

**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: 73/2021/DS-PT

Ngày 09 – 3 – 2021

V/v yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng  
vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất và chia thừa kế; yêu  
cầu công nhận quyền sở hữu tài sản.

**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 Đỗ Đình Thanh

*Các thẩm phán:*

Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thanh Trúc – 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 Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2021 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 phúc thẩm thụ lý số:  
528/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về yêu cầu tuyên bố văn bản  
công chứng vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia  
thừa kế; yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 496/2020/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm  
2020 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: 121/2021/QĐ-PT  
ngày 28 tháng 01 năm 2021; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 93/124  
BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, (*vắng mặt*).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* (theo Giấy ủy quyền ngày  
31/8/2017): Bà Phạm Thị Nguyệt N, sinh năm 1965, (*có mặt*).

**- Bị đơn:** Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn* (theo Giấy ủy quyền ngày 30/12/2020): Ông Lê Ngọc T – Phó Trưởng Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 94-96 NQ, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

*- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 13 NT, phường BT, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M* (theo Giấy ủy quyền ngày 14/5/2018): Bà Tăng Thị C, sinh năm 1955, *(có mặt)*.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà S* (theo Giấy ủy quyền ngày 14/5/2018): Bà Tăng Thị C, sinh năm 1955, *(có mặt)*.

3. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H, sinh năm: 1964; địa chỉ: Số 05 NT, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H* (theo Giấy ủy quyền ngày 06/8/2019): Ông Lý Văn Đ, sinh năm: 1969; Địa chỉ: 192/6 Bùi Văn Ba, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

4. Bà Tăng Thị C, sinh năm: 1955; địa chỉ: Số 615 NT, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

5. Ông Nguyễn Văn TH, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 551/128 LVK, Khu phố 7, phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, *(vắng mặt)*.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông TH* (theo Giấy ủy quyền ngày 02/8/2019): Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 27/20 CH, Phường 4, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

6. Bà Phạm Thị Nguyệt N, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

7. Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền* (theo Giấy ủy quyền ngày 02/3/2021): Bà Nguyễn Thị Lan P – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 5; địa chỉ: Số 203 ADV, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

*- Người kháng cáo:*

+ Nguyễn đơn ông Nguyễn Văn C;

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Nguyệt N, ông Nguyễn Văn TH và bà Tăng Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền của ông C là bà Phạm Thị Nguyệt N trình bày:

Căn nhà số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà số 93/124 BV) có nguồn gốc của ông Tăng Văn NG (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016). Ông NG, bà CH chết không để lại di chúc; ông NG và bà CH có 05 người con gồm: bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Văn U (là cha của ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn C). Khi bà CH chết, bà Tăng Thị C giữ bản chính toàn bộ giấy tờ của căn nhà. Ngày 21/11/2016, bà M, bà S, bà C và bà H tiến hành lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình kê khai, bà M, bà S, bà C và bà H khai ông Nguyễn Văn U trước khi chết sống độc thân, không có vợ con. Trong khi đó, thực tế ông U có hai người con là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH.

Do Phòng công chứng số 2 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên thiếu người thừa kế thế vị là các con của ông U, nên ông Nguyễn Văn C yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 21/11/2016 lập tại Phòng công chứng số 2, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C, hủy hợp đồng mua bán giữa bà C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H, hủy phân cấp nhật sang tên từ tên chủ sở hữu là bà C sang tên bà H và yêu cầu chia thừa kế cho ông C được nhận 1/2 căn nhà, không đồng ý nhận bằng tiền;

Hiện nay, nhà này có ông C và bà Phạm Thị Nguyệt N sinh sống, ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đây. Ông C xác định giá trị phần tài sản là nhà xây dựng trên đất đang tranh chấp trị giá 50.000.000 đồng, giá đất 110.000.000 đồng/m<sup>2</sup> theo biên bản định giá của hội đồng định giá về phần đất, còn phần giá trị nhà do đương sự tự thỏa thuận. Đề nghị Tòa án căn cứ vào giá nhà và đất này để xét xử, phân chia di sản thừa kế.

- Bị đơn Phòng công chứng số 2, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Ngọc T trình bày tại Bản tự khai ngày 22/11/2017:

Tại thời điểm công chứng, người yêu cầu công chứng đã xuất trình đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, giấy tờ về nhân thân và hộ tịch của người để lại di sản và người hưởng di sản phù hợp với quy

định của Luật Công chứng năm 2014 và các quy định pháp luật có liên quan. Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng. Trong thời hạn 15 ngày niêm yết theo quy định của Luật Công chứng tại UBND Phường 11 và Phường 5, Quận 5, Phòng Công chứng số 2 không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo nào về việc bỏ sót, giấu giếm người được hưởng di sản và người được thừa kế di sản nêu trên. Do đó, căn cứ vào yêu cầu công chứng và sự tự nguyện của người yêu cầu công chứng trên cơ sở quy định của pháp luật, Công chứng viên đã thực hiện thủ tục công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản theo trình tự, thủ tục quy định.

Về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là vô hiệu của nguyên đơn căn cứ khoản 1 Điều 687 Bộ luật Dân sự năm 2005 khi xuất hiện người thừa kế mới quy định như sau: *Trường hợp đã phân chia di sản mà xuất hiện người thừa kế mới thì không thực hiện việc phân chia lại di sản bằng hiện vật nhưng những người thừa kế đã nhận di sản phải thanh toán cho người thừa kế mới một khoản tiền tương ứng với phần di sản của người đó tại thời điểm chia thừa kế theo tỷ lệ tương ứng với phần di sản đã nhận trừ trường hợp có thỏa thuận khác.* Vì vậy, trong trường hợp này, Phòng công chứng số 2 nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị C trình bày:*

Căn nhà số 93/124 BV có nguồn gốc của ông Tăng Văn NG (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016). Ông NG, bà CH chết không để lại di chúc; ông NG và bà CH có 05 người con gồm: bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Văn U. Bà C không thừa nhận ông U là cha của ông TH và ông C.

Ngày 21/11/2016, bà M, bà S, bà C, bà H tiến hành làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với nhà và đất tại địa chỉ số 93/124 BV. Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 26056 ngày 21/11/2016, bà M, bà H và bà S đã thỏa thuận tặng cho tài sản được nhận thừa kế của ông NG và bà CH tặng cho bà Tăng Thị C. Theo đó, bà C được UBND Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017.

Sau đó, bà Tăng Thị C đã chuyển nhượng nhà đất số 93/124 BV cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07853 ngày 05/4/2017 được lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng, bà C đã nhận đầy đủ tiền. Ngày

24/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 đã đăng ký cập nhật tên chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H.

Việc nguyên đơn trình bày, vào khoảng năm 2017, các đồng thừa kế của ông NG và bà CH có thương lượng với bà N, ông C và ông TH về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với 02 căn nhà gồm: căn nhà số 93/124 BV và căn nhà số 615 NT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung căn nhà số 615 NT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà S, bà C, bà M và bà H nhận, còn căn nhà 93/124 BV thì bà N, ông TH và ông C được ở, là không có thật và các đồng thừa kế không đồng ý phân chia bất kỳ tài sản nào.

Bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn TH.

Bà C đề nghị bà N, ông TH và ông C giao lại nguyên trạng căn nhà 93/124 BV cho bà Nguyễn Thị Hồng H do bà H là người đứng tên trên giấy chứng nhận.

Đồng ý với ý kiến của nguyên đơn xác định giá trị phần tài sản là nhà xây dựng trên đất đang tranh chấp trị giá 50.000.000 đồng, giá đất 110.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đề nghị Tòa căn cứ giá nhà đất này để xét xử, phân chia di sản thừa kế. Bà C đồng ý có trách nhiệm thanh toán toàn bộ cho đồng thừa kế phát sinh mới (nếu có) tương ứng với trị giá kỷ phần thừa kế mới phát sinh được nhận. Không yêu cầu bà M, bà S và bà H cùng có trách nhiệm thanh toán toàn bộ cho đồng thừa kế phát sinh mới. Đồng thời, bà C yêu cầu giữ nguyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 21/11/2016 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C; phần cập nhật sang tên chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Huỳnh H vào ngày 24/4/2017; Hợp đồng mua bán số 07853 ngày 05/4/2017 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Tăng Thị C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H và giao toàn bộ căn nhà 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H trọn quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 đã đăng ký cập nhật tên chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H ngày 24/4/2017.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh H ủy quyền cho ông Lý Văn Đ trình bày:*

Bà H xác định, về nguồn gốc căn nhà, việc kê khai di sản thừa kế, tặng cho di sản thừa kế và mua bán, chuyển nhượng nhà 93/124 BV từ bà Tăng Thị C sang cho bà H như bà C trình bày là đúng.

Ngày 14/5/2018, bà H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu: Công nhận bà H là chủ sở hữu căn nhà số 93/124 BV; buộc những người cư trú bất hợp pháp trong căn nhà số 93/124 BV là ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn TH, bà Phạm Thị Nguyệt N và những người có mặt bất hợp pháp trong căn nhà này phải trả lại căn nhà này cho bà H. Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì bà H có ý kiến như bà C, không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Việc nguyên đơn trình bày vấn đề giữa nguyên đơn và các đồng thừa kế bà N, bà C, bà S, bà M thỏa thuận về việc ông C, ông TH và bà N được ở trong căn nhà 93/124 BV là không có thật và các đồng thừa kế không đồng ý phân chia bất kỳ tài sản nào.

Bà H cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn TH.

Bà H đồng ý với ý kiến của nguyên đơn xác định giá trị phần tài sản là nhà xây dựng trên đất đang tranh chấp trị giá 50.000.000 đồng, giá đất 110.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đề nghị Tòa căn cứ giá nhà đất này để xét xử, phân chia di sản thừa kế.

Bà H có yêu cầu độc lập là công nhận cho bà H được toàn quyền sở hữu đối với căn nhà 93/124 BV theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 đã đăng ký cập nhật tên chủ sở hữu cho bà H ngày 24/4/2017; buộc ông C, ông TH và bà N trả lại căn nhà này cho bà H, yêu cầu bà C có trách nhiệm trả lại cho đồng thừa kế số tiền trị giá kỷ phần thừa kế đối với thừa kế mới phát sinh;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng S trình bày:* Bà S xác định, về nguồn gốc căn nhà, việc kê khai di sản thừa kế, tặng cho di sản thừa kế và mua bán, chuyển nhượng nhà 93/124 BV từ bà Tăng Thị C sang cho bà H như bà C trình bày là đúng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà S có ý kiến như bà C. Bà S không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Việc nguyên đơn trình bày vấn đề giữa nguyên đơn và các đồng thừa kế bà N, bà C, bà S, bà M thỏa thuận về việc ông C, ông TH và bà N được ở trong căn nhà 93/124 BV là không có thật và các đồng thừa kế không đồng ý phân chia bất kỳ tài sản nào.

Đồng thời, bà S không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn TH.

Bà S đồng ý với ý kiến của nguyên đơn xác định giá trị phần tài sản là nhà xây dựng trên đất đang tranh chấp trị giá 50.000.000 đồng, giá đất 110.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đề nghị Tòa căn cứ giá nhà đất này để xét xử, phân chia di sản thừa kế.

Bà S không đồng ý hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập tại Phòng công chứng số 2, không đồng ý hủy giấy chứng nhận, bà S yêu cầu bà C có trách nhiệm thanh toán cho đồng thừa kế phát sinh mới nếu có tương ứng với trị giá kỷ phần thừa kế mới phát sinh được nhận. Bà S yêu cầu giữ nguyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 21/11/2016 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C; cập nhật sang tên chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Huỳnh H vào ngày 24/4/2017; Hợp đồng mua bán số 07853 ngày 05/4/2017 lập tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà C và bà H và đồng ý giao toàn bộ căn nhà 93/124 BV cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H trọn quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 đã đăng ký cập nhật tên chủ sở hữu cho bà H ngày 24/4/2017.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho bà Tăng Thị C trình bày:*

Bà M đồng ý với lời khai của bà C là đúng. Bà M không đồng ý hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập tại Phòng Công chứng số 2, không đồng ý hủy giấy chứng nhận, bà M yêu cầu bà C có trách nhiệm thanh toán cho đồng thừa kế phát sinh mới nếu có tương ứng với trị giá kỷ phần thừa kế mới phát sinh được nhận.

Bà M yêu cầu giữ nguyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 21/11/2016 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C; cập nhật sang tên chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Huỳnh H vào ngày 24/4/2017; Hợp đồng mua bán số 07853 ngày 05/4/2017 lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà C và bà H và đồng ý giao toàn bộ căn nhà 93/124 BV cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H trọn quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 đã đăng ký cập nhật tên chủ sở hữu cho bà H ngày 24/4/2017.

Đồng ý với ý kiến của nguyên đơn xác định giá trị phần tài sản là nhà xây dựng trên đất đang tranh chấp trị giá 50.000.000 đồng, giá đất 110.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đề nghị Tòa căn cứ giá nhà đất này để xét xử, phân chia di sản thừa kế.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn TH ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Ông TH đồng ý với trình bày của ông C là đúng. Căn nhà số 93/124 BV là di sản của ông bà nội của ông TH (ông Tăng Văn NG, chết năm 2001 và bà Nguyễn Thị CH, chết năm 2016) để lại. Khoảng năm 2017, các đồng thừa kế của ông NG và bà CH có thương lượng với bà N, ông C và ông TH về việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với 02 căn nhà gồm: căn nhà số 93/124 BV và căn nhà số 615 NT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, thỏa thuận căn nhà số 615 NT là của bà S, bà C, bà M và bà H nhận; còn căn nhà 93/124 BV, bà N, ông C và ông TH được nhận, nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản.

Cha của ông TH là ông Nguyễn Văn U chết năm 2014 không để lại di chúc. Ông U có hai người con là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH. Nay ông TH xác định yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án phân chia di sản thừa kế cho ông TH được hưởng toàn bộ căn nhà 93/124 BV nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu này thì ông TH cũng yêu cầu được nhận toàn bộ căn nhà và trả lại giá trị căn nhà bằng tiền cho các đồng thừa kế khác; yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 21/11/2016 lập tại Phòng Công chứng số 2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C, hủy phần cập nhật sang tên từ tên chủ sở hữu là bà Tăng Thị C sang tên bà Nguyễn Thị Huỳnh H và yêu cầu chia thừa kế, hủy hợp đồng mua bán giữa bà Tăng Thị C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H.

Hiện nay nhà này có ông C và bà N sinh sống, ông TH vẫn thường xuyên đi về nhà này để thực hiện việc thờ cúng tổ tiên, ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đây. Ông TH đồng ý với ý kiến của nguyên đơn xác định giá trị phần tài sản là nhà xây dựng trên đất đang tranh chấp trị giá 50.000.000 đồng, giá đất 110.000.000 đồng/m<sup>2</sup> theo biên bản định giá của hội đồng định giá về phân đất, còn phần giá trị nhà do đương sự tự thỏa thuận. Đề nghị Tòa án căn cứ giá nhà đất này để xét xử, phân chia di sản thừa kế.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông TH trình bày, ông TH yêu cầu được chia thừa kế đối với căn nhà số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Nguyệt N trình bày:* Năm 1990, bà N lập gia đình với ông Nguyễn Văn U; ông U là con của ông Tăng Văn NG và bà Nguyễn Thị CH. Năm 2014 ông U chết, bà N và ông U có 02 con chung là Nguyễn Văn TH và Nguyễn Văn C. Năm 2001 ông NG chết,



năm 2016 bà CH chết, ông NG và bà CH chết không lập di chúc. Căn nhà số 93/124 BV là của bà CH và ông NG tạo lập, kể từ khi lập gia đình với ông U đến nay bà N và các con bà N ở trong nhà này. Nay bà N yêu cầu các đồng thừa kế trả lại số tiền bà N đã sửa chữa nhà kể từ khi ở cho đến nay là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Việc sửa chữa nhà của bà N vào khoảng năm 1994 – 1995, sửa tầng lửng, lợp mái, nâng nền khoảng 100.000.000 (một trăm triệu) đồng không xin phép cơ quan có thẩm quyền, có ông NG và bà CH đồng ý nhưng không có chứng cứ cung cấp được, bà N sẽ cung cấp hợp đồng sửa chữa nhà trong thời hạn 15 ngày, nếu quá thời hạn này mà bà không cung cấp được thì coi như bà N không có chứng cứ về việc sửa chữa. Hiện nay nhà có bà N và ông C ở, không còn ai sinh sống tại nhà này. Bà N đồng ý với ý kiến của nguyên đơn xác định giá trị phần tài sản là nhà xây dựng trên đất đang tranh chấp trị giá 50.000.000 đồng, giá đất 110.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và đề nghị Tòa căn cứ giá nhà đất này để xét xử, phân chia di sản thừa kế.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho ông Phạm Duy Khang trình bày:*

Xin vắng mặt trong quá trình tố tụng, các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân các cấp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 496/2020/DS-PT ngày 27/4/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với bị đơn Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn TH và bà Nguyễn Thị Huỳnh H về việc "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận và chia thừa kế; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản".

3. Giữ nguyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 21/11/2016 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C; cập nhật sang tên chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Huỳnh H vào ngày 24/4/2017; Hợp đồng mua bán số 07853 ngày 05/4/2017 lập tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Tăng Thị C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H.

4. Xác định di sản đối với nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Di sản của ông Tăng Văn NG chết năm 2001 để lại là 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng  $2.310.000.000 : 2 = 1.155.000.000$  đồng. Những người được hưởng thừa kế gồm vợ là bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016), con là bà Nguyễn Thị M, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Văn U (chết năm 2014).

- Di sản của ông Nguyễn Văn U chết năm 2014 để lại là phần của ông U được hưởng của ông NG là 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng  $(2.310.000.000 : 2) : 6 = 192.500.000$  đồng. Những người được hưởng thừa kế gồm mẹ là bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016) cùng các con là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH.

- Di sản của bà Nguyễn Thị CH chết năm 2016 để lại là 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, phần bà CH được hưởng thừa kế của ông NG là 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, phần bà CH được hưởng của ông U là 1/3 của 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng tổng cộng  $(2.310.000.000 : 2) + [(2.310.000.000 : 2) : 6] + (192.500.000 : 3) = 1.411.667.000$  đồng. Những người được hưởng thừa kế gồm con là bà Nguyễn Thị M, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Văn U (chết năm 2014) nên con là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH được hưởng thừa kế thế vị.

- Xác định bà Nguyễn Thị M, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H mỗi người được hưởng 1/6 di sản thừa kế của ông NG chết để lại và 1/5 di sản thừa kế của bà CH chết để lại, tương ứng  $192.500.000 + 282.333.400 = 474.833.400$  đồng. Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H đã thỏa thuận giao phần di sản thừa kế mà bà S, bà M, bà H được hưởng cho bà Tăng Thị C nhận.

Ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH mỗi người được hưởng 1/2 phần di sản thừa kế mà ông U được hưởng của ông NG và 1/2 phần di sản thừa kế thế vị mà ông C và ông TH được hưởng của ông U từ bà CH, tương ứng  $64.167.000 + 141.166.700 = 205.333.700$  đồng.

5. Giao toàn bộ nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tăng Thị C trọn quyền sở hữu để bà C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H. Bà Tăng Thị C có trách nhiệm thanh toán lại cho đồng thừa kế là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH mỗi người được nhận số tiền 205.333.700 đồng.

6. Bà Tăng Thị C có trách nhiệm thanh toán phần giá trị tài sản xây dựng trên đất là 50.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Nguyệt N được nhận.

7. Buộc những người đang cư trú sinh sống tại nhà 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Bà Phạm Thị Nguyệt N và những người phát sinh khác (nếu có) giao trả lại nguyên trạng nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà H ngay khi bà C thanh toán đủ cho ông TH và ông C mỗi người nhận số tiền là 205.333.700 đồng, bà N nhận số tiền 50.000.000 đồng tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 08/5/2020 và ngày 11/5/2020, các đương sự gồm ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị Nguyệt N và ông Nguyễn Văn TH có đơn kháng cáo cùng với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án trái quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, ông TH, ông C và các đương sự khác trong vụ án.

Ngày 06/5/2020, bà Tăng Thị C có đơn kháng cáo không đồng ý với phần bản án sơ thẩm đã nhận định bà Tăng Thị C và các đồng thừa kế tự nguyện giao trả cho bà Phạm Thị Nguyệt N số tiền sửa chữa nhà là 50.000.000 đồng và tuyên buộc bà C phải trả cho bà N số tiền này. Vì nhận định như vậy là không đúng sự thật, trái với ý chí của bà Tăng Thị C, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này, khôi phục lại quyền và lợi ích hợp pháp của bà C.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bà Tăng Thị C rút toàn bộ kháng cáo.

Bà Phạm Thị Nguyệt N sửa đổi, bổ sung kháng cáo yêu cầu được hưởng công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn căn nhà số 93/124 BV với số tiền 100.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H tự nguyện đồng ý hỗ trợ đủ 100.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Nguyệt N đối với khoản tiền công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn căn nhà số 93/124 BV, theo đúng yêu cầu kháng cáo của bà N.

Các đương sự gồm ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH, có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy 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 với các lý do như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành việc định giá tài sản tranh chấp không đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh H là người đã cùng với bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Tăng Thị C lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 21/11/2016 đối với nhà và đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, bà H, bà M và bà S đã thỏa thuận tặng cho tài sản được nhận thừa kế của ông NG và bà CH từ nhà đất này cho bà C. Theo đó, bà Tăng Thị C được UBND Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30/3/2017 đối với căn nhà số 93/124 BV. Sau đó, đến ngày 05/4/2017 bà C lại lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H, nên bà H không phải là người thứ ba ngay tình trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Qua đó có đủ cơ sở để cho rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà H là người thứ ba ngay tình trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất tranh chấp và áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch vô hiệu để giải quyết vụ án này là sai lầm nghiêm trọng.

Việc thụ lý và giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Huỳnh H cũng không được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, ông TH và các đương sự khác.

Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 21/11/2016 tại Phòng công chứng số 2, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C, hủy hợp đồng mua bán giữa bà C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H và hủy phân cấp nhật sang tên chủ sở hữu từ bà C sang tên bà H để chia thừa kế bằng hiện vật đối với nhà và đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông TH và ông C cũng là sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật giải quyết vụ án.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:*

*Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:* Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về kháng cáo của các đương sự là bà Tăng Thị C, bà Phạm Thị Nguyệt N, ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn C:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tăng Thị C đã tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà C theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Kháng cáo của các đương sự gồm ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông C và ông TH.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Nguyệt N, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Huỳnh H tại phiên tòa phúc thẩm về việc đồng ý hỗ trợ đủ 100.000.000 đồng cho bà N đối với khoản tiền công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn căn nhà số 93/124 BV theo đúng như yêu cầu kháng cáo của bà N.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của các đương sự gồm bà Tăng Thị C, bà Phạm Thị Nguyệt N, ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn C đều được nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tăng Thị C đã tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà C theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Nguyệt N sửa đổi, bổ sung kháng cáo yêu cầu được hưởng công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn căn nhà số 93/124 BV với số tiền 100.000.000 đồng. Xét việc sửa đổi, bổ sung kháng cáo của bà N như trên không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm cùng với việc xem xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn C như sau.

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xác định tư cách những người tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

Ngày 20/10/2017, ông Nguyễn Văn C có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 21/11/2016 tại Phòng công chứng số 2, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C, hủy hợp đồng mua bán giữa bà C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H, hủy phần cập nhật sang tên từ tên chủ sở hữu là bà C sang tên bà H và yêu cầu chia thừa kế nhà và đất số 93/124 BV cho ông C được nhận 1/2 căn nhà này, ông không đồng ý nhận bằng tiền. Sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1064/2020/QĐXXST ngày 05/3/2020, ngày 12/3/2020 ông Nguyễn Văn C có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C; đồng thời, căn cứ vào các Điều 217, 245 Bộ luật Tố tụng dân sự thay đổi địa vị tố tụng ông C và Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì ông Nguyễn Văn TH và bà Nguyễn Thị Huỳnh H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập nên trở thành nguyên đơn trong vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S và bà Tăng Thị C, là đúng quy định pháp luật.

[2] *Về nội dung:*

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đủ cơ sở xác định:

[2.1] Căn nhà số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Tăng Văn NG (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016). Ông NG, bà CH chết không để lại di chúc; ông NG và bà CH có 05 người con gồm: bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Huỳnh H và ông Nguyễn Văn U.

Ngày 21/11/2016, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Tăng Thị C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H tiến hành làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với nhà và đất tại địa chỉ số 93/124 BV; cũng tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 26056 ngày 21/11/2016, bà M, bà H và bà S đã thỏa thuận tặng cho tài sản được nhận thừa kế của ông NG, bà CH tặng cho bà Tăng Thị C. Ngày 30/3/2017, bà C được UBND Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157.

Ngày 05/4/2017, bà C chuyển nhượng nhà đất số 93/124 BV cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07853 ngày 05/4/2017 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, bà C đã nhận đầy đủ tiền. Ngày

24/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 đã đăng ký cập nhật tên chủ sở hữu căn nhà này cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H.

[2.2] Xét Văn bản khai nhận di sản thừa kế lập ngày 21/11/2016 đối với nhà đất số 93/124 BV của bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Tăng Thị C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H đã xác định ông Nguyễn Văn U chết năm 2014 không có vợ con, do đó hàng thừa kế của ông NG và bà CH gồm 04 người con là bà M, bà S, bà C và bà H là không đúng thực tế. Vì tại Giấy khai sinh số 80/KS quyền số 01/1991 ngày 19/6/1991 và Giấy khai sinh số 822/TH quyền số 2/1996 ngày 17/8/1996 đăng ký tại UBND Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xác định ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH là con của ông Nguyễn Văn U. Qua đó xét thấy, Văn bản khai nhận thừa kế như trên là thiếu người thừa kế di sản là các con ông U là ông C và ông TH.

[2.3] Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 21/11/2016 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, bà M, bà H và bà S đã thỏa thuận tặng cho phần tài sản được nhận thừa kế của ông NG, bà CH tặng cho bà Tăng Thị C được nhận toàn bộ. Sau đó, bà C đã chuyển nhượng nhà đất số 93/124 BV cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H theo Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07853 ngày 05/4/2017 được lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 đã đăng ký cập nhật tên chủ sở hữu cho bà H ngày 24/4/2017.

[2.4] Như vậy là bà M, bà H, bà S và bà C đã thực hiện xong việc phân chia di sản thừa kế, những người thừa kế đã nhận phần di sản và bà M, bà H và bà S đã tặng cho bà C nhận toàn bộ phần di sản thừa kế mà bà M, bà H và bà S được hưởng thừa kế của ông NG và bà CH. Sau đó, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH mới đưa ra các tài liệu, chứng cứ chứng minh ông C và ông TH là con đẻ của ông U. Đồng thời, ông Nguyễn Văn TH yêu cầu được hưởng phần thừa kế là toàn bộ nhà đất số 93/124 BV bằng hiện vật, nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu này thì ông TH yêu cầu được nhận toàn bộ căn nhà và trả lại giá trị căn nhà bằng tiền cho các đồng thừa kế khác.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông C và ông TH là con ông U và bà N là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc phân chia lại di sản bằng hiện vật theo yêu cầu của ông TH là đúng theo quy định pháp luật tại Điều 687 Bộ luật Dân sự 2005 tương ứng Điều 662 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về phân chia di sản trong trường hợp có người thừa kế mới hoặc có người thừa kế bị bác bỏ quyền thừa kế: *“Trường hợp đã phân chia di sản mà xuất hiện người thừa kế mới thì không thực hiện việc phân chia lại di sản bằng hiện vật, nhưng những người thừa kế đã nhận di sản phải thanh toán cho người thừa kế mới một khoản tiền tương ứng với phần di sản của người đó tại thời điểm chia*

*thừa kế theo tỷ lệ tương ứng với phần di sản đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

[2.5] Về phân chia di sản thừa kế của Tòa án cấp sơ thẩm:

[2.5.1] Nhà đất số 93/124 BV được định giá đất là  $110.000.000/m^2 \times 21m^2 = 2.310.000.000$  đồng theo Biên bản định giá ngày 24/12/2019. Sau khi định giá, không có đương sự nào khiếu nại hoặc yêu cầu định giá lại và các đương sự còn tự thỏa thuận thống nhất về giá trị sử dụng còn lại của tài sản xây dựng trên đất (nhà) là 50.000.000 đồng. Theo đó xét thấy, kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH, do người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa trình bày, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy 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 với lý do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành việc định giá tài sản tranh chấp không đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, là không có cơ sở.

[2.5.2] Ông Tăng Văn NG (chết năm 2001) không để lại di chúc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần di sản của ông NG là 1/2 nhà đất số 93/124 BV được chia đều cho các đồng thừa kế gồm bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016), bà Nguyễn Thị M, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Văn U (chết năm 2014). Theo đó, bà CH, bà M, bà C, bà S, bà H, ông U mỗi người được hưởng 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV, tương ứng  $(2.310.000.000 : 2) : 6 = 192.500.000$  đồng. Mặc dù, bà Phạm Thị Nguyệt N sống chung như vợ chồng với ông Nguyễn Văn U từ năm 1990 nhưng không đăng ký kết hôn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông U gồm mẹ là bà Nguyễn Thị CH, con là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH, mỗi người được hưởng tương ứng  $192.500.000 : 3 = 64.167.000$  đồng là đúng.

[2.5.3] Bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016) không để lại di chúc nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần di sản của bà CH gồm: 1/2 nhà đất số 93/124 BV, cùng phần bà CH được hưởng thừa kế của ông NG là 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV và phần bà CH được hưởng của ông U là 1/3 của 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV tương ứng tổng cộng  $(2.310.000.000 : 2) + [(2.310.000.000 : 2) : 6] + (192.500.000 : 3) = 1.411.667.000$  đồng là đúng.

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị CH gồm bà Nguyễn Thị M, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Văn U (chết năm 2014). Ông Nguyễn Văn U (chết năm 2014) là chết trước bà CH nên theo quy định tại Điều 677 Bộ luật Dân sự, con của ông U là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH được hưởng thừa kế thế vị đối với phần di sản của ông U được hưởng của bà CH. Theo đó, bà M, bà C, bà S, bà H, mỗi người



được hưởng 1/5 di sản của bà CH tương ứng  $1.411.667.000 : 5 = 282.333.400$  đồng. Ông C và ông TH mỗi người được hưởng 1/2 của 1/5 di sản của bà CH, tương ứng  $282.333.400 : 2 = 141.166.700$  đồng.

Như vậy xác định phần di sản của mỗi người được hưởng:

- Bà M, bà C, bà S, bà H mỗi người được hưởng 1/6 di sản thừa kế của ông NG chết để lại và 1/5 di sản thừa kế của bà CH chết để lại, tương ứng  $192.500.000 + 282.333.400 = 474.833.400$  đồng. Bà M, bà S và bà H đã thỏa thuận giao phần di sản thừa kế mà bà S, bà M và bà H được hưởng cho bà C nhận.

- Ông C và ông TH mỗi người được hưởng 1/2 phần di sản thừa kế mà ông U được hưởng của ông NG và 1/2 phần di sản thừa kế thế vị mà ông C và ông TH được hưởng của ông U từ bà CH, tương ứng  $64.167.000 + 141.166.700 = 205.333.700$  đồng.

Xét bà M, bà H, bà S và bà C cùng thỏa thuận bà C là người có trách nhiệm phải thanh toán cho người thừa kế mới một khoản tiền tương ứng với kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế của ông U là ông C và ông TH; bà C cũng đồng ý với yêu cầu này của bà M, bà H và bà S. Sự thỏa thuận này không trái quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà C là đúng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà C có trách nhiệm thanh toán người thừa kế mới xuất hiện sau khi phân chia di sản là ông C và ông TH mỗi người được nhận số tiền là 205.333.700 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5.4] Đối với việc ông C và ông TH yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà số 615 NT, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định các đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp thừa kế đối với nhà đất này bằng một vụ kiện dân sự khác khi có đủ chứng cứ chứng minh là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự có liên quan theo quy định pháp luật.

Qua đó xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, bác kháng cáo của ông C và ông TH

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huỳnh H tự nguyện đồng ý hỗ trợ đủ 100.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Nguyệt N đối với khoản tiền công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn căn nhà số 93/124 BV theo đúng yêu cầu kháng cáo của bà N. Xét sự tự nguyện này của bà H không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc

thẩm chấp nhận kháng cáo của bà N sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của bà H.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[3.1] Bà Tăng Thị C rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3.2] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3.3] Bà Phạm Thị Nguyệt N được chấp nhận một phần kháng cáo nên theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

[4] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm về việc bà Tăng Thị C có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị Nguyệt N 50.000.000 đồng là giá trị tài sản xây dựng trên đất tại số 93/124 BV thì tại phiên tòa phúc thẩm bà C đã rút kháng cáo về phần này, cùng với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1-** Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Tăng Thị C

**2-** Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn C; chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Nguyệt N sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 496/2020/DS-ST ngày 27/4/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận sự tự nguyện đồng ý của bà Nguyễn Thị Huỳnh H về việc hỗ trợ cho bà N đối với khoản tiền công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn căn nhà số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Căn cứ vào các Điều 26, 38, 203, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 133; Điều 662 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với bị đơn Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn TH và bà Nguyễn Thị Huỳnh H về việc "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận và chia thừa kế; Yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản".

3. Giữ nguyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 21/11/2016 lập tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH13157 ngày 30/3/2017 do UBND Quận 5 cấp cho bà Tăng Thị C; cập nhật sang tên chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Huỳnh H vào ngày 24/4/2017; Hợp đồng mua bán số 07853 ngày 05/4/2017 lập tại Phòng công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Tăng Thị C và bà Nguyễn Thị Huỳnh H.

4. Xác định di sản đối với nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Di sản của ông Tăng Văn NG chết năm 2001 để lại là 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng  $2.310.000.000 : 2 = 1.155.000.000$  đồng. Những người được hưởng thừa kế gồm vợ là bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016), con là bà Nguyễn Thị M, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Văn U (chết năm 2014).

- Di sản của ông Nguyễn Văn U để lại là phần của ông U được hưởng của ông NG là 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng  $(2.310.000.000 : 2) : 6 = 192.500.000$  đồng. Những người được hưởng thừa kế gồm mẹ là bà Nguyễn Thị CH (chết năm 2016), con là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH.

- Di sản của bà Nguyễn Thị CH chết năm 2016 để lại là 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, phần bà CH được hưởng thừa kế của ông NG là 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, phần bà CH được hưởng của ông U là 1/3 của 1/6 của 1/2 nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tương ứng tổng cộng  $(2.310.000.000 : 2) + [(2.310.000.000 : 2) : 6] + (192.500.000 : 3) = 1.411.667.000$  đồng. Những người được hưởng thừa kế gồm con là bà Nguyễn Thị M, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H, ông Nguyễn Văn U (chết năm 2014) nên con là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH được hưởng thừa kế thế vị.

- Xác định bà Nguyễn Thị M, bà Tăng Thị C, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H mỗi người được hưởng 1/6 di sản thừa kế của ông NG chết để lại và 1/5 di sản thừa kế của bà CH chết để lại, tương ứng  $192.500.000 + 282.333.400 = 474.833.400$  đồng. Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Hồng S, bà Nguyễn Thị Huỳnh H đã thỏa thuận giao phần di sản thừa kế mà bà S, bà M, bà H được hưởng cho bà Tăng Thị C nhận.

Ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH mỗi người được hưởng 1/2 phần di sản thừa kế mà ông U được hưởng của ông NG và 1/2 phần di sản thừa kế thế vị mà ông C và ông TH được hưởng của ông U từ bà CH, tương ứng  $64.167.000 + 141.166.700 = 205.333.700$  đồng.

5. Giao toàn bộ nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tăng Thị C trọn quyền sở hữu để bà C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H. Bà Tăng Thị C có trách nhiệm thanh toán lại cho đồng thừa kế là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn TH mỗi người được nhận số tiền 205.333.700 đồng.

6. Bà Tăng Thị C có trách nhiệm thanh toán phần giá trị tài sản xây dựng trên đất là 50.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Nguyệt N được nhận.

7. Bà Nguyễn Thị Huỳnh H có trách nhiệm thanh toán 100.000.000 (một trăm triệu) đồng cho bà Phạm Thị Nguyệt N đối với khoản tiền công sức đóng góp trong việc bảo quản, giữ gìn căn nhà số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Buộc những người đang cư trú sinh sống tại nhà 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Bà Phạm Thị Nguyệt N và những người phát sinh khác (nếu có) giao trả lại nguyên trạng nhà đất số 93/124 BV, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Huỳnh H ngay khi bà Tăng Thị C thanh toán đủ cho ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn C mỗi người nhận số tiền là 205.333.700 (hai trăm không năm triệu ba trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm) đồng, bà N nhận số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng của bà C và bà N nhận được số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng của bà Nguyễn Thị Huỳnh H tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tăng Thị C phải chịu 68.980.008 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu 10.266.685 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số AG/2014/005646 ngày 27/10/2017 ông C đã nộp tại Chi cục Thi

hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C phải nộp thêm 9.966.685 đồng tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn TH phải chịu 10.266.685 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 17.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số AA/2019/0045338 ngày 30/12/2019 ông TH đã nộp tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả lại cho ông TH số tiền 6.733.315 đồng.

- Do được chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập nên bà Nguyễn Thị Huỳnh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0024323 ngày 26/08/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

### 3- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Tăng Thị C phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà C đã nộp theo Biên lai thu số: 0091584 ngày 19/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do bà Phạm Thị Nguyệt N nộp thay) theo Biên lai thu số: 0091583 ngày 19/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn TH phải chịu 300.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do bà Phạm Thị Nguyệt N nộp thay) theo Biên lai thu số: 0091578 ngày 18/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông TH đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Hoàn trả cho bà Phạm Thị Nguyệt N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0091582 ngày 19/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án,

tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 09 tháng 3 năm 2021./.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu – (Án - Trú).

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

**Đỗ Đình Thanh**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Văn Công**

**Đinh Ngọc Thu Hương**

**Đỗ Đình Thanh**