

**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: 591/2025/DS-PT

Ngày 13 - 11 - 2025

V/v: “*Tranh chấp đòi nhà và chia thừa kế*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thành Long

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi nhà và chia thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1824/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phạm Nguyễn Thị T (tên khai sinh Nguyễn Thị T), sinh năm 1928 (đã chết ngày 06/7/2021), Địa chỉ: D Chemin D E VD, S (Thụy Sĩ) (vắng mặt).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:*

- Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1957, địa chỉ: Chemin des B, 1022 Chavannes-pre2s-Renens VD, S (vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Minh P, sinh năm 1957, địa chỉ: Chemin de la D, 1024 Ecublens VD, S (vắng mặt).

- Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1961, địa chỉ: Chemin du M, 1303 P, S (vắng mặt).

- Ông Phạm Minh T3, sinh năm 1964, địa chỉ: Rue des P, B N, S (vắng mặt).

- Ông Phạm Minh Q, sinh năm 1965, địa chỉ: R, 1142 Pampigny VD, S (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Phi Đ, sinh năm 1961, địa chỉ: 6 Bà H, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2022) (có mặt).

## **2. Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1937 (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1940, (đã chết ngày 29/01/2025);

Cùng địa chỉ: D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị T4:*

- Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1937 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Anh T5, sinh năm 1962 (có mặt);

- Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1965 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu L, ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thu H1:* Bà Nguyễn Thị Anh T5, sinh năm 1962. Địa chỉ: D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 003392 ngày 25/02/2025 và Giấy ủy quyền số công chứng 007206 ngày 14/4/2025 tại Văn phòng C3; Giấy ủy quyền số công chứng 001423 ngày 22/4/2025 tại Văn phòng C4) (có mặt);

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

3.1. Ông Phạm Như N, sinh năm 1959 (vắng mặt);

3.2. Bà Trần Thị P1, sinh năm 1956 (có mặt);

3.3. Ông Phạm Như D, sinh năm 1951 (vắng mặt);

3.4. Bà Mai Như Lan H2, sinh năm 1965 (có mặt);

3.5. Ông Phạm Tấn P2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3.6. Bà Lưu Đức M, sinh năm 1971 (vắng mặt);

3.7. Ông Phạm Tấn Thiên P3, sinh năm 1994 (vắng mặt);

3.8. Ông Phạm Mai K, sinh năm 1985 (vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp cho ông Phạm Như N, ông Phạm Như D, ông Phạm Tấn P2, bà Lưu Đức M, bà Trần Thị P1, ông Phạm Tấn Thiên P3, ông Phạm Mai K:* Bà Mai Như Lan H2, sinh năm 1965. Là người đại diện theo ủy

quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 00036990 ngày 20/11/2015 tại Văn phòng C5; Giấy ủy quyền ngày 30/11/2015; Giấy ủy quyền số công chứng 00036989 ngày 20/11/2015 tại Văn phòng C5; Giấy ủy quyền ngày 18/4/2025, giấy ủy quyền ngày 22/4/2025 (đã được hợp pháp hóa lãnh sự), hợp đồng ủy quyền số công chứng 4849 ngày 13/5/2025 tại Văn phòng C6) (có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai Như Lan H2:* Luật sư Trương Thị H3 – Văn phòng Luật sư Trương Thị H3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- 3.9. Bà Lý Thị Cẩm M1, sinh năm 1954 (vắng mặt);
- 3.10. Bà Trần Thị Kim L1, sinh năm 1949 (vắng mặt);
- 3.11. Ông Nguyễn Việt A, sinh năm 1952 (có mặt);
- 3.12. Bà Nguyễn Thị Anh T5, sinh năm 1962 (có mặt);
- 3.13. Bà Nguyễn Việt L2, sinh năm 1986 (vắng mặt);
- 3.14. Ông Nguyễn Minh Anh H4, sinh năm 1997 (vắng mặt);
- 3.15. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1965 (vắng mặt);
- 3.16. Bà Đặng Mai A1, sinh năm 1966 (vắng mặt);
- 3.17. Bà Nguyễn Thúy A2, sinh năm 1990 (vắng mặt);
- 3.18. Bà Nguyễn Ngọc M2, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- 3.19. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1970 (vắng mặt);
- 3.20. Ông Cao Minh Bảo C, sinh năm 2002 (vắng mặt);
- 3.21. Trẻ Cao Minh Bảo N1, sinh năm 2007 (vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp cho trẻ Cao Minh Bảo N1:* Bà Nguyễn Thị Thu H1 (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thu H1:* Bà Nguyễn Thị Anh T5, sinh năm 1962. Địa chỉ: D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 007206 ngày 14/4/2025 tại Văn phòng C3 và số 001423 ngày 22/4/2025 tại Văn phòng C4) (có mặt).

- 3.22. Ông Trần Thanh T6, sinh năm 1970 (vắng mặt);
- 3.23. Ông Lý Minh N2, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- 3.24. Bà N3 usage Pham G (Phạm C1), sinh năm 1951 (vắng mặt);
- Địa chỉ: A5, F-92800 Puteaux France.

- 3.25. Bà P4 ép Dominguez K4-Anh C2 (Phạm Kim Anh C), sinh năm 1989 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: A Square Le1on B, F-92800 P, F.

3.26. Ông Phạm N4 Quan Michel (Phạm Như Q1), sinh năm 1978, địa chỉ: B A, S, S (vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Như Q1:* Bà Quan Vân A3, sinh năm 1972. Địa chỉ: 2 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền đã được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 29/01/2010) (vắng mặt);

3.27. Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1957, địa chỉ: Chemin des B, A Chavannes Pres R (Thụy Sĩ) (vắng mặt);

3.28. Bà Phạm Thị Minh P, sinh năm 1957, địa chỉ: Chemin de la D, 102 E, S (Thụy Sĩ) (vắng mặt);

3.29. Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1961, địa chỉ: Av d'Expenex A, 1022 Chavane P, S (Thụy Sĩ) (vắng mặt);

3.30. Ông Phạm Minh T3, sinh năm 1964, địa chỉ: F, 20C Neuchatel, S (Thụy Sĩ) (vắng mặt);

3.31. Ông Phạm Minh Q, sinh năm 1965, địa chỉ: Chemin du C7, 10 Ecublens, S (Thụy Sĩ) (vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Minh T1, bà Phạm Thị Minh P, ông Phạm Minh T2, ông Phạm Minh T3, ông Phạm Minh Q:* Bà Nguyễn Thị Phi Đ, sinh năm 1961, địa chỉ: 6 Bà H, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2022) (có mặt);

3.32. Ông Phạm Như T7, sinh năm 1933 (đã chết ngày 28/10/2018), địa chỉ: B C, S Australia.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Như T7:*

- Bà Phạm Thị Xuân L3, sinh năm 1936; địa chỉ: B C, S Australia. (đã chết ngày 05/9/2024)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Như T7 và bà Phạm Thị Xuân L3:*

- Ông Phạm Như D, sinh năm 1951 (vắng mặt);

- Ông Phạm Như N, sinh năm 1959 (vắng mặt);

- Ông Phạm Tấn P2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Phạm Như N5, sinh năm 1957 (vắng mặt);

- Ông Phạm Tấn H5, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B C, Sunshine V Australia.

- Ông Phạm Như T8, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 khu phố B, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

*Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Như N, ông Phạm Như D, ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8: Bà Mai Như Lan H2, sinh năm 1965. Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền ngày 18/4/2025, giấy ủy quyền ngày 22/4/2025 (đã được hợp pháp hóa lãnh sự) và hợp đồng ủy quyền số công chứng 4849 ngày 13/5/2025 tại Văn phòng C6) (có mặt);*

3.33 Bà Đinh Thị Ánh N6, sinh năm 2000 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.34 Bà Phạm Thị L4 (đã chết ngày 30/9/2014).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị L4:*

- Bà Nguyễn Thị Ngọc N7, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: 4 N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn Thành L5 (đã chết ngày 03/02/2015).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành L5:*

+ Bà Nguyễn Thị N8, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: 5 Đường số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Ông Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Phương K1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: 5 Đường số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Thị Như L6, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B Đường số F, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Ngọc U, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: 5 Đường số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Ông Nguyễn Ngọc P5, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: F Đường số F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Phương T9, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: 5 Đường số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N8, bà Nguyễn Phương K1, bà Nguyễn Phương T9, bà Nguyễn Thị Như L6: ông Phạm Ngọc B, sinh năm 1984, địa chỉ B Đường số F, khu phố G, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 00004218 ngày 16/4/2025 tại Văn phòng C8 và Giấy ủy quyền số công chứng 001406 ngày 15/4/2025 tại Văn phòng C9) (vắng mặt).*

- *Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Như Lan H2.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Phạm Nguyễn Thị T; Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Phạm Nguyễn Thị T gồm ông Phạm Minh T1, bà Phạm Thị Minh P, ông Phạm Minh T2, ông Phạm Minh T3, ông Phạm Minh Q do bà Nguyễn Thị Phi Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Phạm Minh M3 sinh năm 1924 và mất năm 1997 có cha là ông Phạm Như K2 đã chết năm 1961, mẹ là bà Trần Thị H6 sinh năm 1906 đã chết năm 1997. Ông M3 có vợ là bà Phạm Nguyễn Thị T (tên khai sinh Nguyễn Thị T) sinh năm 1928, chết năm 2021 có cha là ông Nguyễn Tấn V1 sinh năm 1990 đã chết năm 1965 và mẹ là bà Nguyễn Thị K3 sinh năm 1901 đã chết năm 1984.

Ông Phạm Minh M3 và bà Phạm Nguyễn Thị T (tên khai sinh là Nguyễn Thị T) có 06 (sáu) người con gồm các ông bà sau đây:

Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1957; bà Phạm Thị Minh P, sinh năm 1957; ông Phạm Minh T2, sinh năm 1961; ông Phạm Minh T3, sinh năm 1964; ông Phạm Minh Q, sinh năm 1965; ông Phạm Như M4, sinh năm 1952 đã chết năm 2007 (ông M4 có vợ là bà Phạm C1 và hai con là Phạm Kim Anh C2 và Phạm Như Q1).

Nguồn gốc nhà đất tại số D đường Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh:

Do Hội S1 bon H7 bán cho ông Tiêu H8 và vợ là bà Hồ Thị T10 theo bằng khoán 2290 tờ 2290 quyền 10 đường P (nay là Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh có giấy xác nhận đổi tên đường đính kèm) diện tích 70m<sup>2</sup>. Sau đó bán lại cho bà Trần Thị H6, chồng là ông Phạm Như K2 và xin giấy phép xây dựng cất lại căn nhà trên khu đất này (đính kèm biên lai thuế thổ trạch).

- Ông Phạm Như K2 chết năm 1961. Bà Trần Thị H6 và ba con là Phạm Minh M3, Phạm Thị L4, Phạm Như T7 thuận phân thừa kế lập tại Phòng Chưởng Khế S - để bất động sản trong Bằng khoán số 2290 cấp cho ông Phạm Minh M3 và vợ là bà Nguyễn Thị T lập ngày 30/07/1971 đã trước bạ rồi ghi trong bằng khoán điền thổ 2290.

- Theo tờ thuận phân điền thổ Sài Gòn quyền 10 tờ 2290 là căn nhà phố lầu 1 mang số 471 đường P (số mới là đường Đ) bà Trần Thị H6 đã cho ông Phạm Minh M3 và vợ là bà Nguyễn Thị Thới .2 Bà Phạm Thị L4 được cho nhà khác và có làm tờ cam kết có chứng nhận chữ ký tại Cơ quan chính quyền: Bà

Phạm Thị L4 xác nhận từ chối và không liên quan nhà số D (Đã gửi bản chứng thực chữ ký). Hiện nay, bà Phạm Thị L4 và chồng đã mất. Ông Phạm Như T7 và vợ là bà Phạm Thị Xuân L3 nhận bất động sản số 797 Xóm C, Chợ L và đất thổ cư số 217 T. Do có sự chênh lệch về giá trị bất động sản, ông Phạm Minh M3 đã phải đưa thêm số tiền 4.244 đồng (Biên lai số 24488 ngày 27/10/1971) và 33.000 đồng (biên lai số 083693 ngày 28/07/1971) cho ông Phạm Như T7 và bà Phạm Thị Xuân L3.

Nguồn gốc nhà đất tại số D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là 467/2 đường P S):

- Phần đất này thuộc bằng khoán điền thổ 2294, ông Phạm Minh M3 mua lại của bà Hồ Thị T10 và chồng là ông Tiêu H8 bằng tờ hứa bán nhà lập ngày 20/4/1970. Tới năm 1972, bà Nguyễn Thị T (vợ ông Phạm Minh M3) xây cất nhà bất hợp pháp trên đất chỗ này bị phạt thâu 30.240 đồng (Biên lai tạp thâu của Tòa hành chánh Quận C ngày 22 tháng 11 năm 1972 và biên lai đóng thuế Thổ trạch trên diện tích 21m<sup>2</sup> số 080708 số tiền 18.000 đồng ngày 17/09/1970).

Hai căn nhà được gộp lại làm một, sử dụng số nhà chính là 471 và số nhà phụ là 467/2, sau ngày 30/04/1975 gia đình vợ chồng ông Phạm Minh M3 và bà Nguyễn Thị T vẫn sở hữu và tiếp tục sinh sống trong căn nhà này.

Theo Giấy chứng nhận số 2900/CNG6 của Sở quản lý nhà đất và quản lý công trình công cộng Thành phố H cấp ngày 07/12/1981: chứng nhận ông Phạm Minh M3 khai trình nhà cửa mà ông đang quản lý sử dụng tại địa chỉ D Đ, Quận C.

Theo Giấy phép ủy quyền nhà số 3184/CP của Sở quản lý nhà đất và quản lý công trình công cộng Thành phố H cấp ngày 05/12/1981: ông Phạm Minh M3 và bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho vợ chồng ông bà Nguyễn Hữu L và Nguyễn Thị T4 được cư ngụ trong căn nhà này, không được phép bán, sang nhượng và phải chấp hành luật pháp nhà nước liên quan đến nhà đất.

- Năm 1982, bà Trần Thị H6 tự ý cho vợ chồng người em là ông Phạm Như T7 và vợ bà Phạm Thị Xuân L3 ở nhờ.

Hiện tại ông Phạm Như T7 và vợ là bà Phạm Thị Xuân L3 đã mất có sáu người con là: Ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như N, ông Phạm Như D, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8.

Hiện nay, những người đang cư trú tại nhà D và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Anh T5, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như D, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8, ông Phạm Như N, bà Trần Thị P1, bà Mai Như Lan H2, bà Lưu Đức M, ông Phạm Tấn Thiên P3, ông Phạm Mai K, bà Trần Thị Kim L1, bà Lý Thị Cẩm M1.

Do ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Thị T4 không trả lại cho nguyên đơn căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Thị T4 trả lại cho nguyên đơn

căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Minh M3 và bà Phạm Nguyễn Thị T (nay là các ông, bà gồm: ông Phạm Minh T1, bà Phạm Thị Minh P, ông Phạm Minh T2, ông Phạm Minh T3, ông Phạm Minh Q là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn).

Yêu cầu những người đang cư trú tại căn nhà D và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Anh T5, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như D, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8, ông Phạm Như N, bà Trần Thị P1, bà Mai Như Lan H2, bà Lưu Đức M, ông Phạm Tấn Thiên P3, ông Phạm Mai K, bà Trần Thị Kim L1, bà Lý Thị Cẩm M1 phải rời khỏi căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập, yêu cầu chia thừa kế của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Như T7.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 135/2025/00501/CT-TV ngày 03/3/2025.

*Bị đơn ông Nguyễn Hữu L có bà Nguyễn Thị Anh T5 đại diện và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị T4 là bà Nguyễn Thị Anh T5, ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thu H1 có bà Nguyễn Thị Anh T5 đại diện trình bày:*

Từ năm 1978, bà T4 và các con đã dọn vào nhà D Đ Phường C, Quận C sinh sống. Đến năm 1981, thì ông L cũng dọn vào ở cùng. Năm 1981, gia đình bà T làm giấy ủy quyền nhà cho vợ chồng ông L, bà T4 được quyền cư ngụ tại nhà nêu trên, không được phép bán, sang nhượng.

Năm 1999, vợ chồng ông L, bà T4 kê khai nhà đất hai căn nhà 471 và 467/2 Đ cho vợ chồng ông M3, bà T. Trong quá trình sinh sống, ông L, bà T4 đã kê khai đóng thuế đầy đủ, không sửa chữa nhà.

Ông Nguyễn Hữu L và bà Nguyễn Thị T4 có yêu cầu phản tố, đề nghị gia đình bà T trả cho ông bà 01 căn nhà có giá trị tương đương với 50% giá trị căn nhà D Đ, Phường C, Quận C.

Ngày 28/4/2024, ông Nguyễn Hữu L và bà Nguyễn Thị T4 có đơn rút lại đơn phản tố do hai bên đã tự hòa giải được với nhau. Bị đơn đồng ý trả lại nhà cho nguyên đơn.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phạm Như T7.

Phía bị đơn thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 135/2025/00501/CT-TV ngày 03/3/2025.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Như T7 trình bày:*

Ông Phạm Như K2 chết ngày 26/03/1961 và bà Trần Thị H6 chết ngày 22/02/1997. Ông K2 và bà H6 có ba người con gồm: Phạm Minh M3, Phạm Thị

L4, Phạm Như T7.

Ông Phạm Như K2 chết không để lại di chúc. Ngày 30/7/1971, bà Trần Thị H6, bà Phạm Thị L4, ông Phạm Minh M3 và ông T7 đã lập tờ thuận phân di sản của ông K2, theo đó, bà H6 là chủ sở hữu (toàn quyền hưởng hoa lợi) căn nhà, còn ông Phạm Minh M3 có quyền hư hữu tức là chỉ có quyền sử dụng, quản lý.

Sau ngày 30/4/1975, luật pháp nước ta không còn chế định quyền hư hữu. Căn nhà 471 Đ có một nửa là di sản chưa phân chia của ông K2 do ông M3 quản lý và phân nửa thuộc quản lý của bà H6.

Trước và sau năm 1975, bà H6 và vợ chồng ông M3 sử dụng nhà này. Năm 1982, gia đình ông T7 cũng về ngụ tại nhà này.

Năm 1981, ông M3 cùng vợ là bà Nguyễn Thị T và bà H6 đã lập Giấy ủy quyền nhà đất quản lý phần D Đ, Phường C, Quận C cho ông Nguyễn Hữu L và bà Nguyễn Thị T4 trong thời hạn 3 năm; Giấy ủy quyền này có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường C10, Quận C.

Bà H6 có làm Giấy bổ túc văn tự ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Thị T4 theo yêu cầu của Sở Nhà đất Thành phố.

Ngày 22/2/1997, bà H6 chết. Sau đó, ông M3 chết. Nhà D Đ Phường C, Quận C là di sản của bà H6. Việc ông M3 và bà H6 ủy quyền cho ông L, bà T4 đương nhiên chấm dứt.

Ngày 26/10/2010, ông Phạm Như T7 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế là căn nhà D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cha mẹ ông (ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6) để lại cho ông Phạm Minh M3, bà Phạm Thị L4 và ông Phạm Như T7 theo quy định pháp luật. Ông Phạm Như T7 được nhận phần thừa kế bằng hiện vật là phần nhà D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Phạm Như T7, bà Phạm Thị Xuân L3 gồm: Ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như N, ông Phạm Như D, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8 có bà Mai Như Lan H2 là người đại diện trình bày: Thống nhất với phần trình bày và yêu cầu độc lập của ông Phạm Như T7.*

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 135/2025/00501/CT-TV ngày 03/3/2025.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Như N, bà Trần Thị P1, ông Phạm Như D, bà Mai Như Lan H2, ông Phạm Tấn P2, bà Lưu Đức M, ông Phạm Tấn Thiên P3, ông Phạm Mai K có bà Mai Như Lan H2 đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu độc lập của ông Phạm Như T7.*

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Thông nhất với kết quả định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 135/2025/00501/CT-TV ngày 03/3/2025.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Cẩm M1, bà Trần Thị Kim L1, ông Nguyễn Việt A, bà Nguyễn Thị Anh T5, bà Nguyễn Việt L2, ông Nguyễn Minh Anh H4, ông Nguyễn Ngọc V, bà Đặng Mai A1, bà Nguyễn Thúy A2, bà Nguyễn Ngọc M2, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Cao Minh Bảo C, trẻ Cao Minh Bảo N1, sinh năm 2007 có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Trần Thanh T6, ông Lý Minh N2, trình bày: Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn trình bày.*

Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phạm Như T7.

Thông nhất với kết quả định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 135/2025/00501/CT-TV ngày 03/3/2025.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm C1 và bà Phạm Kim Anh C2 trình bày: Bà Phạm C1, bà Phạm Kim Anh C2 và ông Phạm Như Q1 là vợ và con của ông Phạm Như M4. Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Như Q1 do bà Quan Vân A3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Q1 không có ý kiến và yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Minh P, ông Phạm Minh T2, ông Phạm Minh T3, ông Phạm Minh Q, ông Phạm Minh T1 do bà Nguyễn Thị Phi Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thông nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phạm Như T7.

Thông nhất với kết quả định giá theo Chứng thư Thẩm định giá số 135/2025/00501/CT-TV ngày 03/3/2025.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Ánh N6, bà Phạm Thị L4 (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: bà Nguyễn Thị Ngọc N7, ông Nguyễn Thành L5 (đã chết năm 2015) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành L5: bà Nguyễn Thị N8, ông Nguyễn Thành Đ1, bà Nguyễn Phương K1, bà Nguyễn Thị Như L6, bà Nguyễn Ngọc U, ông Nguyễn Ngọc P5, bà Nguyễn Phương T9 trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Các ông, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác.*

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 38, Điều 74, khoản 1 Điều 147, Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 18, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 7, Điều 11 Nghị định của chính phủ số 70-CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự,

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Thị T4 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 là bà Nguyễn Thị Anh T5, ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thu H1 là) trả lại cho nguyên đơn căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Minh M3 và bà Phạm Nguyễn Thị T (nay là các đồng thừa kế của ông Phạm Minh M3 và bà Phạm Nguyễn Thị T gồm: ông Phạm Minh T1, bà Phạm Thị Minh P, ông Phạm Minh T2, ông Phạm Minh T3, ông Phạm Minh Q, ông Phạm Như M4 (ông M4 đã chết năm 2007 có vợ là bà N9 usage Phạm C1 (Phạm Cécile) và hai người con là Phạm ép Dominguez K4-Anh C2 (Phạm Kim A4 clara) và P6 (Phạm Như Q1)).

Buộc những người đang cư trú tại căn nhà D và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Anh T5, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như D, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8, ông Phạm Như N, bà Trần Thị P1, bà Mai Như Lan H2, bà Lưu Đức M, ông Phạm Tấn Thiên P3, ông Phạm Mai K, bà Trần Thị Kim L1, bà Lý Thị Cẩm M1 phải rời khỏi căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Như T7 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Như T7, bà Phạm Thị Xuân L3 gồm: Ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như N, ông Phạm Như D, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8 về việc yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế là căn nhà D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cha mẹ ông T7 (ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6) để lại cho bà Phạm Thị L4 và ông Phạm Như T7 theo di chúc của bà Trần Thị H6 để lại. Ông Phạm Như T7 được nhận phần thừa kế bằng hiện vật là phần nhà D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.*

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, bà Mai Như Lan H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập chia thừa kế cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Như T7.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

1. Bà Mai Như Lan H2 thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ tranh chấp đối với căn nhà số D mà không tranh chấp đối với căn nhà 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Luật sư Trương Thị H3 trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai Như Lan H2:

Di sản thừa kế trong vụ án này là nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh (không bao gồm phần nhà đất tại số D Đ, Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh vì phần nhà đất này không thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6).

Nguồn gốc nhà đất số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh là của Công ty B1 (S2) bán cho vợ chồng ông Tiêu H8 và bà Hồ Thị Triệu. Bà Trần Thị H6 đã mua nhà đất này của vợ chồng ông Tiêu H8 và bà Hồ Thị T10 theo Tờ đoạn mãi ngày 13/3/1956 lập tại Phòng Chứng khế S (chế độ cũ).

Pháp luật áp dụng, di sản thừa kế, người thừa kế: Điều 2 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 khẳng định N10 là nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa. Theo Hiến pháp và hệ thống pháp luật của nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam, không có điều khoản nào quy định về việc áp dụng pháp luật chế độ cũ của miền N, của Sài G1. Sau khi thống nhất đất nước ngày 30/4/1975, Hội đồng Chính phủ đã có Nghị quyết số 76-CP ngày 25/3/1977 thi hành thống nhất trong cả nước các văn bản pháp luật đã ban hành trước đây, trong đó có Luật Hôn nhân và gia đình ngày 29/12/1959. Do đó, căn cứ Nghị quyết 76-CP của Hội đồng Chính phủ, Luật Hôn nhân và gia đình ngày 29/12/1959 được áp dụng cho cả nước kể từ ngày 25/3/1977. Sau Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959, Việt Nam có Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986, Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 và Luật Hôn nhân và gia đình hiện hành năm 2014, có hiệu lực từ ngày 01/01/2015. Khoản 1 Điều 131 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: “Quan hệ hôn nhân và gia đình được xác lập trước ngày Luật này có hiệu lực thì áp dụng pháp luật về hôn nhân và gia đình tại thời điểm xác lập để giải quyết”. Vì vậy, Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 được áp dụng đối với trường hợp hôn nhân của ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6 về chế độ tài sản của vợ chồng và quyền thừa kế của vợ chồng.

Theo Điều 15, Điều 16 và Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959, giữa vợ chồng chỉ có tài sản chung và vợ chồng có quyền thừa kế tài sản của nhau. Vì Điều 15 và Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 quy định:

“Điều 15

Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới.

Điều 16

Khi một bên chết trước, nếu tài sản của vợ chồng cần chia, thì chia như quy định ở Điều 29.

Vợ và chồng đều có quyền thừa kế tài sản của nhau.

#### Điều 29

Khi ly hôn, việc chia tài sản sẽ căn cứ vào sự đóng góp về công sức của mỗi bên, vào tình hình tài sản và tình trạng cụ thể của gia đình. Lao động trong gia đình được kể như lao động sản xuất.

Khi chia phải bảo vệ quyền lợi của người vợ, của con cái và lợi ích của việc sản xuất.”

Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

“1. Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau:

a) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì chủ thể giao dịch tiếp tục thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11, trừ trường hợp các bên của giao dịch dân sự có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung nội dung, hình thức của giao dịch để phù hợp với Bộ luật này và để áp dụng quy định của Bộ luật này.

Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11.

b) Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này.

c) Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết;

d) Thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này”.

Do đó, trong vụ án này, giao dịch dân sự là tranh chấp chia thừa kế, là tranh chấp đòi tài sản đều là giao dịch dân sự chưa được thực hiện, có nội dung, hình thức phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 được áp dụng. Trong vụ án này, di sản thừa kế của ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6 là nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Như K2 chết năm 1961 không có Di chúc. Bà Trần Thị H6 chết năm 1997 không có Di chúc. Do đó, việc thừa kế di sản của ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6 là thừa kế theo pháp luật.

Điều 651. Người thừa kế theo pháp luật

1. Những người thừa kế theo pháp luật được quy định theo thứ tự sau đây:

a) Hàng thừa kế thứ nhất gồm: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết;

b) Hàng thừa kế thứ hai gồm: ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại, anh ruột, chị ruột, em ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại;

c) Hàng thừa kế thứ ba gồm: cụ nội, cụ ngoại của người chết; bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết; cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột; chắt ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại.”

Vì vậy, ông Phạm Như K2 chết năm 1961, di sản thừa kế của ông Phạm Như K2 là 50% nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh. Những người thừa kế theo pháp luật của ông Phạm Như K2 là bà Trần Thị H6 (vợ) và ba người con là Phạm Minh M3, Phạm Thị L4, Phạm Như T7.

Điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng điểm a khoản 1 Điều 25 Pháp lệnh thừa kế ngày 10/9/1990 vì điểm a khoản 1 Điều 25 Pháp lệnh thừa kế ngày 10/9/1990 quy định:

“Điều 25: Những người thừa kế theo pháp luật

1- Những người thừa kế theo pháp luật gồm có:

a) Hàng thứ nhất: vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người chết.”

Vì vậy, khi bà Trần Thị H6 chết năm 1997, di sản thừa kế của bà Trần Thị H6 là 50% nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), TP . và phần thừa kế bà Trần Thị H6 được hưởng thừa kế của ông Phạm Như K2 là 1/4 của 50% nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người thừa kế của bà Trần Thị H6 là ông Phạm Minh M3, bà Phạm Thị L4 và ông Phạm Như T7.

Về pháp lý của Bản thuận phân ngày 30/7/1971: Văn bản thuận phân ngày 30/7/1971 chỉ là sự thỏa thuận đối với di sản thừa kế của ông Phạm Như K2 là 50% nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vào thời điểm lập Bản thuận phân này, bà Trần Thị H6 còn sống và trong Bản thuận phân này không đề cập đến phần tài sản của bà Trần Thị H6 là 50% nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung văn bản ngày 30/7/1971, bà Trần Thị H6 chỉ được hưởng hoa lợi đối với di sản thừa kế của ông Phạm Như K2. Thỏa thuận này trái với quy định của Điều 15, Điều 16 và Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959, về quyền thừa kế của bà Trần Thị H6 đối với di sản của ông Phạm Như K2. Do đó, Bản thuận phân ngày 30/7/1971 bị vô hiệu. Hơn nữa, Bản thuận phân này là thỏa thuận căn cứ theo quy định của pháp luật chế độ cũ S, không được công nhận trong hệ thống pháp luật của N11 kể từ ngày 25/3/1977 theo Nghị quyết số 76-CP ngày 25/3/1977 của Hội đồng Chính phủ.

Do đó, thỏa thuận tại Bản thuận phân ngày 30/7/1971 không thể áp dụng trong vụ án này vì chứng cứ này không hợp pháp, vi phạm các điều kiện về chứng cứ được quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự vì có căn cứ không hợp pháp, trái với quy định của pháp luật Việt Nam về thừa kế của vợ chồng. Theo nội dung Bản thuận phân ngày 30/7/1971 tại trang thứ 2 của tờ thứ 5 quy định: “Mỗi đảng phải thực hành các thể thức đăng ký cần thiết nơi ti điền địa S theo Tờ thuận phân này.” Nhưng, sau khi ký kết Tờ thuận phân ngày 30/7/1971, tất cả các thành viên của Tờ thuận phân này đều không thực hiện việc đăng ký. Do đó, việc thuận phân chưa có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ngày 02/12/1981 khi ông Phạm Minh M3 và bà Nguyễn Thị T làm thủ tục xác nhận tình trạng hợp lệ về nhà đất để xuất cảnh sang Pháp, Ủy ban nhân dân Phường C10, Quận C đã xác nhận như sau: “Ông Phạm Minh M3 và bà Nguyễn Thị Thới thường T11 tại địa chỉ trên, trong hồ sơ về quyền sở hữu căn nhà số D đường Đ thì là do bà Trần Thị H6 là sở hữu chủ, cho đến lúc bà H6 chết thì mới giao cho ông M3 và bà T (vì bà H6 là mẹ ruột của ông M3); hiện giờ bà H6 còn sống”. Xác nhận này đã khẳng định sau khi ký kết Tờ thuận phân ngày 30/7/1971 nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh vẫn thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị H6.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Mai Như Lan H2. Chia di sản thừa kế của ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6 là nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh cho 02 người thừa kế là ông Phạm Minh M3 và ông Phạm Như T7. Ông Phạm Như T7 (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bao gồm bà Mai Như Lan H2) nhận thừa kế là hiện vật đối với nhà đất tại số D Đ (đường P cũ), Phường C, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về hình thức: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự khác từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

+ Về nội dung: Phần nhà đất tại địa chỉ số D đường Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh: Theo Đoạn mãi ngày 13/3/1956 của Phòng Chưởng khế S thì Hội S1 Bon Hoa bán cho ông Tiêu H8 và vợ là bà Hồ Thị T10 một số đất theo bằng khoán 2290 tờ 2290 quyền 10 tại đường P (nay là Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích 70m<sup>2</sup>. Sau đó, căn nhà được bán lại cho bà Trần Thị H6 và chồng là ông Nguyễn Như K5. Đồng thời, ông K5, bà H6 cũng xin giấy phép xây dựng cất lại căn nhà trên khu đất này. Do đó, có căn cứ để xác định nhà, đất D đường Đ, Phường C, Quận C có nguồn gốc do bà Trần Thị H6 và chồng là ông Phạm Như K2 mua lại của ông Tiêu H9 và bà Hồ Thị Triệu .

Theo lời khai của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông Phạm Như K2 chết năm 1961, không để lại di chúc và hàng thừa kế của ông gồm bà Trần Thị H6 và ba con là Phạm Minh M3, Phạm Thị L7, Phạm Như T7.

Theo tờ thuận phân điền thổ Sài Gòn quyển 10 tờ 2290 ngày 30/7/1971 thì bà Trần Thị H6 và ông Phạm Minh M3, bà Phạm Thị L4, ông Phạm Như T7 đã thống nhất chia di sản của ông Phạm Như K2. Bà Phạm Thị L4 từ chối nhận di sản của ông K2. Ông Phạm Minh M3 và vợ là bà Phạm Nguyễn Thị T (Nguyễn Thị T) được hưởng quyền thừa kế bất động sản là căn nhà phố lầu 1 mang số 471 đường P (nay là Đ). Do có sự chênh lệch về giá trị bất động sản, ông M3 đã phải đưa thêm số tiền 4.244 đồng theo biên lai số 24488 ngày 27/10/1971 và 33.000 đồng biên lai số 083693 ngày 28/10/1971 cho ông Phạm Như T7 và bà Phạm Thị Xuân L3. Như vậy, ông Phạm Minh M3 có quyền hưởng dụng bằng cách chiếm hữu thật sự đối với căn nhà trên. Còn bà Trần Thị H6 được hưởng quyền hoa lợi từ những bất động sản là di sản của ông K2.

Các đồng thừa kế của ông K2 đã tự nguyện phân chia di sản thừa kế của ông tại tờ thuận phân điền thổ S, đây là ý chí tự nguyện của các bên. Đồng thời ông M3 cũng thực hiện nghĩa vụ trả tiền chênh lệch cho ông T7 cũng như đảm bảo quyền lợi cho bà H6. Như vậy, có căn cứ để xác định ông M3 và bà T là chủ sở hữu của nhà đất tại số D đường P (nay là đường Đ). Kể từ khi thuận phân thì bà H6 không còn là chủ sở hữu đối với nhà đất trên nữa, do đó nhà đất trên không phải là di sản của bà H6 và bà H6 cũng không có quyền định đoạt đối với nhà trên.

Đối với Đơn xin hủy bỏ giấy ủy quyền nhà ngày 03/6/1986 được những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Như T7 cho rằng đây là di chúc của bà H6 để lại căn nhà số D đường P (nay là đường Đ) cho các con là Phạm Thị L4, Phạm Như T7 là không có căn cứ. Vì đây là đơn bà H6 gửi cho Ủy ban nhân dân Phường C10 và cơ quan chức năng khác với mục đích hủy bỏ giấy ủy quyền nhà. Đồng thời đơn này được lập sau ngày thuận phân, thời điểm mà bà H6 không còn là chủ sở hữu đối với phần nhà đất số 471 này và không có quyền định đoạt với phần nhà đất trên.

Do đó, phần nhà đất số D đường P (nay là đường Đ) không phải là di sản của bà H6 nên ông Phạm Như T7 và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T7 không có quyền hưởng thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Như T7 và những người thừa kế là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Bà Mai Như Lan H2 kháng cáo yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà nêu trên và những người thừa kế của ông T7 nhận phần thừa kế bằng hiện vật tuy nhiên không cung cấp thêm tình tiết, chứng cứ mới do đó không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan bà Mai Như Lan H2,

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Như Lan H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

### [1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Mai Như Lan H2 được nộp trong hạn luật định, đúng hình thức và nội dung nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Mai Như Lan H2 thay đổi yêu cầu kháng cáo, nhưng không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được xem xét theo quy định tại khoản 3 Điều 398 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

### [1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vụ án có đương sự ở nước ngoài. Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định đây là vụ án “Tranh chấp đòi nhà; yêu cầu chia thừa kế” và thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Nguyễn Việt A, bà Nguyễn Việt L2, ông Nguyễn Minh Anh H4, bà Đặng Mai A1, bà Nguyễn Thúy A2, bà Nguyễn Ngọc M2, ông Trần Thanh T6, bà Quan Vân A3 (người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Như Q1), bà Đinh Thị Ánh N6 có đơn xin vắng mặt; Ông Cao Minh Bảo C, bà Phạm C1, bà Phạm Kim Anh C2, ông Nguyễn Thành Đ1, bà Nguyễn Thị Như L6, bà Nguyễn Ngọc U, ông Nguyễn Ngọc P5 vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

### [2] Về nội dung:

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Như T7 kháng cáo cho rằng căn nhà số D đường Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6 nên yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

### [2.1] Về nguồn gốc tài sản:

[2.1.1] Đối với phần nhà đất số D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là 471 đường P, S):

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, phần nhà đất số 471 nêu trên có nguồn gốc do ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6 (là cha mẹ của ông Phạm Minh M3, Phạm Thị L4 và ông Phạm Như T7) mua của Hội S1 Bon Hoa theo bằng khoán 2290 tờ 2290 quyển 10 đường P (nay là đường Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 70m<sup>2</sup>.

Sau khi ông Phạm Như K2 qua đời năm 1961, bà Trần Thị H6 cùng các con là ông Phạm Minh M3, ông Phạm Như T7 và bà Phạm Thị L4 tiến hành phân chia tài sản. Theo văn bản lập tại Phòng Chương khế S ngày 30/7/1971, bà H6

và các đồng thừa kế thống nhất chuyển quyền sở hữu căn nhà số D P (nay là Đ) cho ông Phạm Minh M3 và vợ là bà Nguyễn Thị T đã trước bạ rồi được ghi trong bằng khoán điền thổ 2290. Văn bản nêu trên được lập hợp pháp, có chứng nhận của Phòng Chưởng khế, thể hiện ý chí định đoạt rõ ràng nên là căn cứ xác lập quyền sở hữu hợp pháp của ông Phạm Minh M3 và vợ là bà Nguyễn Thị T đối với căn nhà D P (nay là Đ) Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong cùng thời điểm phân chia tài sản năm 1971, bà Phạm Thị L4 được cho nhà khác và có làm tờ cam kết có chứng nhận chữ ký của Cơ quan chính quyền với nội dung bà Phạm Thị L4 xác nhận từ chối và không liên quan đến nhà 471 nêu trên.

Ông Phạm Như T7 và vợ là bà Phạm Thị Xuân L3 cũng được nhận phần tài sản riêng, gồm:

Một căn nhà tại số G Xóm C, Quận H, Chợ L8 và Phần đất thổ cư tại số B đường T.

Do giá trị tài sản phân chia có chênh lệch, ông Phạm Minh M3 đã bù cho vợ chồng ông Phạm Như T7 số tiền 4.244 đồng (theo biên lai số 24488 ngày 27/10/1971) và 33.000 đồng (theo biên lai số 083693 ngày 28/7/1971). Đây được coi là sự thỏa thuận phân chia tài sản của những người đồng thừa kế của ông Phạm Như K2, bao gồm bà Trần Thị H6, ông Phạm Minh M3, ông Phạm Như T7 và bà Phạm Thị Lệ .1 Việc thanh toán bù trừ này được thực hiện đầy đủ, tự nguyện, không phát sinh tranh chấp, thể hiện việc phân chia di sản của ông Phạm Như K2 đã được các đồng thừa kế thực hiện dứt điểm, hợp pháp, công bằng và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm phân chia tài sản cũng như luật pháp hiện hành.

[2.1.2] Đối với phần nhà đất số D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là 467/2 đường P, S):

Theo hồ sơ địa chính, thuộc Bằng khoán điền thổ số 2294, là tài sản vợ chồng ông Phạm Minh M3 – bà Phạm Nguyễn Thị T mua lại của vợ chồng bà Hồ Thị T10 và ông T12 Hai bằng tờ hứa bán lập ngày 20/4/1970. Tới năm 1972, bà Nguyễn Thị T (vợ ông Phạm Minh M3) xây cất nhà bất hợp pháp trên đất này bị phạt thù 30.240 đồng (Biên lai tập thù của Tòa hành chánh Quận C ngày 22 tháng 11 năm 1972 và biên lai đóng thuế Thổ trạch trên diện tích 21m<sup>2</sup> số 080708 số tiền 18.000 đồng ngày 17/09/1970).

Sau khi hoàn tất việc mua bán, vợ chồng ông M3 – bà Thới hợp khối hai căn 471 và 467/2, sử dụng thống nhất dưới số nhà D Đ, sinh sống, quản lý ổn định, công khai, liên tục, không ai tranh chấp.

Sau năm 1975, căn cứ tài liệu trong hồ sơ, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã công nhận quyền quản lý, sử dụng nhà đất này cho ông Phạm Minh M3 – bà Phạm Nguyễn Thị T theo Giấy chứng nhận số 2900/CNG6 ngày 07/12/1981, phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng hợp pháp, ngay tình và công khai của chủ sở hữu.

Ngày 05/12/1981, ông Phạm Minh M3 và bà Phạm Nguyễn Thị T lập Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu L và bà Nguyễn Thị T4 được cư ngụ tại căn nhà

471, nhưng không được bán, sang nhượng hoặc định đoạt. Việc ủy quyền này chỉ nhằm mục đích cư trú, không làm phát sinh quyền sở hữu cho người được ủy quyền.

Đến năm 1982, bà Trần Thị H6 cho vợ chồng ông Phạm Như T7 và bà Phạm Thị Xuân L3 ở. Tuy nhiên việc cho ở không có văn bản, không được sự đồng ý của chủ sở hữu là ông M3 – bà T và không kèm theo thỏa thuận chuyển quyền sở hữu hoặc sử dụng. Do đó, quan hệ này chỉ là ở nhờ thực tế, không làm phát sinh quyền tài sản.

Như vậy, đến thời điểm bà Trần Thị H6 qua đời năm 1997, căn nhà 471 đã được chuyển quyền sở hữu hợp pháp cho ông Phạm Minh M3 từ năm 1971 không còn là di sản của ông Phạm Như K2; nhà số 467/2 là tài sản do vợ chồng ông M3 – bà T mua bằng tiền riêng; còn ông Phạm Như T7 – bà Phạm Thị Xuân L3 đã được chia tài sản khác có giá trị tương ứng và đã nhận đủ. Vì thế toàn bộ nhà đất 471 và 467/2 Đ là tài sản riêng của vợ chồng ông Phạm Minh M3, bà Phạm Nguyễn Thị Thới .2

Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định khối tài sản tranh chấp không còn là di sản của ông K2, bà H6 và buộc bị đơn phải trả lại nhà 471 Đ, cũng như bác yêu cầu chia thừa kế của ông Phạm Như T7 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Như T7 kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi bản chất vụ việc nên đơn kháng cáo không được chấp nhận.

[4] Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai Như Lan H2 của vị Luật sư không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Như Lan H2 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Như Lan H2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2025/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 38, Điều 74, khoản 1 Điều 147, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 18, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 7, Điều 11 Nghị định của chính phủ số 70-CP ngày 12 tháng 6 năm 1997 về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Thị T4 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 là bà Nguyễn Thị Anh T5, ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị Thu H1 là) trả lại cho nguyên đơn căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Minh M3 và bà Phạm Nguyễn Thị T (nay là các đồng thừa kế của ông Phạm Minh M3 và bà Phạm Nguyễn Thị T gồm: ông Phạm Minh T1, bà Phạm Thị Minh P, ông Phạm Minh T2, ông Phạm Minh T3, ông Phạm Minh Q, ông Phạm Như M4 (ông M4 đã chết năm 2007 có vợ là bà Phạm C1 và hai người con là Phạm Kim Anh C2 và Phạm Như Q1).

Buộc những người đang cư trú tại căn nhà D và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Anh T5, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như D, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8, ông Phạm Như N, bà Trần Thị P1, bà Mai Như Lan H2, bà Lưu Đức M, ông Phạm Tấn Thiên P3, ông Phạm Mai K, bà Trần Thị Kim L1, bà Lý Thị Cẩm M1 phải rời khỏi căn nhà 471 và 4 Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Như T7 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Như T7, bà Phạm Thị Xuân L3 gồm: Ông Phạm Tấn P2, ông Phạm Như N, ông Phạm Như D, ông Phạm Như N5, ông Phạm Tấn H5, ông Phạm Như T8 về việc yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế là căn nhà D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của cha mẹ ông T7 (ông Phạm Như K2 và bà Trần Thị H6) để lại cho bà Phạm Thị L4 và ông Phạm Như T7 theo di chúc của bà Trần Thị H6 để lại. Ông Phạm Như T7 được nhận phần thừa kế bằng hiện vật là phần nhà D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận, 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[2] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Như Lan H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002199 ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án dân sự 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;                      | (2)  |
| - NCQLNVLQ;                    | (33) |
| - Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm). |      |

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

**Lê Thành Long**