

Bản án số: 442/2025/DS-PT

Ngày 12 tháng 5 năm 2025

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 08 và 12 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 209/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 699/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng H (chết năm 2012)

Địa chỉ: 1 B, phường P, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1.1. Ông Từ S Há

Địa chỉ: 4 L, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Từ D (chết năm 2015)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D:

1.2.1 Bà Lương Tiểu C (chết năm 2021)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C:

1.2.1.1 Bà Lương Tiểu L; địa chỉ: 1 đường C, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2.1.2 Bà Lương Tiểu P; địa chỉ: B V, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2.1.3 Bà Lương Tiểu M; địa chỉ: D Hậu Giang, phường A, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của các bà L, Mỹ, P: Bà Nguyễn Thị Trà M1; địa chỉ: 4 N, phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2.2 Bà Lương Tiểu L; địa chỉ: 1 đường C, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2.3 Bà Lương Tiểu P; địa chỉ: B V, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2.4 Bà Lương Tiểu M; địa chỉ: D Hậu Giang, phường A, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, Mỹ, P: Luật sư Đoàn Thị Hồng L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Văn phòng Luật sư P - 1 L, phường G, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Bà Từ Ngọc A; địa chỉ: 7 đường số I, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Bà Từ Lang A1; địa chỉ: 7 đường số I, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Ông Từ Quốc H1; địa chỉ: 1 D, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo quyền của bà Lang A1, ông Quốc H1: Bà Từ Ngọc A;
Địa chỉ: 7 đường số I, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Từ Ngọc A: Luật sư Trần Thu H2 - Đoàn luật sư Thành phố H.

1.6. Bà Từ Tú L2

1.7. Bà Từ Ái L3

1.8. Bà Từ Tuyết L4

1.9. Bà Tất Ngành D1: Bà Từ Tú L2

Cùng địa chỉ: A Port Op N, MO F, USA.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị T (chết năm 2015)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T:

2.1. Ông Trần Văn T1 (đã chết)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

2.1.1 Bà Trần Thị M2

2.1.2 Bà Trần Thị T2

Cùng địa chỉ: C V, A, S, CA 94103 USA.

2.2. Bà Trần Thị H3; địa chỉ: 4 L, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông Trần Văn T3; địa chỉ: A N T, H, TX 77095 USA.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần T4; địa chỉ: 4 L, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Trần Thị C1; địa chỉ: D G, S, GA 30518 USA.

2.5. Trần Văn C2; địa chỉ: D G, S, GA 30518 USA.

2.6. Trần T4; địa chỉ: 4 L, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Bà Trần Thị Thu H4; địa chỉ: D G, S, GA 30518 USA.

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

3.1. Bà Trần Thị C1

3.2 Ông Trần T4

3.3. Bà Trần Thị H3

3.4. Ông Trần Minh T5

3.5 Bà Lê Thị Cao Phương T6

3.6. Ông Trần T7

3.7 Trẻ Trần Khánh C3

Cùng địa chỉ: 4 L, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Trần Văn T3; địa chỉ: A N T, H, TX 77095 USA.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Trần T4; Địa chỉ: 4 L, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Đặng H (chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng có mặt trình bày:

Bà Từ Ngọc A trình bày:

Nguồn gốc căn nhà 402/15 Trương Minh G (nay là đường L), Phường A, Quận C do nguyên đơn và chồng là ông Từ K tự xây cất khoảng năm 1954 – 1955. Năm 1956, vợ chồng nguyên đơn mua luôn phần đất có căn nhà này.

Năm 1969, vợ chồng nguyên đơn để cho con trai là ông Từ Tô H5 và vợ là bà Đặng S1 sử dụng. Năm 1970, ông Từ Tô H5 chết, nhà vẫn do vợ con ông H5 sử dụng.

Năm 1980, bà Đặng S1 vay mượn tiền không thanh toán được nên đã cầm nợ bằng hình thức bán căn nhà trên bằng giấy tay cho ông Trần Văn T3 mà không cho nguyên đơn biết. Năm 1986, bà Đặng S1 thì gia đình nguyên đơn mới biết việc bà S1 bán nhà.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác nhận căn nhà 4 L (Trương Minh G cũ), Phường A, Quận C, thuộc sở hữu của nguyên đơn; Buộc bà Lê Thị T và những người cư trú trong căn nhà phải dọn đi để trả lại toàn bộ nhà đất trên cho nguyên đơn.

Đồng thời, bà Từ Ngọc A yêu cầu Tòa án công nhận Biên bản họp Hội đồng gia tộc ngày 20/01/1990 và các Tờ di chúc – thừa kế tài sản gia tộc lập cùng ngày, công nhận quyền sở hữu căn nhà trên cho gia đình bà Từ Ngọc A, Từ L, Từ Quốc H1 (đối với tài sản chung đã được phân chia vào năm 1990).

Bà Từ Ngọc A đồng ý giá trị căn nhà hiện nay là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng), không yêu cầu định giá.

Bà Từ Ngọc A không đồng ý việc mua bán căn nhà 402/15 Lê Văn S2

(Trương Minh G cũ), Phường A, Quận C giữa bà Đặng S1 và ông Trần Văn T3, vì cho rằng bà S1 không đủ tư cách để ký giấy mua bán, đồng thời việc mua bán nhà với ông T3 chưa hoàn tất do ông T3 chưa trả đủ tiền.

Các bà Lương Tiểu L, Lương Tiểu M, Lương Tiểu P có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Trà M1:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Từ K, bà Đặng H và bà Từ D mua theo Tờ Đoạn mại ngày 19/9/1963 của các thừa kế của ông Carlo A2, theo đó, ông K, bà H, bà D mỗi người được 1/3 trong phần cộng hữu được 256/3.229 phần. Năm 1954, họ có xây dựng lại. Năm 1969, họ để lại căn nhà 4 L, Phường A, Quận C cho vợ chồng ông Từ Tô H5 sử dụng. Năm 1970, ông H5 chết, vợ ông H5 là bà Đặng S1 và các con vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà trên. Năm 1980, bà Đặng S1 đã bán căn nhà trên cho ông Trần Văn T3 bằng giấy tay. Việc mua bán giữa bà S1 với ông T3 các bà Lương Tiểu L, Lương Tiểu M, Lương Tiểu P không biết. Năm 1986, bà Đặng Sôi C4 thì gia đình mới biết sự việc và khiếu nại, khởi kiện.

Các bà Lương Tiểu L, Lương Tiểu M, Lương Tiểu P là con ruột của bà Từ D, cháu ngoại của ông Từ K và bà Đặng H. Ông Từ K, bà Đặng H và bà Từ D là đồng sở hữu đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại căn nhà số D L. Nay ông K, bà H, bà D đã chết nên các bà L, M, P là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng trong vụ án này. Do đó, các bà yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T có trách nhiệm trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 4 L, Phường A, Quận C cho phía nguyên đơn, xác định phần sở hữu và phần thừa kế của bà Từ D đối với căn nhà trên. Đối với phần của bà Lương Tiểu C (đã chết) đề nghị cho bà Lương Tiểu L, Lương Tiểu M, Lương Tiểu P hưởng phần thừa kế này.

Bà Nguyễn Thị Trà M1 đồng ý giá trị căn nhà là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng), không yêu cầu định giá.

Ông Từ Sú H6 trình bày:

Ông H6 hiện đang sống tại căn nhà 4 L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với căn nhà 4 L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo ông biết căn nhà đã được bà Đặng S1 bán cho ông Trần Văn T3, nay bà Từ Ngọc A tranh chấp lấy lại nhà thì ông không đồng ý, ông xin vắng mặt trong các lần giải quyết vụ án về sau.

Bị đơn – bà Lê Thị T trình bày:

Con bà T là ông Trần Văn T3 có mua căn nhà 4 L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 1980 của bà Đặng Sôi . Đến năm 1998, ông T3 có làm ủy quyền cho bà để hoàn tất hồ sơ hợp thức hóa nhà và xuất cảnh sống tại Mỹ. Ông T3 là người mua căn nhà trên có thủ tục, giấy tờ hợp lệ và đã thanh toán tiền.

Sau khi bà T chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T gồm: ông Trần Văn T1 (chết) những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là bà Trần Thị M2, bà Trần Thị T2; bà Trần Thị H3; ông Trần Văn T3 có đại diện theo ủy quyền là ông Trần T4; bà Trần Thị C1; ông Trần Văn C2; ông Trần T4; bà Trần Thị Thu H4 đã được Tòa án triệu tập để giải quyết vụ án nhưng đều vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn T3 trình bày (tại Văn bản ngày 25/9/2007):

Căn nhà 4 L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh do ông T3 mua của bà Đặng S1 năm 1980 với giá 11.000 đồng, có chính quyền địa phương cho phép việc mua bán này, gia đình ông sống ổn định từ lúc mua đến nay, từ lúc bắt đầu mua đến lúc bà S1 bàn giao nhà (từ tháng 6/1980 đến tháng 11/1980) cả xóm đều biết, bà Đặng Hưng C5 ở cách đó 15m nên bà H có biết việc mua bán này. Năm 1998, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu thì Ủy ban nhân dân Phường A3 xác nhận nhà không có tranh chấp. Trước khi đi định cư Hoa Kỳ, ông có làm hợp đồng ủy quyền cho mẹ là bà Lê Thị T được sử dụng và thực hiện tiếp việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đối với căn nhà 4 L, Phường A, Quận C, đồng thời làm giấy cho đứt căn nhà trên cho em là ông Trần T4 được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến căn nhà. Việc khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần T4 trình bày (Tại Văn bản ngày 08/6/2020):

Ông T4 chưa nhận bất cứ ủy quyền nào của bà Lê Thị T liên quan đến căn nhà 4 L, Phường A, Quận C.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Các ông (bà) Trần Thị C1, Trần Thị H3, Trần Minh T5, Lê Thị Cao Phương T6, Trần T7, trẻ Trần Khánh C3 có đại diện theo ủy quyền của ông T3 là ông Trần T4 đã được Tòa án

triệu tập để giải quyết vụ án nhưng vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 699/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 35, 37, 227, 264, 267, 273, khoản 5 Điều 477, 479 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12, điểm b khoản 2 Điều 13 Nghị Quyết 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 về giao dịch nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Đặng H (đã chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là các ông (bà): Từ Sú Há; Từ De chết có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà D là Lương Tiểu L, Lương Tiểu P, Lương Tiểu M, Lương Tiểu C, bà C chết có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C là Lương Tiểu L, Lương Tiểu P, Lương Tiểu M; Từ Ngọc A; Từ L; Từ Q; Từ T; Từ Á; Từ T; Tất Ngành D1 về việc: xác định căn nhà 4 L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của phía nguyên đơn và buộc bị đơn – bà Lê Thị T (đã chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là các ông (bà): Trần Văn T1 (chết) những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là bà Trần Thị M2, bà Trần Thị T2; Trần Thị H3; Trần Văn T3; Trần Thị C1; Trần Văn C2; Trần T4; Trần Thị Thu H4 phải trả lại nhà.

2. Buộc ông Trần Văn T3 phải có trách nhiệm hoàn trả tiếp tục số tiền còn thiếu theo hợp đồng sang nhượng nhà với bà Đặng S1 cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Từ Ngọc A, Từ Q, Từ L số tiền 1.456.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng) để hoàn tất hợp đồng.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo

của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023, bà Từ Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên buộc ông Trần T4 và các đồng thừa kế của bà T cùng phải có trách nhiệm với ông Trần Văn T3 trả cho các đồng thừa kế của ông Từ Sú H7 và tiền chi phí ủy thác tư pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Trần Thu H2 và bà Từ Ngọc A trình bày: Ông Trần Văn T3 có văn bản trả lời ngày 25/9/2007 thì ông T3 khai có làm giấy để lại căn nhà cho ông T4 và bà T là mẹ và anh trai ông T3. Số tiền tòa định giá căn nhà là 8 tỷ. Bản án sơ thẩm chưa nêu về con số 18,2% trong con số 8 tỷ và nếu sau này khi giá thị trường tăng thì bà Từ Ngọc A sẽ được hưởng theo tỷ lệ. Với văn bản ông T3 xác nhận làm giấy cho đất ông T4 và bà T thì coi như đã phát sinh và đã thừa nhận hợp đồng mua bán nhà này nên căn nhà này là tài sản của ông T, bà T4. Bà T4 chết thì các đồng thừa kế của bà T4 được hưởng phần thừa kế của bà T4 trong khối tài sản này. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên ông T3, ông T4 và các đồng thừa kế của bà T có trách nhiệm bồi thường cho bà Từ Ngọc A 18,2% giá trị nhà, đất tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là đúng quy định pháp luật. Bà Từ Ngọc A kháng cáo cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ngày 05/8/1998 thể hiện ông Trần Văn T3 và vợ ông T3 là bà Chu Thị Mỹ D2 đứng kê khai căn nhà số D T (nay là đường L) phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào thể hiện bà D2 xác nhận tài sản này là tài sản riêng của ông T3, nên có căn cứ xác định tài sản này là tài sản chung của ông T3, bà D2. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà D3 vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.4] Về thủ tục phiên toà: Toà án cấp sơ thẩm mở phiên toà sơ thẩm vào ngày 09/11/2023, sau đó Hội đồng xét xử quyết định tạm ngưng phiên toà và ra quyết định tạm ngưng phiên toà số 5794/2022/QĐST cùng ngày với lý do cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ thì mới giải quyết vụ án được theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo biên bản phiên toà sơ thẩm ngày 09/11/2022 và bản án sơ thẩm thể hiện phiên toà khai mạc vào ngày 09/11/2022, do cần phải xác minh, đánh giá về chứng cứ nên Hội đồng xét xử tuyên bố tạm ngưng phiên toà và phiên toà được tiếp tục vào ngày 11/5/2023, khi đến phần nghị án thì Hội đồng xét xử nghị án kéo dài và tuyên án vào ngày 17/5/2023.

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự để tạm ngưng phiên toà với lý do cần phải xác minh, thu thập chứng cứ là đúng. Tuy nhiên đến ngày 11/5/2023 phiên toà cấp sơ thẩm mới tiếp tục phiên toà là vi phạm thời hạn tạm ngưng phiên toà (Theo khoản 2 Điều 259 BLTTDS năm 2015). Mặt khác, theo biên bản phiên toà và bản án sơ thẩm thì phiên toà tạm ngưng từ ngày 09/11/2022 đến ngày 11/5/2023, nhưng vào ngày 11/4/2023 Toà án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là lại quay lại giai đoạn chuẩn bị xét xử vụ án, đồng thời người ban hành quyết định này với tư cách là Thẩm phán mà không phải là Hội đồng xét xử là không đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Toà án cấp sơ thẩm nhận định căn nhà số D T (nay là đường L) phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Đặng S1 bán cho ông Trần Văn T3. Tuy nhiên, hồ sơ mua bán đều là bản photo chưa được công chứng,

chứng thực hợp pháp. Trong các tài liệu này, tại giấy bán nhà ngày 19/8/1980 thể hiện bà S1 bán cho ông T3 căn nhà số D T (nay là đường L) phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, chiều dài 10m x chiều ngang 3m. Trong khi đó tại bản kê khai nhà cửa ngày 19/12/1977, bà S1 kê khai căn nhà này có diện tích xây 45,6m², diện tích nhà sử dụng 78m². Cũng theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân do Công ty D4 đo vẽ, được phòng T8 kiểm tra năm 2010 thể hiện diện tích đất xây dựng nhà là 52,6m². Như vậy, diện tích theo Giấy bán nhà ngày 09/8/1980 ít hơn diện tích nhà do bà S1 kê khai năm 1977 là 15,5m² và ít hơn diện tích đất xây dựng nhà do bà T khai năm 2010 là 22,6m². Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự mâu thuẫn này là thiếu sót.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện ông T3 cùng vợ ông là bà D2 đều đứng ra kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà căn nhà số D T (nay là đường L) phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T3 đã có văn bản tặng cho đứt căn nhà này cho bà Lê Thị T và ông Trần T4 nên có cơ sở xác định đã phát sinh giao dịch hợp đồng tặng cho đối với tài sản này giữa bên tặng cho là ông T3, bên được tặng cho là bà T, ông T4 và bên được tặng cho đang quản lý, sử dụng tài sản tặng cho. Bản án sơ thẩm nhận định do ông T3 chưa trả đủ số tiền mua nhà cho bà S1 bằng 18,2% giá trị nhà, đất và tuyên buộc ông T3 phải trả cho các đồng thừa kế của bà S1 số tiền chưa trả đủ này. Tuy nhiên, không có căn cứ nào xác định ở Việt Nam, ông T3 có tài sản khác ngoài căn nhà này. Trong khi đó ông T3 định cư ở nước ngoài; vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm; căn nhà này ông T3 đã thỏa thuận tặng cho bà T, ông T4 nên nếu bản án có hiệu lực pháp luật mà ông T3 không tự nguyện thi hành án thì sẽ rất khó khăn cho việc thi hành án. Hơn nữa, theo chứng cứ trong hồ sơ vụ án (bản photo) có thể xác định căn nhà 402/15 là tài sản chung của ông T3 và bà D2, việc một mình ông T3 đứng ra định đoạt tặng cho căn nhà này, trong khi chưa được sự đồng ý của bà D2 là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà D2. Đồng thời khi giải quyết trả cho các đồng thừa kế của bà S1 18,2% giá trị nhà, đất nêu trên thì phải tuyên buộc cả ông T3 và bà D2 phải có trách nhiệm trả khoản tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc một mình ông T3 trả khoản tiền này cho các đồng thừa kế của bà S1 là không đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và chưa giải quyết toàn diện các tranh chấp phát sinh trong vụ án. Thiếu sót này không thể thực hiện bổ sung tại phiên toà phúc thẩm được. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Từ Ngọc A; huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị huỷ nên bà Từ Ngọc A không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ ghi Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Từ Ngọc A. Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Từ Ngọc A không phải chịu. Trả lại cho bà Từ Ngọc A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo Biên lai thu số 0002024 ngày 07/9/2023 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM ; (1)
- Cục THADS TP.HCM ; (1)
- Các đương sự; (25)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA). (1)

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

Vũ Ngọc Huynh