

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 679/2020/DS-PT

Ngày 16 - 12 - 2020

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng
cho; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà; chia tài sản chung.

**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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Bảo - 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 Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 16 tháng 12 năm 2020, 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 229/2019/TLPT - DS ngày 22 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; chia tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4001/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị D, sinh năm 1935.

Địa chỉ: 19 đường NT, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức Th, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/. Bà Dương Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: S F C 92160 A, France.

2/. Ông Dương Đức Kh, sinh năm 1965.

Địa chỉ: B M 92200 N S, France.

3/. Ông Dương Đức Ch, sinh năm 1967.

Địa chỉ: A de P 92160 A, France.

4/. Ông Dương Đức D, sinh năm 1969.

Địa chỉ: A J J 92120 M, France.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Phan Đức L, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: chung cư M, phường A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Dương Thị Kim H1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: R G B 92260, F A R, France.

2/. Bà Dương Thị T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: C R, C, GA 30341, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, bà T: Ông Phan Đức L, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: chung cư M, phường A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Bà Dương Thị Kim A, sinh năm 1962. (có đơn xin xét xử vắng mặt và từ chối nhận di sản)

Địa chỉ: A S E 92160 A, France.

4/. Bà Dương Đức Kim Ng, sinh năm 1973. (có đơn xin xét xử vắng mặt và từ chối nhận di sản)

Địa chỉ: Adu G L 92160 A, France.

5/. Ông Dương Đức Ngh, sinh năm 1961. (có đơn xin xét xử vắng mặt và từ chối nhận di sản)

Địa chỉ: C P R, Unit # 3 T, M6HOB2, O, Canada.

6/. Ông Dương Đức Th, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: đường NT, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: đường Ng, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. Ông Dương Đức Th1, sinh năm 1995.

8/. Ông Dương Đức Tr, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: đường NT, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Đức Th1 và ông Dương Đức Tr: Ông Dương Đức Th, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường số 1, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/. Công ty cổ phần S (S)

Địa chỉ: đường NH, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim L. (có mặt)

11/. Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

12/. Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T, bà Dương Thị Kim H1 – ông Phan Đức L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trịnh Thị D có ông Dương Đức Th là người đại diện trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất mang 3 số 17-19 NT và 72 NH, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Trịnh Thị D và ông Dương Đức Đ (chết năm 2004) theo Bảng khoán điền thổ số 2161 ngày 30/7/1971. Ông Đ và bà D có tất cả 10 người con gồm: Dương Thị H, Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D, Dương Thị Kim H1, Dương Thị T, Dương Thị Kim A, Dương Đức Kim Ng, Dương Đức Th, Dương Đức Ngh. Năm 1975, sau khi miền Nam giải phóng, nhà nước mượn tầng trệt và lầu 1, lầu 2. Riêng lầu 3 cho bà con họ hàng của ông bà vào ở nhờ. Năm 2002, Bộ Xây Dựng có Quyết định số 1561 ngày 18/11/2002 trả lại cho ông bà phần nhà tầng trệt và lầu 1. Năm 2004, ông Dương Đức Đ chết, để lại Di chúc có 2 người làm chứng giao toàn bộ tài sản cho bà D được toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt tài sản.

Ngày 09/6/2010, 10 người con của bà D có làm Văn bản phân chia di sản thừa kế, công chứng số 017722, quyển số 06 do Phòng công chứng số 2 chứng thực có nội dung “Di sản thừa kế là phần sở hữu, sử dụng của ông Đ đối với nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 72 NH + 17-19 NT, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Dương Đức Đ chết để lại các bên nhất trí phân chia di sản thừa kế bất động sản được xác định nêu trên bà Trịnh Thị D được quyền thừa hưởng toàn bộ phần thừa kế của 10 (Mười) người thừa kế nêu trên trong di sản thừa kế là phần sở hữu, sử dụng của ông Đ đối với nhà đất trên”.

Năm 2010, bà D được sở hữu toàn bộ nhà đất trên sau khi đồng ý hỗ trợ tiền cho những người họ hàng có chỗ ở mới. Bà D được cấp Giấy chứng nhận

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01788 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 20/7/2010.

Ngày 08 và 12/12/2011, bà D có cho 04 người con: Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D mỗi người 30%, bà Dương Thị H 10% trên toàn bộ nhà đất trên.

Nhưng sau đó, bà D thấy không phù hợp nên đã rút lại và chỉ cho 04 người con kể trên là 4,54%/mỗi người, tổng cộng là 21,05m², tương đương: 162.000.000 đồng x 21,05m² = 3.410.000.000 đồng. Nhà và đất trên có diện tích là 463,80m², trong đó phân diện tích cho 4 người con kể trên là: 21,05m² x 4 người = 84,20m², diện tích còn lại là: 463,80 m² – 84,20m² = 379,60m².

Do những người con trên có những cư xử không đúng, đòi lấy lại mặt bằng, cắt hợp đồng thuê nhà, cắt nguồn thu nhập, sinh sống của bà D nên nay bà D khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung của nhà đất nêu trên, cụ thể: bà D được hưởng 379,60m².

Ngày 25/4/2016, bà D nộp Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025403, vào sổ cấp GCN: CH00148 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức D và Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 022366 ngày 06/8/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức D với bà Trịnh Thị D.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025400, vào sổ cấp GCN: CH00149 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức Kh và Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 020166 ngày 15/7/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức Kh với bà Trịnh Thị D.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025401, vào sổ cấp GCN: CH00151 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức Ch và Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 021931 Ngày 01/8/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức Ch với bà Trịnh Thị D.

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 020361 ngày 18/7/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Dương Thị H với bà Trịnh Thị D.

Bà D yêu cầu Tòa án hủy bỏ 04 Giấy chứng nhận và Hợp đồng tặng cho trên mỗi người là 4,54 %, tương đương diện tích 21,05m²/người x 4 người = 84,20m² và hoàn trả lại cho bà toàn bộ diện tích 84,20m² của căn nhà mang 3 số 17-19 NT và 72 NH, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xác định tài sản thừa kế của ông Đ là ½ giá trị tài sản của bà D và ông Đ tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Bà D đồng ý chia tài sản thừa kế của ông Đ theo pháp luật, chia thành 11 phần bằng

nhau (bà D và 10 người con) khi đã trừ công sức của bà và ông Th. Bà sở hữu toàn bộ căn nhà trên và hoàn trả bằng tiền đồng cho 10 người con được thừa kế của ông Đ. Đồng ý chia tiền thuê nhà cho các đồng thừa kế khi đã trừ công sức và các khoản chi khác mà bà đã chi trả.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T, bà Dương Thị Kim H1 là ông Phan Đức L trình bày:

Tại đơn phản tố của đồng bị đơn và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu như sau:

- Yêu cầu phân chia đều bất động sản cho 10 người con. Mỗi người được hưởng tỷ lệ 1/10 giá trị tài sản và được phân chia bằng hiện vật.

- Yêu cầu được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc cho thuê căn nhà tương ứng với phần giá trị thừa kế và quyền sở hữu liên quan đến căn nhà, tạm tính đến thời điểm phát sinh thừa kế (năm 2004) cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 30024 được Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/12/2006; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 28/7/2011 và các Phụ lục đã nêu trên giữa “Công ty S” với bà Trịnh Thị D vô hiệu.

- Tuyên bố các Hợp đồng thuê nhà ngày 31/03/2010, ngày 25/5/2011, ngày 22/02/2012 và các Phụ lục đã nêu ở trên giữa bà Trịnh Thị D với bà Nguyễn Thị Th vô hiệu;

Chấm dứt Hợp đồng thuê; buộc “Công ty S” và bà Nguyễn Thị Th hoàn trả lại mặt bằng thuê theo quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng cho Công ty S thuê: “Bất động sản” trước đây được bà Trịnh Thị D ủy quyền cho ông Dương Đức Th đại diện ký kết Hợp đồng cho Công ty Cổ phần S (gọi tắt là “Công ty S”) thuê làm trụ sở hoạt động kinh doanh. Theo Hợp đồng thuê nhà số 30024 được Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/12/2006 thể hiện: “Thời hạn thuê là 06 (sáu) năm, kể từ ngày 01/2/2007 đến ngày 01/2/2013; Tiền thuê nhà là 450.044.000 đồng/tháng tương đương 28.000 USD/tháng (Hai mươi tám nghìn Đô la Mỹ/tháng); Hai năm đầu giữ nguyên giá thuê nhà tương đương 28.000 USD/tháng; Kể từ năm thứ ba trở đi, cứ mỗi hai năm giá thuê nhà tăng thêm 10% cho đến khi hai bên chấm dứt hợp đồng”.

Sau khi ký kết Hợp đồng thuê nhà số 30024 được Phòng công chứng số 1, TP. Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/12/2006, các “Đương sự” được biết giữa bà Trịnh Thị D và “ Công ty S” đã ký kết các Phụ lục gồm:

Phụ lục số 1 ngày 01/11/2007: Cho Chi nhánh “Công ty S” thuê lại một phần diện tích; sửa Điều 3 của Hợp đồng từ 28.000 USD/tháng xuống còn 26.000 USD/tháng;

Phụ lục số 2 ngày 18/12/2007: Về thay đổi địa chỉ tài khoản nhận tiền thuê nhà sang người thụ hưởng là bà Trịnh Thị D;

Phụ lục số 3 ngày 01/02/2008: Điều chỉnh lại giá thuê nhà lên 28.000 USD/tháng do Công ty S đã nhận lại phần diện tích;

Phụ lục số 4 ngày 04/6/2010: Điều chỉnh về diện tích thuê nhà;

Phụ lục số 5 ngày 30/5/2011: Điều chỉnh về thời hạn thuê; chủ thể tham gia ký hợp đồng thuê (bà Trịnh Thị D); giá thuê nhà điều chỉnh bằng tiền Việt Nam tương đương 39.000 USD/tháng;

Ngày 28/7/2011 giữa bà Trịnh Thị D và Công ty S ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê một phần nhà ký ngày 05/12/2006 (Căn nhà 72 NH, 17-19 NT, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời ký kết các Phụ lục:

Phụ lục 7 ngày 04/5/2013: Gia hạn thời hạn thuê đến ngày 01/02/2016 (Tại phần căn cứ của Phụ lục 7 có đề cập đến Phụ lục 6 ngày 24/6/2011).

Phụ lục 8 ngày Gia hạn thời gian thuê đến ngày 01/02/2021; Giá thuê từ 02/02/2016 đến 01/02/2021 tương đương 45.144 USD/tháng (bao gồm thuế).

Ngày 28/7/2011 bà Trịnh Thị D và S ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thuê một phần nhà ký ngày 05/12/2006, theo đó giá thuê căn nhà tăng lên 39.000 USD/tháng (Ba mươi chín ngàn Đô la Mỹ/tháng). Sau khi hết hạn hợp đồng thuê, vào ngày 04/5/2013 hai bên tiếp tục ký Phụ lục 7 của Hợp đồng thuê nhà về việc gia hạn thời hạn thuê nhà đến ngày 01/02/2016. Hiện tại, Công ty S vẫn đang quản lý, khai thác, sử dụng mặt bằng thuê.

Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Th thuê:

Ngày 31/03/2010 bà Trịnh Thị D có ký Hợp đồng cho thuê một phần “Bất động sản” với bà Nguyễn Thị Th, cư trú tại 156/72/7 Đường số 1, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 008783, với giá thuê là 3.200 USD/tháng; thời hạn thuê đến 09/04/2010.

Ngày 25/5/2011, bà Trịnh Thị D có ký Hợp đồng cho thuê một phần “Bất động sản” với bà Nguyễn Thị Th, cư trú tại 156/72/7 đường số 1, Phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 40309, với giá thuê là 2.800 USD/tháng; Thời hạn thuê đến 10/4/2012.

Ngày 22/02/2012, bà Trịnh Thị D và bà Dương Thị H ký Hợp đồng cho thuê nhà với bà Nguyễn Thị Th, được Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 40309, giá thuê là 59.000.000 đồng/tháng. Ngày 05/4/2013, giữa bà Trịnh Thị D với bà Nguyễn Thị Th ký các Phụ lục gồm: Phụ lục 1: Gia hạn Hợp đồng thuê đến ngày 01/02/2016; Phụ lục 2 ngày 05/11/2014: Điều chỉnh giá thuê nhà từ ngày 11/11/2014 đến ngày 10/5/2015 là 2.500 USD/tháng, từ ngày

11/5/2015 đến ngày 01/02/2016 tiền thuê nhà sẽ trở lại ban đầu là 2.800 USD/tháng; Phụ lục 3 ngày 02/04/2015; gia hạn thời hạn thuê nhà đến ngày 01/02/2021, giá thuê nhà từ ngày 10/10/2015 đến hết hợp đồng được điều chỉnh là 55.000.000 đồng/tháng.

Yêu cầu giải quyết các quan hệ hợp đồng thuê bất động sản.

Căn cứ vào diễn biến xác lập quyền sở hữu đối với “Bất động sản” nêu trên, ngay từ thời điểm năm 2006, việc bà D uỷ quyền cho ông Th ký kết Hợp đồng thuê nhà với Công ty S nhưng thời điểm này “Bất động sản” đang là di sản thừa kế, không có ý kiến của các đồng thừa kế. Đến ngày 20/7/2010 bà D mới hoàn tất việc khai nhận di sản và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tháng 12/2011 bà D đã lập các Hợp đồng tặng cho một phần tài sản cho 4 đồng sở hữu và tháng 02/2012, 4 đồng sở hữu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho phần tài sản chung được hưởng. Như vậy, tại thời điểm ký Hợp đồng cho thuê với Công ty S (năm 2006 và các Phụ lục) và ký Hợp đồng thuê nhà với bà Thuý (2011, 2012 và các Phụ lục), bà D không có đầy đủ tư cách chủ thể để xác lập giao dịch, không có ý kiến đồng ý hoặc uỷ quyền của các đồng sở hữu. Các phụ lục Hợp đồng này cũng không được công chứng chứng nhận theo quy định pháp luật.

Vào ngày 22/4/2015, các đồng sở hữu đã có Thư gửi đến Hội đồng quản trị “Công ty S” thông báo về việc ký kết Hợp đồng cho thuê nhà chưa có ý kiến của các đồng sở hữu, nên việc tái ký, thương thảo Hợp đồng thuê cho kỳ tiếp theo phải có đại diện bên cho thuê là bà D và thêm một đồng sở hữu khác. Ngày 07/5/2015, Công ty S có Công văn số 732/2015/SHO gửi cho các đồng sở hữu (Chính, Khoa, Dũng và Hạnh), nội dung: “Đã nhận được văn bản Đề nghị cử người đại diện như Thư thông báo để liên lạc khi cần thiết”. Tiếp tục, ngày 24/9/2015, bà Dương Thị H đã có Văn bản gửi cho “Công ty S” và “bà Nguyễn Thị Th” thông báo về việc Hợp đồng thuê nhà giữa bà D với “Công ty S” và bà Thuý chưa đảm bảo pháp lý về hình thức (bên cho thuê chưa đầy đủ tư cách chủ sở hữu thực hiện hành vi cho thuê, chưa sự đồng ý của các đồng sở hữu chung), đồng thời yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê hoàn trả mặt bằng thuê (Đính kèm Thư).

Như đã trình bày nêu trên, quyền sở hữu của các đồng bị đơn có sự thay đổi qua từng khoảng thời gian (sở hữu 30% giá trị, sở hữu 4,54% giá trị), tương ứng với giá trị cho thuê nhà cũng biến động qua từng lần ký phụ lục gia hạn hợp đồng, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Hiện tạm tính đến thời điểm yêu cầu, được xác định lại như sau:

Đối với hoa lợi phát sinh từ việc cho “Công ty S” thuê:

Yêu cầu của các bị đơn:

Từ ngày 05/12/2006 đến ngày 08/12/2011 (60 tháng); giá thuê là 450.044.000 đồng/tháng (tương đương 28.000 USD/tháng), thời điểm này là tài

sản chung của các đồng thừa kế, yêu cầu được phân chia thành 11 phần = 60 tháng x 450.044.000 đồng/tháng : 11 phần = 2.450.000.000 đồng. Như vậy:

Bà Dương Thị H: 2.450.000.000 đồng;

Ông Dương Đức Kh: 2.450.000.000 đồng;

Ông Dương Đức D: 2.450.000.000 đồng;

Ông Dương Đức Ch: 2.450.000.000 đồng.

Từ ngày 08/12/2011 đến ngày 15/7/2013 (19 tháng); Thời điểm này quyền sở hữu được xác lập: Bà H (10%), ông Ch, Khoa, ông D (mỗi người 30%); Giá thuê là 39.000 USD (22.650 đồng/USD, tương đương 884.000.000 đồng/tháng). Như vậy:

Bà H: 19 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 10% = 1.679.600.000 đồng.

Ông Kh: 19 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 30% = 5.038.800.000 đồng.

Ông D: 19 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 30% = 5.038.800.000 đồng.

Ông Ch: 19 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 30% = 5.038.800.000 đồng.

Từ ngày 15/7/2013 đến ngày 01/2/2016 (26 tháng); Thời điểm này quyền sở hữu được xác lập: bà H, ông Ch, ông Kh, ông D (mỗi người 4,54%); Giá thuê là 39.000 USD/tháng (22.650 đồng/USD, tương đương 884.000.000 đồng/tháng): 26 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 1.043.473.000.000 đồng). Như vậy:

Bà H: 26 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 1.043.473.000 đồng.

Ông Kh: 26 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 1.043.473.000 đồng.

Ông D: 26 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 1.043.473.000 đồng.

Ông Ch: 26 tháng x 884.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 1.043.473.000 đồng.

Từ ngày 01/02/2016 đến ngày 16/01/2019; Thời điểm này quyền sở hữu được xác lập: bà H, ông Ch, ông Kh, ông D (mỗi người 4,54%); Giá thuê là 45.000 USD/tháng. Với tổng số tiền do công ty S cung cấp bổ sung là 35.799.471.720 đồng như vậy

Bà H: 35,799,471,720 đồng x 4,54% = 1.625.296.016 đồng.

Ông Ch: 35,799,471,720 đồng x 4,54% = 1.625.296.016 đồng.

Ông D: 35,799,471,720 đồng x 4,54% = 1.625.296.016 đồng.

Ông Kh: 35,799,471,720 đồng x 4,54% = 1.625.296.016 đồng.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại các đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu phân chia hoa lợi tạm tính mỗi người tương ứng 4,54% giá trị (tỷ lệ thấp nhất và có lợi cho Nguyên đơn) tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Hiện tạm tính đến thời điểm yêu cầu, xin được xác định lại như sau (theo 2 thời điểm điều chỉnh giá của hợp đồng thuê nhà):

Từ ngày 05/12/2006 đến ngày 30/5/2011, giá thuê là 450.044.000 đồng/tháng (tương đương 28.000 USD/tháng): $65 \text{ tháng} \times 450.044.000 \text{ đồng/tháng} = 29.252.000.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 30/5/2011 đến ngày 01/2019, giá thuê là 33.776.117.640 đồng

Bà T: $29.252.000.000 \text{ đồng} + 53.040.000.000 \text{ đồng} + 33.776.117.640 \text{ đồng} \times 4,54\% = 5.269.492.540 \text{ đồng}$.

Bà H1: $29.252.000.000 \text{ đồng} + 53.040.000.000 \text{ đồng} + 33.776.117.640 \text{ đồng} \times 4,54\% = 5.269.492.540 \text{ đồng}$.

Đối với hoa lợi phát sinh từ việc cho bà Nguyễn Thị Th thuê:

Do giá thuê đối với bà Nguyễn Thị Th thể hiện qua các lần ký Hợp đồng và Phụ lục có biến động. Hiện tại các “Đương sự” xác định căn cứ vào giá của Hợp đồng thuê nhà ngày 22/02/2012 với giá thuê 59.000.000 đồng/tháng (Hợp đồng này được Công chứng chứng nhận và có sự tham gia của bà Dương Thị H, còn các Phụ lục điều chỉnh khác không được sự đồng ý của bà H và các đồng sở hữu). Tính từ ngày 31/3/2010 đến ngày 02/4/2015 (ký Phụ lục 3): $60 \text{ tháng} \times 59.000.000 \text{ đồng/tháng} = 5.540.000.000 \text{ đồng}$.

Yêu cầu của các bị đơn:

Từ ngày 31/03/2010 đến ngày 08/12/2011 (21 tháng); Giá thuê là 59.000.000 đồng/tháng; thời điểm này là tài sản chung của các đồng thừa kế = $21 \text{ tháng} \times 59.000.000 \text{ đồng/tháng} = 1.239.000.000 \text{ đồng}$.

Bà Dương Thị H: 112.636.000 đồng.

Ông Dương Đức Kh: 112.636.000 đồng.

Ông Dương Đức D: 112.636.000 đồng.

Ông Dương Đức Ch: 112.636.000 đồng.

Từ ngày 08/12/2011 đến ngày 15/7/2013 (19 tháng); Thời điểm này quyền sở hữu được xác lập: bà H (10%), ông Ch, Khoa, Dũng (mỗi người 30%); Giá thuê là 39.000 USD (22.650 đồng/USD, tương đương 884.000.000 đồng/tháng). Như vậy:

Bà H: $19 \text{ tháng} \times 59.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 10\% = 112.000.000 \text{ đồng}$.

Ông Kh: $19 \text{ tháng} \times 59.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 30\% = 336.300.000 \text{ đồng}$.

Ông D: $19 \text{ tháng} \times 59.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 30\% = 336.300.000 \text{ đồng}$.

Ông Ch: $19 \text{ tháng} \times 59.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 30\% = 336.300.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 15/7/2013 đến ngày 02/4/2015 (14 tháng); Thời điểm này quyền sở hữu được xác lập: bà H, ông Ch, ông Kh, ông D (mỗi người 4,54%); Giá thuê là 59.000.000 đồng/tháng: 14 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 37.500.000 đồng. Như vậy:

Bà H: 14 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 37.500.000 đồng.

Ông Kh: 14 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 37.500.000 đồng.

Ông D: 14 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 37.500.000 đồng.

Ông Ch: 14 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 37.500.000 đồng.

Từ ngày 02/4/2015 đến tháng 1/2019 (44 tháng); Thời điểm này quyền sở hữu được xác lập: bà H, ông Ch, ông Kh, ông D (mỗi người 4,54%); Giá thuê là 59.000.000 đồng/tháng: 44 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 117.858.400 đồng.

Bà H: 44 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 117.858.400 đồng.

Ông Kh: 44 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 117.858.400 đồng.

Ông D: 44 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 117.858.400 đồng.

Ông Ch: 44 tháng x 59.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 117.858.400 đồng.

Tại các đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu phân chia hoa lợi tạm tính mỗi người tương ứng 4,54% giá trị (tỷ lệ thấp nhất và có lợi cho nguyên đơn) tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Hiện tạm tính đến thời điểm yêu cầu, xin được xác định lại như sau:

Tính từ ngày 31/03/2010 đến ngày 02/4/2015 (ký Phụ lục 3) là: 60 tháng x 59.000.000 đồng/tháng = 3.540.000.000 đồng/tháng x 4,54% = 160.716.000 đồng. Như vậy:

Bà T: 160.716.000 đồng.

Bà H1: 160.716.000 đồng.

Tính từ ngày 02/4/2015 đến tháng 1/2019 là 44 tháng x 59.000.000 đồng/tháng = 53.540.000.000 đồng x 4,54% = 117.858.400 đồng. Như vậy:

Bà T : 117.858.400 đồng.

Bà H1 : 117.858.400 đồng.

Tổng cộng yêu cầu của các đương sự:

Đối với bị đơn gồm:

Bà H: 7.178.363.416 đồng (Bảy tỷ, một bảy tám, ba sáu ba, bốn một sáu đồng).

Ông Kh: 10.716.863.416 đồng (Mười tỷ, bảy một sáu, tám sáu ba, bốn một sáu đồng).

Ông D: 10.716.863.416 đồng (Mười tỷ, bảy một sáu, tám sáu ba, bốn một sau đồng).

Ông Ch: 10.716.863.416 đồng (Mười tỷ, bảy một sáu, tám sáu ba, bốn một sáu đồng).

Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

Bà T: 5.548.066.940 đồng (Năm tỷ, năm bốn tám, không sáu sáu, chín bốn không đồng).

Bà H1: 5.548.066.940 đồng (Năm tỷ, năm bốn tám, không sáu sáu, chín bốn không đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phan Đức L - người đại diện theo ủy quyền bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày yêu cầu phân chia đều tài sản chung cho 10 người con tỷ lệ 1/10 và yêu cầu được phân chia bằng hiện vật. Về tiền thuê nhà bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu được hưởng phần giá trị theo giấy chủ quyền của từng thời gian khi trừ đi công sức của bà D, tiền thuế thu nhập và thuế giá trị gia tăng mà bà D đã đóng trong suốt thời gian qua. Đồng thời, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà giữa “Công ty S” và bà Nguyễn Thị Th với bà Trịnh Thị D vô hiệu; chấm dứt hợp đồng thuê; buộc “Công ty S” và bà Nguyễn Thị Th hoàn trả lại mặt bằng thuê theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần S (S) có ông Nguyễn Kim L làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần S (S) có hợp đồng thuê một phần căn nhà mang 3 số 17-19 NT và 72 NH, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 01/02/2007 để làm trụ sở hoạt động. Qua nhiều lần gia hạn thì thời hạn thuê của Hợp đồng này còn đến 01/02/2021 và hiện có hơn 330 nhân viên đang làm việc tại đây. Trong suốt thời gian từ ngày 01/02/2007 đến nay các bên trong Hợp đồng không xảy ra tranh chấp khiếu nại gì. Bằng chi phí của mình, Công ty đã nhiều lần sửa sang, tu bổ phần diện tích thuê và thực hiện sửa chữa lớn mặt tiền tòa nhà vào đầu năm 2016. Căn cứ theo thỏa thuận tại Hợp đồng và thời hạn thuê cũng như để đảm bảo ổn định công việc kinh doanh, Công ty mong muốn duy trì Hợp đồng thuê nhà đến hết thời hạn 01/02/2021. Công ty không có ý kiến về nội dung tranh chấp giữa các bên về quyền sở hữu tài sản chung.

Sau khi có kết quả xét xử của Tòa án xác định ai là chủ sở hữu tại nhà đất tranh chấp trên nếu Công ty không thỏa thuận được với chủ sở hữu về việc tiếp tục duy trì hợp đồng đến hết thời hạn thì Công ty sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không có ý kiến gì hết, chỉ yêu cầu đảm bảo công việc trong thời hạn thuê nhà từ năm 2010 đến năm

2021 và xin vắng mặt các buổi triệu tập, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Đức Th1, ông Dương Đức Tr trình bày: Việc tranh chấp về tài sản căn nhà mang 3 số 72 NH, 17 - 19 NT, phường B, Quận 1 các ông không có ý kiến gì.

Ủy ban nhân dân Quận 1 có ý kiến:

Tại tờ trình số 4407/Ttr- TNMT ngày 10/10/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không nêu căn cứ pháp lý. Việc Ủy ban nhân dân Quận 1 căn cứ Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ và Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và theo thành phần hồ sơ do người dân cung cấp để xem xét giấy chứng nhận đối với căn nhà mang 3 số 72 NH, 17-19 NT, phường B, Quận 1 cho ông Dương Đức D; ông Dương Đức Kh; bà Trịnh Thị D; ông Dương Đức Ch là đúng quy định.

Do điều kiện công tác, Ủy ban nhân dân Quận 1 xin vắng mặt các buổi triệu tập, hòa giải, xét xử cho đến khi có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân các cấp.

Phòng công chứng số 2, có bà Nguyễn Thị Kim Th là đại diện theo ủy quyền cho ông Đỗ Hà H – Trưởng phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Hồ sơ lưu trữ đã đầy đủ và thể hiện rõ việc công chứng các hợp đồng đều đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ các quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì thêm. Các tình tiết phát sinh thêm mới đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 459, 611, 623, 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn

[1] Hủy các hợp đồng tặng cho và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau:

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 020361 ngày 18/7/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Dương Thị H với bà Trịnh Thị D.

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 021931 Ngày 01/8/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức Ch với bà Trịnh Thị D.

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 022366 ngày 06/8/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức D với bà Trịnh Thị D.

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 020166 ngày 15/7/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức Kh với bà Trịnh Thị D.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025403, vào sổ cấp GCN: CH00148 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức D (Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với Dương Đức Kh, Dương Thị H, Dương Đức Ch, Trịnh Thị D). Bà Dương Thị H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chỉ được hưởng phần giá trị nhà ở, đất ở;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025400, vào sổ cấp GCN: CH00149 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức Kh (Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Đức Ch, Trịnh Thị D). Bà Dương Thị H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chỉ được hưởng phần giá trị nhà ở, đất ở;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025402, vào sổ cấp GCN: CH00150 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Trịnh Thị D (Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với Dương Đức Kh, Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Đức Ch). Bà Dương Thị H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chỉ được hưởng phần giá trị nhà ở, đất ở;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025401, vào sổ cấp GCN: CH00151 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức Ch (Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Đức Ch, Trịnh Thị D). Bà Dương Thị H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chỉ được hưởng phần giá trị nhà ở, đất ở;

[2] Xác định $\frac{1}{2}$ giá trị nhà và đất mang 3 số 17-19 NT và 72 NH, phường B, Quận 1 là di sản thừa kế của ông Dương Đức Đ (chết năm 2004).

[3] Xác định hàng thừa kế thứ nhất được hưởng thừa kế của ông Đ gồm: bà Trịnh Thị D, bà Dương Thị H, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị Kim H1, bà Dương Thị T, bà Dương Thị Kim A, bà Dương Đức Kim Ng, ông Dương Đức Th, ông Dương Đức Ngh.

[4] Bà Trịnh Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho thừa kế bà Dương Thị H số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng) và tiền thuê nhà 1.624.449.235 đồng (Một tỷ

sáu trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi chín ngàn hai trăm ba mươi lăm) đồng.

Ông Dương Đức Kh số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng) và tiền thuê nhà 2.537.109.554 đồng (Hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn năm trăm năm mươi bốn) đồng.

Ông Dương Đức D số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng) và tiền thuê nhà 2.537.109.554 đồng (Hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn năm trăm năm mươi bốn) đồng.

Ông Dương Đức Ch số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng) và tiền thuê nhà 2.537.109.554 đồng (Hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn năm trăm năm mươi bốn) đồng.

Bà Dương Thị T số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai) đồng và tiền thuê nhà 282.897.848 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi tám) đồng.

Bà Dương Thị Kim H1 số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai) đồng và tiền thuê nhà 282.897.848 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi tám) đồng.

Bà Trịnh Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho thừa kế ông Dương Đức Th số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng) và số tiền 10.326.673.832.đồng (Mười tỷ, ba trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi ba ngàn, tám trăm ba mươi hai đồng).

Bà Trịnh Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho thừa kế bà Dương Thị Kim A số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng).

Bà Trịnh Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho thừa kế bà Dương Đức Kim Ng số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng).

Bà Trịnh Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho thừa kế ông Dương Đức Ngh số tiền 8.650.630.752 đồng (Tám tỷ sáu trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng).

[5] Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bao gồm các yêu cầu sau:

Chia toàn bộ tài sản cho 10 người con, mỗi người được hưởng 1/10 và được nhận bằng hiện vật.

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 30024 được Phòng công chứng số 1, TP.Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/12/2006; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 28/7/2011 và các Phụ lục đã nêu trên giữa “Công ty S” với bà Trịnh Thị D vô hiệu;

Tuyên bố các Hợp đồng thuê nhà ngày 31/03/2010, ngày 25/5/2011, ngày 22/02/2012 và các Phụ lục đã nêu ở trên giữa bà Trịnh Thị D với bà Nguyễn Thị Th vô hiệu;

Chấm dứt Hợp đồng thuê; buộc “Công ty S” và bà Nguyễn Thị Th hoàn trả lại mặt bằng thuê theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bà Dương Thị H, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị Kim H1, bà Dương Thị T, bà Dương Thị Kim A, bà Dương Đức Kim Ng, ông Dương Đức Th, ông Dương Đức Ngh có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trịnh Thị D chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà D còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Sau khi thanh toán cho bà Dương Thị H, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị Kim H1, bà Dương Thị T, bà Dương Thị Kim A, bà Dương Đức Kim Ng, ông Dương Đức Th, ông Dương Đức Ngh. Bà D được toàn quyền liên hệ các cơ quan chức năng có liên quan để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhà và đất mang 3 số 17-19 NT và 72 NH, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời hạn thanh toán là 09 (chín) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/01/2019, ông Phan Đức L – người đại diện theo ủy quyền của các ông bà ông Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Thị T, Dương Thị Kim H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Đức L đại diện cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T, Dương Thị Kim H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Phía bị đơn có khiếu nại với Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc định giá tài sản nhưng chưa được giải quyết; hiện nay phía nguyên đơn đã cho người khác thuê nhà, đây là tình tiết mới ảnh hưởng đến yêu cầu chia lợi tức cho thuê nhà. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chia thừa kế là không đúng pháp luật. Tài sản tranh chấp không phải là di sản thừa kế mà là tài sản chung. Bà D tặng cho lại 04 người con là vì những người này bỏ chi phí để bà D đòi lại nhà; sau đó bà D thay đổi, tặng cho 04 người con mỗi người 4,25%. Tòa án cấp sơ thẩm hủy các giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn là không có cơ sở; giá trị nhà đất để phân chia di sản thừa kế là không phù hợp. Bị đơn đề nghị chia đều tài sản chung nhà và đất số 17-19 NT và 72 NH cho 10 người con tỷ lệ 1/10 và yêu cầu được phân chia bằng hiện vật. Phân hiện vật 04 người bà H, ông Kh, ông Ch, ông D được hưởng các ông bà sẽ phân công cho 01 người đứng tên; tổng diện tích 04 người này được quyền sử dụng đủ điều kiện để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các đương sự sẽ tự ngăn vách ngăn để sử dụng. Ngoài ra, bị đơn yêu cầu chia hoa lợi, lợi tức từ việc cho thuê căn nhà; yêu cầu tuyên hợp đồng thuê nhà giữa Công ty S, bà Nguyễn Thị Th với bà Trịnh Thị D vô hiệu; yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc Công ty S, bà Nguyễn Thị Th trả lại mặt bằng cho thuê. Do cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp và có xuất hiện người thuê nhà khác là tình tiết mới nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Hiện nay không có người thuê nhà khác như phía đại diện nguyên đơn trình bày. Do bà Th kinh doanh du lịch không hiệu quả nên chuyển sang bán nước giải khát. Chi phí để đòi lại nhà là do bà D bỏ ra; phía bị đơn cho rằng do tiền từ nước ngoài gửi về thì phải cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp từ thời điểm thụ lý cho đến khi xét xử sơ thẩm, dẫn đến áp dụng pháp luật sai để giải quyết nội dung. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan Đức L đại diện cho các ông bà ông Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Thị T, Dương Thị Kim H1 làm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phan Đức L kháng cáo không đồng ý với giá mà Hội đồng định giá nhà nước đã định tại cấp sơ thẩm; đồng thời yêu cầu

Tòa án cấp phúc thẩm trung cầu công ty có chức năng thẩm định giá để định giá lại tài sản tranh chấp. Ngày 12/2/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 245/QĐ-ĐG trung cầu Công ty TNHH Định giá C tiến hành định giá tài sản tranh chấp. Ngày 06/3/2020, Công ty TNHH Định giá C ban hành Chứng thư Thẩm định giá số 145/2020/CT-TĐG/AVC ngày 06/3/2020 xác định giá trị nhà đất tại số 17-19 NT và 72 NH. Ông Phan Đức L lại tiếp tục có ý kiến không đồng ý với kết quả định giá. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu kháng cáo về việc trung cầu công ty có chức năng thẩm định giá để định giá lại tài sản của ông L đã được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận thực hiện và Công ty TNHH Định giá C thực hiện việc định giá đúng quy định pháp luật. Ông Phan Đức L khiếu nại yêu cầu trung cầu công ty thẩm định giá khác định giá lại tài sản khi không đưa ra được lý do chính đáng nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về nội dung giải quyết vụ án:

[3.1] Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất xác định quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 17-19 NT và 72 NH là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông Dương Đức Đ và bà Trịnh Thị D. Ngày 23/4/2004, ông Đ lập Tờ di chúc giao toàn bộ tài sản của ông cho bà D được toàn quyền sở hữu, định đoạt, có 02 nhân chứng ký tên xác nhận nội dung di chúc. Sau khi ông Đ chết, bà D kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00487 ngày 09/3/2010 đối với nhà đất nêu trên, hình thức sở hữu: *“đồng sở hữu và là người đại diện những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Dương Đức Định”*.

Ngày 09/6/2010, tại Văn bản công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, 10 người con của ông Đ, bà D lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế”, thống nhất cho bà Trịnh Thị D được quyền thừa hưởng toàn bộ phần thừa kế của mười người con đối với di sản thừa kế do ông Đ để lại là quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại 72 NH và 17-19 NT, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/7/2010, bà Trịnh Thị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 862393 đối với nhà đất nêu trên.

Ngày 08 và 12/12/2011 bà D lập hợp đồng tặng cho 04 người con với tỷ lệ bà Dương Thị H 10% giá trị nhà đất, ông Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D mỗi người 30% giá trị nhà đất. Đến ngày 15/7/2013, ông Kh lập hợp đồng tặng cho lại bà D phần quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 17-19 NT và 72 NH của mình, chỉ giữ lại 4,54%. Tương tự, trong các ngày 18/7/2013, 01/8/2013, 06/8/2013, bà H, ông Ch, ông D cũng lần lượt làm văn bản tặng cho lại bà D, chỉ giữ lại 4,54% quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 15/10/2013, UBND Quận 1 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, ông Kh, ông Ch, ông D; riêng bà H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Nguyên đơn bà Trịnh Thị D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa bà với ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Kh, ông Ch, ông D, bà H đối với nhà đất số 17-19 NT và 72 NH; buộc các ông bà H, Kh, Ch, D trả lại cho bà quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 84,20m². Bị đơn ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T, bà Dương Thị Kim H1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đề nghị chia tài sản chung đối với nhà đất số 17-19 NT và 72 NH và lợi tức thu được từ việc cho thuê nhà đất nêu trên.

Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án cần xác định là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, yêu cầu chia tài sản chung. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về chia thừa kế” là không chính xác bởi lẽ phần di sản ông Đ không còn mà căn nhà do bà D sở hữu với tỷ lệ 81,84%; 04 người con sở hữu tỷ lệ 18,16% còn lại; tài sản trên không còn là di sản thừa kế do ông Đ để lại.

Quá trình xét xử sơ thẩm bà Trịnh Thị D thay đổi nội dung khởi kiện, xác định di sản thừa kế của ông Đ để lại là ½ giá trị nhà đất số 17-19 NT và 72 NH và đề nghị chia thừa kế theo quy định pháp luật; đồng thời đề nghị tính phần công sức của bà và ông Dương Đức Th trong việc đòi lại nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện các bị đơn xác định yêu cầu chia tài sản chung cho 10 người con của ông Đ, bà D đối với nhà đất tranh chấp; không yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho các bị đơn theo hợp đồng tặng cho.

Xét thấy, đại diện bị đơn cho rằng 10 người con đã lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” ngày 09/6/2010 nên toàn bộ nhà đất là tài sản chung của 10 người con và yêu cầu chia tài sản chung là không cơ sở. Bởi lẽ, ông Đ đã có di chúc hợp lệ để lại toàn bộ tài sản tranh chấp cho bà D sử dụng, định đoạt; hàng thừa kế của ông Đ có 11 người, văn bản công chứng ngày 09/6/2010 chỉ có 10 người con tham gia, không có bà D, nội dung văn bản thể hiện 10 người con đồng ý giao nhà đất cho bà D toàn quyền quản lý, định đoạt, thừa nhận di chúc của ông Đ để lại toàn bộ tài sản cho bà D nên không thể xem văn bản này là cơ sở để xác lập tài sản chung của 10 người con như đại diện bị đơn nêu ra. Sau khi ông Đ chết, nhà đất nêu trên bà D được quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp; là tài sản riêng của bà D. Nay bà D tự nguyện chia lại cho các con theo quy định pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận và giải quyết là có căn cứ.

Mặt khác, nhà đất có tổng diện tích nhà đất là 463,8m²; theo các hợp đồng tặng cho ngày 15/7/2013, 18/7/2013, 01/8/2013, 06/8/2013 thì bà H, ông Ch, ông Kh, ông D tặng cho lại bà D quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; chỉ giữ lại mỗi người 4,54%, tương ứng với diện tích 21,05m². Trong khi đó, nếu chia

phần di sản của ông Đ theo pháp luật cho 11 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ thì mỗi người được hưởng giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tương ứng 21,08m²; lớn hơn phần các bị đơn được nhận theo hợp đồng tặng cho. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nếu chia theo pháp luật thì phần bị đơn được hưởng lớn hơn phần được công nhận theo hợp đồng tặng cho nên thực hiện chia thừa kế theo pháp luật là phù hợp.

Hội đồng xét xử xét thấy việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp chia thừa kế” như trên đã phân tích là không chính xác song việc chia thừa kế không gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, có lợi hơn cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm do xác định sai quan hệ tranh chấp để giải quyết lại mà tiến hành chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của ông Đ.

[3.3] Về hàng thừa kế của ông Dương Đức Đ:

Ông Đ và bà D là vợ chồng hợp pháp, có 10 người con nên hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ gồm 11 người: Vợ bà Trịnh Thị D, 10 người con gồm bà Dương Thị H, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị Kim H1, bà Dương Thị T, bà Dương Thị Kim A, bà Dương Đức Kim Ng, ông Dương Đức Th, ông Dương Đức Ngh.

Trong đó, bà Dương Thị Kim A, bà Dương Đức Kim Ng, ông Dương Đức Ngh có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế và yêu cầu giao lại toàn bộ phần di sản được thừa kế cho bà Trịnh Thị D.

[3.4] Về di sản thừa kế:

Nhà và đất tại số 17-19 NT và 72 NH là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông Đ, bà D. Tuy nhiên, sau khi ông Đ và bà D xuất cảnh đi nước ngoài thì căn nhà được nhà nước quản lý và cho các hộ dân vào sinh sống. Sau đó, chính bà Trịnh Thị D và ông Dương Đức Th là những người bỏ công sức và chi phí để khiếu nại, khởi kiện yêu cầu được trả lại căn nhà và bỏ chi phí để bồi thường cho những hộ dân sinh sống trong căn nhà di chuyển đi nơi khác để lấy lại căn nhà.

Do đó, phần di sản thừa kế của ông Đ được xác định là ½ nhà đất tại số 17-19 NT và 72 NH, sau khi đã trừ các chi phí bà D đã bỏ ra để bảo quản, giữ gìn tài sản.

Căn cứ Chứng thư Thẩm định giá số 145/2020/CT-TĐG/AVC ngày 06/3/2020 của Công ty TNHH Định giá C thì nhà đất tại số 17-19 NT và 72 NH có giá trị 306.721.000.000 đồng.

Tổng chi phí bà D bỏ ra để thi hành các bản án, quyết định của cơ quan nhà nước và hòa giải với những hộ dân (có bản án và biên bản thỏa thuận, bản giao thể hiện) là 22.923.772.406 đồng.

Như vậy, phần di sản ông Đ có giá trị là: (306.721.000.000 đồng - 22.923.772.406 đồng) : 2 = 141.898.613.797 đồng.

[3.5] Phân chia di sản thừa kế do bà Trịnh Thị D tự nguyện chia như sau:

[3.5.1] Bà H, ông Kh, ông Ch, ông D, bà H1, bà T yêu cầu được nhận di sản bằng hiện vật. Xét thấy, di sản của ông Đ là $\frac{1}{2}$ nhà đất số 17-19 NT và 72 NH, có diện tích $231,9m^2$ ($463,8m^2 : 2$); nếu chia cho 11 người thừa kế thì diện tích mỗi người được nhận tương ứng với $21,08m^2$. Căn cứ Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh diện tích tách thửa tối thiểu $36m^2$ và chiều rộng mặt tiền đường không nhỏ hơn 3m. Như vậy, việc bà H, ông Kh, ông Ch, ông D, bà H1, bà T yêu cầu được nhận thừa kế bằng hiện vật là không thể thực hiện được.

Hơn nữa, hiện nay bà H, ông Kh, ông Ch, ông D, bà H1, bà T đều thường trú tại nước ngoài, không có nhu cầu về nhà ở tại Việt Nam, thông tin xuất nhập cảnh của các ông bà cũng thể hiện không về Việt Nam trong một thời gian dài. Trong khi đó, các đồng thừa kế còn lại gồm bà Dương Thị Kim A, Dương Đức Kim Ng và ông Dương Đức Ngh có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế; đề nghị được giao phần thừa kế của mình cho bà D. Bà D là người có phần tài sản thuộc sở hữu và phần thừa kế lớn nhất đối với căn nhà. Hiện tại các con của bà D, ông Đ đều có nơi ở ổn định khác; bà D lại đang sinh sống tại căn nhà trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử giao toàn bộ nhà đất số 17-19 NT và 72 NH cho bà D được quản lý, sử dụng; buộc bà D thanh toán cho các đồng thừa kế khác giá trị phần thừa kế bằng tiền là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy bà D, ông Th là những người ở tại căn nhà từ khi ông Đ còn sống; là người chăm sóc ông Đ cho đến khi qua đời; bà D và ông Th là những người trực tiếp khiếu nại, khởi kiện để lấy lại căn nhà, trực tiếp quản lý căn nhà và thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước trong suốt 45 năm. Do đó, cần trích một phần di sản thừa kế để trả công sức cho bà D, ông Th, tương ứng mỗi người được hưởng thêm 01 kỷ phần thừa kế.

Bà H, ông Kh, ông Ch, ông D, bà H1, bà T cho rằng họ có gửi tiền về cho bà D, ông Th và có bỏ công sức để lấy lại căn nhà nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông Phan Đức L – đại diện các ông bà cũng xác định việc này.

[3.5.2] Như vậy, việc phân chia di sản thừa kế của ông Đ do bà D tự nguyện chia, được xác định như sau:

Di sản thừa kế của ông Đ là $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất, sau khi đã trừ chi phí bà D bỏ ra để lấy lại nhà: 141.898.613.797 đồng.

Được chia thành 13 kỷ phần thừa kế (trong đó có 11 kỷ phần cho người thuộc hàng thừa kế thứ nhất + 01 kỷ phần trả công sức cho bà D + 01 kỷ phần trả công sức cho ông Th), mỗi kỷ phần là: $141.898.613.797 \text{ đồng} : 13 = 10.915.277.984 \text{ đồng}$.

Bà Dương Thị H, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị Kim H1, bà Dương Thị T mỗi người được nhận 01 kỷ

phần bằng 10.915.277.984 đồng.

Ông Dương Đức Th được nhận 02 kỷ phần bằng 21.830.555.969 đồng.

Bà Trịnh Thị D được nhận 02 kỷ phần thừa kế + 03 kỷ phần do bà Dương Thị Kim A, Dương Đức Kim Ng và ông Dương Đức Ngh để lại cho bà D, tổng cộng 05 kỷ phần bằng 54.576.389.921 đồng.

[3.6] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu và hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc khai thác căn nhà:

Đối với các hợp đồng cho thuê nhà giữa bà D với Công ty S và bà Nguyễn Thị Th, Hội đồng xét xử xét thấy căn nhà nêu trên phần lớn là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà D; bà D ký hợp đồng cho Công ty S thuê nhà từ năm 2007, cho bà Nguyễn Thị Th thuê nhà từ năm 2010; hợp đồng được công chứng chứng thực hợp pháp. Trong một thời gian dài, bà D ký hợp đồng cho thuê nhà, bà H, ông Kh, ông Ch, ông D, bà H1, bà T không có ý kiến phản đối. Đồng thời, trong quá trình xét xử sơ thẩm, các ông bà còn có yêu cầu được chia hoa lợi, lợi tức từ việc cho thuê nhà; gián tiếp thừa nhận tính có hiệu lực của các hợp đồng cho thuê. Như vậy, yêu cầu của Hạnh, ông Kh, ông Ch, ông D, bà H1, bà T đề nghị tuyên vô hiệu các hợp đồng cho thuê nhà là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện chia hoa lợi, lợi tức về việc cho thuê nhà cho bà H, ông Kh, ông Ch, ông D, bà H1, bà T tương ứng với từng giai đoạn sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã cấp là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

[3.7] Đối với kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy các hợp đồng tặng cho tài sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Kh, ông D, ông Ch:

Trong vụ án bị đơn bà H, ông Kh, ông D, ông Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà T, bà H1 yêu cầu được chia tài sản của ông Đ cho 10 người con, mỗi người được hưởng 1/10 tài sản. Chính yêu cầu này của các đương sự đã phủ nhận hợp đồng tặng cho mà bà D đã ký với bà H, ông Kh, ông D, ông Ch. Các đương sự vừa yêu cầu chia tài sản chung cho 10 người con, vừa yêu cầu công nhận việc tặng cho và quyền sở hữu tài sản cho 04 người con là mâu thuẫn trong chính yêu cầu của mình.

Mặt khác, như đã phân tích tại mục [3.2], việc chia thừa kế cho các đương sự là có lợi hơn cho các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc chia thừa kế là phù hợp. Do chia di sản cho các đương sự được hưởng như tại mục [3.5] nên cần hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Trịnh Thị D với ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức D, bà Dương Thị H và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ch, ông Kh, ông D đối với nhà đất 17-19 NT và 72 NH, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm

giải quyết về nội dung là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do giá trị tài sản sau khi định giá có sự tăng lên nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về giá trị tài sản các đương sự được hưởng trong vụ án.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trịnh Thị D là người cao tuổi, được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

- Các ông bà Dương Thị H, Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D, Dương Đức Th, Dương Thị T, Dương Thị Kim H1 phải chịu án phí đối với phần di sản mình được hưởng như sau:

- + Bà Dương Thị H phải chịu 118.915.277 đồng.
- + Ông Dương Đức Kh phải chịu 118.915.277 đồng.
- + Ông Dương Đức D phải chịu 118.915.277 đồng.
- + Ông Dương Đức Ch phải chịu 118.915.277 đồng.
- + Ông Dương Đức Th phải chịu 129.830.555 đồng.
- + Bà Dương Thị T phải chịu 118.915.277 đồng.
- + Bà Dương Thị Kim H1 phải chịu 118.915.277 đồng.

- Các ông bà Dương Thị H, Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D, Dương Thị T, Dương Thị Kim H1 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu hưởng hoa lợi, lợi tức không được chấp nhận như sau:

- + Bà H phải chịu 113.553.914 đồng.
- + Ông Kh phải chịu 116.179.754 đồng.
- + Ông D phải chịu 116.179.754 đồng.
- + Ông Ch phải chịu 116.179.754 đồng.
- + Bà T phải chịu 113.265.169 đồng.
- + Bà H1 phải chịu 113.265.169 đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông bà Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Thị T, Dương Thị Kim H1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 459, 611, 623, 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của các ông bà Dương Đức Kh, Dương Đức Ch, Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Thị T, Dương Thị Kim H1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

I/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Trịnh Thị D.

1/. Hủy các hợp đồng tặng cho và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau:

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 020361 ngày 18/7/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa bà Dương Thị H với bà Trịnh Thị D.

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 021931 Ngày 01/8/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức Ch với bà Trịnh Thị D.

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 022366 ngày 06/8/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức D với bà Trịnh Thị D.

Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 020166 ngày 15/7/2013 lập tại Phòng công chứng số 2 giữa ông Dương Đức Kh với bà Trịnh Thị D.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025403, vào sổ cấp GCN: CH00148 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức D (Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với Dương Đức Kh, Dương Thị H, Dương Đức Ch, Trịnh Thị D). Bà Dương Thị H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chỉ được hưởng phần giá trị nhà ở, đất ở;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025400, vào sổ cấp GCN: CH00149 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức Kh (Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Đức Ch, Trịnh Thị D). Bà Dương Thị H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chỉ được hưởng phần giá trị nhà ở, đất ở;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025402, vào sổ cấp GCN: CH00150 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Trịnh Thị D (Cùng sử dụng đất và cùng sở

hữu tài sản với Dương Đức Kh, Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Đức Ch). Bà Dương Thị H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chỉ được hưởng phần giá trị nhà ở, đất ở;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP025401, vào sổ cấp GCN: CH00151 ngày 15/10/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho ông Dương Đức Ch (Cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản với Dương Đức D, Dương Thị H, Dương Đức Ch, Trịnh Thị D). Bà Dương Thị H là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên chỉ được hưởng phần giá trị nhà ở, đất ở;

2/. Xác định $\frac{1}{2}$ giá trị nhà và đất mang 3 số 17-19 NT và 72 NH, phường B, Quận 1 là di sản thừa kế của ông Dương Đức Đ (chết năm 2004).

3/. Xác định hàng thừa kế thứ nhất được hưởng thừa kế của ông Đ gồm: bà Trịnh Thị D, bà Dương Thị H, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị Kim H1, bà Dương Thị T, bà Dương Thị Kim A, bà Dương Đức Kim Ng, ông Dương Đức Th, ông Dương Đức Ngh.

4/. Bà Trịnh Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho thừa kế bà Dương Thị H số tiền 10.915.277.984 đồng (Mười tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi tư đồng) và tiền thuê nhà 1.624.449.235 đồng (Một tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi chín ngàn hai trăm ba mươi lăm đồng).

Ông Dương Đức Kh số tiền 10.915.277.984 đồng (Mười tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi tư đồng) và tiền thuê nhà 2.537.109.554 đồng (Hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn năm trăm năm mươi bốn) đồng.

Ông Dương Đức D số tiền 10.915.277.984 đồng (Mười tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi tư đồng) và tiền thuê nhà 2.537.109.554 đồng (Hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn năm trăm năm mươi bốn) đồng.

Ông Dương Đức Ch số tiền 10.915.277.984 đồng (Mười tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi tư đồng) và tiền thuê nhà 2.537.109.554 đồng (Hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu một trăm lẻ chín ngàn năm trăm năm mươi bốn) đồng.

Bà Dương Thị T số tiền 10.915.277.984 đồng (Mười tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi tư đồng) đồng và tiền thuê nhà 282.897.848 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi tám) đồng.

Bà Dương Thị Kim H1 số tiền 10.915.277.984 đồng (Mười tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi tư đồng) và tiền thuê nhà 282.897.848 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu tám trăm chín mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi tám) đồng.

Bà Trịnh Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho thừa kế ông Dương Đức Th số tiền 21.830.555.969 (hai mươi một tỷ tám trăm ba mươi triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn chín trăm sáu mươi chín) đồng.

Bà Trịnh Thị D được hưởng phần thừa kế của bà Dương Thị Kim A, bà Dương Đức Kim Ng, ông Dương Đức Ngh, mỗi người 10.915.277.984 đồng (Mười tỷ chín trăm mười lăm triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi tư đồng).

5/. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bao gồm các yêu cầu sau:

Chia toàn bộ tài sản cho 10 người con, mỗi người được hưởng 1/10 và được nhận bằng hiện vật.

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà số 30024 được Phòng công chứng số 1, TP.Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/12/2006; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày 28/7/2011 và các Phụ lục đã nêu trên giữa “Công ty S” với bà Trịnh Thị D vô hiệu;

Tuyên bố các Hợp đồng thuê nhà ngày 31/03/2010, ngày 25/5/2011, ngày 22/02/2012 và các Phụ lục đã nêu ở trên giữa bà Trịnh Thị D với bà Nguyễn Thị Th vô hiệu;

Chấm dứt Hợp đồng thuê; buộc “Công ty S” và bà Nguyễn Thị Th hoàn trả lại mặt bằng thuê theo quy định của pháp luật.

6/. Kể từ ngày bà Dương Thị H, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị Kim H1, bà Dương Thị T, ông Dương Đức Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trịnh Thị D chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà D còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7/. Sau khi thanh toán cho bà Dương Thị H, ông Dương Đức Kh, ông Dương Đức Ch, ông Dương Đức D, bà Dương Thị Kim H1, bà Dương Thị T, ông Dương Đức Th. Bà D được toàn quyền liên hệ các cơ quan chức năng có liên quan để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhà và đất mang 3 số 17-19 NT và 72 NH, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/. Thời hạn thanh toán là 9 (chín) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

9/. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Trịnh Thị D không phải chịu án phí, hoàn lại cho bà D toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là: 84.747.600 đồng (Tám mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm đồng) theo biên lai thu số AB/2012/06597 ngày 15/4/2015 do bà

Trịnh Thị D nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Số tiền là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu phí số: AA/2016/0033534 ngày 17/02/2017 do bà Trịnh Thị D (có Dương Đức Th đại diện ủy quyền) nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; số tiền là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu phí số AA/2016/0033535 ngày 17/02/2017 do bà Trịnh Thị D (có Dương Đức Th đại diện ủy quyền) nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; Số tiền là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu phí số AA/2016/0033536 ngày 17/02/2017 do bà Trịnh Thị D (có Dương Đức Th đại diện ủy quyền) nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; Số tiền là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu phí số: AA/2016/0033537 ngày 17/02/2017 do bà Trịnh Thị D (có Dương Đức Th đại diện ủy quyền) nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Dương Thị H chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 232.469.191 đồng; được căn trừ với số tiền tạm ứng án phí là 59.342.699 đồng theo Biên lai thu phí số: AE/2011/02868 ngày 30/5/2016 do bà Dương Thị H (có ông Phan Đức L đại diện), và số tiền là 38.628.693 đồng (Ba mươi tám triệu sáu trăm hai mươi tám ngàn sáu trăm chín mươi ba đồng) theo Biên lai thu phí số: AA/2016/0034183 ngày 11/5/2017 do bà Dương Thị H (có ông Phan Đức L đại diện). Như vậy, bà H phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm do chênh lệch thiếu là: 173.126.492 đồng.

Ông Dương Đức Kh chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 235.095.031 đồng; được căn trừ với số tiền tạm ứng án phí là 59.342.700 đồng theo Biên lai thu phí số: AE/2011/02868 ngày 30/5/2016 do ông Dương Đức Kh (có ông Phan Đức L đại diện) và số tiền là 56.923.285 đồng (Năm mươi sáu triệu chín trăm hai mươi ba ngàn hai trăm tám mươi lăm đồng) theo Biên lai thu phí số: AA/2016/0034187 ngày 11/5/2017 do ông Dương Đức Kh (có ông Phan Đức L đại diện). Như vậy, ông Kh phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm do chênh lệch thiếu là: 175.752.331 đồng.

Ông Dương Đức Ch chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 235.095.031 đồng; được căn trừ với số tiền tạm ứng án phí là 59.342.700 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn bảy trăm đồng) theo Biên lai thu phí số: AE/2011/02866 ngày 30/5/2016 do ông Dương Đức Ch (có ông Phan Đức L đại diện) và số tiền là 56.923.285 đồng (Năm mươi sáu triệu chín trăm hai mươi ba ngàn hai trăm tám mươi lăm đồng) theo Biên lai thu phí số: AA/2016/0034185 ngày 11/5/2017 do ông Dương Đức Ch (có ông Phan Đức L đại diện). Như vậy, ông Ch phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm do chênh lệch thiếu là: 175.752.331 đồng.

Ông Dương Đức D chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 235.095.031 đồng; được căn trừ với số tiền tạm ứng án phí là 59.342.700 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn bảy trăm đồng) theo Biên lai thu phí số: AE/2011/02863 ngày 30/5/2016 do ông Dương Đức D (có ông Phan Đức L đại diện), và số tiền là

56.923.285 đồng (Năm mươi sáu triệu chín trăm hai mươi ba ngàn hai trăm tám mươi lăm đồng) theo Biên lai thu phí số: AA/2016/0034186 ngày 11/5/2017 do ông Dương Đức D (có ông Phan Đức L đại diện). Như vậy, ông D phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm do chênh lệch thiếu là: 175.752.331 đồng.

Bà Dương Thị T chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 232.180.446 đồng; được căn trừ với với số tiền tạm ứng án phí là 59.342.700 đồng theo Biên lai thu phí số: AE/2011/02864 ngày 30/5/2016 do bà Dương Thị T (có ông Phan Đức L đại diện) và số tiền là 18.212.404 đồng (Mười tám triệu hai trăm mười hai ngàn bốn trăm lẻ bốn đồng) theo Biên lai thu phí số: AA/2016/0034272 ngày 25/5/2017 do bà Dương Thị T (có ông Phan Đức L đại diện). Như vậy, bà T phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm do chênh lệch thiếu là: 172.837.746 đồng.

Bà Dương Thị Kim H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 232.180.446 đồng; được căn trừ với với số tiền tạm ứng án phí là 59.342.700 đồng theo Biên lai thu phí số: AE/2011/02865 ngày 30/5/2016 do bà Dương Thị Kim H1 (có ông Phan Đức L đại diện) và số tiền là 18.212.404 đồng (Mười tám triệu hai trăm mười hai ngàn bốn trăm lẻ bốn đồng) theo Biên lai thu phí số: AA/2016/0034184 ngày 11/5/2017 do bà Dương Thị Kim H1 (có ông Phan Đức L đại diện). Như vậy, bà H1 phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm do chênh lệch thiếu là: 172.837.746 đồng.

Ông Dương Đức Th chịu án phí là: 129.830.555 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Dương Thị T, Dương Thị Kim H1, Dương Đức Ch, Dương Đức Kh, Dương Thị H, Dương Đức D mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Phan Đức L nộp thay lần lượt theo các biên lai số AA/2017/0046092, AA/2017/0046093, AA/2017/0046094, AA/2017/0046095, AA/2017/0046096, AA/2017/0046097 cùng ngày 29/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (12);
- Lưu VP(3), HS(2). 22b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hùng

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy