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: 1002/2019/DS-PT
Ngày: 08/11/2019
Vv "Tranh chấp về thừa kế tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1/ Ông Nguyễn Bá Thịnh.

2/ Bà Đỗ Thị Hòa.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Các ngày 31/10/2019 và ngày 08/11/2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/DSPT ngày 14 tháng 01 năm 2019, do bản án dân sự sơ thẩm số 665/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận X về việc "Tranh chấp về thừa kế tài sản" bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4834/2019/QQĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Đàm Văn O, sinh năm 1965; (có mặt ngày 08/11/2019)

Địa chỉ: 522 đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đàm Văn O là bà Hà Thị Hồng Q, sinh năm 1970; (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Phòng 003 Chung cư 44 bis đường PL, phường ĐK, Thành phố Hồ Chí Minh - theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2018 lập tại Văn phòng Công chứng PP, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đàm Thị L, sinh năm 1955.

2.2. Ông Đàm M, sinh năm 1956.

2.3. Bà Đàm Thị H, sinh năm 1960.

2.4. Ông Đàm Văn H1, sinh năm 1966.

2.5. Ông Đàm Công D, sinh năm 1968.

Cùng hộ khẩu tại: 522 đường B, Phường I, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Đàm Thị L, ông Đàm M, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D là ông Nguyễn Đức H2, sinh năm 1984; (Có mặt).

Địa chỉ: 57 Phường 19, khu phố 4, phường HBC, quận TĐ, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền lập ngày 22, 24, 25/05/2017 tại Phòng Công chứng số 1 và số 2 Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông H1, bà H có mặt tại phiên tòa ngày 08/11/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đàm Văn H1: Luật sư Trần Kim H3 – Công ty luật A - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2.6. Bà Đàm Thị Y, sinh năm 1963. (Bà Y có mặt tại phên tòa ngày 31/X/2019, vắng mặt ngày 08/11/2019)

Địa chỉ: 522 đường B, Phường I, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Đoàn Thanh H4, sinh năm 1967; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 015 Lô A Chung cư VL, phường PTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ánh H5, sinh năm 1971; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3.Anh Đàm Minh Đ, sinh năm 1999; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4.Trẻ Đàm Quỳnh N, sinh năm 2009;

3.5. Trẻ Đàm Tuyết N1, sinh năm 2009;

Người đại diện theo hợp pháp của trẻ N và trẻ N1 là bà Nguyễn Thị Ánh H5, sinh năm 1971; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 522 đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đàm Thị L, ông Đàm M, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 03/5/2017 cùng các bản tự khai, biên bản hoà giải, nguyên đơn ông Đàm Văn O, người đại diện hợp pháp của ông O có bà Hà Thị Hồng Q trình bày:

Cha ông là ông Đàm G mất ngày 09/5/2015 và mẹ ông là bà Ngô Thị P mất ngày 25/12/1989, hai người chung sống với nhau tất cả có 09 người con gồm: bà Đàm Thị L, sinh năm 1955; ông Đàm M, sinh năm 1956; bà Đàm Thị H, sinh năm 1960; Bà Đàm Thị Y, sinh năm 1963; ông Đàm Văn O, sinh năm 1965; ông Đàm Văn H1, sinh năm 1966; ông Đàm Công D, sinh năm 1968; ông Đàm V, sinh năm 1962 (mất năm 2013 không có vợ con); ông Đàm Q1, sinh năm 1957, (mất năm 1975, không có vợ con). Lúc sinh thời cha mẹ ông có tạo lập căn nhà số 522 đường B, phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1989 mẹ ông là bà Ngô Thị P chết không để lại di chúc.

Ngoài 09 người con với ông G, bà P còn 03 người con riêng với ông Nguyễn Văn L (ông L đã mất năm 1951) gồm Ngô Thị H6, sinh năm 1946; Nguyễn Thị Q2, sinh năm 1949 và Nguyễn Văn T, sinh năm 1948. Ngày 09/9/2003, bà H6, bà Q2 và ông T khởi kiện tại Toà án nhân dân Quận X yêu cầu chia di sản thừa kế của bà P là căn nhà số 522 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/6/2004 ông Đàm G đồng ý giao cho mỗi người con riêng của bà P số tiền là 24.071.670 (hai mươi tư triệu không trăm bảy mươi mốt nghìn sáu trăm bảy mươi) đồng tương ứng với kỷ phần mỗi người thừa kế được hưởng từ phần chia di sản của bà P để lại là 12 kỷ phần của ½ căn nhà 522 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành quyết định số 26/HGT – DS ngày 18/6/2004 của Toà án nhân dân Quận X, ông O đóng 02 phần cho Thi hành án và ông D đóng một phần cho Thi hành án.

Năm 2001 ông Nguyễn Văn T là con riêng của bà P tặng cho ông Đàm G căn nhà số 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2004 do hai căn nhà bị xuống cấp trầm trọng nên ông O đã tự bỏ tiền để xây dựng sửa chữa lại toàn bộ hai căn nhà này cho cha ông, cùng vợ con và các chị của ông là bà L và bà Y để ở.

Năm 2015 cha ông mất, không để lại di chúc. Do anh chị em không thống nhất được việc chia giá trị nhà và đất toạ lạc tại địa chỉ số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh nên anh em thường hay xảy ra mâu thuẫn. Các bên đã nhiều lần hoà giải về vấn đề này nhưng đều không thành. Nay ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu chia di sản thừa kế do ông Đàm G và bà Ngô Thị P để lại theo qui định pháp luật. Yêu cầu được nhận di sản thừa kế và hoàn trả giá trị thừa kế cho các đồng thừa kế còn lại. Ông đồng ý với yêu cầu công sức đóng góp của ông Đàm Văn D.

Yêu cầu xem xét công sức đóng góp của ông đối với khối di sản do cha mẹ ông để lại là hai căn nhà 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (tạm tính là 1.250.000.000 đồng.)

Tại đơn yêu cầu độc lập, các bản khai và biên bản hoà giải, bị đơn là ông Đàm Công D trình bày: ông xác nhận quan hệ nhân thân và nguồn gốc di sản thừa kế như ông Đàm Văn O trình bày là đúng. Do cha mẹ các ông bà chết không để lại di chúc nên ông bà yêu cầu chia di sản thừa kế theo qui định của pháp luật. Ông yêu cầu được nhận di sản và trả lại cho các đồng thừa kế 1.500.000.000 đồng.

Trong quá trình thoả thuận thi hành án đối với vụ án trước đây chia thừa kế năm 2003, 2004 ông có bỏ tiền cùng ông Đàm Văn O thi hành quyết định của Toà án, do đó ông yêu cầu Toà án xem xét công sức đóng góp của ông đối với di sản là 130.000.000 đồng.

Tại các bản khai và biên bản hoà giải, đồng bị đơn là ông Đàm M, bà Đàm Thị L, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1 trình bày: Các ông bà xác nhận về quan hệ nhân thân và nguồn gốc di sản thừa kế như ông Đàm Văn O trình bày là đúng. Cha mẹ của các ông bà chết không để lại di chúc nên ông bà yêu cầu chia di sản thừa kế do cha mẹ để lại theo qui định của pháp luật.

Đối với yêu cầu công sức đóng góp của ông Đàm Văn O và Đàm Công D đối với khối di sản là hai căn nhà số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X các ông bà có ý kiến như sau: Các ông bà đều xác định ông Đàm Văn O có bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa hai căn nhà nói trên nhưng không biết số tiền bỏ ra là bao nhiêu. Do số tiền ông O yêu cầu hoàn trả lại cho ông chi phí xây dựng hai căn nhà nói trên là quá cao (1.250.000.000 đồng) nên các ông bà không đồng ý yêu cầu xem xét công sức đóng góp của ông O. Riêng yêu cầu xem xét công sức đóng góp của ông D các ông bà đồng ý.

Tại bản khai của bị đơn bà Đàm Thị Y trình bày: Bà xác nhận về quan hệ nhân thân và nguồn gốc di sản thừa kế như ông Đàm Văn O đã trình bày là đúng. Do cha mẹ bà không để lại di chúc và di sản cũng chưa được chia nên bà cũng yêu cầu chia khối di sản nêu trên theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà cũng xác nhận rằng ông O là người duy nhất bỏ tiền ra xây và sửa chữa hai căn nhà số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X nên bà cũng thống nhất với yêu cầu công sức đóng góp của ông O đối với khối di sản này. Riêng yêu cầu công sức đóng góp của ông Đàm Công D, bà không đồng ý vì cho rằng không có cơ sở. Ông D không ở cùng nhà, không tu bổ, sửa chữa trên di sản, bà cũng không yêu cầu bà Đàm Thị L hoàn trả hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê nhà số 522 Đường B, Phường I, Quận X

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh H4 trình bày: Ông hiện đang thuê một phần căn nhà 522 Đường B, Phường I, Quận X để kinh do quần áo, thời hạn thuê nhà được ký theo từng tháng, giá thuê hiện tại là 8.000.000 đồng/tháng. Ông ký hợp đồng thuê nhà với bà Đàm Thị L. Ông không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn. Đề nghị Toà án giải quyết theo qui định của pháp luật, nếu có tranh chấp về tiền thuê nhà với bà L thì ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Nguyễn Thị Ánh H5, anh Đàm Minh Đ, trẻ Đàm Quỳnh N, trẻ Đàm Tuyết N1 có người đại diện hợp pháp là bà H5 trình bày: Không có ý kiến gì đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn O, yêu cầu độc lập của ông Đàm Công D. Đề nghị Toà án căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời các ông bà có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án số 665/2019/DS-ST Ngày 28/ 11/ 2018 của Tòa án nhân dân Quận X về việc "tranh chấp thừa kế" đã tuyên:

- Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1, Điều 39; Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố Tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 611, Điếu 612; khoản 2 Điều 616; khoản 3, Điều 618; Điều 649, 650, 651, 658, 660 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 24; điểm a, khoản 7, Điều 27; điểm đ, khoản 2, Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

- Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đàm Văn O và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn ông Đàm Văn D.

1.1 Xác định: Di sản thừa kế do ông Đàm G và bà Ngô Thị P để lại là toàn bộ 02 lô đất toạ lạc tại số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001).

Xác định: Giá trị hai căn nhà số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đàm Văn O bỏ tiền xây dựng là 852.390.000 đồng và không nhập phần giá trị xây dựng hai căn nhà này vào di sản thừa kế.

Xác định những người được hưởng di sản thừa kế gồm: bà Đàm Thị L, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn O, ông Đàm Văn D, ông Đàm M, bà Đàm Thị Y, ông Đàm Văn H1.

Xác định hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê căn nhà số 522 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Đàm Thị L cho thuê từ năm 2017 cho đến nay là 128.000.000 đồng.

Xác định những người chịu khấu hao di sản: Nhà ông Đàm Văn O; gồm 06 người (có 01 con đã không sử dụng di sản từ năm 2017), bà Đàm Thị L và bà Đàm Thị Y.

Xác định khấu hao sử dụng di sản mỗi người sử dụng di sản là 500.000 đồng/ tháng/ người, tính từ 09/5/2015 cho đến khi xét xử là làm tròn 03 năm 06 tháng (42 tháng), gia đình ông Đàm Văn O là 120.000.000 đồng, bà Y, bà L mỗi người 21.000.000 đồng.

Xác định di sản chia thừa kế và công sức đóng góp trong quản lý, T tạo di sản là Biên bản định giá ngày 01/10/2018, theo đó giá đất tại số 522 Đường B là 3.146.000.000 đồng, giá đất tại số 530/27/28 Đường B là 2.832.000.000 đồng.

1.2 Xác định cách chia di sản của bà Ngô Thị P và ông Đàm G được chia như sau:

1.2.1 Đối với di sản là giá trị đất tại số 522 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2.1.1. Ông Đàm Văn O, ông Đàm Công D, mỗi người được hưởng: 2,5/24+1/12=4,5/24.

1.2.1.2. Bà Đàm Thị Y, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm M và bà Đàm Thị L, mỗi người được hưởng: 1/24 +1/12=3/24.

1.2.2. Đối với đất tại số 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh được chia làm 7 phần: Mỗi người thừa kế được hưởng 1/7 giá trị đất tại số 530/27/28 Đường B.

1.2.3. Đối với phần hoa lợi, lợi tức và khấu hao di sản, mỗi người thừa kế hưởng 1/7 giá trị.

2. Giá trị thừa kế các thừa kế được hưởng cụ thể như sau:

2.1 Nguyên đơn ông Đàm Văn O được hưởng công sức đóng góp trong việc xây dựng, T tạo, sửa chữa, quản lý di sản là: 854.054.000 đồng và được hưởng thừa kế sau khi đối trừ nghĩa vụ nộp khấu hao di sản là: 773.811.223 đồng. Tổng cộng số tiền ông O được hưởng di sản là: 1.627.865.223 đồng.

2.2 Ông Đàm Công D được hưởng thừa kế là: 893.811.223 đồng.

2.3 Bà Đàm Thị H được hưởng thừa kế là: 725.275.509 đồng.

2.4 Ông Đàm M được hưởng thừa kế là: 725.275.509 đồng.

2.5 Ông Đàm Văn H1 được hưởng thừa kế là: 725.275.509 đồng.

2.6 Bà Đàm Thị Y được hưởng thừa kế là 704.275.509 đồng.

2.7 Bà Đàm Thị L được hưởng thừa kế là : 576.275.509 đồng.

3. Ông Đàm Văn O được tiếp tục sở hữu di sản ngay khi việc giao các số tiền tại mục 2 của phần quyết định cho các đồng thừa kế, chậm nhất đến ngày 31/12/2018.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày ông O giao đủ số tiền nêu trên, các đồng thừa kế có nghĩa vụ cùng ông O đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhà và đất toạ lạc tại số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001) sang tên ông Đàm Văn O theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ông O giao tiền, nếu các đồng thừa kế không thực hiện việc sang tên cho ông O, thì ông O được quyền cầm bản án này L hệ với các cơ quan có thẩm quyền sang tên nhà và đất toạ lạc tại số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001) sang tên ông Đàm Văn O theo quy định của Pháp luật.

Trong hạn 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, nếu ông O không thực hiện việc thanh toán nêu trên cho các đồng thừa kế, thì di sản nhà, đất toạ lạc tại 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001) sẽ được giao cho cơ quan Thi hành án có thẩm quyền để phát mãi và chia theo thoả thuận tại mục 1.2 của phần quyết định, sau khi trừ đi giá trị nhà các bên đã xác định tại mục 1.

4. Về án phí dân sự: Ông O phải chịu 60.836.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền đã nộp là 34.675.0000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001334 ngày X/5/2017 và biên lai thu tiền số 0016325 ngày 17/9/2018 của cơ quan Thi hành án Dân sự Quận X, ông O còn phải nộp thêm 6.161.000 đồng. Ông D phải chịu 38.814.337 đồng, nhưng được cấn trừ số tiền đã nộp là 3.750.000 đồng theo Biên lai thu số 00165X ngày 18/X/2018, ông D còn phải nộp thêm 38.814.337 đồng. Ông H1, bà H, mỗi người phải chịu 33.011.020 đồng. Bà Y phải chịu 32.171.020 đồng.

Miễn án phí cho bà Đàm Thị L và ông Đàm M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Đức H7 - đại diện theo ủy quyền cho bà Đàm Thị L, ông Đàm M, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D trình bày: Các bị đơn kháng yêu cầu phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: 1/ chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc xác định giá di sản thừa kế. 2/ xác định lại thời điểm tính khấu hao và hưởng lợi từ di sản thừa kế. 3/ không chấp nhận phần công sức đóng góp của nguyên đơn đối với việc quản lý T tạo di sản thừa kế theo Án lệ 05/TATC. Các nội dung khác mà các bên thỏa thuận được ở cấp sơ thẩm các bị đơn đồng ý và không kháng cáo nội dung này.

Ông H7 trình bày: Tại cấp phúc thẩm ông không đồng ý kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá MN cũng như của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm vì đã định giá không đúng hiện trạng di sản thừa kế, vì phần nhà xây dựng trên đất hiện nay là một khối và được xây dựng theo giấy phép xây dựng. Do 02 căn nhà theo 02 giấy chứng nhận sở hữu khác nhau nên chưa thực hiện hoàn công được.

Đồng thời, phía nguyên đơn căn cứ kết quả định giá của Công ty Cổ phần đầu tư thẩm định giá BTC ngày 13/3/2019 là 11.187.000.000 đồng đề nghị phương án hòa giải với nguyên đơn và bị đơn bà Y là giao di sản thừa kế cho các ông bà Đàm Thị L, ông Đàm M , bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D đồng sở hữu và đồng ý giao lại cho ông O theo kỷ phần là 1/7 giá trị di sản + phần tiền ông O đã xây nhà 800.000.000 đồng + tiền công sức đóng góp, quản lý di sản thừa kế của ông O là 800.000.000 đồng. Đồng ý giao cho bà Y theo kỷ phần là 1/7 giá trị di sản thừa kế. Trường hợp ông O yêu cầu được nhận nhà thì yêu cầu ông O trả lại cho các đồng thừa kế theo giá trị di sản là 11.187.000.000 đồng.

Trường hợp phía nguyên đơn và bà Y không đồng ý hòa giải, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ưu tiên giao di sản thừa kế cho người được hưởng thừa kế ra giá cao nhất để có lợi cho các người được hưởng thừa kế khác. Nếu không đồng ý thì đề nghị phát mại thi hành án.

Ông H1, bà H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyền lợi của các đồng thừa kế theo giá cao nhất của các bị đơn đưa ra.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H7 xuất trình Đơn xin xác nhận của bà Đàm Thị L gửi Công an Phường I Quận X ngày 09/4/2019 đề nghị xác nhận hiện tại địa chỉ 522 Đường B có các ông/bà Đàm Thị L, Nguyễn Khánh H3, Bùi Thị Xuân T1, Nguyễn Hoàng N và Nguyễn Thiên P đang cư trú. Và Công an đã trả lời xác minh là tại địa chỉ 522 Đường B là 05 nhân khẩu nêu trên có có đăng ký hộ khẩu thường trú và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đàm Văn O và bị đơn bà Đàm Thị Y không đồng ý đề nghị của ông Huy và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông O và đại diện theo ủy quyền trình bày: Hai căn nhà di sản thừa kế có 02 Giấy chủ quyền riêng biệt. Việc xây dựng hợp khối nhưng chưa hoàn công nên không thể hợp nhất là 01 di sản thừa kế. Các bị đơn đề nghị theo kết quả thẩm định 11.187.000.000 đồng là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giá trị di sản thừa kế có cơ sở pháp lý để bản án chính xác, đúng pháp luật. Việc gìn giữ di sản là công sức đóng góp và tiền xây dựng là riêng biệt. Theo biên bản hòa giải ngày 14/12/2016 tại UBND phường I Quận X và tại Tòa

cấp sơ thẩm các đồng thừa kế đều xác định ông O bỏ tiền xây dựng và làm giấy tờ sổ hồng 02 căn nhà do đó ngoài việc trả lại cho ông O còn phải xem xét công sức đóng góp cho ông.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đàm Văn H1 trình bày:

Di sản thừa kế là 02 căn nhà riêng biệt theo 02 chủ quyền nhưng nhà được xây dựng hợp khối và sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay, lý do chưa hoàn công nhà có thể do ông Đàm G sợ tốn kém. Giá trị di sản thừa kế các bị đơn đều thống nhất 11.187.000.000 đồng.. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo qui định của Pháp luật. Bị đơn đưa ra giá cao nhất để hoàn trả giá trị cho ông O, bà Y. Đề nghị Hội đồng xét xử biểu quyết theo số đông bị đơn. Nếu ông O không muốn nhận nhà theo giá của các bị đơn thì phải ưu tiên cho các bị đơn nhận nhà. Phía ông O không có chứng cứ chứng minh việc xây dựng nhà mà là do các đồng thừa kế xác nhận. Bản án sơ thẩm áp dụng Án lệ 05/AL của Tòa án Tối cao để ông O đươc hưởng công sức đóng góp tương đương 01 kỷ phần thừa kế là không đúng vì không rõ công sức đóng góp gồm những gì và ông O không đủ điều kiện hưởng công sức đóng góp theo Án lệ 05/AL. Đề nghị công nhận giá trị di sản thừa kế là 11.187.000.000 đồng. Ông O đươc hưởng công sức đóp góp và phần xây dựng là 1.250.000.000 đồng. Phần còn lại chia đều cho 07 người thừa kế. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của các bị đơn. sửa bản án sơ thẩm, ưu tiên cho các bị đơn D, H1, L, H, Minh được sở hữu di sản và hoàn lại cho ông O và bà Y vì đưa ra giá cao nhất.

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

Về hình thức:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân Quận X đưa vụ án ra xét xử ngày 28/11/2018 đến ngày 29/11/2018 các bị đơn bà Đàm Thị L, ông Đàm Minh, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D có đơn kháng cáo, căn cứ điều 273 Bộ Luật

Tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Xét các nội dung kháng cáo của các bị đơn, nhận thấy: Về công sức đóng góp và khấu hao di sản thừa kế bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết đúng pháp luật. Đối với giá trị di sản thừa kế cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Hiện trạng di sản không thể chia được chỉ có thể giao di sản cho ai sở hữu, cấp sơ thẩm giao cho ông O sở hữu di sản và hoàn lại cho các đồng thừa kế giá trị theo kỷ phần là phù hợp. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm phía bị đơn đưa ra giá cao hơn so với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá MN, phía ông O và bà Y không đồng ý. Căn cứ qui định của pháp luật do các bên tranh chấp về giá trị di sản và di sản thừa kế không thể chia theo hiện vật nên đề nghị phát mãi tại cơ quan Thi hành án và chia theo kỷ phần của các thừa kế.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân Quận X đưa vụ án ra xét xử ngày 28/11/2018, các bị đơn có đơn kháng cáo ngày 29/11/2018, căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[1] Xét về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp thừa kế", bị đơn cư trú tại Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Xét việc áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp: Bà Ngô Thị P chết năm 1989, ông Đàm G chết ngày 09/5/2015. Thời điểm mở thừa kế là ngày 09/5/2015 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là không đúng vì bộ luật 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/1/2017, là sau ngày ông Đàm G chết.

[2] Về thủ tục ủy quyền và sự có mặt của các đương sự:

- Hợp đồng ủy quyền của ông Đàm Văn O cho bà Hà Thị Hồng Q theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/X/2018 số công chứng 23272 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng PP, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực là hợp lệ.

