TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **52**/2023/DS-PT
Ngày: 17/02/2023
"V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài sản, tranh chấp thừa kế"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tô Ngọc
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

***- Thư ký phiên toà**:* Bà Đinh Hồng Vân -Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa Ông Đỗ Thành Đạt, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 492/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp thừa kế"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 854/2021/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2021 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 101/2022/QĐXX-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **LBP**, sinh năm 1947 (có mặt)

Địa chỉ: Số 637A Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **LVB**, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số 635 Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Bạch: Ông **Nguyễn Hồng Hải**, sinh năm 1961, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 004902 ngày 19/4/2017 tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn); địa chỉ: số 820 Nguyễn Trãi, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.2 Ông **Lê Thanh Dũng**, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 637A Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông **LVB**, sinh năm 1959, Văn bản ủy quyền số 008673 ngày 08/12/2017

Địa chỉ: Số 635 Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2.3 Bà **LTL**, sinh năm 1949

Đại diện ủy quyền: ông **NHC**, Hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2022.

Cùng địa chỉ: Số 371/4/5 Nguyễn Văn Quá, phường Đông Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4 Bà **Lê Thị Nga**, sinh năm 1956

Địa chỉ: 16/3 Trung Chánh 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông **LVB**, sinh năm 1959, Văn bản ủy quyền số 008673 ngày 08/12/2017

Địa chỉ: 635 Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Luật sư **Đỗ Khắc Dũng**- thuộc Văn phòng Luật sư Phạm Quang Bình, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1 Ông **VHT**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 637C Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà **PTH**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 637A Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: bà **Lê Thị Phương Dung**, Giấy Ủy quyền ngày 06/10/2022

3.3 Bà **Lê Thị Đặng**, sinh năm 1943 (chết ngày 27/8/2021)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Đặng:

3.3.1 Ông **VHT**

Địa chỉ: Số 637C Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3.2 Ông **VHN**

Địa chỉ: 637C Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3.3 Bà **VTT Tr**

Địa chỉ: 172/194/2B An Dương Vương, phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3.4. Ông **VTTh**

Địa chỉ: 637C Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4 Bà **Nguyễn L T H**, sinh năm 1981 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 183 ấp Hưng Thọ, xã Hưng Thịnh, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3.5 Ông **Nguyễn Lê Tùng**, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 168/2 khu phố Thạnh Hòa B, phường An Thạnh, Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3.6 Ông **Nguyễn L T2**, sinh năm 1974 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.7 Bà **Nguyễn LT Th**, sinh năm 1978 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Bình Hòa, Bình Nhâm, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3.8 **Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: Số 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp: Bà **Phạm NTT3** (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 70A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 **Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh**

Đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 08/GUQ-UBND ngày 19/4/2021)

- Bà Trần Thị Thanh Thảo - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Phú (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 70A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng, thì:

Nguồn gốc nhà đất số 637A Âu Cơ (số cũ 239) phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú (thuộc một phần thửa 15, 20 tờ bản đồ số 5, BĐĐC năm 2005) là của ông Lê Văn Chọi (mất năm 1992) và bà Nguyễn Thị Cớ (mất năm 1988) tạo lập từ trước năm 1975. Ông Chọi và bà Cớ chết không để lại di chúc.

Ngày 21/9/1992, các anh chị em của nguyên đơn đã ký giấy cam kết nhất trí nhường cho nguyên đơn hưởng trọn căn nhà 239 Âu Cơ này. Nguyên đơn đã quản lý, sử dụng nhà đất ổn định và có kê khai đăng ký sử dụng đất năm 1999 với diện tích ước lượng là 712m^2.

Tuy nhiên vào năm 2016, khi nguyên đơn nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, thì phía bị đơn đã gửi đơn ngăn cản và từ đó xảy ra tranh chấp giữa 2 bên.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên, theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 125512/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 28/6/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập theo yêu cầu của Tòa án, với diện tích đất là 788,6m^2.

Ngoài ra, theo đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn còn yêu cầu hủy bỏ phần nội dung "lối đi chung" thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12822/2002 ngày 02/5/2002 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Vương Hữu Thành, bà Lê Thị Đặng, đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú cập nhật thay đổi sang tên ông VHT ngày 21/8/2017, vì ông cho rằng phần lối đi này thuộc quyền sử dụng

của ông. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn chỉ yêu cầu điều chỉnh "lối đi chung" thành "lối đi nhờ".

- Các bị đơn: Ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL, bà Lê Thị Nga không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời họ có đơn yêu cầu phản tố: yêu cầu công nhận toàn bộ nhà đất tranh chấp là di sản của ông Lê Văn Chọi và bà Nguyễn Thị Cớ. Ngoài ra, bị đơn còn yêu cầu phản tố bổ sung: chia thừa kế đối với căn nhà 633/7 Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú (nguyên đơn đã bán). Tuy nhiên tại buổi hòa giải ngày 27/02/2020, đại diện bị đơn đã rút lại yêu cầu phản tố bổ sung.

Bị đơn cũng thống nhất với diện tích đất thể hiện theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 125512/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 28/6/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, tự nguyện giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng căn nhà số 637A Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú với diện tích 128m^2 theo như Giấy cam kết ngày 21/9/1992 và Giấy phép sửa chữa nhà ngày 28/01/1957.

Như vậy, tổng diện tích đất tranh chấp còn lại là 660,6m^2, bị đơn yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, cho 07 người con gồm: Ông LBP, LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL, bà Lê Thị Nga, Lê Thị Đặng, Lê Thị Huệ (bà Huệ chết sau ông Chọi, bà Cớ. Bà Huệ có 04 con là Nguyễn Lê Tùng, Nguyễn L T H, Nguyễn L T2, Nguyễn LT Th), chia bằng giá trị quyền sử dụng đất dựa theo kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án lập ngày 13/5/2019 - mỗi thừa kế được hưởng 1/7 giá trị quyền sử dụng đất.

- Theo lời trình bày của ông VHT, hiện nay ông là chủ sở hữu căn nhà 637C Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú. Trước đây nhà này dùng lối đi chung với nhà 637B của bà LTL, nhưng từ khi bà Lan bán nhà cho người khác (năm 2018), họ đã bít lối đi chung, nên gia đình ông đã sử dụng lối đi bên phần đất do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Ông đã được Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận vào năm 2002 và xác nhận đây là lối đi duy nhất vào nhà của ông, vì vậy ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

- Bà Lê Thị Đặng do ông VHT đại diện theo ủy quyền cũng thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bà Nguyễn L T H, Nguyễn LT Th, ông Nguyễn Lê Tùng và Nguyễn L T2 là con của bà Lê Thị Huệ có lời khai thừa nhận việc cho nhà đất theo Giấy cam kết ngày 21/9/1992 và không tranh chấp gì trong vụ án này, đồng thời xin xét xử vắng mặt.

- Bà PTH (vợ nguyên đơn) cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đều xác định Giấy chứng nhận số hồ sơ gốc 12822/2002 ngày

02/5/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Vương Hữu Thành, bà Lê Thị Đặng là đúng thực tế, "lối đi chung" thể hiện trên Giấy chứng nhận này là lối đi duy nhất để kết nối căn nhà với đường giao thông hiện hữu, nếu hủy lối đi này, sẽ không còn lối đi ra đường giao thông hiện hữu.

Các bên đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp là 788,6m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 125512/TTĐĐBĐ ngày 28/6/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, thuộc MPT (15, 20), tờ bản đồ số 5 phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, đồng thời thống nhất với kết quả định giá tài sản tranh chấp tại biên bản ngày 13/5/2019.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 854/2021/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn- ông LBP, về việc yêu cầu điều chỉnh "lối đi chung" trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12822/2002 ngày 02/5/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Vương Hữu Thành, bà Lê Thị Đặng, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú cập nhật sang tên ông VHT ngày 21/8/2017.

2. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1 Công nhận căn nhà số 637A Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú và phần đất khuôn viên có diện tích 788,6m^2 thuộc MPT (15, 20), tờ bản đồ số 5 phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 125512/TTĐĐBĐ ngày 28/6/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, là tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của ông LBP.

2.2 Ông LBP được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn: ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL, bà Lê Thị Nga về việc yêu cầu chia thừa kế (chia tài sản chung) mỗi người 1/7 giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 660,6m^2, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 125512/TTĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/6/2018.

Ngoài ra án còn tuyên trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 23/6/2021 ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL và bà Lê Thị Nga kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hồng Hải đại diện cho ông LVB trình bày: Đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông LVB là bị đơn, đồng thời đại diện cho ông Lê Thanh Dũng, và bà Lê Thị Nga trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số 637A Âu Cơ (số cũ 239) phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú (thuộc một phần thửa 15, 20 tờ bản đồ số 5, BĐĐC năm 2005) với diện tích 128m^2 và diện tích đất khuôn viên là 788,6m^2 của ông Lê Văn Chọi (mất năm 1992) và bà Nguyễn Thị Cớ (mất năm 1988) tạo lập từ trước năm 1975. Ông Chọi và bà Cớ chết không để lại di chúc. Ông Chọi, bà Cớ có bảy người con gồm: ÔngLBP, ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL và bà Lê Thị Nga, bà Lê Thị Đặng, bà Lê Thị Huệ. Giấy cam kết ngày 21/9/1992 có nội dung chỉ để lại căn nhà diện tích 128m^2. Vì vậy nay các ông bà đồng ý cho ông Phương hưởng căn nhà diện tích 128m^2 dùng vào mục đích thờ cúng, không được mua bán sang nhượng. Phần diện tích đất 660,6m^2 phải chia cho các đồng thừa kế. Ông thừa nhận các con ông Chọi bà Cớ đều được cha mẹ chia đất nhà. Tuy nhiên phần nhà đất các anh chị em khác được hưởng có diện tích nhỏ hơn nhiều so với phần ông LBP được hưởng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông NHC, đại diện cho bà LTL trình bày: Giấy ủy quyền ngày 26/4/2022 của các anh chị em ông Phương có mục đích để ông Phương được trọn quyền giải quyết về việc nhà và đất của cha mẹ để lại trong vụ án mà ông Phương đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kim Phụng tại Tòa án Tân Phú. Bản kê khai nhà và đất năm 1999 là ông Phương lén lút kê khai không anh chị em nào biết và không có các hộ liền kề cùng sinh sống trên cùng thửa đất và trong cùng khuôn viên nhà đất ký giáp ranh.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đồng bị đơn:

Nhà và đất diện tích 788,6 m² đất tại địa chỉ: Số 637A Âu Cơ, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú là di sản thừa kế hợp pháp của ông Lê Văn Chọi và bà Nguyễn Thị Cớ để lại cho các đồng thừa kế. Giữa các đồng thừa kế đã có văn bản cam kết hưởng nhà của nhà của cha mẹ để lại ký vào 21/9/1992; trong đó ghi rõ: " …Cho anh LBP được hưởng trọn nhà và số đồ đạc cùng vật dụng trong nhà". Tuy vậy, cái "nhà" được đề cập trong văn bản cam kết 21/9/1992 chỉ là ngôi nhà có diện tích đất xây dựng 128m², không bao gồm diện tích đất xung quanh. Chính bởi lẽ đó, phần diện tích đất 660,6m² xung quanh cần được xem là di sản thửa kế chưa chia.

Mặc dù văn bản cam kết không có đề cập đến nội dung giới hạn quyền của người nhận trong việc "hưởng nhà" này nhưng tại văn bản "Đơn khởi kiện" ngày 28/9/2017, chính nguyên đơn là ông Phương đã tự xác nhận rằng: "Năm 1992, cha tôi mất, các anh chị em trong gia đình cùng họp lại và thống nhất với nhau để cho tôi được hưởng nhà đất và tất cả vật dụng trong căn nhà tại địa chỉ

số 637a Âu Cơ, phường Hoà Thạnh, quận Tân Phú (số cũ: Số 239 Âu Cơ, phường 19, quận Tân Bình) mục đích là để làm nhà thờ cúng ông bà và cha mẹ.

Giấy ủy quyền ngày 26/4/2002; theo tường trình của bị đơn nội dung uỷ quyền đó là để ông Phương làm người đại diện cho anh chị em "Được trọn quyền giải quyết về việc nhà và đất của cha mẹ để lại"; Giấy uỷ quyền này cũng nêu rõ là "giải quyết theo đơn khiếu nại" mà cụ thể là giải quyết Tranh chấp giữa các anh em ông Phương, ông Bạch … với bà Nguyễn Thị Kim Phụng là người thuê căn nhà số: 1359 đường Âu Cơ (nay là số: 631 Âu Cơ, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú), vụ án này do UBND quận Tân Phú thụ lý; nội dung tờ ủy quyền này không liên quan tới nhà và 788,6 m² đất đang được giải quyết tại vụ án này.

Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn theo đó không công nhận căn nhà số 637a Âu Cơ, phường Hoà Thạnh, quận Tân Phú là tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Công nhận căn nhà số 637a Âu Cơ, phường Hoà Thạnh, quận Tân Phú (số cũ: 239 Âu Cơ, phường 19, quận Tân Bình, Tp.HCM) và QSDĐ với diện tích là 788,6m² đất tại số 637a Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú là di sản để lại cho các đồng thừa kế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Về hình thức: đơn kháng cáo của ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL và bà Lê Thị Nga làm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

Về nội dung: Theo "Giấy cam kết hưởng nhà do cha mẹ để lại" ngày 21/9/1992 thì *"Tất cả anh chị em cùng nhất trí nhường nhà số 239 Âu Cơ, P19, quận Tân Bình (nay là số 637A Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú) cho anh LBP được hưởng trọn nhà và số đồ đạt cùng vật dụng trong nhà"* Ngày 26/4/2002, thì các anh chị em của ông Phương gồm: ông Bạch, bà Nga, bà Đặng, bà Lan, bà Huệ và ông Dũng tiếp tục lập giấy đồng ý cho ông Phương trọn quyền giải quyết về việc nhà đất của cha, mẹ chết để lại, có xác nhận chữ ký tại Ủy ban nhân dân Phường 19, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy ý chí của các đương sự đều là không tranh chấp, nhường toàn bộ di sản thừa kế tại căn nhà nói trên cho ông LBP. Cần áp dụng án lệ số 24, bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH

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

[1]. **Về hình thức**: đơn kháng cáo của ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL và bà Lê Thị Nga làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. **Về nội dung:** Xét kháng cáo của ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL và bà Lê Thị Nga, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về nguồn gốc tài sản nhà đất số 637A Âu Cơ (số cũ 239) phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú (thuộc một phần thửa 15, 20 tờ bản đồ số 5, BĐĐC năm 2005) các bên đương sự đều thông nhất nguyên là của ông Lê Văn Chọi (mất năm 1992) và bà Nguyễn Thị Cớ (mất năm 1988) tạo lập từ trước năm 1975. Ông Chọi và bà Cớ chết không để lại di chúc.

Theo "Giấy cam kết hưởng nhà do cha mẹ để lại" ngày 21/9/1992 được lập với chữ ký thỏa thuận của các ông, bà: LVB, Lê Thanh Dũng, LTL, Lê Thị Nga, Lê Thị Đặng, Lê Thị Huệ với nội dung *"Tất cả anh chị em cùng nhất trí nhường nhà số 239 Âu Cơ, P19, quận Tân Bình (nay là số 637A Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú) cho anh LBP được hưởng trọn nhà và số đồ đạt cùng vật dụng trong nhà"*

Ngày 26/4/2002, thì các anh chị em của ông Phương gồm: ông Bạch, bà Nga, bà Đặng, bà Lan, bà Huệ và ông Dũng tiếp tục lập giấy đồng ý cho ông Phương trọn quyền giải quyết về việc nhà đất của cha, mẹ chết để lại, có xác nhận chữ ký tại Ủy ban nhân dân Phường 19, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy ý chí của các đương sự đều là không tranh chấp, nhường toàn bộ di sản thừa kế tại căn nhà nói trên cho ông LBP. Theo xác nhận của các đương sự tại phiên tòa thì ngoài phần nhà đất tranh chấp trên, ông Lê Văn Chọi và bà Nguyễn Thị Cớ còn các tài sản đất đai, nhà cửa khác, đã chia cho các anh chị em gồm LVB, Lê Thanh Dũng, LTL, Lê Thị Nga, Lê Thị Đặng, Lê Thị Huệ.

Ông LBP đã sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 1992 trên phần diện tích đất đang tranh chấp có đăng ký kê khai, đóng thuế.

Về ý kiến của ông NHC, đại diện cho bà Lê Thị Nga và luật sư: theo Quyết định số 3376/QĐ-UB-QLĐT ngay 11/6/1999 của Uỷ ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh về việc kê khai đăng ký nhà, đất, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đô thị thì tất cả các cá nhân, tổ chức sở hữu nhà, sử dụng đất đều phải đăng ký kê khai. Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT được phổ biến đến tất cả người dân, trong hồ sơ vụ án cũng thể hiện bà Lê Thị Đặng có đăng ký kê khai đối với căn nhà số 239 Âu Cơ. Như vậy năm 1999 các anh chị em ông Phương không đi đăng ký kê khai đối với phần diện tích đất đang tranh chấp mà để ông Phương đăng ký kê khai một mình cũng thể hiện ý chí từ bỏ quyền thừa kế. Việc kê khai theo Quyết định 3376/QĐ-UB-QLĐT cũng không có quy định về việc ký giáp ranh. Luật sư và ông Châu cho rằng tờ ủy

quyền ngày 26/4/2002 là giấy ủy quyền tham gia tố tụng trong một vụ án tại Tòa Tân Phú nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh có một vụ án nào giữa ông Phương và bà Phụng như đã trình bày. Ngoài ra bà Lê Thị Đặng ngày 27/12/2011 có bản tường trình xác nhận nội dung "cam kết đồng ý cho em tôi là LBP được hưởng tất cả đất đai và tài sản cha mẹ để lại tại số 637 A Âu cơ. Các con bà Lê Thị Huệ gồm bà Nguyễn LT Th, Nguyễn L T2, Nguyễn Lê Tùng, Nguyễn Lê Hiền đều có bản tự khai nội dung: "…đồng ý giữ nguyên nội dung mà mẹ tôi đã ký đồng ý cho ông LBP được quản lý sử dụng căn nhà số 239 Âu Cơ phường 19 quận Tân Bình, TPHCM cũ nay là 637 Âu Cơ phường Hòa Thạnh quận Tân Phú Tp HCM và tất cả các vật dụng của cha mẹ để lại và không khiếu nại và tranh chấp gi.

Ngoài ra theo lời trình bày của các đương sự, theo bản vẽ hiện trạng vị trí thì căn nhà số 637 Âu Cơ phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú có diện tích xây dựng 320m², trên cùng một thửa đất theo các tài liệu trước năm 1975 và tài liệu 2005, không thể tách rời nhà và đất khuôn viên. Các đồng bị đơn không xác định được phần diện tích nào là phần diện tích khuôn viên căn nhà.

Tại cấp phúc thẩm các ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL và bà Lê Thị Nga, không nêu được tình tiết, chứng cứ và lý lẽ gì mới so với cấp sơ thẩm

Kháng cáo của bà ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL và bà Lê Thị Nga không có cơ sở để chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội dồng xét xử không xem xét.

Về án phí: ông LVB, bà LTL và bà Lê Thị Nga là người cao tuổi, được miễn án phí phúc thẩm. ông Lê Thanh Dũng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bác kháng cáo của ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL và bà Lê Thị Nga, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn ông LBP, về việc yêu cầu điều chỉnh "lối đi chung" trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 12822/2002 ngày 02/5/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Vương Hữu Thành, bà Lê Thị Đặng, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú cập nhật sang tên ông VHT ngày 21/8/2017.

2. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1. Công nhận căn nhà số 637A Âu Cơ, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú và phần đất khuôn viên có diện tích 788,6m^2 thuộc MPT (15, 20), tờ bản đồ số 5 phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 125512/TTĐĐBĐ ngày 28/6/2018 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, là tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của ông LBP.

2.2. Ông LBP được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn: ông LVB, ông Lê Thanh Dũng, bà LTL, bà Lê Thị Nga về việc yêu cầu chia thừa kế (chia tài sản chung) mỗi người 1/7 giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất 660,6m^2, theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 125512/TTĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/6/2018.

4. Về án phí

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Lê Thanh Dũng phải chịu án phí 116.493.429 đồng (Một trăm mười sáu triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi chín) đồng.

- Bà LTL, bà Lê Thị Nga, ông LVB được miễn án phí.

Hoàn lại cho ông LVB và ông Lê Thanh Dũng số tiền tạm ứng án phí 26.840.000 (hai mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn) đồng, theo các Biên lai số AA/2017/0011470 và số AA/2017/0011471 cùng ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả lại cho ông LBP số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 (Hai mươi mốt triệu) đồng, theo Biên lai thu số AA/2017/010002 ngày 23/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Lê Thanh Dũng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0094857 ngày 08/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho Bà LTL, bà Lê Thị Nga, ông LVB.

5. Về chí phí tố tụng khác: Chi phí xem xét tại chỗ và chi phí định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

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

Nơi nhận:
-TAND tối cao;
-TAND Tp. Hồ Chí Minh;
-VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Tô Ngọc