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: 150/2025/DS-PT
Ngày 29 tháng 8 năm 2025
"V/v Tranh chấp di sản thừa kế; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 8 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 665/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2025 về *"Tranh chấp di sản thừa kế; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 713/2025/QĐPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim H**, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 20/8 Ngô Quyền, Phường 6, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 20/8 Ngô Quyền, phường Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim H (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 23/8/2025):

- Anh Phạm Quốc D, sinh năm 1997 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Blôm, xã Ia Pa, tỉnh Gia Lai;

- Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1999 – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: Ô1/123, Tổ 5, Khu phố Thanh Bình A, phường Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh;

- Chị Trương Thị Ánh L[1], sinh năm 1999 – Xin vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Phú Quý, xã Vụ Bổn, tỉnh Đắk Lắk;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim H: Luật sư Hoàng Anh Sơn, Trưởng Văn phòng luật sư Hoàng Anh Sơn thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt;

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Xuân L**, sinh năm 1954 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 73/7 (số 07 cũ) Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 73/7 Hà Huy Tập, phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Xuân L (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Phạm Thị Thuỳ Trang công chứng ngày 04/10/2023): Chị Nguyễn Thụy Hoài T, sinh năm 1985, cùng địa chỉ với bị đơn – Vắng mặt;

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

3.1. Chị Nguyễn Hải Y, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 17506 File Ln Webster, TX 775998, Hoa Kỳ;

3.2. Chị Nguyễn Hải Â, sinh năm 1998 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 54 Nguyễn An Ninh, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 54 Nguyễn An Ninh, phường Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Hải Â (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Trần Tất Thắng công chứng ngày 25/7/2022): Anh Bùi Hữu T[1], sinh năm 1982 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Xóm Minh Hoà, xã Yên Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (nay là xóm Minh Hòa, xã Đô Lương, tỉnh Nghệ An);

3.3. Chị Nguyễn Hải L[2], sinh năm 2000 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 20/8 Ngô Quyền, Phường 6, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 20/8 Ngô Quyền, phường Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng);

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Hải L[2] (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Bình Thạnh công chứng ngày 19/7/2022): Bà Nguyễn Thị Kim H (là nguyên đơn) – Vắng mặt;

3.4. Ông Nguyễn X, sinh năm 1945 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 06, ấp Ánh Sáng, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 06, ấp Ánh Sáng, phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng);

3.5. Ông Trần Minh K, sinh năm 1981 – Vắng mặt;

3.6. Anh Trần Hoài N, sinh năm 1981 – Vắng mặt;

3.7. Chị Trần Minh Bảo T[2], sinh năm 1990 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 184/6 (số 36/1A cũ) Bùi Thị Xuân, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 184/6 Bùi Thị Xuân, phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng);

3.8. Chị Nguyễn Thuỵ Hoài T, sinh năm 1985 – Vắng mặt;

3.9. Trẻ Lê Thiên T[3], sinh năm 2012 – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của trẻ Lê Thiên T[3]: Chị Nguyễn Thụy Hoài T – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 73/7 (số 07 cũ) Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 73/7 Hà Huy Tập, phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng);

3.10. Ông Nguyễn Văn T[4], sinh năm 1956 – Vắng mặt;

3.11. Bà Đinh Thị S, sinh năm 1960 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 73/9 (số 09 cũ) Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là số 73/9 Hà Huy Tập, phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng);

3.12. Anh Nguyễn Quang K[1], sinh năm 2005 – Vắng mặt;

3.13. Chị Nguyễn Ngọc M[1], sinh năm 1998 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 10, ấp Tua, xã Đồng Khởi, huyện châu Thành, tỉnh Tây Ninh (Nay là Tổ 10, ấp Tua, xã Châu Thành, tỉnh Tây Ninh);

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung cùng các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Ông Nguyễn H[1] với bà Bùi Hồng L[3] có con chung là Nguyễn Hải Y, đến năm 1992 thì ông H[1] ly hôn với bà L[3]. Vào ngày 16/12/1998 thì bà Nguyễn Thị Kim H kết hôn với ông Nguyễn H[1] và có 02 con chung là Nguyễn Hải Â và Nguyễn Hải L[2].

Ngày 31/10/2014 ông H[1] chết không có di chúc, tài sản của ông H[1] để lại là căn nhà và diện tích đất 174 m^2 thuộc một phần Thửa đất số 116, Tờ bản đồ số D94-I-A tại số 73/7 (số 07 cũ) Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Nay là phường Xuân Hương – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở số 4201030677 ngày 30/6/2004. Sau khi ông H[1] chết thì toàn bộ nhà đất trên giao cho bà Nguyễn Thị Xuân L quản lý, sử dụng.

Đối với diện tích 90 m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo họa đồ do Công ty Trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 21/01/2021 là do ông H[1] khai phá trồng cà phê nhưng bà L tự ý chuyển nhượng cho bà Đinh Thị S.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông H[1] đối với diện tích đất 174 m^2 (đo đạc thực tế 175,4 m^2) thuộc một phần Thửa đất số 116, Tờ bản đồ số D94-I-A tại số 73/7 (số 07 cũ) Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng (giấy viết tay) quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng, do bà S nhận chuyển nhượng ngày 08/10/2008 giữa bà Đinh Thị S với bà Nguyễn Thị Xuân L là vô hiệu; Công nhận diện tích đo đạc thực tế là 78,9 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông H[1] và phân thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông H[1] đối với diện tích 78,9 m^2 này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân L trình bày:

Nguồn gốc nhà và diện tích đất 174 m^2 thuộc một phần Thửa đất số 116, Tờ bản đồ số D94-I-A tại số 73/7 (số 07 cũ) Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng là của gia đình bà sử dụng từ năm 1961 đến nay, có Giấy cư trú sống chung của Hội đồng hành chính khu phố VIII ký ngày 07/7/1967. Sau năm 1977 nhà và đất trên do Nhà nước quản lý. Năm 1987, Công ty quản lý nhà và công trình đô thị ký hợp đồng cho thuê nhà với hộ Nguyễn H[1] (trong hợp đồng

ghi 06 người). Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 1283/QĐ-UB ngày 08/10/1996 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho hộ ông Nguyễn H[1], ông Nguyễn H[1] được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở số 4201030677 ngày 30/6/2004.

Sau khi ông H[1] chết, gia đình bà có đơn xin điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành Văn bản số 551/UBND ngày 02/02/2016 có nội dung: *"Việc bà L có đơn đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên Nguyễn H[1] thành hộ Nguyễn H[1] là có cơ sở"*.

Cha mẹ của bà có các con gồm: Bà (L); ông Nguyễn H[2] đang sinh sống tại Hoa Kỳ không rõ địa chỉ; Ông Nguyễn X; Ông Nguyễn H[3] đang cư trú tại Canada không rõ địa chỉ và không liên lạc được; Bà Nguyễn Thị Mùi H[4] (chết trước cụ S[1] chết) có chồng là Trần Minh K và 02 con là Trần Hoài N, Trần Minh Bảo T[2]; Ông Nguyễn H[1] (chết) có vợ là Nguyễn Thị Kim H và 02 con là Nguyễn Hải Â, Nguyễn Hải L[2] và có 01 con riêng là Nguyễn Hải Y đang ở Hoa Kỳ không liên lạc được.

Bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H vì nhà đất trên là của gia đình bà gồm mẹ của bà là cụ Lê Thị S[1] (chết) và các chị em của bà là: Bà, Nguyễn Thị Mùi H[4] (chết), Nguyễn H[1] (chết). Việc ông H[1] đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình đồng ý cho ông H[1] đại diện gia đình đứng tên, không phải là tài sản riêng của ông H[1]. Ông H[1] có con với bà L[3] là Nguyễn Hải Y, sau đó ra ở riêng, ông H[1] ly hôn và lấy vợ mới thì gia đình không biết, chỉ khi ông H[1] có 02 con dắt về thì gia đình mới biết. Bà sinh sống ổn định trong nhà đất trên từ trước đến nay, quá trình sinh sống có sửa chữa, tôn tạo lại nhà, đề nghị Tòa án cho bà hưởng công sức tôn tạo và số tiền thanh toán mua hóa giá nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các đương sự Trần Minh K, Trần Hoài N, Trần Minh Bảo T[2] trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thuỵ Hoài T trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, thống nhất ý kiến bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T[4] và bà Đinh Thị S trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích đo đạc thực tế là 78,9 m^2 nằm phía sau nhà số 73/7 Hà Huy Tập và nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H[1] được ghi là đất công sản, lúc trước là đất trống, sườn đồi và cao hơn nền nhà khoảng 02 mét, gia đình cụ S[1] tự khai phá để trồng rau và chăn nuôi. Đến năm 2008 thì bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà. Năm 2017 thì vợ chồng

ông, bà làm thủ tục xin nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc sở hữu Nhà nước, liền kề nhà cũ có nguồn gốc bán hóa giá thì Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng ban hành Văn bản số 1037/SXD-QLN ngày 04/8/2017 có nội dung đã tham mưu, đề xuất cho Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết, nhưng đến nay chưa có ý kiến chỉ đạo nên chưa có cơ sở xem xét giải quyết. Năm 2019 vợ chồng ông T^4, bà S san ủi toàn bộ đất và xây bờ taluy, hàng rào ngăn cách ranh giới.

Nhà nước chỉ bán hóa giá nhà đất cho cán bộ, công nhân viên Nhà nước. Ông H^1 chỉ là người đại diện cho hộ gia đình cụ S^1 và các con của cụ S^1 để mua hóa giá nhà đất số 73/7 Hà Huy Tập vì trong gia đình chỉ có cụ S^1 là công nhân viên Nhà nước. Từ khi ông H^1 kết hôn với bà H thì ông H^1 và bà H không có sinh sống trong nhà này.

Vì vậy, việc bà H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng (giấy viết tay) quyền sử dụng đất giữa bà S với bà L để nhập vào di sản thừa kế của ông H^1 là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang K^1 và chị Nguyễn Ngọc M^1 trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của vợ chồng cụ Lê Thị S^1, cụ Nguyễn B và các con của cụ S^1, cụ B sử dụng từ năm 1961 đến nay. Ông Nguyễn H^1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, sau khi ông H^1 chết thì bà L có đơn yêu cầu nên Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt có văn bản điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Nguyễn H^1 thành hộ ông Nguyễn H^1. Bà L ở chung với cha mẹ tại nhà đất trên từ nhỏ cho đến nay bà L vẫn là người quản lý, sử dụng nhà đất. Vì vậy, anh, chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H và anh chị không có yêu cầu gì.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt trình bày: Nhà đất tại số 73/7 Hà Huy Tập có nguồn gốc mua hóa giá, phía sau là đất công sản (đo thực tế 73,2 m^2) chưa được hóa giá thuộc một phần Thửa đất số 116, Tờ bản đồ 10 (D94-I-A-c). Phần đất này thuộc khuôn viên Thửa đất số 116 liền kề nhà đất của ông Nguyễn H^1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở số 4201030677 ngày 30/6/2004. Phần đất này liền kề và giáp phía Tây với nhà đất ông Nguyễn Văn T^4, ông T^4 có đơn xin mua, Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng có báo cáo số 1263/BC-SXD-QLN ngày 01/8/2018 và Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Văn bản số 6033/UBND-TD ngày 10/8/2018; Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt ban hành văn bản số 1252/UBND ngày 27/3/2019 có nội dung chưa xem xét giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ các khoản 3, 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, các điều: 156, 157, 158, 164, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm A mục III Thông tư 81/TANDTC ngày 24/7/1981 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết các tranh chấp thừa kế; điểm a khoản 1 Điều 25 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; điểm a khoản 1 Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H về việc *"Tranh chấp di sản thừa kế"* đối với bà Nguyễn Thị Xuân L;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H về việc *"Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với bà Nguyễn Thị Xuân L;

Tuyên xử:

1. Xác định hàng thừa kế:

1.1. Xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn B là cụ Lê Thị S^1, ông Nguyễn H^2, ông Nguyễn X, ông Nguyễn H^3, bà Nguyễn Thị Xuân L, bà Nguyễn Thị Mùi H^4, ông Nguyễn H^1;

1.2. Xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Thị S^1 là ông Nguyễn H^2, ông Nguyễn X, ông Nguyễn H^3, bà Nguyễn Thị Xuân L, bà Nguyễn Thị Mùi H^4, ông Nguyễn H^1;

1.3. Xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn H^1 là bà Nguyễn Thị Kim H, chị Nguyễn Hải Â, chị Nguyễn Hải L^2, chị Nguyễn Hải Y;

2. Xác định lô đất có diện tích 174 m^2 (đo đạc thực tế là 175,4 m^2), thuộc một phần Thửa đất số 116, Tờ bản đồ D94-I-A-c, tọa lạc tại số 07 (Nay là số 73/7), đường Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4201030677 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/6/2004 mang tên ông Nguyễn H^1 và căn nhà trên đất là tài sản chung của cụ Lê Thị S^1, bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Nguyễn H^1 bà Nguyễn Thị Mùi H^4 và ông Trần Minh K có tổng giá trị là 11.331.262.800 đồng, trong đó giá trị công trình trên đất là 189.504.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 11.141.758.000 đồng; giá trị kỷ phần thừa kế của ông H^1 trong khối tài sản chung là 2.266.252.560 đồng.

3. Xác định di sản thừa kế của ông Nguyễn H^1 có giá trị là 2.387.039.560 đồng, giá trị mỗi kỷ phần thừa kế do ông H^1 để lại là 569.759.875 đồng.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Xuân L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 2.387.039.560 đồng; Trong đó kỷ phần bà H được hưởng là 569.759.875 đồng, tạm giao cho bà H quản lý kỷ phần thừa kế của chị Nguyễn Hải Y, chị Nguyễn Hải Â, chị Nguyễn Hải L^2 được hưởng là 1.790.279.685 đồng.

5. Bà Nguyễn Thị Xuân L được quyền quản lý, sử dụng đối với lô đất có diện tích 174 m^2 (đo đạc thực tế là 175,4 m^2), thuộc một phần Thửa đất số 116, Tờ bản đồ D94-I-A-c, tọa lạc tại số 07 (Nay là số 73/7), đường Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4201030677 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/6/2004 mang tên ông Nguyễn H^1 và căn nhà trên đất.

6. Bà Nguyễn Thị Xuân L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của luật đất đai.

(Có hoạ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 20/01/2021 kèm theo).

7. Giao cho bà Nguyễn Thị Xuân L quản lý phần tài sản chung còn lại của cụ Lê Thị S^1 (Những người thuộc hàng thừa kế của cụ S^1 gồm bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Nguyễn H^2, ông Nguyễn X, ông Nguyễn H^3, bà Nguyễn Thị Mùi H^4); ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị Mùi H^4 (Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H^4 gồm ông Trần Minh K, anh Trần Hoài N, chị Trần Minh Bảo T^2) có giá trị là 9.065.009.040 đồng; giá trị của một phần tài sản chung là 2.266.252.560 đồng. Trường hợp sau này các đương sự có yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế của cụ S^1 thì được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 31/7/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Anh Phạm Quốc D trình bày Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ vì đã không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt tham gia tố tụng để làm rõ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân hay cấp cho hộ gia đình ông H^1; Cấp sơ thẩm dựa vào văn bản ngày 01/02/1996 để xác định cấp cho hộ gia đình là không đúng; Chưa thu thập Biên bản ngày 27/01/1996 của Ủy ban nhân dân Phường 3; Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất không có thông tin cấp cho hộ gia đình; Ông H[1] là người nộp tiền mua nhà hoá giá còn số tiền bà L nộp có thể là tiền của ông H[1] đưa cho bà L; Việc bà L chuyển nhượng phần đất phía sau nhà cho bà S là không đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 nên bị coi là vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Hội đồng xét xử công bố Bản luận cứ của luật sư Hoàng Anh Sơn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kim H.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

Trong vụ án không có đương sự nào yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt đã có nhiều văn bản phúc đáp yêu cầu của Tòa án cấp sơ thẩm về các vấn đề liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 07 Hà Huy Tập, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và luật sư yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt vào tham gia tố tụng.

[2] Nhà đất tranh chấp có nguồn gốc của hộ gia đình cụ Nguyễn B, Lê Thị S[1] quản lý sử dụng theo Giấy chứng nhận sống chung và cư trú ngày 07/7/1967 của Hội đồng hành chánh Khu phố VIII (bút lục số 67). Sau năm 1975 Nhà nước quản lý, đến ngày 24/7/1987 ông Nguyễn H[1] đại diện hộ gia đình 07 khẩu (01 CNV, 06 dân) ký Hợp đồng thuê nhà số 1387/HĐ/NĐ (bút lục 64, 65). Ngày 27/01/1996, ông Nguyễn H[1] cùng mẹ là cụ Lê Thị S, chị là Nguyễn Thị Xuân L, Nguyễn Thị Mùi H[4] và anh rể là Trần Minh K lập văn bản thỏa thuận được Ủy

ban nhân dân Phường 3, thành phố Đà Lạt xác nhận ngày 01/02/1996 (bút lục số 08), văn bản có nội dung: *"Gia đình chúng tôi được hóa giá căn nhà số 7 Hà Huy Tập Phường III Đà Lạt. Căn cứ theo yêu cầu của Hội đồng bán nhà ở tỉnh Lâm Đồng phải có biên bản ủy quyền cho thành viên nào trong gia đình được đứng tên và toàn quyền sở hữu căn nhà trên, nên gia đình chúng tôi tổ chức buổi họp để thống nhất việc ủy quyền như sau: ... đồng ý giao việc sử dụng căn nhà số 7 đường Hà Huy Tập cho con trai Nguyễn H[1] sinh năm 1956 được toàn quyền sở hữu, bảo quản và đứng tên trong hồ sơ mua nhà ... để tạo điều kiện cho gia đình chúng tôi có đầy đủ thủ tục mua nhà hóa giá..."*

Ngày 21/10/1996, ông Nguyễn H[1] ký hợp đồng số 41/HĐ-BN mua hóa giá căn nhà số 07 Hà Huy Tập, diện tích xây dựng 86,4 m^2, diện tích sử dụng 79,06 m^2, diện tích đất 174 m^2, ... Các giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước đều do bà Nguyễn Thị Xuân L nộp. Ngày 30/6/2004, ông Nguyễn H[1] được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 07 Hà Huy Tập với diện tích đất là 174 m^2. Mặt khác, trước, trong và sau khi được Nhà nước bán hóa giá nhà thì cha mẹ, anh chị em của ông Nguyễn H[1] đều sinh sống tại nhà số 07 Hà Huy Tập và hiện nay gia đình bị đơn vẫn tiếp tục sinh sống tại nhà này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn H[1] chỉ là người đại diện hộ gia đình để mua nhà hóa giá cho hộ gia đình và xác định có 05 người đồng sở hữu gồm ông Nguyễn H[1], cụ S và các ông, bà: L, H[4], K là có căn cứ;

Mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích nhưng bà L vẫn không thực hiện thủ tục đối với yêu cầu chia công sức duy trì, tôn tạo di sản, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chia công sức cho bà L và xác định di sản của ông Nguyễn H[1] bằng 1/5 nhà đất số 07 Hà Huy Tập là có cơ sở, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu xác định nhà đất số 07 Hà Huy Tập là tài sản riêng của ông Nguyễn H[1].

[3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H chỉ yêu cầu chia thừa kế di sản của ông Nguyễn H[1] mà không có yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ S[1]; 04 đồng sở hữu còn lại không có yêu cầu chia tài sản chung nhà đất số 07 Hà Huy Tập và cũng không yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ S[1]. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và dành cho các đương sự vụ kiện khác là đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Theo Công văn số 8436/UBND-NC ngày 14/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt (bút lục số 354) thì phần diện tích mà bà Nguyễn Thị Xuân L chuyển nhượng cho bà Đinh Thị S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2008 (bút lục số 209) nằm liền kề phía sau nhà đất của ông Nguyễn H[1] được mua hóa giá là đất công sản, chưa được hóa giá. Hiện nay Ủy

ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng chưa xem xét giải quyết đối với phần đất liền kề nhà ở cũ (nhà hóa giá) thuộc sở hữu Nhà nước. Do đó, không có căn cứ để xác định ông Nguyễn H[1] có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2008 giữa bà Nguyễn Thị Xuân L với bà Đinh Thị S là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong số tiền 250.000.000 đồng mà bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S có di sản của ông Nguyễn H[1] 50.000.000 đồng và tính lãi 70.787.000 đồng là không có căn cứ pháp luật, vì diện tích bà L chuyển nhượng cho bà S là đất công sản, chưa được pháp luật thừa nhận quyền sử dụng của gia đình cụ S[1] đối với diện tích đất trên, nhưng do bà L không kháng cáo phần này nên không có căn cứ để cấp phúc thẩm xem xét.

[5] Nhà đất số 07 Hà Huy Tập không thể chia nhỏ ra bằng hiện vật cho các đồng sở hữu. Phần di sản của ông Nguyễn H[1] chỉ chiếm 1/5 và từ trước đến nay, gia đình bà Nguyễn Thị Kim H không sinh sống trong căn nhà này, mà là do gia đình bà Nguyễn Thị Xuân L quản lý, sinh sống. Các đồng sở hữu khác chưa có yêu cầu chia tài sản chung và đồng ý cũng giao cho bà L quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao nhà đất số 07 Hà Huy Tập cho bà L quản lý, sử dụng và buộc bà L thanh toán bằng giá trị cho các thừa kế của ông Nguyễn H[1] là có căn cứ.

[6] Theo Chứng thư thẩm định giá số 21020502/CT-BĐS-TĐGVIET ngày 05/02/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt thì giá trị quyền sử dụng đất thửa 116 là 63.522.000 đồng/m^2; Giá trị còn lại của công trình xây dựng trên đất là 189.504.000 đồng;

Thửa đất số 116, Tờ bản đồ D94-I-A-c, tại số 07 Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt có diện tích là 174 m^2 nhưng theo Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 28/9/2022 (Bút lục 302) thể hiện diện tích đo đạc thực tế là 175,4 m^2.

Do đó, di sản của ông Nguyễn H[1] có giá trị là {[(175,4 m^2 x 63.522.000 đồng/m^2 = 11.141.758.800 đồng) + 189.504.000 đồng]/5 + 120.787.000 đồng} = 2.387.039.560 đồng.

[7] Ông Nguyễn H[1] không có di chúc nên di sản được chia theo pháp luật cho những người thừa kế của ông Nguyễn H[1] gồm các đương sự: Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị Hải Â, Nguyễn Thị Hải L[2] và Nguyễn Hải Y, mỗi kỷ phần bằng nhau có giá trị là (2.387.039.560 đồng/4) = 596.759.890 đồng;

Đối với chị Nguyễn Hải Y đang sống ở nước ngoài chưa liên lạc được nên Tòa án cấp sơ thẩm giao kỷ phần thừa kế của chị Y cho bà H tạm quản lý là phù hợp với Án lệ số 06/2016/AL.

[8] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H và lời bảo vệ của luật sư; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[9] Vì không được chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do bà là người cao tuổi nên được miễn.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng của bà Nguyễn Thị Kim H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

2.1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2008 giữa bà Nguyễn Thị Xuân L với bà Đinh Thị S;

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H về việc *"Tranh chấp di sản thừa kế"* đối với bà Nguyễn Thị Xuân L.

2.2.1. Xác định lô đất có diện tích 174 m^2 (đo đạc thực tế là 175,4 m^2), thuộc một phần Thửa đất số 116, Tờ bản đồ D94-I-A-c, tọa lạc tại số 07 (Số mới 73/7), đường Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4201030677 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/6/2004 mang tên ông Nguyễn H[1] và căn nhà trên đất là tài sản chung của cụ Lê Thị S[1], bà Nguyễn Thị

Xuân L, ông Nguyễn H[1], bà Nguyễn Thị Mùi H[4] và ông Trần Minh K có tổng giá trị là 11.331.262.800 đồng, trong đó giá trị công trình trên đất là 189.504.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 11.141.758.800 đồng;

2.2.2. Di sản của ông Nguyễn H[1] có giá trị là 2.387.039.560 đồng, giá trị mỗi kỷ phần thừa kế do ông H[1] để lại là 569.759.890 đồng.

2.2.3. Buộc bà Nguyễn Thị Xuân L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 2.387.039.560 đồng *(Hai tỷ ba trăm tám mươi bảy triệu không trăm ba mươi chín nghìn năm trăm sáu mươi đồng)*; Trong đó kỷ phần bà H được hưởng là 569.759.890 đồng *(Năm trăm sáu mươi chín triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn tám trăm chín mươi đồng)*; Tạm giao cho bà H quản lý kỷ phần thừa kế của chị Nguyễn Hải Y, chị Nguyễn Hải Â, chị Nguyễn Hải L[2] được hưởng là 1.790.279.670 đồng *(Một tỷ bảy trăm chín mươi triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi đồng)*.

2.2.4. Giao cho bà Nguyễn Thị Xuân L quản lý phần tài sản chung của 04 người gồm: Cụ Lê Thị S[1], bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Trần Minh K và bà Nguyễn Thị Mùi H[4] có giá trị là 9.065.009.040 đồng *(Chín tỷ không trăm sáu mươi lăm triệu không trăm lẽ chín nghìn không trăm bốn mươi đồng)*; Mỗi phần tài sản chung có giá trị là 2.266.252.560 đồng *(Hai tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm năm mươi hai nghìn năm trăm sáu mươi đồng)*. Trường hợp các đương sự có yêu cầu chia tài sản chung và chia thừa kế di sản của cụ S[1] thì được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Xuân L được quyền quản lý, sử dụng đối với căn nhà trên đất và lô đất có diện tích 174 m^2 (đo đạc thực tế là 175,4 m^2), thuộc một phần Thửa đất số 116, Tờ bản đồ D94-I-A-c, tọa lạc tại số 07 (Số mới 73/7), đường Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 4201030677 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/6/2004 mang tên ông Nguyễn H.

(Đính kèm Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng thực hiện ngày 28/9/2022 – Bút lục số 302).

Bà Nguyễn Thị Xuân L có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Kim H được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (30b).

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

Phạm Văn Công