Hợp đồng ủy quyền của bà Đàm Thị L, ông Đàm Minh, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D cho ông Nguyễn Đức H7, theo các văn bản ủy quyền số 12701 quyển số 05, 12702 quyển số 05, 0X563 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD, 0X184 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD vào các ngày 22, 24, 25/05/2017 do Phòng Công chứng số 1 và số 2 thành phố Hồ Chí Minh chứng thực là hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan gồm: Ông Đoàn Thanh Hải, bà Nguyễn Thị Ánh H5, anh Đàm Minh Đ, trẻ Đàm Quỳnh N, sinh năm 2009; Trẻ Đàm Tuyết N1, sinh năm 2009, có người đại diện theo hợp pháp của trẻ N và trẻ N1 là bà Nguyễn Thị Ánh H5 đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa xét xử vắng mặt các đương sự theo qui định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bà Đàm Thị Y vắng mặt tại phiên tòa ngày 08/11/2019. Xét, ngày 31/X/2019 bà Y tham gia phiên tòa xét xử, sau đó phiên tòa tạm dừng đến ngày 08/11/2019 theo yêu cầu của các đương sự để thỏa thuận Tòa án giải quyết. Bà Y đã được ký nhận trực tiếp giấy triệu tập nhưng vắng mặt. Tòa xử vắng mặt bà Y theo Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Ông H1 và bà H, ông O đã ủy quyền cho người tham gia tố tụng nhưng vẫn có mặt đề nghị tham gia phiên Tòa cùng người đại diện ngày 08/11/2019 và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Xét, các bị đơn không kháng cáo nội dung sau đây của bản án sơ thẩm:

1. Di sản thừa kế do ông Đàm G và bà Ngô Thị P để lại là toàn bộ 02 lô đất toạ lạc tại số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001).

2. Giá trị hai căn nhà số 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đàm Văn O bỏ tiền xây dựng là 852.390.000 đồng và không nhập phần giá trị xây dựng hai căn nhà này vào di sản thừa kế.

3. Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê căn nhà số 522 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Đàm Thị L cho thuê từ năm 2017 cho đến nay là 128.000.000 đồng.

4. Khấu hao sử dụng di sản mỗi người sử dụng di sản là 500.000 đồng/ tháng/ người.

5. Xác định những người chịu khấu hao di sản: Nhà ông Đàm Văn O; gồm 06 người (có 01 con đã không sử dụng di sản từ năm 2017), bà Đàm Thị L và bà Đàm Thị Y.

6. Tính số tiền mà ông Đàm Văn O và ông Đàm Công D đã đóng góp để thi hành quyết định số 26/HGT-DS ngày 18/6/2004 của Toà án Nhân dân Quận X là bằng nhau và sẽ tính trong cách chia di sản thừa kế đối với căn nhà 522 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh hai ông sẽ được hưởng theo tỷ lệ hiện tại.

7. Những người được hưởng di sản thừa kế gồm: bà Đàm Thị L, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn O, ông Đàm Văn D, ông Đàm M, bà Đàm Thị Y, ông Đàm Văn H1, thống nhất cách chia di sản của bà Ngô Thị P và ông Đàm G được chia như sau:

7.1 Đối với di sản là giá trị đất tại số 522 Đường B, Phường 8, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.1.1 Ông Đàm Văn O, ông Đàm Công D, mỗi người được hưởng: 2,5/24+1/12= 4,5/24.

7.1.2 Bà Đàm Thị Y, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm M và bà Đàm Thị L, mỗi người được hưởng: 1/24 +1/12=3/24.

7.2 Đối với đất tại số 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh được chia làm 07 phần: Mỗi người thừa kế được hưởng 1/7 giá trị đất tại số 530/27/28 Đường B.

7.3 Đối với phần hoa lợi, lợi tức và khấu hao di sản, mỗi người thừa kế hưởng 1/7 giá trị.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận các nội dung trên.

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo xác định lại giá trị di sản thừa kế:

[3.2.1] Tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không thống nhất được giá trị của di sản thừa kế. Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án ông O và ông H1 đã nhiều lần tự trưng cầu các cơ quan thẩm định như Công ty TNHH Tư vấn và định giá TN, Công ty Cổ phần thẩm định giá VT, Công ty TNHH Tư vấn và dịch vụ bất động sản Kepler, Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô, Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE, Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá ASIA DRAGON với nhiều kết quả khác nhau, các bên cũng không thống nhất được giá trị di sản thừa kế theo các kết quả thẩm định này. Do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm thành lập Hội đồng định giá để định giá tài sản tranh chấp.

Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Đức H7 là đại diện cho các bị đơn kháng cáo có đơn đề ngày 11/4/2019 không đồng ý kết quả định giá cấp sơ thẩm và yêu cầu định giá lại di sản thừa kế là nhà, đất tại 522 Đường B và 520/37/28 Đường B để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Xét, Hội đồng thẩm định giá cấp sơ thẩm được thành lập theo đúng quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 97 và Điểm b khoản 3 Điều 104 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ biên bản định giá ngày 01/X/2018 làm căn cứ để xác định giá trị đất là đúng. Cụ thể giá đất tại 522 Đường B là 3.146.000.000 đồng. Giá đất tại số 520/37/28 Đường B là 2.832.000.000 đồng. Phía bị đơn cũng không có căn cứ nào để xác định kết quả định giá của Hội đồng thẩm định là có sai sót. Tuy nhiên, thời gian định giá sơ thẩm cho đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã quá 06 tháng nên Tòa án đã tiến hành thẩm định lại để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự thống nhất trưng cầu Công ty TNHH Định giá và quản lý tài sản Việt Nam thực hiện. Ngày 15/5/2019 Công ty phát hành chứng thư thẩm định giá số X05/2019/HĐTĐ/VNA-DVH kết quả định giá là 11.358.000.000 đồng. Ngày 16/5/2019 Công ty TNHH Định giá và quản lý tài

sản Việt Nam có thông báo số 05/2019/TB-VNA gửi Tòa án và ông Đàm Văn H1 về việc thu hồi chứng thư thẩm định giá số X05/2019/HĐTĐ/VNA-DVH ngày 15/5/2019 vì lý do Công ty đã sơ suất tổng hợp sai kết quả so sánh giữa tài sản thẩm định và tài sản so sánh. Vì vậy dẫn đến việc kết quả thẩm định giá của tài sản thẩm định bị sai lệch về giá trị quyền sử dụng đất.

Ngày 29/7/2019 Tòa án tiến hành làm việc với các đương sự. Ông Nguyễn Đức Huy và ông Đàm Văn H1 đề nghị trưng cầu Công ty Cổ phần thẩm định giá MN thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp. Đối với Công ty TNHH Định giá và quản lý tài sản Việt Nam ông H1 sẽ làm việc với Công ty riêng, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ngày 8/8/2019 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ chí Minh quyết định trưng cầu thẩm định giá tài sản số 6079/QĐ-TĐG yêu cầu Công ty Cổ phần thẩm định giá MN thẩm định giá đối với nhà, đất tại địa chỉ 522 và 520/37/28 Đường B, Phường I, Quận X. Ngày 12/9/2019 Công ty có chứng thư thẩm định giá số Vc 19/9/383/BĐS thông báo kết quả thẩm định cho Tòa án. Theo kết quả thẩm định thì tổng giá trị tài sản của 02 căn nhà có diện tích 32m^2 số tiền là 9.383.968.000 đồng.

Ngày 11/X/2019 Tòa án Thành phố có công văn số 5478/TATP-TDS gửi Công ty Cổ phần thẩm định giá MN về việc Công ty đã định giá không đúng theo nội dung quyết định trưng cầu thẩm định giá tài sản số 6079/QĐ-TĐG ngày 08/8/2019 của Tòa án. Đề nghị Công ty thẩm định lại giá trị nhà, đất trên diện tích đất của từng căn nhà theo địa chỉ số 520/37/28 (tương ứng với 17,7 m^2 đất ở đô thị - nhà trong hẻm) và số 522 (tương ứng với 14,3m^2 đất ở đô thị - nhà mặt tiền) đường Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/X/2019 Công ty Cổ phần thẩm định giá MN phát hành chứng thư thẩm định giá số VC 19/X/415/BĐS cho Tòa án. Theo kết quả thẩm định giá thể hiện: - Quyền sử dụng đất tại 522 (tương ứng với 14,3m^2 đất ở đô thị - nhà mặt tiền) Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh) có đơn giá 296.087.000 đồng/m^2= 4.219.744.X0 đồng.

- Quyền sử dụng đất tại 520/37/28 (tương ứng với 17,7 m^2 đất ở đô thị - nhà trong hẻm) Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh) có đơn giá 96.903.000 đồng/m^2 = 1.715.183.000 đồng.

- Tổng cộng làm tròn: 5.934.927.000 đồng.

Như vậy, kết quả thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá MN là cơ quan thẩm định sau cùng, các đương sự đều thống nhất lựa chọn để thực hiện việc thẩm định giá. Việc thẩm định giá chính xác theo yêu cầu thẩm định giá. Do đó, căn cứ vào Khoản 2 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, tòa án căn cứ vào kết quả thẩm định của Công ty Thẩm định giá MN làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét, quan điểm người đại diện bị đơn và luật sư của ông H1 không đồng ý kết quả định giá của Công ty Thẩm định giá MN cũng như của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm vì đã định giá không đúng hiện trạng di sản thừa kế, phần xây dựng trên đất là một khối và được xây dựng theo giấy phép xây dựng. Do 02 căn nhà theo 02 giấy chứng nhận sở hữu nên chưa thực hiện hoàn công được. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ, bởi lẽ:

- Thứ 1: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001). Như vậy, về mặt pháp lý 02 căn nhà tồn tại độc lập theo 02 giấy chứng nhận sở hữu riêng biệt.

- Thứ 2: Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và lời xác nhận của đương sự thì căn nhà 522 đường Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Ngô Thị P và ông Đàm G trong thời kỳ hôn nhân, bà P chết năm 1989. Còn căn nhà 520/37/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Nguyễn Văn T (con riêng của bà P) tặng riêng cho ông G năm 2001. Căn cứ giấy phép xây dựng số 150/GPXD ngày 14/3/2002 do ông G xin phép thì căn nhà được xây dựng thành một khối và sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, hiện tại căn nhà vẫn chưa được hoàn công và về mặt pháp lý vẫn tồn tại 02 giấy chứng nhận sở hữu riêng biệt, vị trí một căn mặt tiền, một căn trong hẻm nên phải định giá riêng biệt, vì giá đất mặt tiền và giá đất trong hẻm không giống nhau.

- Thứ 3: Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, tất cả các bên đương sự đều thống nhất di sản thừa kế là giá trị 02 phần đất riêng biệt là số 522 Đường B và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần xây

dựng trên đất là do ông O bỏ tiền xây dựng nên đồng ý không tính phần xây dựng vào di sản thừa kế. Nên không thể cho rằng do xây dựng thành một khối mà 02 căn nhà trở thành 01 căn như quan điểm của luật sư và các bị đơn.

[3.2.2] Xét ông Huy là đại diện theo ủy quyền của các bị đơn căn cứ kết quả định giá của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá BTC đề nghị Hội đồng xét xử xem xét; Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

- Thứ nhất: Các bị đơn căn cứ kết quả thẩm định theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá BTC lập ngày 13/3/2019 đối với di sản thừa kế là 11.187.000.000 đồng. Xét công ty này do ông Đàm Văn H1 tự trưng cầu, không có sự đồng ý thống nhất của ông O và bà Y. Theo kết quả định giá này thì Công ty đã thực hiện định giá 02 phần đất theo 02 giấy chứng nhận sở hữu là 522 và 530/27/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thành một khối là không đúng thực tế di sản thừa kế mà các đương sự tranh chấp. Nên không có giá trị pháp lý để tham khảo.

- Thứ 2: Mục đích các bị đơn đưa ra giá trị di sản thừa kế cao hơn giá trị thực của di sản là để được sở hữu khối di sản thừa kế và cho rằng theo kết quả cao hơn thì đều có lợi cho các đồng thừa kế. Hội đồng xét xử xét thấy, việc đưa ra giá trị cao hơn là có lợi cho phía ông O và bà Y, tuy nhiên hai ông bà không chấp nhận. Năm đồng bị đơn khác khi đưa giá cao hơn thực tế là bị thiệt hại vì phải trả số tiền cao hơn để được sở hữu nhà. Đồng thời, việc giao di sản cho người thừa kế thì ngoài phần giá trị di sản còn phải xem xét về điều kiện và nhu cầu quản lý di sản của các đồng thừa kế.

[3.3] Về thời điểm tính khấu hao di sản và số tiền các đương sự sử dụng di sản phải nộp để chia cho các đồng thừa kế:

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm - Các bên thống nhất mức khấu hao di sản đối với những người cư trú trên di sản là 500.000 đồng/ người/ tháng và trừ vào số tiền được nhận đối với kỷ phần thừa kế của mình.

Phía nguyên đơn ông O và bà Y yêu cầu tính khấu hao di sản kể từ khi ông Đàm G chết là ngày 09/5/2015 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 3,5 năm.

Các bị đơn: bà L, bà H, ông D, ông Minh, ông Hiển yêu cầu tính khấu hao di sản kể từ khi có Quyết định số 26/HGT-DS ngày 18/6/2004 của Tòa án nhân dân Quận X cho đến thời điểm xét sử sơ thẩm là 14 năm.

Xét thấy, Quyết định số 26/HGT-DS ngày 18/6/2004 của Tòa án nhân dân Quận X có nội dung ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chia thừa kế phần giá trị di sản được hưởng đối với di sản bà P (chết năm 1989) để lại là căn nhà 522 Đường B. Quá trình sống tại nhà, ông Đàm G là chủ sở hữu hợp pháp không có bất cứ ý kiến gì đối với khấu hao tài sản. Thời điểm mở thừa kế được xác định là ngày người để lại di sản thừa kế sau cùng chết. Căn cứ giấy chứng tử thì ông Đàm G chết vào ngày 09/5/2015, căn cứ Điều 633 và 634 Bộ luật Dân sự 2005, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định thời điểm tính khấu hao đối với di sản kể từ ngày 09/5/2018 cho đến khi xét xử 3 năm 6 tháng là có cơ sở.

Cụ thể: Nhà ông O phải nộp: 5 người x 500.000 đồng x 42 tháng + 1 người x 500.000 đồng x 30 tháng = 120.000.000 đồng.

Bà L phải nộp: 1 người x 500.000 đồng x 42 tháng = 21.000.000 đồng.

Bà Y phải nộp: 1 người x 500.000 đồng x 42 tháng = 21.000.000 đồng.

[3.4] Về yêu cầu tính công sức đóng góp của nguyên đơn ông Đàm Văn O:

Cấp sơ thẩm xem xét cho ông Đàm Văn O được hưởng công sức đóng góp trong việc T tạo, xây dựng, sửa chữa, quản lý di sản số tiền 854.054.000 đồng. Xét thấy:

Thứ nhất: Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự đều xác nhận quá trình sống trên đất di sản, nguyên đơn ông O có công sức xây nhà cho cha là ông Đàm G sinh sống từ năm 2002 cho đến khi qua đời năm 2015, những người trực tiếp chăm sóc ông G gồm gia đình ông O, bà Đàm Thị Y và bà Đàm Thị L. Bà Y và bà L vừa ở vừa kinh dO trên đất di sản. Sau khi ông Đàm G mất, ông O là người duy nhất T tạo, sửa chữa, quản lý nhà và đất di sản và không có bất cứ ai cùng tham gia.

Thứ hai: Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự đều thỏa thuận nội dung "*Thống nhất giá trị 02 căn nhà 522 và 520/37/28 Đường B phường I Quận X Tp.HCM do ông Đàm Văm O bỏ tiền xây dựng là 852.390.000 đồng và không nhập phần giá trị xây dựng 02 căn nhà này vào di sản thừa kế*.". Điều này có nghĩa là các đồng thừa kế đã đồng ý tách biệt phần xây dựng nhà trên đất trả lại cho ông O. Hay nói cách khác, các đồng thừa kế đã thừa nhận số tiền ông O bỏ ra để xây dựng nhà trên đất di sản. Và theo thỏa thuận này thì các đồng thừa kế mới chỉ xem xét số tiền ông O bỏ ra xây dựng nhà trên đất di sản, còn phần

công sức gìn giữ và quản lý di sản của ông O chưa đươc các đồng thừa kế xem xét giải quyết.

Thứ 3: Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm các đương sự thống nhất những người chịu khấu hao di sản gồm gia đình ông O gồm 06 người (có 01 con đã không sử dụng di sản từ năm 2017), bà L và bà Y mỗi người 500,000 đồng/ tháng/ người. Điều này chứng minh quá trình ở tại di sản thừa kế thì các đồng thừa kế không được hưởng lợi và phải trả tiền cho các đồng thừa kế khác. Do vậy, việc ông O yêu cầu rạch ròi công sức đóng góp của mình trong di sản thừa kế là yêu cầu chính đáng cần phải được xem xét.

Căn cứ Biên bản định giá ngày 01/X/2018 thì công sức ông O được hưởng 1/7 của di sản như sau:

Đối với phần di sản là đất 522 Đường B: 3.146.000.000 đồng x 1/7 = 449.428.571 đồng, đối với phần di sản là đất tại số 520/37/28 Đường B là 2.832.000.000 đồng x 1/7 = 404.571.429 đồng. Tổng cộng: Ông Đàm Văn O được hưởng công sức đóng góp trong việc T tạo, xây dựng, sửa chữa, quản lý di sản là: 854.054.000 đồng.

Cấp sơ thẩm xem xét cho ông Đàm Văn O được hưởng công sức đóng góp trong việc T tạo, gìn giữ, quản lý di sản là: 854.054.000 đồng ngoài số tiền ông O xây dựng nhà là hợp lý, hợp tình. Quan điểm của bị đơn và luật sư cho rằng công sức đóng góp chỉ là số tiền ông O bỏ ra xây dựng nhà trên đất di sản mà không xem xét các công sức khác là chưa đầy đủ và toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu y án sơ thẩm và đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá của hội đồng định giá ở cấp sơ thẩm làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét thấy kết quả định giá của hội đồng định giá cấp sơ thẩm cao hơn kết quả của Công ty cổ phần thẩm định giá MN. Việc tự nguyện này của nguyên đơn là có lợi cho các đồng thừa kế nên hội đồng xét xử áp dụng theo giá của hội đồng định giá cấp sơ thẩm làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3.5] Về giá trị di sản tính chia thừa kế:

Căn cứ Điều 658 Bộ luật dân sự 2005, di sản được phân chia sau khi trừ chi phí tính công sức đóng góp của ông Đàm Văn O tại mục [3.4], như vậy:

Giá trị di sản để chia thừa kế là:

3.5.1. Đối với phần di sản là đất 522 Đường B: 3.146.000.000 đồng - 449.428.571 đồng = 2.696.571.429 đồng.

3.5.2. Đối với phần di sản là đất tại số 520/37/28 Đường B là 2.832.000.000 đồng - 404.571.429 đồng = 2.427.428.571 đồng.

3.6.3. Khấu hao di sản và hoa lợi lợi tức từ di sản: 120.000.000 đồng + 21.000.000 đồng + 21.000.000 đồng + 128.000.000 đồng = 290.000.000 đồng.

[3.6] Giá trị di sản được hưởng của từng thừa kế theo thỏa thuận tại [3.1] và giá trị tại [3.5]:

3.6.1. Ông Đàm Văn O được hưởng là: (4.5/24 x 2.696.571.429 đồng) + (2.427.428.571 đồng x 1/7) + (290.000.000 đồng x1/7) – 120.000.000 đồng = 505.607.142 đồng + 346.775.5X đồng + 41.428.571 đồng – 120.000.000 đồng = 773.811.223 đồng.

3.6.2. Ông Đàm Công D được hưởng là: (4.5/24 x 2.696.571.429 đồng) + (2.427.428.571 đồng x 1/7) + (290.000.000 đồng x1/7) = 505.607.142 đồng + 346.775.5X đồng + 41.428.571 đồng = 893.811.223 đồng.

3.6.3. Ông Đàm Minh, ông Đàm Văn H1, bà Đàm Thị H, mỗi người được hưởng: (3/24 x 2.696.571.429 đồng) + (2.427.428.571 đồng x 1/7) + (290.000.000 đồng x1/7) = 337.071.428 đồng + 346.775.5X đồng + 41.428.571 đồng = 725.275.509 đồng.

3.6.4. Bà Đàm Thị Y được hưởng: (3/24 x 2.696.571.429 đồng) + (2.427.428.571 đồng x 1/7) + (290.000.000 đồng x1/7) - 21.000.000 đồng = 337.071.428 đồng + 346.775.5X đồng + 41.428.571 đồng - 21.000.000 đồng = 704.275.509 đồng.

3.6.5. Bà Đàm Thị L được hưởng: (3/24 x 2.696.571.429 đồng) + (2.427.428.571 đồng x 1/7) + (290.000.000 đồng x1/7) - 21.000.000 đồng - 128.000.000 đồng = 337.071.428 đồng + 346.775.5X đồng + 41.428.571 đồng - 21.000.000 đồng - 128.000.000 đồng = 576.275.509 đồng.

[3.7] Về yêu cầu được nhận di sản tiếp tục sử dụng và sở hữu di sản của nguyên đơn và các bị đơn ông Đàm Văn H1, bà Đàm Thị H, ông Đàm Minh, ông Đàm Công D, bà Đàm Thị L

Trong vụ án này, các bên đương sự đều có yêu cầu được sở hữu di sản thừa kế. Xét thấy: Di sản là hai lô đất có tổng diện tích 32m^2. Căn cứ kết quả trả lời

văn bản thu thập chứng cứ ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận X cho Tòa án cấp sơ thẩm về hiện trạng di sản thừa kế và Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì di sản không đủ diện tích để chia theo hiện vật. Xét, nguyên đơn là người có bỏ công sức duy nhất để duy trì, tái tạo, xây dựng đối với di sản, là người trực tiếp xây dựng nhà cho các đồng thừa kế khác cùng ở trên di sản, là người xây nhà cho ông Đàm G sinh sống cho đến khi qua đời, là người trực tiếp quản lý di sản kể từ khi mở thừa kế cho đến nay. Thực tế gia đình nguyên đơn đã xây dựng và đang sinh sống ổn định. Các đồng bị đơn ông H1, bà H, ông M, ông D không trực tiếp sử dụng di sản, không trực tiếp sinh sống trên di sản, bà L có sinh sống trên di sản nhưng không phải là người xây dựng, T tạo, quản lý di sản, do đó không có căn cứ giao di sản cho ông H1, bà H, ông M, ông D và bà L. Vì vậy, việc tiếp tục giao cho nguyên đơn được sở hữu đối với di sản là phù hợp với quy định tại tại Điều 685 của Bộ luật Dân sự 2005 ngay khi nguyên đơn thực hiện việc thanh toán giá trị di sản được hưởng cho các đồng thừa kế như nêu trên.

Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn.

Bản án sơ thẩm ấn định thời hạn thanh toán đến ngày 31/12/2018 là không phù hợp. Nên ấn định lại thời hạn là 30 ngày sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật nguyên đơn phải giao tiền cho các bị đơn. Nên sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ông O giao đủ tiền, các đồng thừa kế và những người đang cư trú có nghĩa vụ cùng ông O bàn giao nhà, L hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sang tên nhà đất cho ông O theo quy định của pháp luật.

Trong hạn 30 ngày kể từ ngày ông O giao đủ tiền, nếu các đồng thừa kế và những người đang cư trú không thực hiện việc sang tên cho ông O, thì ông O được căn cứ bản án này, L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sang tên riêng cho ông Đàm Văn O theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra để đảm bảo quyền lợi cho các bị đơn kháng cáo về quyền được sở hữu nhà trong trường hợp ông O không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì trong thời hạn 30 ngày sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật mà ông O không giao tiền cho các bị đơn thì di sản thừa kế sẽ được giao cho các đồng thừa

kế gồm: ông bà L, M, H, H1, D đồng sở hữu và cùng L đới thanh toán cho ông O và bà Y số tiền tương ứng kỷ phần mỗi ông bà được hưởng theo kết quả định giá của hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm. Cụ thể ông bà L, M, H, H1, D phải trả cho ông O số tiền ông O được hưởng từ di sản là: 1.627.865.223 đồng và giá trị xây dựng là 852.390.000 đồng. Như vậy tổng số tiền phải trả ông O là 1.627.865.223 đồng + 852.390.000 đồng = 2.480.255.223 đồng và phải thanh toán cho bà Y số tiền là 704.275.509 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày, kể từ ngày các ông bà L, M, H, H1, D giao đủ tiền thì ông O, bà Y và những người đang cư trú có nghĩa vụ cùng các ông bà L, M, H, H1, D bàn giao nhà và L hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sang tên nhà đất cho các ông bà L, M, H, H1, D theo quy định của pháp luật.

Trong hạn 30 ngày kể từ ngày các ông bà L, M, H, H1, D giao đủ tiền, nếu ông O và bà Y và những người đang cư trú không thực hiện việc sang tên cho các ông bà L , M, H , H1 , D thì các ông bà trên được căn cứ bản án này L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sang tên cho các ông bà theo quy định của pháp luật.

Hết thời hạn 30 ngày các ông bà L, M, H, H1, D không thi hành các khoản tiền cho ông O và bà Y thì di sản thừa kế sẽ được giao cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán để chia theo kỷ phần tại phần quyết định của Bản án phúc thẩm để thi hành án.

[3.8] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huy căn cứ xác nhận của Công an Phường 8 Quận X ngày 09/4/2019 xác nhận hiện tại địa chỉ 522 Đường B có các ông bà/Đàm Thị L, Nguyễn Khánh H7, Bùi Thị Xuân T4, Nguyễn Hoàng N và Nguyễn Thiên P đang cư trú nên cho rằng Tòa án sơ thẩm đã đưa thiếu người tham gia tố tụng trong vụ án.

Xét, tại cấp sơ thẩm ngày 08/X/2018 Công an phường I Quận X đã trả lời phiếu xác minh số 136/XM-TA của Tòa án Quận X ngày 1/X/2018 tại địa chỉ 522 Đường B có 16 nhân khẩu đăng ký thường trú, có 09 nhân khẩu không thực tế cư trú và có 07 nhân khẩu thực tế cư trú tại địa chỉ trên gồm: Đàm Thị L, Đàm Thị Y, Ông Đàm Văn O, Nguyễn Thị Ánh H5, Đàm Minh Đ, Đàm Quỳnh N và Đàm Tuyết N1. Ngày 28/11/2018 Tòa án mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất về số người đang thực tế cư trú, không ai có ý

kiến gì khác (BL 275 trang 8) và cấp sơ thẩm đã đưa đầy đủ người đang cư trú vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác nhận ông O và gia đình đã đi thuê nhà khác ở sau khi Tòa xét xử sơ thẩm. Ông O trình bày vì giữa các bên có sự bất hòa căng thẳng dẫn đến việc ông không thể ở chung nhà nên tạm thời cùng gia đình phải đi thuê nhà ở chờ giải quyết của Tòa án.

Như vậy, có cơ sở xác định Tòa cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng tố tụng, việc bà L đưa các con của bà vào ở (nếu có) là sau thời điểm xét xử sơ thẩm, trường hợp thi hành án L quan đến việc giao, nhận nhà cho người được nhận di sản thừa kế thì tất cả những người đang ở trong di sản thừa kế phải giao nhà cho người thừa kế được hưởng di sản.

[4] Về án phí và các chi phí khác:

[4.1] Án phí Dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức tương ứng với giá trị phần tài sản mà mình được chia. Căn cứ điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội thì ông O phải chịu 60.836.000 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền đã nộp là 34.675.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001334 ngày X/5/2017 và Biên lai thu tiền số 0016325 ngày 17/9/2018 của Cơ quan thi hành án dân sự Quận X, ông O còn phải nộp thêm 26.161.000 đồng. Ông D phải chịu 38.814.337 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền đã nộp là 3.750.000 đồng theo Biên lai thu số 00165X ngày 18/X/2018, ông D còn phải nộp thêm 38.814.337 đồng. Ông H1, bà H, mỗi người phải chịu 33.011.020 đồng. Bà Y phải chịu 32.171.020 đồng, bà L phải nộp 27.051.020 đồng.

Đối với đơn xin miễn giảm tiền án phí của bà Đàm Thị L và ông Đàm M, Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi quy định: “người cao tuổi là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên”, như vậy bà L, ông M thuộc trường hợp được miễn án phí, do đó Hội đồng xét xử miễn án phí phải nộp là 27.051.020 đồng cho bà Đàm Thị L, miễn án phí phải nộp là 33.011.020 đồng cho ông Minh.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm**:** Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên các đương sự kháng cáo không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo các biên lai tạm nộp án phí của Thi hành án Dân sự.

[4.3] Đối với chi phí định giá tài sản, phía nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nên Hội đồng xét xử không xem xét không xem xét.

[4.4] Chi phí thẩm định giá của công ty cổ phần thẩm định giá MN: Đại diện theo ủy quyền của các bị đơn không nộp biên lai đóng tiền phí thẩm định và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.5] Đối với giá trị nhà trên đất di sản các bên thống nhất giá trị là 852.390.000 đồng và không nhập phần giá trị xây dựng hai căn nhà này vào di sản thừa kế, không yêu cầu chia thừa kế và xác nhận phần xây dựng này thuộc sở hữu của ông Đàm Văn O, Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét và tính án phí trên số tài sản này là có căn cứ.

Từ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điểm b, khoản 3, Điều X4, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 33, Điều 634, khoản 2 Điều 638, Điều 640, Điều 674, 675, 676, 683, 685 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 7 Điều 27; điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 02 Luật người cao tuổi;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn gồm các ông bà: Bà Đàm Thị L, ông Đàm M, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D.

Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số: 665/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận X về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đàm Văn O và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn ông Đàm Văn D.

1.1. Xác định: Di sản thừa kế do ông Đàm G và bà Ngô Thị P để lại là toàn bộ 02 lô đất tọa lạc tại số 522 Đường B và 520/37/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001).

Xác định: Giá trị hai căn nhà số 522 và 520/37/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đàm Văn O bỏ tiền xây dựng là 852.390.000 (Tám trăm năm mươi hai triệu ba trăm chín mươi ngàn) đồng và không nhập phần giá trị xây dựng hai căn nhà này vào di sản thừa kế.

Xác định những người được hưởng di sản thừa kế gồm: bà Đàm Thị L, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn O, ông Đàm Văn D, ông Đàm M, bà Đàm Thị Y, ông Đàm Văn H1

Xác định hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê căn nhà số 522 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Đàm Thị L cho thuê từ năm 2017 cho đến nay là: 128.000.000 (Một trăm hai mươi tám triệu) đồng.

Xác định những người chịu khấu hao di sản: Nhà ông Đàm Văn O; gồm sáu người (có một con đã không sử dụng di sản từ năm 2017), bà Đàm Thị L và bà Đàm Thị Y.

Xác định khấu hao sử dụng di sản mỗi người sử dụng di sản là 500.000 đồng/tháng/người, tính từ 09/5/2015 cho đến khi xét xử làm tròn là 3 năm 6 tháng (42 tháng), gia đình ông Đàm Văn O là 120.000.000 đồng, bà Y, bà L mỗi người 21.000.000 (Hai mươi mốt triệu) đồng.

Xác định giá trị di sản chia thừa kế và tính công sức đóng góp trong quản lý, T tạo di sản là Biên bản định giá ngày 01/X/2018, theo đó giá đất tại số 522 Đường B là 3.146.000.000 (Ba tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu) đồng, giá đất tại số 520/37/28 Đường B là 2.832.000.000 (Hai tỷ tám trăm ba mươi hai triệu) đồng.

1.2. Xác định cách chia di sản của bà Ngô Thị P và ông Đàm G được chia như sau:

1.2.1. Đối với di sản là giá trị đất tại số 522 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2.1.1. Ông Đàm Văn O, ông Đàm Công D, mỗi người được hưởng: 2,5/24 + 1/12 = 4,5/24.

1.2.1.1. Bà Đàm Thị Y, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Minh và bà Đàm Thị L, mỗi người được hưởng: 1/24 + 1/12 = 3/24.

1.2.2. Đối với đất tại số 520/37/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh được chia làm 7 phần: mỗi người thừa kế được hưởng 1/7 giá trị đất tại số 520/37/28 Đường B.

1.2.3. Đối với phần hoa lợi lợi tức và khấu hao di sản, mỗi người thừa kế hưởng 1/7 giá trị.

2. Giá trị thừa kế các được hưởng cụ thể như sau:

2.1. Nguyên đơn ông Đàm Văn O được hưởng công sức đóng góp trong việc T tạo, xây dựng, sửa chữa, quản lý di sản là: 854.054.000 (Tám trăm năm mươi bốn triệu không trăm năm mươi bốn ngàn) đồng và được hưởng thừa kế sau khi đối trừ nghĩa vụ nộp khấu hao di sản là: 773.811.223 (Bảy trăm bảy mươi ba triệu tám trăm mười một ngàn hai trăm hai mươi ba) đồng. Tổng cộng số tiền ông O được hưởng từ di sản là: 1.627.865.223 (một tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn hai trăm hai mươi ba) đồng.

2.2. Ông Đàm Công D được hưởng thừa kế là: 893.811.223 (tám trăm chín mươi ba triệu tám trăm mười một ngàn hai trăm hai mươi ba) đồng.

2.3. Bà Đàm Thị H được hưởng thừa kế là: 725.275.509 (bảy trăm hai mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm lẻ chín) đồng.

2.4 Ông Đàm M được hưởng thừa kế là: 725.275.509 (bảy trăm hai mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm lẻ chín) đồng.

2.5. Ông Đàm Văn H1 được hưởng thừa kế là: 725.275.509 (bảy trăm hai mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm lẻ chín) đồng.

2.6. Bà Đàm Thị Y được hưởng thừa kế là: 704.275.509 (bảy trăm lẻ bốn triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm lẻ chín) đồng.

2.7. Bà Đàm Thị L được hưởng thừa kế là: 576.275.509 (năm trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm lẻ chín) đồng.

3. Ông Đàm Văn O được sở hữu di sản ngay khi thực hiện việc giao các số tiền tại mục 2 của phần quyết định cho các đồng thừa kế trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày ông O giao đủ số tiền nêu trên, các đồng thừa kế và những người cư trú tại căn nhà có nghĩa vụ bàn giao nhà cho ông O và cùng ông O đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sang tên nhà và đất tọa lạc tại số 522 Đường B và 520/37/28 Đường B, Phường 8, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001) sang tên cho ông Đàm Văn O theo quy định của pháp luật.

Trong hạn 30 ngày kể từ ngày ông O giao tiền, nếu các đồng thừa kế không thực hiện việc sang tên cho ông O, thì ông O được quyền căn cứ bản án này chủ động L hệ với các cơ quan có thẩm quyền để sang tên nhà và đất tọa lạc tại số 522 Đường B và 520/37/28 Đường B, Phường I, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20/39/2001 cấp ngày 24/9/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đàm G và bà Ngô Thị P và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17730/2001 ngày 29/8/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn T (đã cập nhật biến động sang tên ông Đàm G vào ngày 20/11/2001) sang tên cho ông Đàm Văn O theo quy định của pháp luật.

Trong hạn 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, nếu ông O không thực hiện việc thanh toán nêu trên cho các đồng thừa kế, thì di sản thừa kế sẽ được giao cho các đồng thừa kế gồm: bà Đàm Thị L, ông Đàm Minh, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D đồng sở hữu và cùng L đới thanh toán cho ông Đàm Văn O và bà Đàm Thị Y số tiền tương ứng kỷ phần mỗi ông bà được hưởng theo kết quả định giá của hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm ngày 01 tháng X năm 2018. Cụ thể bà Đàm Thị L, ông Đàm M, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D phải trả cho ông Đàm Văn O số tiền ông O được hưởng từ di sản

là: 1.627.865.223 đồng và giá trị xây dựng là 852.390.000 đồng. Như vậy tổng số tiền phải trả ông Đàm Văn O là 1.627.865.223 đồng + 852.390.000 đồng = 2.480.255.223 (hai tỷ bốn trăm tám mươi triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm hai mươi ba) đồng. Và phải trả cho bà Đàm Thị Y số tiền 704.275. 509 (bảy trăm lẻ bốn triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm lẻ chín) đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày các ông bà L, M, H, H1, Anh giao đủ tiền, ông O, bà Y và những người cư trú tại căn nhà có nghĩa vụ bàn giao nhà, L hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sang tên nhà đất cho các ông bà Đàm Thị L, ông Đàm Minh, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D theo quy định của pháp luật.

Trong hạn 30 ngày kể từ ngày các ông bà L, M, H, H1, D giao đủ tiền, nếu ông O và bà Y không thực hiện việc sang tên cho các ông bà Đàm Thị L, ông Đàm Minh, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D thì các ông bà được căn cứ bản án này chủ động L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sang tên riêng cho các ông bà Đàm Thị L, ông Đàm Minh, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D theo quy định của pháp luật.

Hết thời hạn 30 ngày các ông bà Đàm Thị L, ông Đàm Minh, bà Đàm Thị H, ông Đàm Văn H1, ông Đàm Công D không thi hành các khoản tiền cho ông Đàm Văn O và bà Đàm Thị Y thì di sản thừa kế sẽ được giao cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán và chia theo kỷ phần tại Mục 1.2 của của phần quyết định của bản án này sau khi trừ đi giá trị nhà các bên đã xác định tại Mục 1.1 của bản án này để thi hành án.

4. Về án phí dân sự và các chi phí khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đàm Văn O phải chịu 60.836.000 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền đã nộp là 34.675.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001334 ngày X/5/2017 và Biên lai thu tiền số 0016325 ngày 17/9/2018 của Cơ quan thi hành án dân sự Quận X, ông O còn phải nộp thêm 26.161.000 đồng.

Ông Đàm Công D phải chịu 38.814.337 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền đã nộp là 3.750.000 đồng theo Biên lai thu số 00165X ngày 18/X/2018, ông D còn phải nộp thêm 38.814.337 đồng.

Ông Đàm Văn H1, bà Đàm Thị H, mỗi người phải chịu 33.011.020 đồng.

Bà Đàm Thị Y phải chịu 32.171.020 đồng.

Miễn án phí cho bà Đàm Thị L và ông Đàm M.

- Án phí dân sự phúc thẩm**:** Các đương sự kháng cáo không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm cho bà Đàm Thị H 300.000 đồng án phí tạm nộp theo biên lai số AA/2018/0016707 ngày 07/12/2018, ông Đàm Công D 300.000 đồng án phí tạm nộp theo biên lai số AA/2018/0016708 ngày 07/12/2018 và ông Đàm Văn H1 300.000 đồng án phí tạm nộp theo biên lai số AA/2018/0016709 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X.

Chi phí định giá tài sản ông Đàm Văn O tự nguyện chịu.

Chi phí thẩm định giá tài sản ông Đàm Văn H1 không yêu cầu tòa án giải quyết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận X;
- Chi cục THADS Quận X;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương