

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 441/2020/DS-PT

Ngày: 01/6/2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sở hữu
tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Phạm Hồng Loan

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 5, ngày 01 tháng 6 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 624/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1821/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2190/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu Th, sinh năm: 1968

Địa chỉ: 270/17 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Lê Văn Th, sinh năm: 1968. Địa chỉ: 302/49 Ph, Phường Q, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền lập ngày 29/5/2018 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 12977, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD. (có mặt)

Bị đơn: Bà Diệp Minh Ng, sinh năm: 1954

Địa chỉ: 71/19(số cũ 45/3A) Điện Biên Ph, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Cao Thị L, sinh năm: 1979. Địa chỉ: 76 đường số A, Phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền lập

ngày 19/11/2019 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh số 31627, quyển số 11. (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Phan Minh Ngh, sinh năm: 1953 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 71/19 (số cũ 45/3A) Điện Biên Ph, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

2/Ông Phạm Tín D, sinh năm: 1965 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 270/17 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3/Chị Phạm Lê Xuân Q, sinh năm: 1995 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 270/17 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

4/Trẻ Phạm Lê Duy, sinh ngày 01/20/2004

Người đại diện hợp pháp cho trẻ Phạm Lê Duy là Bà Lê Thị Thu Th. Địa chỉ: 270/17 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và tại phiên tòa các đương sự trình bày :

Nguyên đơn:

Cha mẹ Bà Lê Thị Thu Th là cụ Lê Quang Đông và cụ Bùi Thị Xuân Hương, cụ Hương chết năm 2005. Hai cụ có 04 người con chung là Lê Quang Tâm, Lê Thị Thu Th, Lê Thị Bích Thảo và Lê Quang Tuấn, còn bà Diệp Thị Minh Nglà con riêng của cụ Hương.

Khi còn sống, ba mẹ bà Th có tạo dựng được số tài sản như sau:

-Một lô đất trên đường Chu Văn An, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Một lô đất ở Bà Rịa-Vũng Tàu

-Một căn nhà ở Sông Vệ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi

-Một căn nhà ngã Ba Tùng, Sông Vệ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi

-Một căn nhà số 100, đường Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

-Một căn nhà Cầu đỏ là nhà số 270/17 (số cũ 412/6 Nơ Trang Long) đường Nguyễn Xí, phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Một lô đất thuộc Lô C13-Thái Sơn-Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với căn nhà số 270/17 đường Nguyễn Xí, phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và lô đất thuộc Lô C13-Thái Sơn-Thành phố Hồ Chí Minh khi mua mẹ bà có nhờ chị gái là bà Diệp Thị Minh Ngđứng tên hộ, vì thời điểm đó ba mẹ bà Th chưa có hộ khẩu ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không đứng tên chủ quyền được. Từ khi mua là 1993 đến năm 2001 nhà này do em bà Th là Lê Quang Tuấn ở sử dụng, Từ năm 2002 đến nay bà Th ở sử dụng. Tiền điện nước thuê nhà đất mỗi năm bà Th đều đóng. Bà Nguyệt chưa từng ở hay sử dụng gì.

Ngày 13/11/2007, bốn anh chị em ruột của bà Th và bà Nguyệt họp gia đình để thỏa thuận phân chia phần tài sản của mẹ bà Th để lại, đồng thời được ba của bà Th cũng đồng ý phân chia luôn phần tài sản của ông trong khối tài sản chung của ba mẹ.

Tất cả các anh chị em đều đồng ý, thống nhất cách thức phân chia tài sản và cùng ký giấy xác nhận, cam kết thực hiện.

Tài sản này được phân chia như sau:

-Lô đất ở đường Chu Văn An, quận Bình Thạnh và ở Bà Rịa-Vũng Tàu: Khi còn sống mẹ bà Th cho em trai bà Th là Lê Quang Tuấn nên không tính vào tài sản thừa kế để phân chia và ông Tuấn cũng không nhận thêm tài sản nào khác nữa.

-Căn nhà huyện Tư Nghĩa, Quảng Ngãi: Dùng làm nhà thờ nên không đưa vào tài sản thừa kế để phân chia.

-Căn nhà góc Ngã ba Tùng, Sông vệ, Tư Nghĩa, Quảng Ngãi sẽ do ba của bà Th sử dụng, không chia.

-Căn nhà số 100 đường Lê Lợi, Quảng Ngãi được chia cho em gái là Lê Thị Bích Thảo.

Lô đất C13, Thái Sơn, TP Hồ Chí Minh diện tích là 250 m² được chia cho anh trai là Lê Quang Tâm và chị gái là Diệp Thị Minh Nguyệt, trong đó ông Tâm được diện tích là 2/3, bà Nglà 1/3.

-Còn nhà Cầu Đỏ là nhà 270/17 đường Nguyễn Xí, phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được chia cho Bà Lê Thị Thu Th. Vì lý do là căn nhà này bà Ngđứng tên trên giấy tờ nên khi chia cho Thủy thì bà Nguyệt có viết giấy xác nhận đứng tên hộ cho bà Th đối với căn nhà nêu trên.

Sau khi thỏa thuận xong thì các bên đều đã phân chia xong di sản thừa kế, không ai khiếu nại gì. Tuy nhiên nhiều lần bà yêu cầu bà Ngsang tên thì bà Ngđều không đồng ý. Do đó, bà Th khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sở hữu và buộc bà Nguyệt phải sang tên giấy tờ căn nhà trên cho bà.

Bị đơn:

Bà Ngthừa nhận về nhân thân như bà Th trình bày. Tuy nhiên tình cảm của các chị em như chị em ruột, bà không có phân biệt.

Nguồn gốc của căn nhà 270/17 đường Nguyễn Xí, phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Ngmua và đứng tên sở hữu. Khi mua căn nhà này bà Nguyệt đã đồng ý theo đề nghị của mẹ là cụ Hương cho các em khó khăn có nơi cư trú nên bà để các em vào sống và trong đó có bà Th. Giá trị căn nhà lúc mua là 250 chỉ vàng 9999 (25 lượng), trong đó phần tiền của bà là 19 lượng (190 chỉ), cụ Hương đưa cho bà mượn thêm là 06 lượng (60 chỉ).

Theo bà Nguyệt thì bà không chỉ bỏ tiền ra mua nhà mà cụ Hương còn đề nghị để các em lựa chọn nhà ở theo ý thích. Số vàng 190 chỉ là tài sản lớn của vợ chồng bà nên lúc sau này khi bà Th dọn vào ở thì cụ Hương có dặn khi nào bà Th muốn sống luôn ở đây thì phải trả lại cho bà Ngđủ 190 chỉ vàng (09 lượng) thì bà Ngsẽ sang tên cho bà Th. Trước khi tranh chấp xảy ra bà Ngcó nói việc này, nhưng bà Th vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ trả lại số vàng trên nên bà Ngchưa đồng ý sang tên căn nhà cho bà Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Phan Minh Ngh (chồng bà Diệp Thị Minh Nguyệt): Ông thừa nhận về nhân thân của bà Nglà đúng như nguyên đơn trình bày, đồng thời thừa nhận về lời khai của bà Ng, người đại diện của bà Nglà đúng. Ông đồng ý để bà Ng tự quyết định toàn bộ số vàng 190 chỉ vàng ra mua căn nhà trên.

2/Ông Phạm Tín D (chồng bà Lê Thị Thu Thủy): ông thừa nhận lời của bà Th là đúng. Đồng ý là tài sản riêng của bà Th.

3/Chị Phạm Lê Xuân Trang: Là con gái của bà Th và ông Dũng. Thừa nhận lời khai của cha mẹ, tự nhận thấy không có quyền lợi, nghĩa vụ nào đối với căn nhà tranh chấp này.

4/Trẻ Phạm Lê Duy: Là con của bà Th và ông Dũng. Hiện trẻ sống cùng cha mẹ tại căn nhà này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1812/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận B , Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị Thu Th.

Công nhận căn nhà số 270/17 Nguyễn Xí, (số cũ 412/6 Nơ Trang Long) Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Bà Lê Thị Thu Th (hiện trạng thực tế căn nhà được mô tả trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 223/XDM do Sở Nhà đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/01/1993). Bà Lê Thị Thu Th được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu về mặt pháp lý đối với căn nhà số 270/17 Nguyễn Xí, (số cũ 412/6 Nơ Trang Long) Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định của pháp luật.

2 .Về chi phí giám định các bên tự nguyện chịu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo qui định pháp luật.

*Ngày 29/10/2019 bà Diệp Thị Minh Ngkháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 1821/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên câu kháng cáo, đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm, xác định quyền sở hữu căn nhà là của bà Ng, còn nếu bà Th muốn sở hữu thì phải trả lại bà Ng 190 chỉ vàng tương đương 19 lượng SJC tại thời điểm tranh chấp.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Ng, đề nghị giữ y án sơ thẩm, không đồng ý thỏa thuận với bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử.

Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan đều chấp hành đúng qui định pháp luật.

+Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Diệp Thị Minh Ngtrong hạn luật định, căn cứ theo Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các đương sự có mặt, đương sự vắng mặt có đơn nên xét xử theo quy định tại Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Cao Thị L đại diện bị đơn xác định:

Nguồn gốc căn nhà 270/17 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Diệp Thị Minh Ngmua từ Xí nghiệp xây dựng nhà và Trang trí nội thất Số 2 Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Ngđược Sở Nhà đất – Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở số 223/XDM vào ngày 05/01/1993, nên căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Ng.

Giá căn nhà là lúc mua là 250 chỉ vàng 9999 tương đương 25 lượng. Lúc mua nhà bà Ngcó 190 chỉ vàng(tương đương 19 lượng), số 60 chỉ còn lại (tương đương 06 lượng) bà Ngmượn của mẹ ruột là cụ Hương. Khi này, bà Ngcó hứa với mẹ là các em khó khăn, bà đồng ý cho các em vào ở, nên diễn biến về quá trình sử dụng căn nhà là có các em bà Ngvào sống tại đây trong số đó có bà Th. Trong quá trình các em bà sử dụng thì bà Ngvẫn quản lý căn nhà, chứ không bỏ luôn. Đến thời gian sau này, khi bà Th dọn vào đây sinh sống thì cụ Hương có bàn bạc với bà Ngđể nghị bán lại căn nhà trên cho bà Th luôn thì bà Ngcũng đồng ý nên giao toàn bộ giấy tờ nhà lại cho cụ Hương giữ, vì tình cảm chị em bà Ngchỉ yêu cầu trả lại cho bà đúng 190 chỉ vàng tương đương 19 lượng SJC ở thời điểm đó, nhưng lúc này bà Th không trả cho bà Ng nên hai bên chưa thực hiện mua bán được, sự việc cho đến khi cụ Hương qua đời. Chị em chưa kịp bàn bạc thì bà Thuỷ khởi kiện, khi bà Th kiện có xuất trình các giấy tờ về xác định phân chia di sản của cụ Hương thì bà Ngmới biết và không đồng ý, đến nay việc phân chia di sản của cụ Hương vẫn chưa được thực hiện. Bà Ngvẫn xác định căn nhà này thuộc quyền sở hữu của mình, hoàn toàn không có việc đem căn nhà này làm di sản thừa kế của mẹ như bà Th trình bày. Các giấy tờ mà bà Th cung cấp để khởi kiện thì bà Ngkhông biết, tất cả giấy này không phải chữ viết, chữ ký của bà Ngmà toàn bộ là chữ của bà Th.

Về yêu cầu kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Loan đại diện bà Ngxác định: Dù bà Nglà chị em cùng mẹ khác cha với các em, nhưng bà vẫn rất tôn trọng tình cảm với bà Th. Bà Ngrất mong muốn được gặp mặt bà Th hòa giải để gìn giữ tình cảm, nhưng bà Th không cho bà cơ hội đó, tại cấp sơ thẩm bên bà Th còn có đơn yêu cầu từ chối hòa giải nên chị em không gặp được để giải quyết, nay bà Ngvẫn muốn giữ tình cảm chị em, bà đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm, xác định căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà, còn nếu bà Th cương quyết muốn lấy nhà thì phải trả lại bà Ngđúng số vàng là 190 chỉ vàng và tính tương đương 19 lượng SJC theo thời điểm hiện giờ.

Đại diện nguyên đơn Ông Lê Văn Th tại phiên tòa phúc thẩm vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông xác định đúng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải, nên cũng không muốn thỏa thuận tại phiên tòa này và đề nghị giữ y bản án sơ thẩm, buộc chuyển quyền sở hữu của bà Ngsang cho bà Th đối với căn nhà số 270/17 N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì các anh chị em đã thống nhất phân chia di sản thừa kế của mẹ để lại, trong đó có căn nhà nêu trên. Do đó, bà Ngphải giao lại căn nhà cho bà Th mà không được đòi hỏi bất kỳ điều kiện quyền lợi nào.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo:

Căn cứ lời trình bày của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn nhà mà các bên tranh chấp có địa chỉ tại số 270/17 (số cũ 412/6 Nơ Trang Long) N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện do bà Diệp Thị Minh Ngđứng tên sở hữu theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở được Sở Nhà đất-Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp số 223/XDM vào ngày 05/01/1993, nên căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Ng. Như vậy, đến tại thời điểm tranh chấp bà Ng vẫn là chủ sở hữu căn nhà. Bà Ngphủ nhận đây là di sản thừa kế của cụ Hương.

- Theo bà Th, căn cứ làm phát sinh quyền sở hữu của bà để bà đi kiện chính là bà được quyền thừa kế căn nhà của cụ Hương, còn bà Ngchi là người đứng tên dùm, bà Ngđã đồng ý đưa căn nhà này vào làm di sản thừa kế, ký tên vào tờ giấy đứng tên dùm cho bà Th thì mặc nhiên bà Ngđã chấp nhận căn nhà này của bà. Nên bà Ngphải thực hiện nghĩa vụ mà không được đưa ra bất kỳ đòi hỏi nào. Ngoài ra không còn cơ sở nào khác.

Để chứng minh, bà Th xuất trình tờ “Giấy cam kết” về việc thừa kế tài sản ghi ngày 13/11/2007 thể hiện sự phân chia di sản của cụ Hương, có chữ ký của 05 anh chị em; Tờ “Giấy xác nhận” đề ngày 13/11/2007 với nội dung bà Ngđứng tên dùm bà Th có chữ ký của bà Ng; 01 giấy “hợp đồng mua bán đất” ghi ngày 26/11/2007.

Từ những loại giấy tờ này bà Th yêu cầu công nhận quyền sở hữu căn nhà của bà Ng là của bà theo hình thức thừa kế.

- Phía bà Ngphủ nhận toàn bộ lời trình bày của bà Th và tất cả giấy tờ mà bà Th xuất trình. Xác định căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà, hiện bà vẫn còn đứng tên sở hữu, không phải là của mẹ, nên không chấp nhận đưa vào làm di sản thừa kế và không đồng ý chuyển giao quyền sở hữu cho bà Th. Ngoài ra bên bà Ng còn yêu cầu nguyên đơn chứng minh tất cả các giấy tờ đúng chữ ký và chữ viết của bà.

Xét thấy:

- Xét về nguồn gốc căn nhà là của bà Ng. Diễn biến toàn bộ quá trình lúc mua nhà thì các giao dịch mua bán thể hiện trong hợp đồng mua bán nhà giữa bà Ng với Xí nghiệp Xây dựng nhà và Trang trí nội thất Số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, biên bản bàn giao nhà đều do bà Ng trực tiếp thực hiện, ông Lê Quang Tâm là người em cùng mẹ khác cha với bà Ng có đi giao dịch nộp tiền, nhưng theo bà Ng xác định, do đóng tiền được thực hiện nhiều lần nên bà đưa tiền cho người em trai đi vừa thuận tiện và đảm bảo an toàn.

- Cụ Hương chết không có di chúc, không có bất cứ giấy tờ, tài liệu nào chứng minh đây là tài sản của cụ Hương, cũng không có anh chị em nào biết hay chứng kiến việc cụ Hương đưa tiền cho bà Ng hay đưa cho ông Tâm.

Từ đó, chưa đủ cơ sở xác định căn nhà bà Ngmua có nguồn gốc là của cụ Hương.

-Bên nguyên đơn còn cho rằng, bà Ngmua nhà nhưng không ở, mà chị em bà Th sống tại đây và bà Th là người sinh sống lâu nhất, từ năm 2002 đến nay. Xét ý kiến này vẫn chưa đủ cơ sở khẳng định là nhà của cụ Hương, bởi lẽ cha mẹ sinh sống ở xa việc bà Nguyệt cho chị em cùng ở, đùm bọc, cứu mang lúc khó khăn là cần thiết và phù hợp đạo lý.

Do đó, về mặt pháp lý đây vẫn là tài sản của bà Diệp Thị Minh Nguyệt, chưa đủ cơ sở xác định đây là di sản thừa kế của cụ Bùi Thị Xuân Hương.

-Xét về giá trị pháp lý những tờ giấy mà bà Th xuất trình: gồm

“Giấy cam kết” ghi ngày 13/11/2007, theo bà Th đây là giấy thể hiện sự phân chia di sản của cụ Hương, trong đó chứa có nội dung bà Ngđồng ý đưa căn nhà vào làm di sản thừa kế. Có chữ ký của 05 người con gồm: Lê Quang Tâm, Lê Thị Thu Th, Lê Thị Bích Thảo và Lê Quang Tuấn, còn bà Diệp Thị Minh Nglà con riêng của cụ Hương.

Xuất phát từ giấy này nên chính bà Th mới viết tiếp “Giấy xác nhận” cùng ngày 13/11/2007 với nội dung là bà Ngđứng tên đùm bà Th căn nhà.

+Xét về hình thức của tờ “Giấy cam kết”, tại phiên Tòa, ông Thành đại diện bà Th thừa nhận giấy này do bà Th lập, chữ viết của bà Thủy. Phía dưới cuối cùng, bà Ngchỉ ký tên và ghi mỗi từ “Nguyệt” chứ không ghi đầy đủ họ tên như những anh chị em khác. Giấy này lập thiếu chữ ký của cha là cụ Đông.

Do bà Ngphủ nhận toàn bộ “Giấy cam kết” nên phía nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh, nhưng nguyên đơn không có yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết “Nguyệt”. Nên xét về mặt pháp lý chưa đủ cơ sở để chấp nhận giá trị của nó.

+Xét về nội dung: Trong “Giấy cam kết” ghi những nội dung mà theo nguyên đơn cho là “phân chia tài sản” của mẹ sau khi mẹ chết, trong đó có chữ “Thủy Thảo nhận nhà Cầu Đỏ và nhà Lê Lợi”, ông Thành đại diện bà Th xác định nội dung của những chữ này chính là việc chị em phân chia di sản là căn nhà số 270/17(số cũ 412/6 Nơ Trang Long) N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, để bà Th tranh chấp và khởi kiện.

Bà Ngphủ nhận tất cả nội dung của “Giấy cam kết” này các tờ giấy còn lại khác, bà không biết ai lập và cũng không ký tên. Nếu bà đồng ý thì đã có ý kiến hăn hoi, ký tên và viết đầy đủ họ tên, bà cũng không biết nhà Cầu Đỏ, nhà Lê Lợi. Ngoài ra, bà yêu cầu nguyên đơn phải chứng minh đúng chữ ký, chữ viết của bà.

Từ cơ sở đó, xét hình thức và nội dung của “Giấy cam kết” được lập đơn giản, nội dung thể hiện chưa rõ ràng, chữ viết là của bà Th, trong giấy hoàn toàn không thể hiện nội dung nhà Cầu Đỏ là nhà nào, thuộc sở hữu của ai, bà Ngcó thừa nhận căn nhà số 270/17(số cũ 412/6 Nơ Trang Long) N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà Cầu Đỏ hay không, nguồn gốc của nó, đặc biệt là bà Ngcó thừa nhận và đồng ý đưa vào làm di sản thừa kế để chuyển tài sản này cho chính bà Th hay không.

Nên từ đó, chỉ mỗi tờ giấy này với nội dung không rõ ràng thì chưa đủ cơ sở để xác định đây chính là di sản của mẹ và bà Th được hưởng thừa kế.

Vì vậy, căn cứ theo Điều 221 Bộ Luật dân sự năm 2015, không đủ để xác lập quyền sở hữu tài sản trên cơ sở thừa kế cho bà Th.

Ngoài ra nguyên đơn còn cho rằng, từ “Giấy cam kết” phân chia di sản của các đồng thừa kế mà các anh chị em trong gia đình đã thống nhất chia di sản của mẹ và đã thực hiện xong. Nhưng tại thời điểm ký giấy còn thiếu chữ ký của đồng thừa kế là cụ Đông chồng của cụ Hương, đồng thời nguyên đơn đến tại thời điểm này vẫn không chứng minh được những tài sản nêu trong giấy đã được chia, các đồng thừa kế đều kê khai di sản theo qui định và được đứng tên chủ sở hữu đúng theo thỏa thuận.

Vì thế, từ những lý do đó xét thấy không đủ cơ sở để xác lập quyền sở hữu về tài sản đối với căn nhà tranh chấp là của bà Th theo Điều 221 Bộ luật dân sự, như quyền về thừa kế hay quyền tặng cho theo qui định của pháp luật dân sự. Từ lẽ đó tờ “Giấy xác nhận” cùng ngày 13/11/2007 với nội dung “đứng tên dùm bà Th” cũng không có giá trị pháp lý, khi bà Ng đã phủ nhận toàn bộ nội dung của “Giấy cam kết ngày” 13/11/2007.

Hơn nữa “Giấy xác nhận” ngày 13/11/2007 với nội dung “đứng tên dùm bà Th” thì bà Ng đã phủ nhận, sau khi giám định thì cũng không xác định chữ ký là của bà Ng.

Do đó, khẳng định căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Ng, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà Ng vẫn giữ ý kiến nếu bà Th muốn lấy căn nhà để ở thì bà Ng vẫn đồng ý nhằm giữ gìn tình cảm chị em, bà chỉ yêu cầu bà Th trả lại số vàng 19 lượng vàng SJC.

Xét thấy, theo đương sự thì căn nhà hiện nay có giá trị lớn hơn số vàng 19 lượng mà bà Ng yêu cầu bà Th trả nhưng xét về mặt pháp lý và tình cảm chị em của các bên, nhận thấy việc bà Th nhận nhà và hoàn trả cho bà Ng số vàng 19 lượng SJC là vừa có tình có lý và cũng phù hợp với pháp luật. Điều này cũng có lợi rất nhiều cho nguyên đơn, vì bị đơn chỉ yêu cầu trả đúng 19 lượng vàng chứ không tính theo tỉ lệ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với 60 chỉ vàng (06 lượng) mà bà Ng cho rằng có mượn của mẹ để mua nhà thì trong lời khai của tất cả các anh chị em đều xác định việc tranh chấp căn nhà này họ đều không có ý kiến, vì vậy khi cần thiết nếu các đồng thừa kế của cụ Hương có tranh chấp (06 lượng vàng) thì sẽ giải quyết sau.

Vì các lẽ trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ng, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

-Án phí DSST: Bà Ng không phải chịu án phí DSST, bà Th phải chịu 39.873.000 đồng (theo giá vàng tại thời điểm tính án phí là 48.900.000 đồng /lượng).

-Án phí DSPT: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 313, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ vào Điều 221, 235 Bộ luật Dân sự năm 2015;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

-Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Diệp Thị Minh Nguyệt.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 1821/2019/DS – ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị Thu Th

- Buộc Bà Lê Thị Thu Th có nghĩa vụ trả cho bà Diệp Thị Minh Nguyệt (mười chín) lượng vàng (SJC).

-Buộc bà Diệp Thị Minh Nguyệt phải giao toàn bộ quyền sở hữu căn nhà 270/17 Nguyễn Xí, (số cũ 412/6 Nơ Trang Long) Phường 13, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Lê Thị Thu Th (hiện trạng thực tế căn nhà được mô tả trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 223/XDM do Sở Nhà đất- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/01/1993).

-Sau khi bà Th giao đủ số vàng cho bà Nguyệt bà Th được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chuyển quyền sở hữu đối với căn nhà số 270/17 Nguyễn Xí, (số cũ 412/6 Nơ Trang Long) Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên bà Th theo qui định của pháp luật.

-Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

-Chi phí giám định các bên tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

2.2 Án phí dân sự sơ thẩm:

-Bà Nguyệt không chịu án phí DSST.

-Bà Th phải chịu án phí DSST là 39.873.000 (ba mươi chín triệu tám trăm bảy mươi ba ngàn) đồng.

2.3.Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyệt không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim

