 đã chuyển số tiền 15.300.000 đồng cho Chi cục Thi hành án huyện Bình Chánh để bồi thường chia tài sản chung khi ly hôn giữa ông L3 và bà H. Cùng ngày, bà H đã nhận số tiền trên theo Phiếu chi số 08/PC/THA của Chi cục Thi hành án. Như vậy, việc thực hiện thi hành án của ông L3 đối với bà H đã hoàn tất.

Bà H và các con của bà H, ông L3 kháng cáo cho rằng tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 04/TL ngày 25/01/1995 thì ông L3 chỉ có quyền sử dụng đối với căn nhà số I mà không có quyền sở hữu toàn bộ nhà đất; do đó ông L3 không có quyền ký bán toàn bộ nhà đất số I cho bà N2; nhà đất tại số I vẫn là tài sản chung của bà H, ông L3. Bà H còn trình bày số tiền 15.300.000 đồng là tiền ông L3 nợ riêng bà H, không liên quan đến việc phân chia nhà đất số I.

[1.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền 15.300.000 đồng là tiền của ông L3 nợ riêng bà H. Tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn ngày 25/01/1995 đã thể hiện rõ việc phân định khối tài sản chung giữa bà H và ông L3.

Theo hồ sơ lưu do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh cung cấp cho Tòa án thì nhà đất số 95/14 được định giá vào ngày 30/8/1994 có tổng giá trị là 34.720.000 đồng. Do khi ly hôn ông L3 được nhận nhà đất, có giá trị lớn hơn tài sản mà bà H được nhận (là sạp chợ và xe gắn máy) nên ông L3 mới có trách nhiệm hoàn lại cho bà H số tiền 15.300.000 đồng. Lời trình bày của bà H về việc ông L3 chỉ có quyền sử dụng căn nhà mà không có quyền sở hữu nhà đất, nhà đất số I vẫn là tài sản chung chưa chia của bà H, ông L3 là không phù hợp với nội dung thỏa thuận khi ly hôn, do đó không có cơ sở để chấp nhận.

[1.3] Nhà đất số 95/14 sau khi được ông L3 thi hành án xong cho bà H vào tháng 01/1996 đã thuộc quyền sở hữu của ông L3, do đó ông L3 có toàn quyền định đoạt đối với nhà đất.

Ngày 20/4/1996, ông L3 và bà N2 đã ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, được UBND huyện B chứng thực, theo đó ông L3 bán cho bà N2, ông Nguyễn Bích T2 nhà đất số 95/14, diện tích khuôn viên 80m², diện tích xây dựng 32m², với giá 34.720.000 đồng. Tại hợp đồng, ông L3 cũng xác nhận nội dung: "...bà N2 đã trả ông 15.300.000 đồng vào ngày 13/01/1996 bằng cách đóng cho Đội Thi hành án huyện Bình Chánh để bồi hoàn cho bà H (đã ly hôn) và số tiền còn lại ông L3 đã nhận đủ... Ông L3 đã giao nhà cho bà N2, ông T2 vào ngày 13/01/1996...". Hợp đồng mua bán giữa ông L3, bà N2, ông T2 có chính quyền địa phương xác nhận, các bên hoàn toàn tự nguyện, ông L3 đã nhận đủ tiền và bà N2, ông T2 cũng đã nhận nhà đất. Giao dịch chuyển nhượng giữa ông L3, bà N2, ông T2 đối với nhà đất 95/14 là đúng theo quy định của pháp luật.

Năm 2007, bà N2 chết. Năm 2012, ông T2 là người đại diện của những người thừa kế của bà N2 được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 325545, số vào sổ cấp GCN CH01229 ngày 21/11/2012 đối với nhà đất số I. Sau đó, năm 2014, các con của bà N2, ông T2 là bà Nguyễn Thị Bích T4, Nguyễn Thị Bích T5, Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3, Nguyễn Bích T7 lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng để tặng cho toàn bộ phần di sản mà các ông bà được hưởng tại nhà đất số I nay là số B cho ông T2. Ngày

15/7/2014, UBND quận B đã thu hồi Giấy chứng nhận ngày 21/11/2012 và cấp giấy chứng nhận mới số CH1961 đối với nhà đất số B cho ông T2.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc UBND quận B cấp giấy chứng nhận cho ông T2 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của các đương sự về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông T2, yêu cầu ông T2 phải trả lại nhà đất số B cho bà H và các con của ông L3; không chấp nhận kháng cáo về việc xác định $\frac{1}{2}$ nhà đất số B là di sản của ông L3 và tiến hành chia thừa kế đối với nhà đất này.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự liên quan đến nhà đất tại số B K, phường A, quận B nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1] Các đương sự trong vụ án đều xác định nhà đất số B trước đây chỉ có phần đất diện tích khoảng 80m², nằm phía sau nhà đất số B đến khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận vào năm 2014 thì diện tích thực tế còn lại 59,60m².

Tại giấy bán nhà và đất ở cho chi ruột ngày 21/01/1996 giữa ông L3 và bà N2 có nội dung: “Vì hoàn cảnh vợ chồng ly hôn theo quyết định số 04/TL ngày 25/01/1995 và ông L3 phải trả cho bà H 15.300.000 đồng và phần của ông L3 được hưởng quyền sử dụng đất toàn bộ căn nhà và lô đất thổ cư có căn nhà chiều ngang 4m, dài 40m, căn nhà 4m, dài 11,5m tại số I. Ông L3 đồng ý bán toàn bộ cho bà N2: Phần 1 là toàn bộ căn nhà 95/14 diện tích 32m² theo định giá là 34.720.000 đồng; Phần 2 toàn bộ phần nhà bếp, nhà vệ sinh nhà tắm ngang 4m, dài 12m, giá 10.280.000 đồng; Phần 3 toàn bộ dãy nền chuồng heo ngang 4m, dài 20m, diện tích 80m². Toàn bộ phần diện tích nhà đất được chuyển nhượng với giá 50.000.000 đồng. Bà N2 đã giao cho thi hành án 15.300.000 đồng, ông L3 đã nhận đủ tiền và giao toàn bộ phần nhà đất diện tích 160m² cho bà N2...”

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông T2 đối với nhà đất số B do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cung cấp cho Tòa án thì tại Tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận, ở mục nguồn gốc tạo lập và quá trình sử dụng thể hiện: “...đất mua lại của ông L3 bằng giấy tay năm 1996, thời điểm hình thành tài sản năm 1999, theo xác nhận của UBND phường A ngày 13/6/2012...”. Đồng thời tại Phiếu chuyển thông tin địa chính xác định nghĩa vụ tài chính ngày 23/11/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi Chi cục Thuế quận B có nội dung: “...thửa đất 543, địa chỉ 23/6A phần đất 59,5m² được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993...”

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, các tài liệu chứng cứ nêu trên đã thể hiện nguồn gốc nhà đất số B là do bà N2, ông T2 mua của ông L3 từ năm 1996; bà N2, ông T2 đã giao đủ tiền cho ông L3 và đã nhận phần đất để sử dụng từ đó cho đến nay. Nếu nhận định phần đất này là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân chưa chia của ông L3, bà H và ông L3 tự chuyển nhượng cho bà N2, ông T2 mà chưa được sự đồng ý của bà H thì đây là lỗi của ông L3. Bà N2, ông T2 không thể biết được việc này. Tại thời điểm bà N2 ký giấy mua bán với ông L3 vào ngày 21/01/1996 thì ông L3 và bà H đã ly hôn được một năm. Tại giấy mua bán, ông L3 cũng thể hiện nội dung xác định ông L3 đã ly hôn với bà H, việc bán tài sản là nhằm mục đích có tiền để ông L3 thi hành quyết định ly hôn với bà H. Nội dung giấy mua bán phù hợp với diễn biến thực tế sau đó; cụ thể là sau khi ký giấy mua bán với ông L3 thì bà N2 là người trực tiếp nộp tiền tại cơ quan thi hành án để chuyển trả cho bà H. Do đó, không có căn cứ để cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, bà N2, ông T2 đều biết đây là tài sản chung chưa chia trong thời kỳ hôn nhân của ông L3, bà H. Bà N2, ông T2 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, đã nhận phần đất; trong quá trình sinh sống đã tiến hành đổ cát, san lấp đối với phần đất sinh lầy sau đó xây nền, xây nhà và quản lý, sử dụng ổn định từ trước cho đến nay. Trong quá trình này bà H không hề có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc gì. Vì vậy, không thể buộc ông T2 và các con của bà N2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà H đối với phần tài sản mà ông T2, bà N2 đã hoàn trả đủ tiền cho ông L3.

Năm 2012, ông T2 đại diện cho các đồng thừa kế của bà N2 đã tiến hành đăng ký kê khai và được UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại số B. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông T2 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Sau đó, năm 2014, ông T2 cùng các đồng thừa kế của bà N2 đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế, theo đó tặng cho một phần nhà đất số 23/6A cho bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T7. Hiện nay, bà T6, ông T7 đã được cập nhật biến động trên giấy chứng nhận. Việc cập nhật biến động sang tên bà T6, ông T7 là đúng trình tự và quy định pháp luật.

Do đó, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông T2 và các con của ông T2, bà N2 là bà T4, bà T5, bà T6, ông T3, ông T7 về việc các ông bà không có trách nhiệm hoàn trả giá trị 29,75m² đất tương đương 1.680.235.207 đồng tại số B cho bà H.

Không có cơ sở để chấp nhận các kháng cáo của bà H và các con ông L3 đối với nhà đất số B.

Trong trường hợp xác định diện tích đất tại số B là tài sản chung của ông L3, bà H thì ông L3 là người được hưởng lợi đối với phần tài sản của bà H; ông L3 đã chết thì những người hưởng thừa kế của ông L3 sẽ có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản của ông L3 trong phạm vi di sản do ông L3 để lại, nếu bà H có tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, bà Hồng P, bà Diễm P1, bà X; chấp nhận kháng cáo của ông T2, bà T4, bà T5, bà T6, ông T3, ông T7; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Ông T2, bà T4, bà T5, bà T6, ông T3, ông T7 không phải nộp.

Bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Bà Hồng P, bà Diễm P1, bà X phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 48, 49, 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 98, 99, 100 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hồng P, bà Đinh Thị Diễm P1, bà Đinh Thị Hồng X.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bích T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3, ông Nguyễn Bích T7.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 766/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị H về các vấn đề sau:

- Hủy các giấy tay mua bán giữa ông Đinh Hữu L1 và bà Đinh Thị N2 ngày 21/01/1996 liên quan đến hai căn nhà số B, B K, phường A, quận B nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH01961 do UBND quận B cấp ngày 15/7/2014 cho ông Nguyễn Bích T2 đối với nhà đất tại số B K, phường A, quận B nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH01230 do UBND quận B cấp ngày 21/11/2012 cho ông Nguyễn Bích T2 và hủy phần cập nhật điều chỉnh thay đổi sang tên ông Nguyễn Bích T7, bà Nguyễn Bích T6 trên giấy chứng nhận ngày 10/6/2015 đối với nhà đất số B K, phường A, quận B nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 004173 ngày 11/6/2014 tại Văn phòng C2 đối với nhà Đ K, phường A, quận B nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Nguyễn Bích T2, bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3, ông Nguyễn Bích T7 và những người đang cư trú phải trả lại cho bà Đinh Thị H nhà đất tại số B, B K, phường A, quận B nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hồng P, bà Đinh Thị Diễm P1, bà Đinh Thị Hồng X về việc chia di sản thừa kế của ông Đinh Hữu L1, cụ thể mỗi người được hưởng 1/6 giá trị nhà đất tại số B, B K, phường A, quận B nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương số tiền 1.844.666.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng là 42.798.250 đồng do bà Đinh Thị H phải nộp, bà H đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đinh Thị H được miễn nộp án phí do là người cao tuổi. Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 9.500.000 đồng theo biên lai thu số AC/2014/0006359 ngày 21/01/2016; 200.000 đồng theo biên lai thu

số AA/2016/0000857 ngày 09/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân; 45.080.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0024612 ngày 01/10/2019; 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0002991 ngày 16/9/2022 tại Cục Thi hành án dân sự TP . HCM.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hồng P, bà Đinh Thị Diễm P1, bà Đinh Thị Hồng X mỗi người phải chịu 77.768.640 đồng án phí. Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Hồng P, bà Diễm P1, bà X đã nộp 21.270.000 đồng theo các biên lai thu số AA/2019/0024652 ngày 07/10/2019, số AA/2019/0024638 ngày 04/10/2019, số AA/2019/0024613 ngày 01/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự TP . HCM. Bà Hồng P, bà Diễm P1, bà X mỗi người còn phải nộp 56.498.640 đồng án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Bích T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3, ông Nguyễn Bích T7 không phải nộp án phí. H3 lại cho bà Nguyễn Thị Bích T4, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Bích T6, ông Nguyễn Bích T3, ông Nguyễn Bích T7 số tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0041452 ngày 07/10/2024; số 0041450 ngày 07/10/2024; số 0041449 ngày 07/10/2024; số 0041451 ngày 07/10/2024; số 0041448 ngày 07/10/2024 nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Nguyên đơn bà Đinh Thị H được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Hồng P, bà Đinh Thị Diễm P1, bà Đinh Thị Hồng X mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí. Được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí mà các bà đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0041462 ngày 09/10/2024; 0041463 ngày 09/10/2024; 0041464 ngày 09/10/2024 nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Đương sự (18);
- Lưu VP(6), HS(2). 31b. (LMA)

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh