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

Bản án số: 436/2025/DS-PT
Ngày 25 tháng 9 năm 2025
V/v: "Tranh chấp thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà"

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

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 9 và ngày 25 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 dân sự thụ lý số: 778/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 899/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 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: 482/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số 69/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1177/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948; cư trú tại: F Bis Boulevard D Villiers S, Pháp; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1981; cư trú tại: Tầng L, số I đường N, Phường A, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Lô A Chung cư V - Số A đường V, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1947; cư trú tại: Số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số H đường N, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị H1: Bà Hoàng Thị Mỹ D, sinh năm 1997; có mặt hoặc bà Nguyễn Thị Trâm A, sinh năm 2003; vắng mặt; cùng địa chỉ: Số C đường Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị H1: Bà Bạch Diệu Á là Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số C đường Đ, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện ngày 22/10/2020 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn thị Thanh T trình bày:

Cha mẹ của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C (sinh năm 1921, chết ngày 04/10/1995) và bà Nguyễn Thị H2 (sinh năm 1924, chết ngày 30/6/1995), khi chết cả hai ông bà đều không để lại di chúc. Ông C và bà H2 có chung với nhau những người con sau: Bà Nguyễn Thị N (sinh năm 1947); Bà Nguyễn Thị H (sinh năm 1948); Ông Nguyễn Văn P (chết năm 1972, không có vợ con); Ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 1974, không có vợ con); Ông Nguyễn Văn Thành T1 (chết năm 1992, không có vợ con), ngoài ra không có con riêng, không có con nuôi. Cha, mẹ của ông C và bà H2 đã chết trước.

Khi còn sống ông C và bà H2 có tạo lập được tài sản chung là căn nhà và đất tại địa chỉ số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là nhà đất số H Hồ H). Nguồn gốc tài sản: Năm 1991, bà Nguyễn Thị H2 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc M theo Hợp đồng mua bán nhà được Ủy ban nhân dân phường C xác nhận ngày 19/8/1991. Ngày 14/09/1991, bà H2 được Ủy ban nhân dân Quận A1 cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 842/GP-UB đối với căn nhà và đất nêu trên. Sau khi ông C và bà H2 mất, tài sản trên vẫn chưa được hợp thức hóa giấy chủ quyền theo quy định. Mọi giấy tờ liên quan đều do bà Nguyễn Thị N nắm giữ vì bà N sinh sống trong căn nhà này. Đến năm 2010, được sự đồng thuận của nguyên đơn, bà N làm đại diện khai trình và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BA 429663, số vào sổ GCN số CH00118 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2010.

Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bà N để yêu cầu thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và thỏa thuận phân chia di sản theo quy định pháp luật nhưng bà N cố tình lẩn tránh và các bên không thể tự thỏa thuận giải quyết được.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án chia thừa kế nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo pháp luật cho nguyên đơn và bà Nguyễn Thị N, chia cho mỗi người được hưởng 50% giá trị nhà đất nêu trên.

- Hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2 hiện nay gồm nguyên đơn và bà Nguyễn Thị N. Những người con khác của ông C và bà H2 là ông Nguyễn Văn P (chết năm 1972, không có vợ con); Ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 1974, không có vợ con); Ông Nguyễn Văn Thành T1 (chết năm 1992) chết trước ông C, bà H2 và chưa có vợ con.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có yêu cầu thẩm định giá trị nhà đất làm căn cứ chia thừa kế theo pháp luật. Theo kết quả Thẩm định của Công ty cổ phần Đ1 ngày 02/10/2023 thì nhà đất số H đường H, có giá trị là 2.129.000.000 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 2.009.296.676 đồng, giá trị nhà là 119.542.500 đồng.

- Sau khi ông C, bà H2 chết, nhà đất do bà N quản lý sử dụng, sau khi khởi kiện nguyên đơn được biết bà N đã bán giấy tay căn nhà trên cho bà Huỳnh Thị H1 và hiện nhà đất do bà H1 quản lý, sử dụng nên nguyên đơn có Đơn yêu cầu ngày 12/6/2023 yêu cầu đưa bà H1 vào tham gia tố tụng.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn bà Nguyễn Thị N đã được Toà án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1 có Đơn yêu cầu độc lập ngày 31/8/2023 và quá trình tố tụng có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Huỳnh Thị H1 mua căn nhà số H Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh từ bà Nguyễn Thị N vào ngày 20/7/2010 với giá 500.000.000 đồng, hai bên ký mua bán giấy tay, không có công chứng. Ngày 16/10/2009 và bà H1 cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại bà thanh toán cho bà N vào ngày nhận bàn giao nhà 07/8/2010. Khi mua nhà bà H1 có hỏi rõ bà N là có làm thủ tục sang tên cho bà H1 được không thì bà N trả lời là bà N làm thủ tục sang tên cho bà N trước với tư cách là người thừa kế sau đó sẽ sang tên cho bà H1 theo thủ tục giấy tờ đã mua bán. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận chỉ sang tên cho bà N mà không sang tên cho bà H1. Bà H1 hỏi thì bà N nói còn nợ tiền nên bị chặn sang tên giấy chứng nhận, bà H1 bỏ thêm một số tiền 100.000.000 đồng để trả nợ thay cho bà N và 40.000.000 đồng làm giấy tờ với mong muốn được nhanh chóng sang tên cho bà H1 nhưng vẫn không sang tên được. Sau đó bà H1 mới biết được nhà đất thuộc thừa kế của nhiều người. Từ khi mua nhà, bà H1 đã nhận nhà, quản lý, sử dụng nhưng không có tên trên giấy chứng nhận. Căn nhà xuống cấp nên bà H1 có sửa chữa tổng cộng 300.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H1 bỏ ra liên quan

đến việc nhận chuyển nhượng căn nhà là 940.000.000 đồng. Khi mua nhà bà H1 không biết tranh chấp giữa bà H và bà N. Bà H1 hoàn toàn tin tưởng bà N, việc mua nhà của bà H1 là ngay tình. Nay bà H1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất tại số H Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Thị H1 và bà Nguyễn Thị N.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà H Hồ H giữa bà H1 và bà N vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bà Nguyễn Thị N hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H1 số tiền là 1.440.000.000 đồng, gồm tiền mua bán nhà đất 500.000.000 đồng; T2 làm giấy tờ 40.000.000 đồng; Tiền sửa chữa nhà 300.000.000 đồng; T2 trả nợ thay 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà H1 số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Bà H1 không đồng ý giá trị nhà đất 8/9A Hồ Hảo H3 do Công ty cổ phần Đ1 đưa ra ngày 02/10/2023, nhưng bà H1 xác định không có yêu cầu thẩm định lại giá trị nhà đất tranh chấp trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện theo đơn và có bổ sung yêu cầu được nhận nhà đất và trả 50% giá trị kỷ phần thừa kế cho bà N. Về yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị H1 đại diện nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1 trình bày: Có thay đổi số tiền yêu cầu bà N trả trong trường hợp Tòa tuyên hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, cụ thể yêu cầu bà N hoàn trả các khoản tiền gồm: Tiền mua bán nhà đất 500.000.000 đồng; T2 làm giấy tờ nhà 40.000.000 đồng; Tiền sửa chữa nhà 300.000.000 đồng; T2 trả nợ thay 91.400.000 đồng và yêu cầu bà N bồi thường cho bà H1 số tiền là 703.689.630 đồng (Tương đương 10%/năm trên tổng số tiền mua bán nhà 500.000.000 đồng từ ngày 07/8/2010 đến ngày xét xử 30/8/2024). Tổng số tiền yêu cầu bà N trả là 1.635.098.630 đồng. Ngoài ra đại diện của bà H1 có đề nghị đưa ông Dương Xuân N1 vào làm chứng vì ông N1 là người nhận sữa chửa nhà cho bà H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Dương Xuân N1 có mặt nộp bản khai ngày 30/8/2024 và trình bày: Vào khoảng tháng 3 năm 2018 bà Huỳnh Thị H1 có nhờ ông đến kiểm tra hiện trạng để tư vấn sửa chữa, cải tạo nhà số H Hồ H. Sau đó ông và bà H1 đã ký Hợp đồng sửa chữa nhà ngày 09/3/2018, nội dung sửa chữa nhà với tổng chi phí là 300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông đã tiến hành sửa chữa nhà trong thời hạn 01 tháng và bà H1 đã thanh toán tiền cho ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 899/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 986/QĐ-SCBSBA ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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

1.1. Xác định nhà đất số H Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 429663, số vào sổ GCN số CH00118 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2010 là di sản của ông Nguyễn Văn C (chết năm 1995) và bà Nguyễn Thị H2 (chết năm 1995).

1.2. Xác định những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2 gồm 02 (hai) người: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N.

1.3. Di sản nhà đất số H Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng trị giá là 2.129.000.000 (hai tỷ một trăm hai mươi chín triệu) đồng, được chia như sau:

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N mỗi người được nhận một suất thừa kế bằng 1/2 giá trị nhà đất, tương đương 1.064.500.000 (một tỷ không trăm sáu mươi tư triệu năm trăm nghìn) đồng.

Các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để chia theo tỷ lệ nêu trên tại thời điểm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu được nhận nhà đất số H Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đất số H Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị N và bà Huỳnh Thị H1.

Buộc bà Huỳnh Thị H1 giao trả nhà đất số H Hồ H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 429663, số vào sổ GCN số CH00118 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2010 cho bà Nguyễn Thị N.

Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho bà Huỳnh Thị H1 các khoản tiền gồm: Tiền mua nhà 491.400.000 (bốn trăm chín mươi mốt triệu bốn trăm nghìn) đồng, tiền sửa nhà 119.542.500 (một trăm mười chín triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm) đồng, tiền bồi thường 854.800.000 (tám trăm năm mươi bốn triệu tám trăm nghìn) đồng. Tổng cộng là 1.465.742.500 (một tỷ bốn trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1 về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N trả tiền mua nhà 8.600.000 (tám triệu sáu trăm nghìn) đồng, tiền sửa chữa nhà 180.457.500 (một trăm tám mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm) đồng, tiền làm giấy tờ nhà 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, tiền trả nợ thay 91.400.000 (chín mươi mốt triệu bốn trăm nghìn) đồng.

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

Ngày 15/10/2024, bà Nguyễn Thị Thanh T là đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bà H1 phải giao nhà cho bà H quản lý, sử dụng và bà H thanh toán cho bà N 50% giá trị tài sản, xem xét lại số tiền bà N phải trả cho bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thanh T là đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà T trình bày: Nguyên đơn nhận di sản thừa kế bằng hiện vật. Đề nghị xem xét lại tiền bồi thường, giá thẩm định hiện nay, giá trị căn nhà. Bà H không có lỗi.

Bà D đại diện bà H1 trình bày: Đồng ý giao nhà cho nguyên đơn. Nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản bà N được hưởng trả cho bà H1, bàn giao nhà cho nguyên đơn, không đồng ý kết quả thẩm định giá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 trình bày: Đồng ý giao nhà cho nguyên đơn, đồng ý bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn không có quyền ý kiến phần của bị đơn. Bị đơn không xuất hiện. Công trình xây dựng bảo lưu theo án sơ thẩm, sửa lại giá trị tài sản tính tại thời điểm thi hành án.

Bà D đại diện bà H1 trình bày: Đồng ý ý kiến của Luật sư. Tiền trả cho bà N, ưu tiên trả cho bà H1.

Bà T trình bày: Đồng ý chia theo kết quả định giá tại thời điểm Thi hành án. Tiền xây dựng nhà, tiền mua nhà bà không có tranh chấp. Tiền bồi thường thiệt hại liên quan đến tiền bà H được nhận, đề nghị Hội đồng xem lại.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

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

Nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn thị H

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu nhận nhà, không đồng ý bồi thường. Bị đơn suốt quá trình vụ kiện không xuất hiện. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng di sản, kỷ phần thừa kế. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, giao nhà cho nguyên đơn. Án sơ thẩm không tuyên nguyên đơn buộc bồi thường, giao nhà cho nguyên đơn, nguyên đơn trả 50% giá trị di sản thừa kế cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

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

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T là đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 429663, số vào sổ GCN số CH00118 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2010, căn cứ Công văn số 3677/CNQ1 ngày 07/7/2021 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh Q kèm hồ sơ nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ lời khai các đương sự phù hợp với tài liệu chứng cứ tại vụ án, có cơ sở xác định nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Nguyễn Văn C (chết năm 1995) và bà Nguyễn Thị H2 (chết năm 1995).

Xác định giá trị di sản nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2 là 2.129.000.000 đồng (Theo kết quả Thẩm định của Công ty cổ phần Đ1 ngày 02/10/2023).

[2.2] Căn cứ các tài liệu và lời khai đương sự thể hiện: Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2 có những người con chung là: Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị N. Nguyễn Văn P (chết năm 1972, không có vợ con); Nguyễn Văn Đ (chết năm 1974, không có vợ con); Nguyễn Văn Thành T1 (chết năm 1992) chết trước ông C, bà H2 và chưa có vợ con. Cha, mẹ của ông C và bà H2 đã chết trước và ông C, bà H2 không có cha mẹ nuôi, con nuôi, con riêng. Do đó, xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông C và bà H2 gồm có nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn bà Nguyễn Thị N.

[2.3] Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2 chết không để lại di chúc nên di sản nhà đất số H đường H của ông C, bà H2 để lại sẽ được chia thừa kế theo pháp luật và được chia đều cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là nguyên đơn bà H và bị đơn bà N.

[2.4] Đại diện nguyên đơn có yêu cầu được nhận nhà đất và trả giá trị suất thừa kế lại cho bà N, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận và cho rằng tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn chỉ yêu cầu chia suất thừa kế bằng giá trị nhà đất, tại phiên tòa sơ thẩm mới đưa ra yêu cầu được nhận nhà, xét nguyên đơn đang cư trú ở nước ngoài, mặc dù nguyên đơn có quốc tịch Việt Nam nhưng phía nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ thể hiện nguyên đơn có được phép nhập cảnh vào Việt Nam hay không theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều

8 Luật Nhà ở 2023 là không đúng. Nguyên đơn xuất trình hộ chiếu có quốc tịch Việt Nam.

Căn cứ vào kết quả Thẩm định giá của Công ty cổ phần Đ1 ngày 02/10/2023 để làm căn cứ chia thừa kế theo giá trị nhà đất cho các bên. Cụ thể, nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị 2.129.000.000 đồng, sau khi phải trả giá trị sửa chữa nhà 119.542.500 đồng cho bà H1, nguyên đơn và bị đơn mỗi người được hưởng 1/2 giá trị, tương đương 2.009.457.500 : 2 = 1.004.728.750 đồng/người.

[2.5] Về công sức quản lý, tôn tạo di sản:

Theo lời khai của nguyên đơn sau khi ông C, bà H2 chết thì bị đơn là người quản lý, sử dụng nhà đất H đường H, tuy nhiên do bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không đưa ra yêu cầu xem xét công sức quản lý, tôn tạo di sản nên Hội đồng không có cơ sở xem xét.

[3] Về yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị H1:

[3.1] Căn cứ các tài liệu do bà H1 nộp gồm: Giấy nhận cọc ngày 16/10/2009, giấy nhận cọc ngày 08/02/2010, giấy bán và giao nhà ngày 20/7/2010, Bản nhận tiền ngày 07/8/2010. Biên lai thu tiền số 023187 ngày 28/10/2010 và Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 000671 ngày 28/10/2010 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Bà Nguyễn Thị N có ký giấy đồng ý bán nhà đất số H đường H cho bà Huỳnh Thị H1 với giá 500.000.000 đồng, giấy mua bán không có công chứng, nội dung các tài liệu trên thể hiện bà H1 đã trả cho bà N 400.000.000 đồng tiền mặt và trả nợ thay, đóng chi phí thi hành án cho bà N 91.400.000 đồng, tổng cộng đã thanh toán tiền mua nhà cho bà N, bà N đã bàn giao nhà cùng Giấy chứng nhận cho bà H1 ngày 07/8/2010.

Xét Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà H1 và bà N không được công chứng theo quy định tại khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 là vi phạm hình thức của hợp đồng, bà N là người đại diện cho các đồng thừa kế đứng tên trong Giấy chứng nhận nên việc bà N một mình chuyển nhượng nhà đất là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005, do đó căn cứ Điều 122 và Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà đất số H đường H giữa bà H1 và bà N là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường."

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N có trách nhiệm hoàn trả số tiền mua bán nhà đã nhận là 491.400.000 đồng cho bà H1 là đúng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1 giao trả nhà đất (cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 429663, số vào sổ GCN số CH00118 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2010) cho bà N là không đúng mà phải trả cho bà H, là người hưởng thừa kế căn nhà và có nhu cầu nhận nhà.

[3.2] Về yêu cầu bồi thiệt do hợp đồng vô hiệu của bà Huỳnh Thị H1 và yêu cầu buộc bà N trả lại tiền sửa chữa nhà 300.000.000 đồng:

Căn cứ vào quy định tại điểm b.1 mục 2.4 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định về giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu quy định: *"Nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại; nếu mức độ lỗi của họ không tương đương nhau, thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ lỗi của mỗi bên."*

Xét thấy bà H1 và bà N đều có lỗi tương đương nhau, bà N đã hứa làm thủ tục sang tên nhà cho bà H1 để bà H1 tin tưởng tiến hành giao dịch mua bán nhà, tuy nhiên bà H1 cũng có lỗi khi không xem xét giấy tờ nhà có hợp pháp hay không. Do đó cần xác định mỗi bên chịu 1/2 thiệt hại.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số CTSG1230923 ngày 02/10/2023 của Công ty Cổ phần Đ3 thể hiện: giá trị quyền sử dụng đất là 2.009.296.500 đồng, giá trị công trình xây dựng trên đất là 119.542.500 đồng. Tổng giá trị tài sản là 2.129.000.000 đồng.

Căn cứ lời khai của bà H1 và Giấy bán nhà và giao nhà ngày 20/7/2010, có cơ sở xác định bà H1 nhận nhà số H đường H từ ngày 07/8/2010 và trong quá trình quản lý, sử dụng nhà bà H1 có tiến hành sửa chữa nhà, tại Hợp đồng sửa chữa nhà ngày 09/3/2018 ký giữa bà Huỳnh Thị H1 và ông Dương Xuân N1 thể hiện bà H1 đã tiến hành sửa chữa nhà với tổng số tiền là 300.000.000 đồng. Trong quá trình quản lý, sử dụng bà H1 tiến hành sửa chữa nhà để phục vụ cho nhu cầu là có cơ sở nên cần buộc bà N có trách nhiệm trả lại số tiền này cho bà H1, do thời gian sửa chữa nhà đã lâu, bà H1 đã sử dụng và hưởng lợi từ nhà đất trên nên cần căn cứ giá trị công trình còn lại trên đất theo hiện tại để buộc bà H nhận nhà phải trả số tiền 119.542.500 đồng cho bà H1.

Phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu được tính như sau: 2.129.000.000 - 491.400.000 đồng - 119.542.500 đồng = 1.518.057.500/2 = 759.028.750 đồng.

Cần buộc bà N phải có trách nhiệm bồi thường cho bà H1 số tiền chênh lệch do việc mua bán vô hiệu nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 759.028.750 đồng, không phải số tiền 854.800.000 đồng như án sơ thẩm tính.

[3.3] Về yêu cầu buộc bà N trả số tiền làm giấy tờ 40.000.000 đồng; T2 trả nợ thay 91.400.000.000 đồng, xét: Bà H1 trình bày có làm giấy tờ và trả nợ thay

cho bà N nhưng bà H1 không có chứng cứ để chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận và bà H1 không kháng cáo.

[4] Từ những phân tích trên, do giao nhà cho bà H nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà H1 giao trả nhà trên cho bà H và giấy tờ nhà. Sau khi trừ đi số tiền sửa chữa nhà 119.542.500 đồng bà H phải trả cho bà H1, bà H phải trả cho bà N ½ giá trị còn lại tại thời điểm thi hành án. Số tiền bà H trả cho bà N ưu tiên trả các khoản bà N phải trả cho bà H1 để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

Ý kiến 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 tham gia phiên tòa và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 122, 127, 128 , 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các điều 623, 649, 650, 651, 660 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Điều 2, điểm e khoản 1 Điều 3 Luật Người cao tuổi;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15;

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

Căn cứ vào 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 kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 899/2024/DS-ST ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

1.1. Xác định nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 429663, số vào sổ GCN số CH00118 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2010 là di sản của ông Nguyễn Văn C (chết năm 1995) và bà Nguyễn Thị H2 (chết năm 1995).

1.2. Xác định những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H2 gồm 02 (hai) người: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N.

1.3. Di sản nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) có tổng trị giá là 2.129.000.000 (hai tỷ một trăm hai mươi chín triệu) đồng, sau khi phải trả giá trị sửa chữa nhà 119.542.500 đồng cho bà H1, nguyên đơn và bị đơn mỗi người được hưởng 1/2 giá trị, tương đương 2.009.457.500 : 2 = 1.004.728.750 đồng/người được chia như sau:

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N mỗi người được nhận một suất thừa kế bằng 1/2 giá trị nhà đất còn lại, tương đương 1.004.728.750 đồng/người.

Các đương sự đồng ý chia theo tỷ lệ nêu trên tại thời điểm thi hành án. Số tiền bà H trả cho bà N được ưu tiên thi hành các khoản bà N có trách nhiệm thi hành cho bà H1 theo bản án này.

2. Chấp nhận yêu cầu được nhận nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Bà H được nhận nhà và giấy tờ nhà căn nhà nêu trên, trả giá trị sửa chữa nhà 119.542.500 đồng cho bà H1, sau khi trừ số tiền sửa chữa nhà trả cho bà H1, bà H trả cho bà N một suất thừa kế bằng 1/2 giá trị nhà đất còn lại tại thời điểm thi hành án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) giữa bà Nguyễn Thị N và bà Huỳnh Thị H1.

Buộc bà Huỳnh Thị H1 giao trả nhà đất số H đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) và bản chính

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 429663, số vào sổ GCN số CH00118 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/01/2010 cho bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho bà Huỳnh Thị H1 các khoản tiền gồm: Tiền mua nhà 491.400.000 đồng, tiền bồi thường 759.028.750 đồng. Tổng cộng là 1.250.428.750 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1 về yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N trả tiền mua nhà 8.600.000 (tám triệu sáu trăm nghìn) đồng, tiền sửa chữa nhà 180.457.500 (một trăm tám mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm) đồng, tiền làm giấy tờ nhà 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, tiền trả nợ thay 91.400.000 (chín mươi mốt triệu bốn trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, bà Huỳnh Thị H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Hằng S tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000 (hai mươi mốt triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0092983 ngày 05/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.300.000 (mười một triệu băm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000867 ngày 16/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

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

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

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

Đinh Ngọc Thu Hương