

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 332/2022/DS-ST

Ngày: 24/3/2022

V/v “Tranh chấp đòi nhà cho ở
nhờ và yêu cầu chia di sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Thông
Bà Trần Thị Bích Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/3/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,
xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 357/2016/DSST ngày 19/10/2016, về
việc “Tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ và yêu cầu chia di sản thừa kế”;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 595/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02
năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Bà Tô Lệ B, sinh năm 1981;

2/ Ông Tô Gia A, sinh năm 1982;

3/ Ông Tô Gia H, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: 377/14 Minh P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 571 Bình T, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn
bản ủy quyền ngày 22/02/2016).

Địa chỉ hiện nay: Lầu 3, Tòa nhà Văn phòng G, Phường K, Quận A, Thành phố
Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn
Tiến M – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Bà Phạm Dung K, sinh năm 1959

Địa chỉ: 377/14 Minh P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1952 (Có mặt).

Địa chỉ: 159C đường Tân Hòa Đ, Phường V, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2015)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trương Huệ Ph, sinh năm 1959 (Xin vắng mặt);

2/ Ông Vương T1, sinh năm 1957 (Xin vắng mặt);

3/ Bà Vương Yến L1, sinh năm 1997 (Xin vắng mặt);

4/ Bà Vương Yến Ph, sinh năm 2000 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 377/14 Minh P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

5/ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 86 Lê Thánh T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

6/ Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 270 Bình Th, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu V – Phòng T5 nguyên và Môi trường (Văn bản ủy quyền 12/10/2018) (Xin vắng mặt).

7/ Ông Tô H2, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 4 Peach place Middle Park – Australia (Vắng mặt).

8/ Bà Tô D3, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 24 Lewishaw St. Annerley QLD 4103 – Australia (Vắng mặt).

9/ Bà Phạm M4 (Tse M4), sinh năm 1957.

Địa chỉ: 14 Kaleena Street Middle Park – Australia.

10/ Bà Hua Hiep Thi (Hứa Thị Hiệp), sinh năm 1947.

Địa chỉ: Room 36, Flemington Vitoria 3031 Melbourne – Australia.

11/ Bà Phạm Dung M5: Không xác định được địa chỉ.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà M5, bà Hiệp: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1952 (Có mặt).

Địa chỉ: 159C đường Tân Hòa Đ, Phường V, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2016).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2015, bản tự khai ngày 17/10/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn Tô Lệ B, Tô Gia A, Tô Gia H và đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là ông Hoàng Văn Đ trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại số 377/14 Minh P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ

Chí Minh (nhà 377/14 Minh Phụng) là của ông Tô T5 và bà Phạm Tú M5, năm 1980 bà M5 chết, những người thừa kế là con của bà M5 thống nhất tặng cho lại phần thừa kế của họ cho đồng thừa kế là ông Tô S.

Năm 1989, ông Tô T5 nộp phần thừa kế vắng chủ của 4 người thừa kế là Tô H2, Tô D3, Phạm M5, Phạm Dung M5; Cùng với “Tờ ưng thuận” ngày 10/8/1989 của bà Phạm Dung K nên ngày 21/9/1989, ông Tô T5 đã cho đứt nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông Tô S, bà Trương Huệ Ph, đã sang tên theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 2433/GP-MB7 ngày 21/9/1989.

Năm 1992, ông S và bà Ph có cho gia đình bà Phạm Dung K vào ở nhờ.

Ngày 09/3/2002, ông Tô S chết, bà Ph kê khai di sản đối với căn nhà nêu trên, lúc khai do không liên lạc được với ông T5 vì nghĩ ông T5 đã chết nên bà Ph khai sót ông Tô T5, là cha của ông Tô S.

Ngày 01/4/2005, các con của ông S bà Ph là Tô Lệ B, Tô Gia A, Tô Gia H chuyển hết phần sở hữu của mình sang cho mẹ là bà Ph đứng tên giấy chứng nhận.

Ngày 29/7/2005, ông Tô T5 chết, phần thừa kế ông Tô T5 được hưởng từ ông Tô S trở thành di sản cho các đồng thừa kế của ông Tô T5 được hưởng.

Ngày 30/8/2005, bà Ph được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số AB652427.

Ngày 04/02/2015, bà Ph lập hợp đồng tặng cho toàn bộ căn nhà nêu trên cho các con là Tô Lệ B, Tô Gia A, Tô Gia H và 3 người này đã được UBND Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 314206, BU 314207 và BU 314208 số vào sổ CH 00834 ngày 05/3/2015. Bản chính các Giấy chứng nhận này do nguyên đơn giữ.

Thời gian sau đó, vì việc sinh hoạt thường ngày tại căn nhà số 377/14 gặp nhiều bất tiện nên gia đình nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bà Phạm Dung K cùng gia đình dọn ra khỏi căn nhà số 377/14 và sẽ hỗ trợ số tiền di dời 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà K cùng gia đình không chấp nhận vì cho rằng bản thân có quyền sở hữu với căn nhà số 377/14.

Sau khi bà nội nguyên đơn là Phạm Tú M5 chết, đến năm 1989 thì bà K và những người con khác của ông bà nội nguyên đơn đã tặng cho lại toàn bộ phần thừa kế của mình cho cha của nguyên đơn là ông Tô S. Vì vậy, bà K và những người con này không còn quyền sở hữu trong căn nhà số 377/14 với tư cách là những người được hưởng di sản của bà nội nguyên đơn nữa.

Căn cứ Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 2433/GP-MB7 ngày 21/9/1989 của Sở nhà đất - Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì căn nhà số 377/14 là T5 sản thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của cha mẹ nguyên đơn là ông Tô S và bà Trương Huệ Ph. Vì vậy, khi ông Tô S chết thì phần di sản của ông S để lại cho các đồng thừa kế là một nửa giá trị căn nhà. Các đồng thừa kế của ông Tô S bao gồm: mẹ nguyên đơn là bà Ph, 3 nguyên đơn và ông nội Tô T5 – tức là sẽ có 5 phần thừa kế trong một nửa giá trị căn nhà.

Khi ông nội Tô T5 chết vào ngày 29/7/2005, phần thừa kế của ông Tô T5 được hưởng từ phần di sản của ông Tô S đối với căn nhà số 377/14 sẽ được chia đều cho các đồng thừa kế của ông Tô T5, bao gồm: Tô D3, Phạm M4, Tô H2, Phạm Dung M5, bà Phạm Dung K và phần của ông Tô S do thừa kế thế vị là Tô Lệ B, Tô Gia A, Tô Gia H được hưởng.

Hiện trạng nhà không có gì thay đổi so với thời điểm cấp giấy.

Ngày 16/11/2015, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Phạm Dung K và những người cùng cư trú trong căn nhà số 377/14 Minh P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại nhà cho nguyên đơn.

Ngày 20/02/2017, nguyên đơn đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu chia di sản thừa kế là nhà đất số 377/14 Minh P cho nguyên đơn và các đồng thừa kế khác theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn yêu cầu được nhận nhà và thanh toán giá trị cho các đồng thừa kế khác.

- Yêu cầu bà Phạm Dung K và những người cùng cư trú trong căn nhà phải giao trả lại nhà đất nêu trên.

Đối với việc chia thừa kế thì nguyên đơn yêu cầu chia thành 10 phần, chia 05 phần của ông S, 05 phần của bà Ph (phần của bà Ph được hưởng do được tặng cho trước đây).

- Do ông S chết nên phần của ông S chia thừa kế cho 05 người là: ông Tô T5, bà Trương Huệ Ph, bà Tô Lệ B, ông Tô Gia A, ông Tô Gia H.

- Phần của ông Tô T5 sẽ chia thành 06 phần cho: Tô D3, Phạm Muối, Tô H2, Phạm Dung M5, Phạm Dung K, 01 phần cho ba người là bà Tô Lệ B, ông Tô Gia A, ông Tô Gia H.

Như vậy, giá trị căn nhà sẽ được chia cụ thể cho từng người như sau:

Bà Trương Huệ Ph được 6/10 giá trị căn nhà.

Bà Tô Lệ B, ông Tô Gia A, ông Tô Gia H mỗi người được nhận 1/10 giá trị căn nhà và 03 người được hưởng 1/6 của 1/10 giá trị căn nhà.

Bà Tô D3, Phạm M4, Tô H2, Phạm Dung M5, Phạm Dung K nhận được 1/6 của 1/10 giá trị căn nhà.

Theo cung cấp của bị đơn thì bà Phạm Dung M5 đã chết năm 2013. Phần thừa kế bà M được hưởng sẽ được giao lại cho chồng con của bà M (nếu có). Nguyên đơn không có thông tin và không cung cấp được tên, địa chỉ của chồng và con bà M. Phần thừa kế của bà M được hưởng, nguyên đơn đề xuất sẽ giao cho bà Phạm Dung K. Sau này khi có thông tin về chồng và con của bà M thì bà K có nghĩa vụ giao lại giá trị phần thừa kế này.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định số 0208/2020/CT-TN ngày 18/08/2020 của Công ty TNHH Đầu tư và Thẩm định giá Thành N1.

Về tờ ưng thuận của bà K lập ngày ngày 10/8/1989: Bà K cho rằng bà không ký tên vào tờ ưng thuận lập ngày 10/8/1989 để tên người lập Phạm Dung K. Tuy nhiên, trong toàn bộ hồ sơ vụ án cho đến thời điểm hiện tại, ngoài việc bà K tự trình bày rằng bà không ký thì không có bất cứ T5 liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của bà là đúng sự thật. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của bà K là ông Nguyễn Ngọc L có trình bày rằng vì bà K không biết chữ nên không thể ký tên vào tờ ưng thuận cũng là rất vô lý vì ngay trong hồ sơ vụ án cũng đã có rất nhiều văn bản có chữ ký và cả chữ viết của bà K như Đơn yêu cầu phản tố ngày 22/02/2016 do bà K trực tiếp ký tên, Bản tự khai của Vương Yên Ph có cả chữ viết và chữ ký của bà K.

Theo đơn phản tố ngày 22/02/2016, đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 8/8/2016 và quá trình tố tụng, bị đơn bà Phạm Dung K và đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện đòi nhà bị đơn không đồng ý. Vì giấy tặng cho của bị đơn không hợp pháp, bà Ph kê khai di sản thừa kế bỏ sót ông Tô T5.

Bị đơn đã ở tại căn nhà nêu trên từ lúc được sinh ra cho đến nay.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố ngày 22/02/2016, cụ thể:

- Yêu cầu hủy Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 2433/GP-MB7 ngày 21/9/1989.

- Hủy Giấy chứng nhận số AB652427 ngày 30/8/2005 do UBND Quận A cấp cho bà Trương Huệ Ph.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 314206, BU 314207 và BU 314208 số vào sổ CH 00834 ngày 05/3/2015 UBND Quận A cấp cho ông Tô Lệ B, Tô Gia A, Tô Gia H.

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ được trích lục tại văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận A có những vấn đề sau đây có sự giả mạo và khai man của những người thừa kế, cụ thể:

- Trong hồ sơ ông Tô T5 cho đứt căn nhà số 377/14 Minh P cho ông Tô S và bà Trương Huệ Ph có chứng từ là “Tờ ưng thuận” của bị đơn với nội dung: “Đồng ý việc cha bị đơn là ông Tô T5 cho căn nhà 377/14 Minh P cho ông Tô S”. Tờ ưng thuận này có điểm không phù hợp với pháp luật là không ghi số chứng minh nhân dân của bị đơn, tên của bị đơn là Phạm Dung K chứ không phải là “Kiều” như giấy chứng nhận đã ghi, thêm vào đó bị đơn cam kết là bị đơn không ký vào thỏa thuận này.

- Trong tờ khai lệ phí trước bạ khai nhận di sản của ông Tô S (chết năm 2002) Trương Huệ Ph (vợ của ông Tô S) đã khai man việc cha mẹ của ông Tô S chết trước ông Tô S, trong khi thực tế cha của ông Tô S là ông Tô T5 chết năm 2005, tức chết sau ông Tô T5.

Về quan hệ nhân thân của ông Tô T5: Sau khi bà Phạm Tú M5 chết thì ông Tô T5 sống chung với bà Hứa Thị Hiệp từ năm 1981, hiện bà Hiệp đang sống tại

Úc. Ông Tô T5 và vợ Hứa Thị Hiệp không có con chung. Cha mẹ ông Tô T5 chết không để lại giấy chứng tử.

Theo bị đơn tờ giấy tặng cho phần thừa kế từ bị đơn cho ông Tô S là không hợp lệ, bị đơn không làm giấy này, không viết, không ký tên và không mang giấy tờ ra chứng thực tại Ủy ban. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn được cho ở nhờ là không chính xác vì bị đơn ở tại căn nhà này từ lúc sinh ra cho tới nay và bà cũng là người trực tiếp nuôi dưỡng các ông bà: Tô Lệ B, Tô Gia H, Tô Gia A.

