

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

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

Bản án số: 01/2026/DS-PT

Ngày 05 tháng 01 năm 2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,
chia tài sản chung, hủy văn bản thỏa thuận
phân chia di sản”.

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp 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: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2025 và ngày 05 tháng 01 năm 2026, 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 162/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chia tài sản chung, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2024/DS-ST ngày 25/4/2025 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 3653/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số D, đường N, ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: Số H, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Quốc T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số D, đường N, ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: Số H, đường T, phường T,

quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (văn bản ủy quyền ngày 08/11/2021) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1977, là Luật sư Văn phòng L – S – Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số H, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Thế H2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số G, Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Bà Phan Thị Thanh T2, sinh năm 1992. Địa chỉ: N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã A, tỉnh Quảng Ngãi) (có mặt).

- Ông Nguyễn Tiên S, sinh năm 2000. Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành H3 – Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số D, đường N, ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: Số H, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Võ Xuân M, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số E, Cư xá C, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: Số E, cư xá C, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà M: Ông Lâm Quốc T, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số D, đường N, ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: Số H, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (văn bản ủy quyền ngày 27 & 28/11/2024) (có mặt).

3. Ông Phát Dong N (Nguyễn Đông P), sinh năm 1961. Địa chỉ: A L, W - B, PA USA (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà M, ông P: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số D, đường N, ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: Số H, đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019 và ngày 10/01/2019) (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Tuyết V, sinh năm 1980 (vắng mặt).

5. Ông Phan Thế P1, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường P, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Phạm Hoài T3, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số D, đường D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) (giấy ủy quyền số công chứng 007582 quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2024 Văn phòng C chứng nhận) (có mặt).

6. Văn phòng C1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh H4 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường B, khu phố A, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số D, H, Lô G, Khu dân cư H, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Thế H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 do ông Lâm Quốc T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà và đất số 49B/1 Nguyễn Văn B, ấp E, xã X, huyện H là di sản của cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn T5 (chết năm 2010) và bà Trần Thị T6 (chết năm 2012) để lại. Ông Nguyễn Văn T5 và bà Trần Thị T6, có 05 người con chung, gồm bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1955; ông Nguyễn Xuân P2, chết năm 1994, người thừa kế thế vị là bà Nguyễn Võ Xuân M, sinh năm 1994; ông Phat Dong N (Nguyễn Đông P), sinh năm 1961; ông Nguyễn Thế H2, sinh năm 1963 và ông Nguyễn Trí D, sinh năm 1967.

Trước khi chết, ngày 02/6/2009 cha mẹ bà lập di chúc để lại căn nhà nêu trên cho các anh chị em sử dụng để ở, không được chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 08/5/2018 ông H2 thỏa thuận bán nhà cho bà Lê Thị Tuyết V với giá là 8.800.000.000 đồng và đã nhận 500.000.000 đồng tiền cọc. Lúc đầu các anh chị em không đồng ý, nhưng do ông H2 đã nhận tiền đặt cọc của bà V và ông H2 hứa bán nhà lấy tiền mua nhà khác để các anh chị em sử dụng chung nên các anh chị em đồng ý để cho ông H2 đại diện bán cho bà Lê Thị Tuyết V với giá là 8.800.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi bán nhà ông H2 mua một căn nhà khác nhưng không cho các anh chị em sử dụng nhà nên bà khởi kiện yêu cầu: Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/6/2018 vì thiếu người thừa kế là ông Phat Dong N (Nguyễn Đông P); Hủy Di chúc ngày 02/6/2009; Chia tài sản chung là nhà và đất số 49B/1 Nguyễn Văn B, ấp E, xã X, huyện H cho các thừa kế. Giá trị nhà và đất là 8.800.000.000 đồng.

Ngày 11/11/2019, bà H1 bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H2 với bà Lê Thị Tuyết V; Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2018 giữa ông Nguyễn Thế H2 với bà Lê Thị Hồng V1.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn ông Nguyễn Thế H2 trình bày:

Ông thống nhất với bà H1 về nguồn gốc nhà và đất số 49B/1 Nguyễn Văn B, ấp E, xã X, huyện H là di sản của cha mẹ để lại cho bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Phat Dong N (N), ông Nguyễn Thế H2, ông Nguyễn Trí D và ông Nguyễn Xuân P2 (chết năm 1994) người thừa kế thế vị là bà Nguyễn Võ Xuân M. Các anh chị em đều thống nhất bán nhà cho bà V1 lấy tiền mua nhà khác sử dụng chung. Chính vì vậy, ngày 14/6/2018 bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Võ Xuân M, ông Nguyễn Trí D lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để cho ông làm đại diện bán nhà cho bà V1.

Ngày 20/11/2018, ông Nguyễn Thế H2 ký hợp đồng với giá là 8.800.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà V1 thanh toán đủ số tiền 8.800.000.000 đồng và ông đã giao nhà cho bà V1 sử dụng. Việc bán nhà cho bà V1, ông có trao đổi với ông Phat Dong N1 (Nguyễn Đông P) qua email, ông Phat Dong N1 (Nguyễn Đông P) không có ý kiến phản đối. Khi bán nhà chia cho các anh chị em mỗi người 100.000.000 đồng sử dụng, ông Phat Dong N1 (Nguyễn Đông P) kêu ông đưa số tiền 100.000.000 đồng tiền bán nhà cho bà Nguyễn Thị Thu H1 giữ giùm, số tiền còn lại ông mua thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019) và Căn hộ G23 Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A; Còn 1.500.000.000 đồng gửi tại Ngân hàng S1. Đây là tài sản chung, ông đồng ý để các anh chị em cùng đứng tên đồng sở hữu. Vì vậy, ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 theo yêu cầu của bà H1.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết V trình bày:

Ngày 20/11/2018, ông Nguyễn Thế H2 ký hợp đồng bán cho bà Lê Thị Tuyết V nhà và đất số 49B/1 Nguyễn Văn B, ấp E, xã X, huyện H với giá là 8.800.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà V thanh toán đủ số tiền 8.800.000.000 đồng và ông H2 đã giao nhà cho bà V sử dụng. Việc bà H1, ông H2, ông D và bà M lập Văn bản thỏa thuận kê khai di sản thừa kế bỏ sót ông Phat Dong N1 (Nguyễn Đông P) bà V không biết.

Bà Lê Thị Tuyết V không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H2 với bà Lê Thị Tuyết V. Bà V có yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H2 với bà Lê Thị Tuyết V và buộc ông Nguyễn Thế H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Theo đơn và lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trí D, ông Phat Đông N1 (Nguyễn Đông P) và bà Nguyễn Võ Xuân M: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có gửi văn bản trình bày:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/6/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 và Hợp đồng ủy quyền 20/11/2018 được Công chứng viên công chứng đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm các đương sự đều thống nhất giá trị nhà đất là 8.800.000.000 đồng, không yêu cầu định giá tài sản.

Tại phiên tòa;

Các đương sự tự thống nhất trị giá thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19 tại phường T, Quận A, (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019) là 3.000.000.000 đồng và căn nhà G Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A; có giá trị là 10.000.000.000 đồng, các khoản tiền khác ông H2 đã chi không tranh chấp và không yêu cầu

Phía nguyên đơn, bị đơn và người liên quan có yêu cầu đều thống nhất đồng ý để ông H2 đại diện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H2 và bà Lê Thị Tuyết V.

Phía nguyên đơn không yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/6/2018 giữa các thừa kế bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Thế H2 và bà Nguyễn Võ Xuân M.

Phía nguyên đơn chỉ yêu cầu chia các tài sản hiện hữu là nhà và đất. Chấp nhận chia cho ông H2 01 phần công sức đóng góp nhưng chia trên phần giá trị tài sản vượt quá 8.800.000.000 đồng vì phần tài sản của hai cụ để lại ông H2 không có công sức, chỉ sau khi bán tài sản của cha mẹ ông H2 đại diện các anh chị em đứng ra giao dịch mua bán và xây dựng nhà hoàn thiện các thủ tục giấy tờ nhà đất, nên nguyên đơn công nhận chia một phần công sức này cho ông H2 là 366.666.667 đồng.

Ông H2 chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H2 chỉ đồng ý chia tài sản chung là phần đất, còn căn nhà ông H2 yêu cầu không chia mà để làm nhà thờ cúng ông bà, ai muốn về ở chung thì ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết V đề nghị Tòa ghi nhận sự thỏa thuận của các bên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 để bà hoàn tất thủ tục sang tên, vì bà Tuyết V đã trả hết tiền và bên chuyển nhượng đã giao nhà cho bà sử dụng từ năm 2018 đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, điểm e khoản 1 Điều 217, Điều 218; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 618, Điều 625, Điều 630, Điều 635, Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2005; Án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 2 Luật người cao tuổi; Điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H1:

Công nhận căn nhà G Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A trị giá 10.000.000.000 đồng và Thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019, trị giá 3.000.000.000 đồng là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thế H2, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Đông P (Phat N), bà Nguyễn Võ Xuân M là người thừa kế thế vị của ông Nguyễn Xuân P2 và chia tài sản chung nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Đông P (Phat N), bà Nguyễn Võ Xuân M mỗi người được hưởng giá trị phần chia tài sản chung là 2.166.666.666 đồng (tương đương 16,66666667% tổng giá trị tài sản chung)

Ông Nguyễn Thế H2 được hưởng giá trị phần chia tài sản chung là 4.333.333.333 đồng (tương đương 33,33333333% tổng giá trị tài sản chung).

Giao ông Nguyễn Thế H2 được sở hữu căn nhà, đất G23 Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H2 có trách nhiệm hoàn trả phần giá trị chia tài sản chung cho bà H1, ông D, ông P và bà M mỗi người là 1.666.666.666 đồng (tương đương 16,66666667% giá trị nhà đất).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp ông H2 không có khả năng hoàn trả thì ông P, bà H1, ông D, bà M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại căn nhà nêu trên để chia theo giá thực tế tại thời điểm phát mại tương ứng với tỷ lệ sở hữu được chia.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đồng sở hữu bán hoặc phát mại thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày

09/4/2019 để chia tài sản chung theo giá trị tại thời điểm bán hoặc phát mại tương ứng với tỷ lệ phần sở hữu được chia.

2. Công nhận sự thỏa thuận bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Đông P (Phat N) do bà Nguyễn Thị Thu H1 đại diện, bà Nguyễn Võ Xuân M đều đồng ý để ông Nguyễn Thế H2 đại diện các đồng thừa kế tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà đã ký ngày 20/11/2018 với bà Lê Thị Tuyết V theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 do bà H1 đã rút lại các yêu cầu sau:

- Yêu cầu về việc hủy di chúc do ông Nguyễn Văn T5 lập ngày 02/6/2009.
- Yêu cầu về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 017708/Quyền số 11 ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H2 và bà Lê Thị Hồng V1.
- Yêu cầu về việc chia nhà và đất số 49B/1 Nguyễn Văn B, ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/4/2025, bị đơn là ông Nguyễn Thế H2 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phan Thị Thanh T2 trình bày: Bị đơn yêu cầu kháng cáo do giá trong bản án sơ thẩm là không đúng. Thống nhất căn hộ G23 Khu dân cư H có trị giá là 8.000.000.000 đồng và quyền sử dụng diện tích 64,5m² đất ở đường T là 3.000.000.000 đồng; tổng giá trị của hai nhà đất trên là 11.000.000.000 đồng. Theo ý chí nguyện vọng của ông Nguyễn Thế H2 là không chia căn nhà, nhà này là di sản.

Ông Lâm Quốc T và Luật sư Trần Văn T1 trình bày: Thống nhất căn hộ G23 Khu dân cư H có trị giá là 8.000.000.000 đồng và quyền sử dụng diện tích 64,5m² đất ở đường T là 3.000.000.000 đồng; tổng giá trị của hai nhà đất trên là 11.000.000.000 đồng.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Việc chia di sản là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thống nhất tổng giá trị tài sản tranh chấp là 11.000.000.000 đồng và chia tỷ lệ đối với số tiền này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế H2 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về xác định quan hệ tranh chấp: Theo Thông báo thụ lý vụ án số 417/TB-TLVA ngày 26/6/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, yêu cầu hủy văn bản phân chia thừa kế*”.

Sau đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thực hiện các thủ tục kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ vào các ngày 18/02/2025, 20/3/2025 và tiến hành hòa giải ngày 20/3/2025. Ngày 21/3/2025, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H1 nộp đơn đề nghị sửa chữa, bổ sung yêu cầu khởi kiện, trong đó bà H1 bổ sung yêu cầu “*Chia tài sản chung*”. Cùng ngày 21/3/2025, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành thông báo thụ lý bổ sung đối với yêu cầu “*Chia tài sản chung*” của nguyên đơn là vi phạm thủ tục tố tụng; Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung:

[4] Đối với yêu cầu chia tài sản chung:

[4.1] Xác định tài sản chung:

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và quá trình trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất thừa nhận nhà đất tọa lạc tại D đường N thuộc sở hữu của cụ Nguyễn Văn T5 (chết năm 2010) và cụ Trần Thị T6 (chết năm 2012) để lại cho 05 anh chị em của nguyên đơn và bị đơn gồm bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Đông P (Phat Dong N, hiện nay ở Mỹ), ông Nguyễn Thế H2, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Xuân P2 (chết, có người thừa kế thế vị là bà Nguyễn Võ Xuân M).

Năm 2012, các anh chị em nguyên đơn thống nhất để bị đơn ông Nguyễn Thế H2 đại diện đứng tên giấy chứng nhận nhà đất trên. Sau đó, ông H2 đã chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại D đường N cho bà Lê Thị Tuyết V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 với giá 8.800.000.000 đồng. Số tiền bán nhà đất này, ông H2 chia cho các anh chị em mỗi người 100.000.000 đồng, (phần của ông Nguyễn Đông P giao cho bà Nguyễn Thị

Thu H1 giữ giùm ông P); số tiền còn lại ông H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019 và Căn hộ G23 Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A; Còn 1.500.000.000 đồng gửi tại Ngân hàng S1.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn hộ G Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A và Thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019 đứng tên ông Nguyễn Thế H2 là tài sản chung của 05 anh em gồm bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Đông P (Phat Dong N, hiện nay ở Mỹ), ông Nguyễn Thế H2, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Xuân P2 (chết, có người thừa kế thế vị là bà Nguyễn Võ Xuân M); Riêng đối với số tiền chia cho các anh chị em mỗi người 100.000.000 đồng và số tiền ông H2 gửi ngân hàng các đương sự thống nhất không yêu cầu chia tài sản chung nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Về chia tài sản chung:

Quá trình giải quyết vụ án ông H2 chỉ đồng ý chia tài sản chung là thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019 đứng tên ông Nguyễn Thế H2; còn căn hộ G23 Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A thì ông H2 cho rằng là nơi thờ cúng cha mẹ nên ông H2 không đồng ý chia. Thấy rằng, các anh chị em ông H2 đều có nơi ở riêng, không muốn ở chung với ông H2, để đảm bảo quyền lợi cho các bên, việc chia tài sản chung đối với căn hộ G23 Khu dân cư H cho các anh em ông H2 là cần thiết.

Xét thấy, sau khi chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại D đường N cho bà Lê Thị Tuyết V thì ông H2 là người dùng số tiền chuyển nhượng đứng ra nhận chuyển nhượng căn hộ G23 Khu dân cư H với giá 2.750.000.000 đồng, xây nhà 2.000.000.000 đồng; hoàn công khoảng 1.000.000.000 đồng; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 64,5m² đất ở đường T với giá 2.150.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất căn hộ G23 Khu dân cư H có trị giá là 8.000.000.000 đồng và quyền sử dụng diện tích 64,5m² đất ở đường T là 3.000.000.000 đồng; tổng giá trị của hai nhà đất trên là 11.000.000.000 đồng (tăng 3.100.000.000 đồng). Như vậy ông H2 là người có công trong việc tôn tạo làm tăng giá trị tài sản chung của các anh chị em ông H2. Đồng thời, khi cụ T5 và cụ T6 còn sống thì ông H2 là người có công sức trong việc chăm sóc cha mẹ, quản lý tài sản chung. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tính công sức cho ông H2 tương đương với 01 suất thừa kế được tính trên tổng giá trị tài sản chung là phù hợp.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/3/2025, các bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 20/3/2025, biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 17/4/2025, ngày 25/4/2025 và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thống nhất xác định: Thửa đất số

568, tờ bản đồ số 19 tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà gắn liền đất tại số G, khu dân cư H có tổng giá trị là 11.000.000.000 đồng; trong đó căn nhà G23 có giá là 8.000.000.000 đồng và thửa đất 568 là 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng giá trị tài sản là 13.000.000.000 đồng để chia tài sản chung là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều xác nhận tổng giá trị tài sản tranh chấp là 11.000.000.000 đồng, nên, Hội đồng xét xử xác định lại giá trị tài sản tranh chấp có tổng giá trị là 11.000.000.000 đồng, cụ thể chia tài sản chung cho các đương sự như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Đông P (Phat N), bà Nguyễn Võ Xuân M mỗi người được hưởng giá trị phân chia tài sản chung là 1.833.333.333 đồng, làm tròn là 1.833.333.000 đồng (tương đương 1/6 giá trị tài sản chung).

Ông Nguyễn Thế H2 được hưởng giá trị phân chia tài sản chung là 3.666.666.666 đồng, làm tròn là 3.666.667.000 đồng (tương đương 2/6 giá trị tài sản chung).

Giao ông H2 được sở hữu căn nhà đất tại G Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H2 có trách nhiệm hoàn trả phần giá trị chia tài sản chung cho bà H1, ông D, ông P và bà M mỗi người là 1.833.333.000 đồng (tương đương 1/6 giá trị tài sản chung). Trường hợp ông H2 không có khả năng hoàn trả thì ông P, bà H1, ông D, bà M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại căn nhà nêu trên để chia theo giá thực tế tại thời điểm phát mại tương ứng với tỷ lệ sở hữu được chia.

Về thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thống nhất bán hoặc phát mại để chia theo giá thực tế tại thời điểm bán hoặc phát mại tương ứng với tỷ lệ sở hữu được chia.

[5] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đã rút lại các yêu cầu khởi kiện về việc hủy di chúc do ông Nguyễn Văn T5 lập ngày 02/6/2009; Yêu cầu về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 017708/Quyền số 11 ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H2 và bà Lê Thị Hồng V1; Yêu cầu về việc chia nhà và đất số 49B/1 Nguyễn Văn B, ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút là đúng theo quy định Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Tuyết V về việc công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/11/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Thế H2 với bà Lê Thị Tuyết V và buộc ông Nguyễn Thế H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng:

Tại cấp sơ thẩm tất cả các anh em của ông H2 đều thống nhất để ông H2 đại diện các đồng thừa kế tiếp tục thực hiện hợp đồng hoàn tất thủ sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất mua bán nhà với bà Tuyết V theo quy định của pháp luật. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận này của đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thế H2, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thế H2, ông Nguyễn Đông P là người cao tuổi nên được miễn.

Bà Lê Thị Tuyết V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Trí D và bà Nguyễn Võ Xuân M mỗi người phải nộp 66.999.990 đồng.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Thế H2 không phải chịu.

[9] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Điều 618, Điều 625, Điều 630, Điều 635, Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thế H2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H1:

Công nhận căn nhà G Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A trị giá 8.000.000.000 đồng (tám tỉ) và Thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019, trị giá 3.000.000.000 (ba tỉ) đồng là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thế H2, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Đông P (Phat N), bà Nguyễn Võ Xuân M là người thừa kế thế vị của ông Nguyễn Xuân P2 và chia tài sản chung nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Đông P (Phat N), bà Nguyễn Võ Xuân M mỗi người được hưởng giá trị phần chia tài sản chung là 1.833.333.000 đồng (tương đương 1/6 giá trị tài sản chung).

Ông Nguyễn Thế H2 được hưởng giá trị phần chia tài sản chung là 3.666.667.000 đồng (tương đương 2/6 giá trị tài sản chung).

Giao ông Nguyễn Thế H2 được sở hữu căn nhà, đất G23 Khu dân cư H, đường N, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H2 có trách nhiệm hoàn trả phần giá trị chia tài sản chung cho bà H1, ông D, ông P và bà M mỗi người là 1.833.333.000 đồng (tương đương 1/6 giá trị nhà đất).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp ông H2 không có khả năng hoàn trả thì ông P, bà H1, ông D, bà M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại căn nhà nêu trên để chia theo giá thực tế tại thời điểm phát mại tương ứng với tỷ lệ sở hữu được chia.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đồng sở hữu bán hoặc phát mại thửa đất số 568, tờ bản đồ số 19, phường T, Quận A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 456986 cấp ngày 09/4/2019 để chia tài sản chung theo giá trị tại thời điểm bán hoặc phát mại tương ứng với tỷ lệ phần sở hữu được chia.

3. Công nhận sự thỏa thuận bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Trí D, ông Nguyễn Đông P (Phat N) do bà Nguyễn Thị Thu H1 đại diện, bà Nguyễn Võ Xuân M đều đồng ý để ông Nguyễn Thế H2 đại diện các đồng thừa kế tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà đã ký ngày 20/11/2018 với bà Lê Thị Tuyết V theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 do bà H1 đã rút lại các yêu cầu sau:

- Yêu cầu về việc hủy di chúc do ông Nguyễn Văn T5 lập ngày 02/6/2009.
- Yêu cầu về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 017708/Quyền số 11 ngày 20/11/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Thế H2 và bà Lê Thị Hồng V1.
- Yêu cầu về việc chia nhà và đất số 49B/1 Nguyễn Văn B, ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Thế H2, ông Phat Dong N (Nguyễn Đông P) không phải nộp. Hoàn trả cho bà H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0024973 ngày 15/11/2019; số tiền 32.400.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0045013

ngày 27/02/2019 và số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0045771 ngày 14/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Nguyễn Trí D và bà Nguyễn Võ Xuân M mỗi người phải nộp là 66.999.990 đồng.

Bà Lê Thị Tuyết V tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0092110 ngày 22/7/2020 do Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế H2 không phải nộp.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- THADS TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (7)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh