

**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: 678/2025/DS-PT

Ngày 16 - 12 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy phần cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, hủy Văn bản nhận thừa kế và Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản phân chia tài 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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhật Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Nguyễn Văn Đ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 12 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 dân sự thụ lý số 170/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025, về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy phần cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, hủy Văn bản nhận thừa kế và Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản phân chia tài sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 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 2202/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H (chết năm 2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

1/. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958.

2/. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1979.

3/. Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1981.

4/. Ông Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

5/. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: A N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông T, ông T1, ông T2 và bà V:

+ Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: F Ngách D phố V, T, H, Hà Nội (nay là 6 Ngách D phố V, phường B, thành phố Hà Nội) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

+ Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1996; Địa chỉ liên hệ: P Tòa nhà T, số A H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng 7.07 Tòa nhà T3, số A H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D (Nguyễn Danh T4), sinh năm 1939.

Địa chỉ: G S.Jackson A, CA95116 – USA.

Người diện theo ủy quyền của bà D: Bà Trần Thị Thanh V1, sinh năm: 1991; Địa chỉ liên hệ: Căn hộ B (Block B) Chung cư A, số A Quốc lộ A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Căn hộ B (Block B) Chung cư A, số A Quốc lộ A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H (vắng mặt)

Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A P, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/. Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: E T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh

3/. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T – Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Minh L – Trưởng phòng tiếp dân (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: A T, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh

4/. Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: B L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh)

5/. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: A T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn D1 – Trưởng văn phòng (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

6/. Bà La Mỹ P, sinh năm 1973.

Địa chỉ: E N, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E N, Phường N, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Cao P1, sinh năm: 1964; Địa chỉ liên hệ: E T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E T, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

7/. Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 4 N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 4 N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo ủy quyền ông Đ1: Ông Nguyễn Thế T5, sinh năm: 1977; Địa chỉ: A T, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt)

8/. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 (Nguyen Loan T), sinh năm: 1960; Địa chỉ: G South . Jackson A, CA95116 – USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Bà Trần Thị Thanh V1, sinh năm: 1991; Địa chỉ liên hệ: Căn hộ B (Block B) Chung cư A, số A Quốc lộ A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Căn hộ B (Block B) Chung cư A, số A Quốc lộ A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

9/. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (vắng mặt)

10/. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1979 (vắng mặt)

11/. Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1981 (vắng mặt)

12/. Ông Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là C N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh)

13/. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: A N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền bà N, ông T, ông T1, ông T2 và bà Cẩm V:

+ Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: F Ngách D V, T, H, Hà Nội (nay là 6 Ngách D phố V, phường B, thành phố Hà Nội) (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

+ Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1996; Địa chỉ liên hệ: P Tòa nhà T, số A H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng 7.07 Tòa nhà T3, số A H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn các ông, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Cẩm V; bị đơn bà Nguyễn Thị D (do bà Trần Thị Thanh V1 đại diện); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H trình bày:

Nhà, đất số 360 Nguyễn Thị Đ2 có nguồn gốc là do ông, bà nội là Nguyễn Văn N1 (chết năm 2008) và Võ Thị T6 (chết năm 2005) khai phá, sử dụng từ năm 1949. Ông H đã sinh sống cùng ông bà nội từ khi sinh ra cho đến nay. Từ năm 1960, ông Nguyễn Văn B (cha ruột) đã bỏ nhà đi và bà Nguyễn Thị D (mẹ ruột) đi tu nên ông H được ông bà nội nuôi nấng từ nhỏ. Năm 1992, ông bà nội đã quyết định cho ông H căn nhà đất số C N và lập Giấy ủy quyền cho H với nội dung: “Ông H được thay mặt đứng ra thực hiện thủ tục hợp thức hóa nhà và mọi sự tranh chấp về nhà đất được phép giải quyết và quyết định với tư cách là sở hữu chủ”. Giấy ủy quyền đã được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 24/8/1992. Năm 1999, ông H kê khai nhà đất với tư cách là chủ sở hữu và đã được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận. Tuy nhiên, sau đó để được hưởng chính sách ưu đãi thuế nhà đất, vợ chồng ông N1, bà D và ông H thống nhất để bà D đứng tên xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất vì bà D là con liệt sĩ nên ngày 22/12/2003, ông N1 lập giấy tặng cho căn nhà nêu trên cho bà D và ngày 09/01/2004, bà T6 có đơn khước từ đứng tên chủ sở hữu nhà để cho bà D toàn quyền đứng tên. Tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 21/5/2003, bà D trình bày: “bà muốn con -

Nguyễn Văn H đứng tên chung với bà trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất để nếu sau này bà có qui tiên thì con bà là sở hữu chủ”. Do có sự nhầm lẫn trong nghiệp vụ, đến tháng 01/2004 Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn B (chết năm 1979) là đồng sở hữu. Tại Bản tự khai ngày 21/8/2018, bà D đã thừa nhận căn nhà số C N là của ông Nguyễn Văn H, bà chỉ là người đứng tên dùm. Cùng với các yêu cầu khởi kiện trước đây đã được Tòa thụ lý giải quyết, nay yêu cầu khởi kiện như sau:

1/. Buộc bà Nguyễn Thị D trả lại nhà và đất số C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn H toàn quyền quyết định (Nhà thì ông H đang quản lý nhưng GCN lại đứng tên bà D);

2/. Hủy Văn bản nhận thừa kế số 3967 ngày 11/5/2013 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản phân chia tài sản thừa kế số 7452 ngày 14/8/2013 của Văn phòng C công chứng cho bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Tấn Đ1;

3/. Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 7453 ngày 14/8/2013 của Văn phòng C công chứng cho bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Tấn Đ1;

4/. Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012530 ngày 27/9/2018 của Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Tấn Đ1 và bà La Mỹ P;

5/. Công nhận ông Nguyễn Văn H là người có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

6/. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 98/2004 ngày 28/01/2004 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T) cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị D (bao gồm các nội dung cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận);

7/. Công nhận ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật;

8/. Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ Ban bồi thường giải phóng mặt bằng – Ủy ban nhân dân thành phố T để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi, giải tỏa một phần căn nhà số C N, Khu phố A (thuộc một phần thửa 22, tờ Bản đồ số 05 theo tài liệu Bản đồ địa chính năm 2003), phường T, thành phố T với tổng số tiền 3.181.335.873 đồng và tiền lãi phát sinh (nếu có), thực hiện tất cả các thủ tục liên quan thu hồi, giải tỏa, bồi thường đối với nhà đất nêu trên.

Nguyên đơn đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 28/05-2024/TDVC-CNHCM ngày 14/5/2024.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị D vắng mặt tại phiên tòa nhưng có Bản tư khai ngày 21/8/2018 trình bày:

Căn nhà đất mà bà và chồng là Nguyễn Văn B (chết năm 1979) đứng tên là của con trai Nguyễn Văn H. Do bà là con liệt sĩ sẽ được giảm tiền sử dụng đất nên vợ chồng Nguyễn Văn H nhờ bà đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp vào năm 2004. Khoảng năm 2012, bà có ký giấy ủy quyền cho con trai riêng của bà là Nguyễn Tấn Đ1 làm giấy tờ nhưng không biết có nội dung mua bán tặng cho. Năm 2013, Đ1 làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, bà không biết. Năm 2018, ông H gọi điện thoại nói thì bà mới biết Đ1 đứng tên và thế chấp cho người khác. Nay bà đồng ý với đơn khởi kiện của ông H là huỷ GCN ngày 28/01/2004 để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông H. Sau khi được bà D ủy quyền, bà Trần Thị Thanh V1 không trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tấn Đ1 có người đại diện uỷ quyền là ông Nguyễn Thế T5: Toà án đã triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân thành phố T (tên cũ: Ủy ban nhân dân Quận B1), Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 02/8/1999, ông Nguyễn Văn H đăng ký kê khai nhà, đất theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT ngày 11/6/1999 của Ủy ban nhân dân thành phố đối với nhà, đất số A Khu phố A, Tổ A, phường T, Quận B đối với diện tích khuôn viên 330,8m², diện tích xây dựng 156m², diện tích sàn xây dựng 196m², có nguồn gốc: Thừa kế từ ngày 04/10/1991, đất do ông bà khai phá và cất nhà ở từ năm 1949 đến nay. Ngày 21/5/2003, bà Nguyễn Thị D có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất số 360 (số cũ: 1) Nguyễn Thị Định, phường T, Quận B có nguồn gốc thừa kế, đất do ông bà khai phá và cất nhà ở từ năm 1949 đến nay, được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 24/10/2003, trên đơn của bà Nguyễn Thị D ghi: đất có nguồn gốc được tặng cho, không có tranh chấp. Ngày 22/12/2003, ông Nguyễn Văn N1 lập Giấy cho nhà đất, có nội dung: Năm 1960, tôi đi tu để lại căn nhà số C (số cũ: 1), Khu phố A, Tổ C, phường T, Quận B cho con dâu là bà Nguyễn Thị D ở, được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận chữ ký ngày 22/12/2003. Ngày 18/4/2003, Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 2965/QĐ-UB-QLĐT cấp đổi số nhà 360 Nguyễn Thị Đ2 (số cũ: 1/6), Khu phố A, phường T, Quận B cho bà Võ Thị T6. Ngày 09/01/2004, bà Võ Thị T6 có Đơn khước từ việc đứng tên nhà đất số C N, phường T, Quận B, để bà Nguyễn Thị D toàn quyền đứng tên xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên. Được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận cùng ngày 09/01/2004. Ngày 28/01/2004, Ủy ban nhân dân Quận B1 ban hành Quyết định số 511/QĐ-UB-QLĐT về điều chỉnh một phần nội dung Điều 3 Quyết định số 2965/QĐ-UB-QLĐT nêu trên như sau: cấp đổi số nhà C N cho bà Võ Thị T6 được điều chỉnh thành bà Nguyễn Thị D. Cùng ngày 28/01/2004, Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 98/2004 cho ông Nguyễn Văn B (chết năm 1979) và bà Nguyễn Thị D đối với phần đất diện tích 309m² thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), phường T, Quận B; diện tích xây dựng 135,8m², diện tích sàn xây dựng 173,1m². Ngày 14/5/2004, Chi cục T7 xác định số tiền sử dụng đất phải nộp đối với diện tích 309m² nêu trên là 43.600.000 đồng. Cùng ngày 14/5/2004, Chi cục T7 xác định số tiền lệ phí trước bạ phải nộp là 2.135.000 đồng. Ngày 28/6/2004, Chi cục T7 có Giấy xác nhận số 2680/CCT-TBA xác nhận ông Nguyễn Văn B – bà Nguyễn Thị D đã làm thủ tục kê khai và nộp tiền sử dụng đất. Năm 2013, ông Nguyễn Tấn Đ1 nhân danh cá nhân và đại diện bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 (theo Hợp đồng ủy quyền số 3221 do Văn phòng C chứng nhận ngày 13/8/2010 và Hợp đồng ủy quyền số 2196 do Phòng C2 chứng nhận ngày 05/02/2009), lập văn bản nhận tài sản thừa kế đối với nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 98/2004 ngày 28/01/2004; được Văn phòng C chứng nhận ngày 11/5/2013. Sau đó, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 (bà D và bà L1 do bà Trần Thị Kim L2 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/7/2013) lập văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản phân chia tài sản thừa kế có nội dung: bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 xin nhường phần tài sản thừa kế là nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 98/2004 ngày 28/01/2004 lại cho ông Nguyễn Tấn Đ1; được Văn phòng C chứng nhận ngày 14/8/2013. Ngày 14/8/2013, bà Nguyễn Thị D (do bà Trần Thị Kim L2 là đại diện) lập Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 000007453 đối với nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 98/2004 ngày 28/01/2004 cho ông Nguyễn Tấn Đ1, được Văn phòng C chứng nhận cùng ngày 14/8/2013. Ngày 21/9/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận B xác nhận toàn bộ nhà đất số C N nêu trên để thừa kế cho bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1. Tặng cho ông Nguyễn Tấn Đ1 theo hồ sơ số 27112.006637.TA.CVP. Thửa đất này phải được đo đạc xác định ranh, diện tích chính xác trên bản đồ địa chính khi đăng ký biến động tiếp theo và phải cấp giấy chứng nhận mới. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn B (đã chết) - bà Nguyễn Thị D căn cứ theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/11/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh”. Đối với yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận theo đơn của ông Nguyễn Văn H: ông H cho rằng nhà, đất nêu trên do ông khai phá và xây dựng, việc ông để cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị D đứng tên nhằm mục đích giảm tiền thuế sử dụng đất có liên quan đến nội dung thỏa thuận dân sự giữa các bên, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – bà La Mỹ P do ông Cao P1 là đại diện trình bày:

Ngày 21/8/2018, tại Văn phòng C1, ông Nguyễn Tấn Đ1 và bà La Mỹ P ký Hợp đồng đặt cọc số 011081. Theo đó, ông Đ1 nhận tiền đặt cọc và cam kết chuyển nhượng căn nhà đất C N, Khu phố A, phường T, Quận B, diện tích 309m², diện tích sàn xây dựng 135m², diện tích sàn 173,1m² cho bà La Mỹ P với giá 17.800.000.000 đồng. Thanh toán làm 03 đợt. Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng, bà P đặt cọc cho ông Đ1 1.000.000.000 đồng; Đợt 2: Đến ngày hai bên ký hợp đồng công chứng mua bán, bà P thanh toán tiếp 11.800.000.000 đồng; ông Đ1 bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu; Đợt 3: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng, ông Đ1 bàn giao nhà và bà P thanh toán số tiền còn lại là 5.000.000.000 đồng. Đến ngày 27/9/2018, tại Văn phòng C1, ông Nguyễn Tấn Đ1 và bà La Mỹ P ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012530. Theo đó, ông Đ1 chuyển nhượng toàn bộ căn nhà đất số C N, Khu phố A, phường T, Quận B, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 98/2004 do Ủy ban nhân dân Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký thay đổi ngày 21/3/2013 (tổng diện tích sử dụng: 173,1m², diện tích xây dựng: 135,8m², diện tích đất: 309m²). Giá mua bán, chuyển nhượng là 17.800.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: 02 đợt. Đợt 1: bà P thanh toán cho ông Đ1 số tiền 7.800.000.000 đồng ngay sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng này. Đợt 2: Số tiền còn lại là 10.000.000.000 đồng, bà P sẽ gửi vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Á để đảm bảo thanh toán cho ông Đ1, số tiền này ông Đ1 sẽ được rút sau khi bàn giao nhà. Ông nhận thấy việc ông Nguyễn Tấn Đ1 cố tình chiếm dụng nhà, đất của bà La Mỹ P trong suốt thời gian vừa qua là hoàn toàn trái pháp luật, xâm hại nghiêm trọng đến quyền sở hữu, sử dụng tài sản hợp pháp của bà P. Giao dịch mua bán nhà đất số 360 Nguyễn Thị Đ2 giữa bà La Mỹ P với ông Nguyễn Tấn Đ1 là giao dịch hợp pháp và là bên thứ ba ngay tình trong vụ tranh chấp giữa ông H và ông Đ1 nên phải được pháp luật bảo vệ. Hiện nay, bà La Mỹ P là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất số: C N, Khu phố A, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất nêu trên cho bà La Mỹ P. Quá trình thực hiện thanh toán tiền mua căn nhà: Ngày 27/9/2018, hoàn tất công chứng thanh toán 6.800.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 21/8/2018. Sau đó, bà P gửi 10.000.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Á để bảo đảm thanh toán sau khi nhận giấy chủ quyền và nhà đất 360 Nguyễn Thị Đ2. Ngày 13/12/2018, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cập nhật tên bà La Mỹ P. Ông Đ1 nhận thêm 5.000.000.000 đồng tại Ngân hàng Á. Ngày 15/01/2019, ông Đ1 nhận thêm 500.000.000 đồng tiền mặt. Tổng số tiền bà La Mỹ P đã thanh toán cho ông Đ1 là 13.300.000.000 đồng. Do diện tích nhà đất bị giảm do bị thu hồi mở rộng đường N nên ông Đ1 và bà P thỏa thuận sẽ mua bán theo diện tích thực tế. Chính vì vậy, số tiền còn lại là 4.500.000.000 đồng chưa thanh toán cho ông Đ1.

Đến năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành quyết định thu hồi đất và lập hồ sơ bồi thường cho bà La Mỹ P.

Bà La Mỹ P yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 012530 ngày 27/9/2018 giữa ông Nguyễn Tấn Đ1 và bà La Mỹ P. Bà P sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên bán.

2/. Buộc ông Nguyễn Tấn Đ1 và những người đang cư trú trong nhà đất số C N, Khu phố A, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao ngay cho bà La Mỹ P;

3/. Buộc ông Nguyễn Tấn Đ1 bồi thường thiệt hại kinh tế cho bà La Mỹ P trên số tiền đã nhận là 13.300.000.000 đồng tạm tính từ ngày 27/9/2018 đến ngày 27/03/2024 với mức lãi suất 10%/năm là 6.104.700.000 đồng [(13.300.000.000 đồng x 54 tháng x 10%/năm (0,85%/tháng))].

4/. Bà La Mỹ P được quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân thành phố T và các cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C do bà Hồ Thụy V2 đại diện trình bày:

Theo yêu cầu của khách hàng, Văn phòng C đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng: Văn bản khai nhận tài sản thừa kế của ông Nguyễn Văn B, chết ngày 18/10/1979, số công chứng 000003967 ngày 11/5/2013, Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản phân chia tài sản thừa kế số công chứng 000007452 ngày 14/8/2013 và Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số công chứng 000007453 ngày 14/8/2013 và các tài liệu kèm theo. Văn phòng C xác định việc công chứng viên đã ký chứng nhận các văn bản, hợp đồng trên là có cơ sở pháp lý theo quy định của Luật công chứng, Luật dân sự, Luật nhà ở và các quy định khác của pháp luật hiện hành. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C1 trình bày:

Văn phòng C1 đã thực hiện công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012530 ngày 27/9/2018 hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, kiểm tra giao nộp chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T trình bày:

Ngày 14/11/2022, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 9240/QĐ-UBND về thu hồi phần đất diện tích 35,7m² để thực hiện dự án mở rộng đường N và đồng thời ban hành Quyết định số 9683/QĐ-UBND về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 36/PABT-HĐBT-TML đối

với bà La Mỹ P, thường trú E N, Phường I, Quận C, có căn nhà giải tỏa số C N, Khu phố A (thuộc một phần thửa số 22, tờ bản đồ số 5 theo tài liệu Bản đồ địa chính năm 2003), phường T, thành phố T với tổng số tiền là 3.181.335.873 đồng. Do có Thông báo thụ lý vụ án số 416/TB-TLVA ngày 04/11/2016, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 162/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 41/2020/QĐST-DS ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T) liên quan đến “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”, “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” đối với căn nhà số C N, Khu phố A, phường T, thành phố T nên Hội đồng Bồi thường dự án chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ dân và đồng thời cũng chưa lập thủ tục gửi tiền vào Kho bạc Nhà nước. Việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Tấn Đ1 và bà La Mỹ P là quan hệ dân sự giữa các bên, nên thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T. Do đó, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến nhà, đất giải tỏa nêu trên sẽ được Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T, Hội đồng Bồi thường dự án thực hiện khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 (Nguyễn Loan T) do bà Trần Thị Thanh V1 đại diện vắng mặt tại phiên tòa, không có văn bản nêu ý kiến và yêu cầu của bà L1 đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn T2 và bà Nguyễn Thị Cẩm V vắng mặt tại phiên tòa nhưng có các bản tự khai ngày 08/01/2025 trình bày: Các ông bà không yêu cầu xem xét về chi phí, tiền bạc, công sức đối với việc tạo lập, xây dựng, sửa chữa, tôn tạo căn nhà số C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ nhà và đất tại số C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu, quyền sử dụng của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H và chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Áp dụng vào các Điều 581 và 642 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Áp dụng Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Đất đai năm 2013;
- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 12 năm 2009;

- Áp dụng 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;

Áp dụng Luật người cao tuổi;

Xử:

1/. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H (nay là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ còn lại của ông H gồm Nguyễn Thị N, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Cẩm V) về việc:

- Công nhận sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Hủy Văn bản nhận thừa kế số 3967 ngày 11/5/2013 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản phân chia tài sản thừa kế số 7452 ngày 14/8/2013 của Văn phòng C công chứng cho bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Tấn Đ1;

- Hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 7453 ngày 14/8/2013 của Văn phòng C công chứng cho bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Tấn Đ1;

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012530 ngày 27/9/2018 của Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Tấn Đ1 và bà La Mỹ P;

- Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 98/2004 ngày 28/01/2004 do Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T) cấp cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị D (bao gồm các nội dung cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận);

- Công nhận ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật;

- Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ Ban bồi thường giải phóng mặt bằng – Ủy ban nhân dân thành phố T để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi, giải tỏa một phần căn nhà số C N, Khu phố A (thuộc một phần thửa 22, tờ Bản đồ số 05 theo tài liệu Bản đồ địa chính năm 2003), phường T, thành phố T với tổng số tiền 3.181.335.873 đồng và tiền lãi phát sinh (nếu có).

2/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà La Mỹ P, cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng số 012530 ngày 27/9/2018 giữa ông Nguyễn Tấn Đ1 và bà La Mỹ P. Bà P có trách nhiệm thanh toán số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng cho ông Nguyễn Tấn Đ1.

- Buộc ông Nguyễn Tấn Đ1 và những người đang cư trú trong nhà đất số C N, Khu phố A, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh phải ra khỏi nhà và giao căn nhà đất cho bà L3 Mỹ Phượng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà La Mỹ P được quyền liên hệ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T để nhận số tiền 3.181.335.873 (Ba tỷ, một trăm tám mươi một triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, tám trăm bảy mươi ba) đồng và lãi phát sinh (nếu có).

3/. Đình chỉ đối với yêu cầu đã rút của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà La Mỹ P về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn Đ1 bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính từ ngày 27/9/2018 đến ngày 27/03/2024, mức lãi suất 10%/năm là 6.104.700.000 đồng.

4/. Ghi nhận sự tự nguyện của bà La Mỹ P hỗ trợ cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H gồm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn T2 và bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ, năm trăm triệu) đồng để gia đình di dời giao nhà đất cho bà La Mỹ P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/6/2025, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm các ông, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Cẩm V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/6/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh V1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, đồng thời đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tấn T2 - ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Nguồn gốc nhà đất do ông bà nội ông H khai phá năm 1949, sau đó để lại cho ông Hai H sử dụng đến nay, cha mẹ ông H đã đi nơi khác sinh sống. Năm 1992, ông nội ông H lập ủy quyền cho ông H quyết định toàn bộ các vấn đề liên quan đến nhà đất với

tư cách chủ sở hữu. Ông H đã kê khai, đăng ký nhà đất. Năm 2003, ông H nhờ bà D là mẹ ông H đứng tên giùm khi kê khai do bà D là con liệt sỹ nên được miễn giảm thuế. Theo đơn đăng ký thì bà D nêu rõ bà muốn ông H đứng tên chung, được ủy ban xác nhận. Tại bản tự khai ngày 21/8/2018, bà D xác nhận nhà đất là của ông H, do bà D đứng tên giùm ông H, nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Các giấy tờ cụ N1, cụ T6 cho bà D chỉ là hợp thức hóa để bà D đứng tên giùm ông H. Như vậy, tài sản tranh chấp đã được cho ông H, nên không phải di sản của ông B, bà D nên ông Đ1 khai nhận di sản thừa kế là không phù hợp. Khi kê khai, ông Đ1 không kê khai ông H là người thừa kế của ông B là cố ý bỏ sót người thừa kế nên 02 văn bản phân chia di sản thừa kế của ông Đ1 lập tại Văn phòng C năm 2023 là không đúng quy định, từ đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 cũng không đúng. Ngoài ra, việc công chứng sử dụng chứng minh của bà D đã hết hạn là không đúng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông Đ1 đã chuyển nhượng tài sản cho bà P khi nhà đất đang có tranh chấp cũng là không đúng quy định. Khi chuyển nhượng, ông H và các con đang cư trú tại nhà tranh chấp, bà P không đến xem nhà dẫn đến không thể bàn giao nhà trên thực tế, do đó, nhà tranh chấp vẫn chưa chuyển giao cho bà P theo quy định, nên bà P không phải bên thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của những người thừa kế của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu độc lập của bà La Mỹ P.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, đồng thời đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tất T2 - bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không công tâm, khách quan khi không cho người nhà vào tham gia phiên tòa. Ông Đ1 cố ý gian dối trong việc khai nhận di sản thừa kế khi không kê khai ông H là người thừa kế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hủy 02 văn bản phân chia di sản thừa kế là không phù hợp quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ1 với bà P vô hiệu do nhà đất đang có tranh chấp từ năm 2016, chưa được giải quyết và có sự lừa dối về chủ thể vì không có sự đồng ý của ông H. Hơn nữa, bà P cũng không đến xem nhà trước khi giao kết hợp đồng nên bà P cũng không phải là người thứ ba ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng này là không đúng. Ngoài ra, bị đơn đã đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác nhận chỉ đứng tên giùm nguyên đơn, phù hợp với lời khai của nguyên đơn và tài liệu khác nên đây là tình tiết không phải chứng minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận tình tiết này là không phù hợp. Ông H có quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 1972 đến nay nên đủ điều kiện trở thành chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật nhưng tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là thiếu sót. Căn nhà do ông H xây dựng nhưng Tòa án sơ thẩm xác định đây là di sản của ông B là không đúng. Việc tặng cho nhà đất của cụ N1 cho cụ D là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật khi không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cụ N1 định đoạt vượt quá phần sở hữu của mình do đây là tài sản chung của cụ N1 và cụ T6, giao dịch này

không đăng ký tại chính quyền địa phương. Việc B1 cấp GCN cho bà D là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của những người thừa kế của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo; tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của bà D có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa và trình bày vẫn giữ kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ông Cao P1 đại diện theo ủy quyền của bà La Mỹ P trình bày: Bà P là người mua ngay tình, việc mua bán đúng quy định của pháp luật, đã thanh toán tiền nhưng lại không được nhận nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất T2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn các ông, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tất T2, Nguyễn Thị Cẩm V; bị đơn bà Nguyễn Thị D (do bà Trần Thị Thanh V1 đại diện); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất T2 nằm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự trong vụ án đều thống nhất nguồn gốc nhà đất số C (số cũ: 1/6) Nguyễn Thị Đ2 do ông Nguyễn Văn N1 và bà Võ Thị T6 quản lý, sử dụng. Ông N1, bà T6 là cha mẹ của ông Nguyễn Văn B; ông B là chồng của bà Nguyễn Thị D và cha của ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Tấn Đ1, bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

Vào năm 1992, ông Nguyễn Văn N1 có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H kê khai hợp thức hóa nhà đất; năm 1999, ông H tiến hành kê

khai nhà đất nhưng chưa được hợp thức hóa nhà đất và được cơ quan có thẩm quyền công nhận đứng tên chủ sở hữu quyền sử dụng đất. Ngày 22/12/2003, ông Nguyễn Văn N1 lập Giấy cho nhà đất có nội dung: “*Năm 1960, tôi đi tu để lại căn nhà số C (số cũ: 1), Khu phố A, Tổ C, phường T, Quận B cho con dâu là bà Nguyễn Thị D ở. Nay tôi xác nhận để con dâu được xin quyền sở hữu nhà và đất*”, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T. Ngày 09/01/2004, bà Võ Thị T6 khước từ đứng tên nhà, đất để bà Nguyễn Thị D toàn quyền đứng tên xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất, được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Như vậy, ông Nguyễn Văn N1 và bà Võ Thị T6 đã thực hiện thủ tục tặng cho lại nhà đất số C N cho bà Nguyễn Thị D. Việc ông N1, bà T6 thay đổi ý chí không tiếp tục ủy quyền cho ông H kê khai, hợp thức hóa chủ quyền nhà đất là tự nguyện, không trái với quy định pháp luật.

Ông H cho rằng do bà D là con liệt sĩ nên ông H nhờ bà D đứng tên chủ quyền đất để được giảm thuế, nhà đất do ông H khai phá, xây dựng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại Bản tự khai ngày 21/8/2018, bà Nguyễn Thị D khai rằng bà và ông Nguyễn Văn B đứng tên trên giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 28/01/2004 là đứng tên dùm cho ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên, lời trình bày của bà D không có chứng cứ vật chất để chứng minh; bà D là mẹ ruột của ông H, ý kiến của bà D đưa ra nhằm bảo vệ quyền lợi của con bà D, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự khác trong vụ án là không khách quan nên không được xem là chứng cứ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị S là con trai, con dâu của ông Nguyễn Văn N1, bà Võ Thị T6. Trước khi chết, ông Ba cùng bà D ở chung với ông N1, bà T6 trong căn nhà số C N nêu trên. Trên cơ sở giấy tặng cho của ông N1 và văn bản khước từ tài sản của cụ T6, ngày 21/5/2003, bà Nguyễn Thị D làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T “*Về nguồn gốc nhà đất tặng cho thừa kế, không có tranh chấp*”. Ngày 28/01/2004, Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 98/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn B đối với phần đất diện tích 309m² thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền), phường T, Quận B; diện tích xây dựng 135,8m², diện tích sàn xây dựng 173,1m² là đúng theo quy định Luật Đất đai năm 1993 và Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/11/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh”. Sau khi bà D, ông B được cấp giấy chứng nhận (28/01/2004) đến khi khởi kiện vụ án, ông Nguyễn Văn H không có ý kiến phản đối hay khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà trên; thời điểm cấp giấy chứng nhận ông N1 và bà T6 còn sống nhưng cũng không khiếu nại việc cấp giấy cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho bà D.

Ông Nguyễn Văn H cho rằng nhà đất đã được ông Nguyễn Văn N1, bà Võ Thị T6 tặng cho ông H từ năm 1992 nên ông H có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn H (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm Nguyễn Thị N, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tấn T2 và Nguyễn Thị Cẩm V về việc công nhận nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà đất số 360 Nguyễn Thị Định cho ông Nguyễn Văn H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số 98/2004 ngày 28/01/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị D là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 05/02/2009 lập tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 (Nguyễn Loan T) ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn Đ1 lập thủ tục khai nhận và đăng ký quyền thừa kế đối với phần di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn B. Sau đó, được quyền quản lý, sử dụng... bán, tặng cho đối với phần thuộc sở hữu trong căn nhà C N, phường T, Quận B; Hợp đồng ủy quyền của bà D và bà L1 tại Phòng C4 chứng nhận lập ngày 22/7/2013 có xác nhận hợp pháp hoá lãnh sự quán tại Hoa Kỳ. Về hình thức, các văn bản uỷ quyền có công chứng chứng thực và có H3 tại Hoa Kỳ xác nhận hợp pháp. Về nội dung, bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 uỷ quyền cho bà Trần Thị Kim L2 được sửa đổi, bổ sung Văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 11/5/2013 cụ thể: bà Trần Thị Kim L2 được đại diện bà D và bà L2 thoả thuận phân chia di sản thừa kế là nhường (tặng cho) phần thừa kế di sản của ông Nguyễn Văn B trong căn nhà số C N, Khu phố A, phường T, Quận B cho con trai và em là Nguyễn Tấn Đ1 là đúng quy định Điều 581, Điều 642 Bộ luật Dân sự 2005.

Ngày 14/8/2013, bà Nguyễn Thị D do bà Trần Thị Kim L2 đại diện lập Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 000007453 đối với nhà, đất đã được Văn phòng C chứng nhận theo quy định tại Điều 465 Bộ luật dân sự năm 2005: *“Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận.”*

Ông Nguyễn Tấn Đ1 vừa là người được hưởng thừa kế từ ông Nguyễn Văn B, vừa là người đồng ý nhận tài sản tặng cho phần thừa kế từ bà D, bà L2 hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật trên nên có hiệu lực. Do đó, ngày 21/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T đã cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Văn Đ3 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 98/2004 ngày 28/01/2004, đúng theo Điều 61 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

Văn bản khai nhận thừa kế ngày 11/5/2013 thể hiện ông Nguyễn Văn N1 chết 2008, bà Võ Thị T6 chết 2005, ông Nguyễn Văn B chết 1979. Những người thừa kế di sản gồm: bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 (Nguyễn Loan T)

và ông Nguyễn Tấn Đ1. Theo trích lục bộ khai sinh số 187 năm 1957 thể hiện ông Nguyễn Văn H là con của ông Nguyễn Văn B nhưng trong văn bản khai khai nhận thừa kế, văn bản sửa đổi bổ sung phân chia thừa kế đều không có tên ông Nguyễn Văn H là thiếu sót. Hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Tấn Đ1 là người lập thủ tục kê khai và nhận thừa kế của ông Nguyễn Văn B trong căn nhà tranh chấp. Theo quy định Điều 650 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà D sở hữu 1/2 căn nhà, đất C N, phường T, thành phố T và 01 kỷ phần mà bà D được hưởng của ông Nguyễn Văn B, bà L1 và ông Đ1 mỗi người hưởng 01 kỷ phần nhưng ngày 14/8/2013 ông Đ1 được bà D, bà L1 tặng cho ông Đ1 bao gồm 01 kỷ phần ông H được hưởng từ ông Nguyễn Văn B theo quy định pháp luật là có thiếu sót.

Tuy nhiên, phần thừa kế ông H được hưởng trong phần di sản do ông B để lại chiếm tỷ lệ không lớn. Sau khi được Nhà nước công nhận đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 27/9/2018, ông Nguyễn Tấn Đ1 đã ký sang nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số C N cho bà La Mỹ P. Hợp đồng mua bán và chuyển nhượng được Văn phòng C1 chứng thực đúng quy định tại các Điều 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 117, 118 Luật nhà ở năm 2014. Thực hiện hợp đồng, bà La Mỹ P đã đặt cọc cho ông Đ1 1.000.000.000 đồng. Ngày 27/9/2018, Ngân hàng TMCP Á chi séc cho ông Nguyễn Tấn Đ1 nhận 6.800.000.000 đồng. Ngày 13/12/2018, ông Nguyễn Văn Đ3 yêu cầu thanh toán và Ngân hàng làm thủ tục ông Đ3 nhận tiền mặt số tiền 5.000.000.000 đồng. Ngày 15/01/2019, ông Đ3 làm văn bản cam kết giao toàn bộ nhà đất, giấy chứng nhận cho bà P và nhận tiếp số tiền 500.000.000 đồng. Tổng cộng, bà P đã thanh toán cho ông Đ3 13.300.000.000 đồng; tức hơn 2/3 (hai phần ba) nghĩa vụ hợp đồng. Ngày 13/12/2018, bà La Mỹ P đã được Chi nhánh Văn phòng Đ4 (nay là thành phố T) cập nhật sở hữu đứng tên trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Bà P không biết việc bị đơn kê khai thừa kế thiếu nguyên đơn nêu trên nên việc mua bán chuyển nhượng giữa bà P với ông Nguyễn Tấn Đ1 là ngay tình, hợp pháp được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, việc hủy văn bản khai nhận di sản thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ1 với lý do khai thiếu ông H là người thừa kế của ông B là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong vụ án nên không được chấp nhận.

Ngoài ra, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn H (nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm Nguyễn Thị N, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Cẩm V và Nguyễn Tấn T) không yêu cầu chia thừa kế di sản do ông B để lại. Trường hợp những người thừa kế của ông B có tranh chấp về việc chia phần di sản do ông B để lại thì được quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các văn bản khai nhận di sản thừa kế và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở, quyền

sử dụng đất ở (một phần) và huỷ cập nhật biến động tên ông Nguyễn Tấn Đ1 là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Mỹ P:

Như đã phân tích tại mục [2.2], bà La Mỹ P2 nhận chuyển nhượng nhà đất ngay tình, hợp pháp nên được pháp luật bảo vệ. Do đó, yêu cầu độc lập của bà La Mỹ P công nhận hợp đồng mua bán nhà đất; buộc ông Nguyễn Tấn Đ1, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H và những người đang cư trú trong căn nhà số C N phải giao toàn bộ nhà và đất cho bà La M P là có cơ sở chấp nhận.

Bà La Mỹ P tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Tấn Đ1 số tiền 4.500.000.000 đồng, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (toàn bộ) số 012530 ngày 27/9/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Cao P1 đại diện uỷ quyền của bà La M P đồng ý hỗ trợ cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ, năm trăm triệu) đồng để gia đình di dời ra khỏi nhà để giao cho bà P là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.4] Về khoản tiền bồi thường phần đất bị thu hồi phần đất diện tích 35,7m² do thực hiện dự án mở rộng đường N:

Ngày 14/11/2022, Ủy ban nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 9240/QĐ-UBND thu hồi phần đất diện tích 35,7m² để thực hiện dự án mở rộng đường N và đồng thời ban hành Quyết định số 9683/QĐ-UBND phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 36/PABT-HĐBT-TML đối với bà La Mỹ P có căn nhà giải tỏa số 360 Nguyễn Thị Đ2, với tổng số tiền là 3.181.335.873 đồng. Do yêu cầu độc lập của bà La Mỹ P được chấp nhận nên bà P được quyền liên hệ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố T để nhận số tiền này và tiền lãi phát sinh (nếu có).

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có căn cứ, đúng quy định pháp luật; kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Cẩm V, bà Nguyễn Thị D (do bà Trần Thị Thanh V1 đại diện) không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi nên được miễn; các ông, bà Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Cẩm V, phải chịu án, theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là các ông, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn T1, Nguyễn Tấn T2, Nguyễn Thị Cẩm V; bị đơn Nguyễn Thị D (Nguyễn Danh T4) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tấn T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Nguyễn Tấn T2, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Tấn T1, ông Nguyễn Tấn T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0000588, 0000590, 0000592, 0000594, 0000596 cùng ngày 26/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) vào phần án phí phải chịu; các đương sự đã thực hiện xong. Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị N được miễn.

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

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP(5), HS(2) 29b.

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

Hoàng Thanh Dũng