Bị đơn không biết chữ, từ trước tới nay bị đơn không biết bất cứ tờ giấy nào cả. Việc nguyên đơn căn cứ vào tờ giấy tặng cho của bị đơn đối với ông S để làm cơ sở khởi kiện thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh tính hợp pháp của tờ giấy này.

Về Ph thức phân chia di sản mà nguyên đơn trình bày, bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện bị đơn là ông Nguyễn Ngọc L rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phạm Dung K, đồng thời xác định không yêu cầu xem xét giải quyết đối với phần công sức quản lý bảo quản di sản của bị đơn Phạm Dung K. Đề nghị được xét miễn án phí cho bị đơn vì bà K thuộc diện người cao tuổi.

Bà Phạm M5 do đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc L trình bày: Thống nhất như ý kiến của bị đơn.

Theo đơn ngày 18/10/2016 của bà Hứa Thị H (Hua Thi H) và đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Bà Hiệp là vợ sau của ông Tô T5, hai người sống chung từ năm 1981 nhưng không đăng ký kết hôn, không có con chung.

Khi ông Tô S chết năm 2002, bà Trương Huệ Ph đã khai gian là ông Tô T5 chết trước ông Tô S để hưởng hết phần thừa kế, thực tế ông Tô T5 chết vào năm 2005. Các con của ông Tô T5, bà Ph là Tô Lệ B, Tô Gia H, Tô Gia A được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất 377/14 Minh P, Phường A, Quận B đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Hiệp vì bà mất đi quyền thừa kế di sản từ chồng là ông Tô T5.

Theo bản tự khai ngày 20/11/2018 và quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận A là bà Nguyễn Thị Thu V trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu, căn nhà số 377/14 Minh P, do ông Tô T5 đứng tên trên giấy phép hợp thức hóa chủ quyền nhà tự xây cất và thừa kế di sản số 299/GP - UB ngày 29/5/1989 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp; trước bạ nhà, đất ngày 27/6/1989.

Năm 1989, ông Tô T5 cho đứt nhà 377/14 Minh P, Phường A, Quận B cho ông Tô S và bà Trương Huệ Ph theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 2433/GP - MB7 ngày 21/9/1989 do Sở nhà đất cấp; trước bạ nhà, đất ngày 16/10/1989.

Căn cứ lời khai lệ phí trước bạ (dùng cho T5 sản là nhà đất có di sản thừa kế) ngày 11/6/2002, xác định các đồng thừa kế của ông Tô S gồm: Trương Huệ

Ph, Tô Lê B, Tô Gia A, Tô Gia H.

Ngày 01/04/2005, Tô Lê B, Tô Gia A, Tô Gia H chuyển nhượng một phần nhà ở trong căn nhà số 377/14 Minh P cho bà Trương Huệ Ph, theo Hợp đồng số công chứng 06965 được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh; trước bạ nhà đất ngày 08/4/2005 và Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 652427, sổ vào sổ H00858 ngày 30/8/2005 cho bà Trương Huệ Ph đứng tên chủ sở hữu đối với căn nhà trên.

Ngày 04/02/2005, Tô Lê B, Tô Gia A, Tô Gia H nhận tặng cho quyền sử dụng đất có T5 sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà trên theo Hợp đồng số 0003969 được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng Đ; trước bạ nhà đất ngày 5/2/2015.

Ngày 5/3/2015, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T5 sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà trên cho ông Tô Gia H đứng tên trên Giấy chứng nhận số BU 314207, ông Tô Lê B đứng tên trên Giấy chứng nhận số BU 314206.

Từ những cơ sở trên, xác định việc cấp Giấy chứng nhận tại căn nhà số 377/14 Minh P qua các thời kỳ theo đúng trình tự, quy định pháp luật.

Việc Hủy giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 2433/GP - MB7 ngày 21/9/1989 của Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 65427, sổ vào sổ H 00858 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/8/2005; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BU 31420, sổ vào sổ CH 00834 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 05/3/2015 cho các công dân có liên quan thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 07/01/2016, bản tự khai bổ sung ngày 28/7/2016, ngày 28/4/2021 và quá trình tố tụng, bà Trương Huệ Ph trình bày:

Năm 1992, bà và chồng là ông Tô S có cho bà Phạm Dung K đến ở nhờ trong căn nhà của gia đình bà tọa lạc tại 377/14 đường Minh P, vì điều kiện hoàn cảnh gia đình bà K còn khó khăn nên cho gia đình bà K ở nhờ thời gian ngắn để ổn định cuộc sống.

Đến ngày 04/2/2015, tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Ph đã ký hợp đồng tặng cho các con của mình là Tô Lê B, Tô Gia A và Tô Gia H căn nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62; tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại số 377/13 đường Minh P. Sau đó bà Tô Lê B, ông Tô Gia A và ông Tô Gia H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T5 sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00834 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 05/3/2015. Tại thời điểm ký văn bản tặng cho khối T5 sản trên cho các con của mình thì bà Ph cũng đã nói rõ với gia đình bà Phạm Dung K về việc gia đình bà K phải dọn ra khỏi căn nhà và không cho ở nhờ nữa, gia đình bà K cũng không có ý kiến gì.

Mặt khác, bà Ph được biết ngày 05/3/2015 thì bà Tô Lê B, ông Tô Gia A và ông Tô Gia H cũng đã yêu cầu và báo trước việc đòi lại nhà cho gia đình bà

Phạm Dung K được biết, để gia đình bà K phải thu xếp dọn ngay ra khỏi căn nhà trong vòng 6 tháng (được tính từ ngày 5/3/2015 đến ngày 5/9/2015). Hơn nữa, bà Tô Lệ B, ông Tô Gia A và ông Tô Gia H cũng đã rất thiện chí thỏa thuận với gia đình bà Phạm Dung K về việc hỗ trợ gia đình bà K 10.000.000 đồng để dời đi nơi khác. Nhưng đến nay, gia đình bà Phạm Dung K vẫn cố tính không chịu dọn ra khỏi nhà. Hiện tại, những người ở tại căn nhà có bà Ph, ông Tô Gia A, bà Phạm Dung K, chồng và hai con gái của bà K.

Ngày 29/5/2015, Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành tổ chức việc hòa giải tại cơ sở nhưng hòa giải không thành, bà Phạm Dung K cũng đã xác nhận việc đã nhận được thông báo đòi nhà.

Theo bản tự khai ngày 15/01/2016 và quá trình tố tụng, bà Vương Yến Ph và bà Vương Yến L1 trình bày:

Gia đình gồm bà Ph và bà L1 cùng cha là ông Vương T1, mẹ là Phạm Dung K sống tại địa chỉ: 377/14 Minh P. Căn nhà là di sản của ông ngoại bà là Tô T5 và Phạm Tú M5 để lại cho mẹ là Phạm Dung K và cậu là Tô S cùng ở và giữ gìn để làm nhà thờ cúng. Nguyên đơn cho rằng gia đình ở nhờ nhà của các anh, chị là không đúng sự thật.

Theo bản tự khai ngày 15/01/2016 và quá trình tố tụng, ông Vương T1 trình bày:

Ông sống chung với bà Phạm Dung K từ trước 1997 (đăng ký kết hôn năm 2006), từ khi kết hôn cho đến nay ở tại căn nhà số 377/14 Minh P, sau đó có hai con là Vương Yến L1, sinh năm 1997 và Vương Yến Ph, sinh năm 2000 tất cả sống chung ở tầng 2 căn nhà này. Ông được cha vợ là Tô T5 cho biết căn nhà này ông Tô T5 sẽ để lại cho vợ ông là Phạm Dung K và người anh ruột tên là Tô S cùng ở và giữ gìn để làm nhà thờ gia tộc, vợ ông phải được hưởng thừa kế di sản cha mẹ để lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự có mặt thỏa thuận như sau:

- Giao cho nguyên đơn nhận toàn bộ căn nhà 377/14 Minh P.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho phần của bà Phạm Dung K bằng số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau khi bà K nhận đủ số tiền này thì bà K cùng gia đình bà K được lưu cư thời hạn 3 tháng và giao nhà cho nguyên đơn khi hết thời hạn hạn lưu cư.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho phần của bà Phạm M5 và bà Hứa Thị Hiệp mỗi người số tiền là 150.000.000 đồng.

- Phần thừa kế của những người nước ngoài gồm Tô D3, Tô H2 và Phạm Dung M5 đối với phần di sản của cụ Tô T5 hưởng từ ông Tô S trong căn nhà số 377/14 Minh P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giao cho nguyên đơn quản lý, khi nào những người này yêu cầu thì nguyên đơn phải giao lại cho họ.

- Nguyên đơn tự chịu chi phí tố tụng đã nộp.

Đại diện Viện kiểm sát nhận xét và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo đúng pháp luật.

Về nội dung: Các đương sự có mặt tại phiên tòa đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau, thỏa thuận này không trái pháp luật và không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác nên đề nghị Tòa án ghi nhận.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các T5 liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hiệu khởi kiện về thừa kế: Di sản thừa kế có liên quan đến hàng thừa kế là người Việt Nam ở nước ngoài. Căn cứ Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia và căn cứ Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015, xác định thời hiệu khởi kiện thừa kế tại vụ án là còn trong thời hiệu.

Bà Phạm Dung M5 là một đồng thừa kế, đã định cư ở nước ngoài. Tòa án đã tiến hành các biện pháp thu thập, ủy thác tư pháp cho các đương sự ở nước ngoài nhưng các đương sự ở nước ngoài cũng như các đương sự có mặt tại Việt Nam đều không ai xác định được địa chỉ hiện nay của bà M. Xét kỹ phần thừa kế của bà M trong di sản của cụ M5 đã được cụ Tô T5 nộp phần đồng sở hữu vắng chủ, Tòa án cũng đã áp dụng các biện pháp xác định địa chỉ nhưng không có kết quả nên vẫn tiến hành xét xử vụ án để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự khác.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện bị đơn là ông Nguyễn Ngọc L rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phạm Dung K, do đó căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

[3] Các đương sự đã thống nhất xác định về hàng thừa kế của cụ Phạm Tú M5, của cụ Tô T5 và của ông Tô S, đồng thời thừa nhận nguồn gốc căn nhà số 377/14 Minh P là của vợ chồng cụ Phạm Tú M5 và Tô T5 tạo lập, thừa nhận căn nhà do nguyên đơn cùng bà Ph và bị đơn sử dụng ở cho đến hiện nay. Các đương sự cũng thống nhất về giá trị T5 sản theo kết quả thẩm định giá là 9.482.000.000 đồng, không có ai yêu cầu định giá lại. Xét lời khai thống nhất của các đương sự phù hợp với chứng cứ thu thập tại vụ án và không trái pháp luật nên được công nhận.

[4] Cụ Phạm Tú M5 chết năm 1980 không để lại di chúc, di sản của cụ M5 là $\frac{1}{2}$ nhà đất 377/14 Minh P. Hàng thừa kế cụ M5 thời điểm mở thừa kế có 7 người (gồm: Chồng là cụ Tô T5 và 6 người con là Tô S, Tô D3, Phạm M4, Tô H2, Phạm Dung M5, bà Phạm Dung K).

[5] Trong khối di sản của cụ Phạm Tú M5 thì cụ Tô T5 là người đã nộp 4 suất thừa kế vắng mặt cho Tô D3, Phạm M4, Tô H2 và Phạm Dung M5. Những người này có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục nhận lại phần thừa kế của mình được hưởng từ di sản của bà Phạm Tú M5 (theo quy định tại Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 07/01/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc Hoàn trả giá trị phần vắng đồng sở hữu nhà ở thuộc sở hữu tư nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh). Như vậy, phần thừa kế của 4 người này trong di sản của cụ M5 đã thuộc về cụ Tô T5 sở hữu.

[6] Cụ Tô T5 căn cứ vào việc đã nộp 4 kỷ phần sở hữu vắng chủ cùng với “Tờ ưng thuận” ngày 10/8/1989 đứng tên bà Phạm Dung K để chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Tô S bà Trương Huệ Ph theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 2433/GP - MB7 do Sở nhà đất cấp ngày 21/9/1989.

[7] Như vậy, quyền sở hữu nhà 377/14 Minh P đã được xác lập hợp pháp cho ông Tô S và bà Trương Huệ Ph. Ông Tô S chết năm 2002, nguyên đơn có yêu cầu chia thừa kế đối với suất thừa kế mà cụ Tô T5 (chết năm 2005) được hưởng từ di sản ông Tô S nên chấp nhận.

[8] Bà Hứa Thị Hiệp sống chung có quan hệ vợ chồng với ông Tô T5 từ năm 1981, theo Chứng nhận số 0126/CN ngày 17/6/1989 của Công an Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa các đương sự cũng thống nhất thừa nhận bà H là vợ sau của cụ Tô T5. Căn cứ Nghị quyết số 35/2000/QH10 về việc Thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình (năm 2000) xác định bà H thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tô T5.

[9] Di sản của ông Tô S là 50% nhà đất 377/14 Minh P chia cho 5 phần thừa kế (cụ Tô T5, bà Ph và 3 người con), phần cụ Tô T5 hưởng là 1/5 (có giá trị bằng 948.200.000 đồng) được chia làm 7 phần (gồm 6 người con của cụ Tô T5 và bà Hiệp).

[10] Tuy nhiên, xét các đương sự có mặt tại phiên tòa đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau, thỏa thuận này không trái pháp luật và những vấn đề các đương sự thỏa thuận không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác nên Tòa án ghi nhận, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[11] Án phí: Bà Phạm Dung K thuộc diện người cao tuổi và có yêu cầu xét miễn án phí nên chấp nhận. Các đương sự còn lại phải chịu án phí tính trên giá trị T5 sản thừa kế được hưởng. Vụ án được thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án để giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 37, 147, 228, 244, 273, 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 618, 623, 651, 652 và 660 Bộ luật Dân sự năm 2015 (tương ứng các Điều 662, 675, 676, 684 và 685 Bộ luật Dân sự năm 2005);

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của bà Phạm Dung K về việc:

Hủy Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 2433/GP-MB7 ngày 21/9/1989; Hủy Giấy chứng nhận số AB652427 ngày 30/8/2005 do UBND Quận A cấp cho bà Trương Huệ Ph; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 314206, BU 314207 và BU 314208 số vào sổ CH 00834 ngày 05/3/2015 UBND Quận A cấp cho bà Tô Lệ B, Tô Gia A, Tô Gia H và Hủy “Tờ ưng thuận” ngày 10/8/1989.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự có mặt tại phiên tòa như sau:

2.1- Giao cho nguyên đơn là bà Tô Lệ B, Tô Gia A, Tô Gia H nhận toàn bộ căn nhà 377/14 Minh P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2- Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho phần của bà Phạm Dung K bằng số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Sau khi bà K nhận đủ số tiền này thì bà K cùng thành viên gia đình (là Vương T1, Vương Yến L1, Vương Yến Ph) được lưu cư thời hạn 3 tháng và phải giao nhà cho nguyên đơn khi hết thời hạn lưu cư.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho phần của bà Phạm M5 và bà Hứa Thị H mỗi người số tiền là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

- Phần thừa kế đối với phần di sản của cụ Tô T5 hưởng từ ông Tô S trong căn nhà số 377/14 Minh P, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của những người nước ngoài là Tô D3, Tô H2 và Phạm Dung M5 (mỗi người là 135.457.143 đồng), giao cho nguyên đơn quản lý, khi nào những người này yêu cầu thì nguyên đơn phải giao lại cho họ.

- Nguyên đơn tự chịu chi phí tố tụng đã nộp.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

6. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Phạm Dung K. Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Phạm Dung K số tiền 200.000 đồng (Biên lai AG/20140003182 ngày 04/7/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A).

Các ông/bà: Tô D3, Tô H2, Phạm Dung M5 mỗi người phải chịu 6.772.800 đồng.

Bà Phạm M4 và bà Hứa Thị H mỗi người phải chịu 7.500.000 đồng.

Bà Tô Lệ B, ông Tô Gia A, ông Tô Gia H liên đới chịu 6.772.800 đồng, được trừ vào số tiền nguyên đơn nộp tạm ứng là 15.900.000 đồng (Biên lai thu AA/2016/0034067 ngày 24/4/2017 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) và 600.000 đồng (Biên lai thu AD/2012/09515, AD/2012/09516,

AD/2012/09517 cùng ngày 27/11/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A), được trả lại 9.727.200 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn trên tính từ ngày được tổng đạt bản án; Riêng đối với đương sự ở nước ngoài không có người đại diện mà vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 1 tháng kể từ ngày được tổng đạt bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.40).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Giảng