

Bản án số: 483/2022/DS-PT
Ngày: 21-7-2022
V/v tranh chấp thừa kế, yêu cầu huỷ
quyết định cá biệt.

**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 Võ Văn Khoa

Các thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, 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 Vũ Hồng Cường, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022, về việc “Tranh chấp thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1014/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Diễm Thúy, sinh năm 1972; Địa chỉ: 1095 Bird Ave, #1*San Jose, CA 95125; Tạm trú: 14 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Kim Thoa, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp Nhất, xã An Phong, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình; Địa chỉ trụ sở: Thị trấn Thanh Bình, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Nờ, Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

2. Bà Lê Ngọc Nguyệt, sinh năm 1966; Địa chỉ: 83/26, Dã Nam, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyệt: Bà Lê Kim Thoa (có căn cước nêu trên, theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2020, vắng mặt).

3. Bà Lê Ngọc Dung (Trần Lê Ngọc Dung), sinh năm 1964; Địa chỉ: Bleicherstrasse 21-6003-Luzern-Thụy Sĩ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

Bà Lê Diễm Thúy là nguyên đơn;

Bà Lê Kim Thoa là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn gồm anh Nguyễn Phan Trọng Toàn, anh Nguyễn Huỳnh Văn Khoa, anh Nguyễn Phi Long trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 208, loại đất thổ; thửa 257, 136, loại đất lúa cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã An Phong, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp là của ông, bà ngoại bà Thúy để lại cho ba, mẹ bà Thúy là ông Lê Ngọc Chơn và bà Đỗ Thị Thê. Năm 2008 ông Lê Ngọc Chơn chết, năm 2010 bà Đỗ Thị Thê chết. Bà Thoa đã làm thủ tục nhận thừa kế quyền sử dụng đối với các thửa đất trên.

Nay bà Lê Diễm Thúy yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản do ông Lê Ngọc Chơn và bà Đỗ Thị Thê để lại gồm: Quyền sử dụng diện tích 6.250m² đất lúa thuộc các thửa 136 và 257, cùng tờ bản đồ số 06; diện tích 1.100m² đất thổ thửa 208, tờ bản đồ số 6.

Đối với căn nhà một trệt, một lầu xây dựng trên đất của bà Như, tại phiên tòa ngày 16/12/2020 anh Nguyễn Huỳnh Văn Khoa đại diện theo ủy quyền của bà Thúy rút lại yêu cầu khởi kiện đối với căn nhà này.

Bà Lê Diễm Thúy yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa 136, 257 và 208, cùng tờ bản đồ số 06, do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Bình cấp cho bà Lê Kim Thoa.

Đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 06 bà Thúy rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này.

Bà Lê Diễm Thúy yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ tài sản là đất.

Bị đơn bà Lê Kim Thoa trình bày:

Bà Thoa thống nhất nguồn gốc đất các thửa 208, 257, 136, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã An Phong, huyện Thanh Bình là của ông bà ngoại để lại cho ông Chơn, bà Thê. Bà là người sống chung với ông Chơn, bà Thê từ khi bà còn nhỏ đến khi ông Chơn, bà Thê chết. Trong quá trình sống chung, bà cùng ông Chơn, bà Thê canh tác trên các thửa đất trên, khi ông Chơn bà Thê già không canh tác được thì giao đất cho bà canh tác và nuôi dưỡng ông Chơn, bà Thê. Bà Thúy không phải là con ruột của ông Chơn và bà Thê, ông Chơn và bà Thê chỉ cho đứng tên khai sinh để bà Thúy đi học, ngoài ra bà Thúy không sống chung với ông Chơn và bà Thê.

Bà Thoa không đồng ý chia thừa kế quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Thúy. Bà Thoa yêu cầu được tiếp tục sử dụng các thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Ngọc Nguyệt, bà Lê Ngọc Dung (Trần Lê Ngọc Dung) trình bày:

Hai bà thống nhất với lời trình bày của bà Thoa về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất. Các bà Lê Ngọc Dung, Lê Ngọc Nguyệt, Lê Kim Thoa và Lê Diễm Thúy đều không phải là con ruột của ông Chơn, bà Thê mà là con của bà Đỗ Thị Như là em ruột của bà Đỗ Thị Thê. Ông Chơn và bà Thê chỉ đứng tên trên giấy khai sinh của những người này. Chỉ có bà Thoa sống chung với ông Chơn và bà Thê, 03 người còn lại sống chung với bà Như.

Trong trường hợp Tòa án chia thừa kế cho bà Thúy thì 02 bà yêu cầu được chia và tự nguyện giao phần của mình được hưởng cho bà Thoa; đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét công sức đóng góp, tôn tạo phần đất tranh chấp của bà Thoa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 5 Điều 26, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 612, khoản 1 Điều 623, Điều 649, điểm a khoản 2 Điều 651 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu của bà Lê Diễm Thúy chia thừa kế theo pháp luật về quyền sử dụng đất.

[1.1] Buộc bà Lê Kim Thoa có nghĩa vụ giao cho bà Lê Diễm Thúy số tiền 906.608.900 (chín trăm lẻ sáu triệu sáu trăm lẻ tám ngàn chín trăm) đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành của bà Thúy nếu bà Thoa không thực nghĩa vụ của mình thì bà Thoa còn phải trả lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành án xong.

[1.2] Bà Lê Kim Thoa được hưởng diện tích 3.505,6m², thửa 136, loại đất lúa trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4; diện tích 1.045,8m², thửa 257, loại đất lúa trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 và diện tích 1.169,2m², thửa 208, loại đất ở M1, M2, M3, M4, M5, M6 cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã An Phong, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Kèm theo sơ đồ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp ngày 27/8/2020, ngày 20/6/2020 và ngày 25/3/2021.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Diễm Thúy đối với thửa đất 180 diện tích 3.767,1m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã An Phong, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà 1 trệt, một lầu xây dựng trên đất của bà Như do bà Thúy rút yêu cầu.

[3] Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim Thoa đứng tên thuộc các thửa 136, 257 và 208, cùng tờ bản đồ số 06.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/12/2021, bà Lê Diễm Thuý kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/12/2021, bà Lê Kim Thoa kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý chia thừa kế cho bà Thuý, vì bà Thoa là người trực tiếp nuôi dưỡng cha mẹ. Ngày 18/7/2022, bà Thoa rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bà Lê Diễm Thuý là nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Bà Lê Kim Thoa là bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Lê Ngọc Nguyệt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Ngọc Dung và UBND huyện Thanh Bình vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, bà Thuý trình bày như sau:

Bà Thoa đã có hành vi gian dối, cố tình kê khai thiếu người thừa kế để đứng tên quyền sử dụng đất một mình, có hành vi ngược đãi bà Đỗ Thị Thê (việc này bà nghe các y tá trong bệnh viện kể lại), không cho bà Đỗ Thị Như tiếp xúc với bà Thê khi bà Thê bị bệnh tim. Mặc dù ở chung trong khuôn viên đất với bà Thê, nhưng không chăm sóc, nuôi nấng bà Thê, ông Chơn. Bà Dung không ở chung, không chăm sóc, nuôi nấng bà Thê, ông Chơn. Bà Nguyệt cũng là con nuôi của ông Chơn, bà Thê nhưng đã xin từ chối làm con nuôi; cải họ thành Đỗ Ngọc Nguyệt; đồng thời bà Nguyệt cũng không chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ. Do đó, cả bà Nguyệt, bà Dung và bà Thoa không được hưởng thừa kế di sản của bà Thê, ông Chơn. Bà Thuý đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chia thừa kế cho các bà Thoa, Dung, Nguyệt và công nhận bà là người thừa kế duy nhất đối với toàn bộ di sản của bà Thê, ông Chơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:

Đơn kháng cáo của các ông bà Lê Diễm Thuý và Lê Kim Thoa làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về việc rút kháng cáo của bà Thoa: Tại phiên toà phúc thẩm, bà Thoa tự nguyện rút yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Thoa, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu kháng cáo của bà Thuý:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ căn cứ để xác định các nội dung sau đây: Các bà Lê Diễm Thuý, Lê Kim Thoa, Lê Ngọc Nguyệt và Lê Ngọc Dung (Trần Lê Ngọc Dung) là con nuôi của cụ Lê Ngọc Chơn và cụ Đỗ Thị Thê. Do đó, các bà này là hàng thừa kế thứ nhất của cụ Chơn, cụ Thê; Các diện tích đất tranh chấp là di sản của cụ Chơn, cụ Thê.

Do bà Thuý đang định cư tại nước ngoài, nên bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thuý và chia cho bà Thuý bằng giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tại phiên toà phúc thẩm, bà Thuý không cung cấp được chứng cứ nào mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Thuý, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các bà Lê Diễm Thuý, Lê Kim Thoa làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc rút kháng cáo của bà Lê Kim Thoa: Tại phiên toà phúc thẩm, bà Thoa tự nguyện rút yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Thoa, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Thuý cho rằng phần đất có diện tích 6.250m², loại đất lúa thuộc các thửa 136 và 257 và 1.100m² đất thổ thửa 208, cùng tờ bản đồ số 06 là tài sản của cha mẹ bà là cụ Lê Ngọc Chơn (chết năm 2008), cụ Đỗ Thị Thê (chết năm 2010), không để lại di chúc, nhưng bà Thoa có hành vi gian dối để được đứng tên một mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 09/01/2018, bà Thuý khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản nêu trên; đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa 136, 257 và 208, cùng tờ bản đồ số 06, do UBND huyện Thanh Bình cấp cho bà Thoa.

Bà Thuý, bà Dung đang cư trú tại nước ngoài. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và còn trong thời hiệu khởi kiện được quy định tại khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất” là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ngoài tranh chấp thừa kế di sản nêu trên, bà Thuý còn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Thoa. Đây là yêu cầu hủy quyết định cá biệt được quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bản án sơ thẩm không xác định quan hệ “Yêu cầu hủy quyết định cá biệt” là có thiếu sót.

[4] Về việc xác định hàng thừa kế:

Tại bản sao Giấy khai sinh của bà Lê Ngọc Nguyệt, bà Lê Ngọc Dung và bản Trích lục khai sinh của bà Lê Diễm Thuý (các bút lục số 7, 127, 128) thể hiện các bà Nguyệt, Dung, Thuý có cha là Lê Ngọc Chơn, mẹ là Đỗ Thị Thê. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Thuý và người đại diện hợp pháp của bà Thuý xác định bà Lê Kim Thoa là con của cụ Chơn, cụ Thê; và tại bản sao Sổ hộ khẩu gia đình cụ Chơn (các bút lục từ số 196 đến số 199) thể hiện bà Thoa là con của cụ Chơn. Các đương sự cũng xác định rằng, cụ Chơn, cụ Thê không có con ruột, con nuôi nào khác, cha mẹ của cụ Chơn, cụ Thê đã chết trước cụ Chơn, cụ Thê. Do đó, bản án sơ thẩm xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Chơn, cụ Thê gồm các bà Thuý, Thoa, Nguyệt, Dung là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, bà Thuý cho rằng, bà Thoa có hành vi gian dối, cố tình kê khai thiếu người thừa kế để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một mình; có hành vi ngược đãi cụ Thê; không chăm sóc, nuôi nấng cụ Thê, cụ Chơn; bà Dung không ở chung, không chăm sóc, nuôi nấng cụ Thê, cụ Chơn; bà Nguyệt đã xin từ chối làm con nuôi, cải họ thành Đỗ Ngọc Nguyệt, không chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ...nên không được hưởng thừa kế của cụ Thê, cụ Chơn. Xét thấy ngoài lời trình bày ra, bà Thuý không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Do đó, lời trình bày của bà Thuý là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về việc xác định di sản thừa kế: Căn cứ vào nguồn gốc tạo lập, quá trình sử dụng đất được thể hiện trong hồ sơ vụ án, bản án sơ thẩm xác định phần đất có diện tích 6.250m², loại đất lúa thuộc các thửa 136 và 257 và 1.100m² đất thổ thửa 208, cùng tờ bản đồ số 06 là di sản của cụ Chơn và cụ Thê là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 612 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Về việc chia thừa kế:

[7.1] Do cụ Chơn và cụ Thê chết không để lại di chúc nên bản án sơ thẩm xác định chia thừa kế theo pháp luật, xác định di sản của cụ Chơn và cụ Thê được chia làm 4 kỷ phần là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 649, Điều 650, khoản 2 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7.2] Về chia thừa kế đối với thửa 136, 257: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thoa thì phần đất có diện tích 6.250m² thuộc các thửa 136 và 257 là đất trồng lúa. Bà Thuý định cư ở Mỹ, không có điều kiện trực tiếp canh tác nên bản án sơ thẩm chia giá trị là có căn cứ.

[7.3] Về chia thừa kế đối với thửa 208, loại đất ở nông thôn:

[7.3.1] Tại khoản 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Những người thừa kế có quyền yêu cầu phân chia di sản bằng hiện vật; nếu không thể chia đều bằng hiện vật thì những người thừa kế có thể thỏa thuận về việc định giá hiện vật và thỏa thuận về người nhận hiện vật; nếu không thỏa thuận được thì hiện vật được bán để chia*”.

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà Thuý đều yêu cầu được chia bằng hiện vật. Yêu cầu này của bà Thuý chỉ được chấp nhận khi phù hợp với các điều kiện khác mà pháp luật quy định.

[7.3.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 650008 ngày 21/6/2013 thì thửa đất số 208, tờ bản đồ số 6 có diện tích 1.100m² là Đất ở tại nông thôn. Trong diện tích đất này, Nhà nước thu hồi 74,3m² (theo Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND huyện Thanh Bình). Như vậy diện tích còn lại là 1.205,7m². Trong trường hợp nếu chia bằng hiện vật thì diện tích mỗi kỹ phần sẽ là 301,4m². Diện tích mỗi kỹ phần này đủ điều kiện để tách thửa theo quy định điểm b khoản 2 Điều 5 Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Đồng Tháp, quy định về diện tích đất tối thiểu khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

[7.3.4] Về điều kiện để được sở hữu nhà ở, đất ở tại Việt Nam:

- Tại khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó*”;

- Tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam*”;

- Tại Điều 159 Luật Nhà ở năm 2020 (có hiệu lực pháp luật ngày 01/01/2021) quy định:

“1. *Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:*

.....

c) *Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.*

2. *Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:*

a) *Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;*

b) *Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ*”;

- Tại khoản 3 Điều 160 Luật Nhà ở năm 2020 quy định: “*Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật*”;

- Tại khoản 1 Điều 74 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2014 (hiện vẫn có hiệu lực đối với Luật Nhà ở năm 2020) quy định “*Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam*”;

- Tại khoản 1 Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định “*Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam*”.

Theo các điều luật vừa viện dẫn trên đây thì bà Thuý chỉ được quyền sở hữu nhà ở, đất ở tại Việt Nam khi hội đủ các điều kiện cần thiết như: được phép nhập cảnh vào Việt Nam; không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam; phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam; và nhà ở, đất ở được sở hữu không nằm trong khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Trong hồ sơ vụ án có các bản sao y hộ chiếu của bà Thuý, thể hiện bà Thuý có quốc tịch Việt Nam và quốc tịch Mỹ. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh làm rõ các vấn đề như, bà Thuý có được phép nhập cảnh vào Việt Nam hay không, hộ chiếu của bà Thuý có được đóng dấu thị thực nhập cảnh không; bà Thuý có được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật không; phần đất ở thuộc thửa 208 (nếu được chia bằng hiện vật cho bà Thuý) có nằm trong khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam hay không. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Thuý về việc chia hiện vật là quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 208 nêu trên là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Thuý.

[8] Về thủ tục tố tụng: Tại Tờ trình ngày 02/3/2020, Hợp đồng tín dụng số 6507LAV2019 02891/HĐTD ngày 21/3/2019 (bút lục số 215, 219) thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất 180, 136, 257, 208 đã được bà Thoa thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Thanh Bình để vay tiền. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[9] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thuý, yêu cầu của bà Thoa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Sung công quỹ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Thoa đã nộp.

Trả cho bà Thuý 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Thuý đã nộp.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 289, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017,

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Kim Thoa.

[2] Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Diễm Thuý.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST, ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Sung công quỹ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Lê Kim Thoa đã nộp theo biên lai thu số 4572 ngày 27/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trả cho bà Thuý 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Lê Diễm Thuý đã nộp theo biên lai thu số 4570 ngày 23/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu (3), 17b (HQ).

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

Võ Văn Khoa

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Ngọc Thu Hương

Đỗ Đình Thanh

Võ Văn Khoa