

Bản án số: 346/2022/DS-PT

Ngày 25/5/2022

V/v “Tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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 Nguyễn Thị Thụy Vũ

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Văn Mười

2. Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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:
Ông Vũ Thanh Sơn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 510/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 825/2021/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2021 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: 749/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh D; sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: phường 4, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Dương K, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn gồm:

- Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Kim Kh, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà NLQ1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 10, phường P1, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông NLQ2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.3. Bà NLQ3, sinh năm 1981 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Phường 7, Quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông NLQ4, sinh năm 1950 (chết ngày 08/6/2021 theo giấy khai tử 132/TLKT-BS ngày 10/06/2021 của UBND Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ4 bao gồm: bà Dương K (vợ), bà Nguyễn Thị Kim Kh (con), bà Nguyễn Thị Kim K1 (con) và ông Nguyễn Thành L (con).

3.5. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1985 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà NLQ5, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 5, phường P2, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim Kh, sinh năm 1973 (có mặt);

3.8. Ông NLQ6, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3.9. Bà Nguyễn Thị Kim K1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.10. Cháu NLQ7, sinh năm 2007 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lan: Bà Nguyễn Thị Kim Kh, sinh năm 1973 (có mặt);

Cùng địa chỉ: phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh trung tâm – Phòng giao dịch B (Nay là Chi nhánh P – Phòng giao dịch B);

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 14/2022/GUQ-CNPN ngày 01/01/2022): Ông Nguyễn Văn T – Trưởng PGD B, Sacombank Chi nhánh P (có mặt);

Địa chỉ trụ sở: Phường 3, quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: bị đơn là bà Dương K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn, việc tranh chấp thể hiện như sau:

Ông Dương Tấn và bà Lê Thị Huê tạo lập một căn nhà tại địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tấn, bà Huê có

hai con chung gồm bà Lê Thị Nại (chết năm 2016) và bà Dương K, không có con riêng, con nuôi. Ông Dương Tấn chết năm 1980, bà Lê Thị Huê chết năm 1974 không lập di chúc.

Ngày 30/4/2003, bà Dương K đại diện khai nhận thừa kế của ông Dương Tấn và bà Lê Thị Huê, tại tờ khai lệ phí trước bạ bà K khai bà là con duy nhất của ông Tấn và bà Huê. Ngày 11/7/2003 Ủy ban nhân dân Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1711/2003 cho bà Dương K (đại diện thừa kế). Khi bà K làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, bà K không khai tên bà Nại là đồng thừa kế là thiếu đồng thừa kế, theo trích lục khai sinh của bà Nại ngày 28/12/1949 ghi tên mẹ của bà Nại là bà Lê Thị Huê và không ghi tên cha.

Ngày 17/02/2012 bà Dương K xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên Ủy ban nhân dân Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ở hồ sơ gốc số 1711/2003 ngày 11/7/2003 thành Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp số BE895096 vào sổ số CH 00338 ngày 17/02/2012.

Bà Lê Thị Nại chết ngày 25/8/2016, chồng bà Nại là ông Đỗ Văn Sau (chết năm 1999). Bà Nại, ông Sáu có 04 người con chung gồm: Đỗ Thanh D, NLQ1, NLQ2 và NLQ3, không có con riêng, không có con nuôi. Đối với phần nhà ông NLQ4, bà K xây dựng mới lại trên đất ông D không yêu cầu chia, ông D và các đồng thừa kế của bà Nại chỉ yêu cầu chia phần giá trị đất.

Nay ông Đỗ Thanh D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE895096 ngày 17/02/2012 do Ủy ban nhân dân Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Dương K. Nếu giao toàn bộ nhà đất cho bà K nhận thì yêu cầu bà Dương K chia thừa kế phần di sản thừa kế của ông Tấn và bà Huê để lại cho bà Nại là $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà tại địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.260.000.000 đồng (ông D yêu cầu chia theo giá tại biên bản định giá ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) cho các đồng thừa kế của bà Nại được nhận. Phần di sản thừa kế mà bà Nại được hưởng của ông Tấn, bà Huê sẽ giao cho các đồng thừa kế của bà Nại để các đồng thừa kế của bà Nại tự phân chia cho nhau.

Nguyên đơn trình bày cha bà Nại là ông Dương Tấn nhưng nguyên đơn không cung cấp được cho Tòa án Giấy khai sinh của bà Nại có tên cha là Dương Tấn. Nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Dương K chia thừa kế phần di sản thừa kế của ông Tấn và bà Huê để lại cho bà Nại là $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà tại địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh là 2.260.000.000 đồng.

Về phía bị đơn, có đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Nguồn gốc căn nhà địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh là căn nhà tạm có kết cấu là nhà mái tôn, vách ván, nền đất,

không có điện nước được xây dựng trên đất của Tư sản Đô Thành Sài Gòn năm 1959 do ông Dương Tấn và bà Lê Thị Huê thuê mướn. Nhà đất này do Phòng Tài chính Quận Q2 quản lý.

Ông Dương Tấn chết năm 1980, bà Lê Thị Huê Chết năm 1974 không để lại di chúc, bà Dương K là con ruột của ông Tấn, bà Huê cùng chồng con tiếp tục thuê đất trên và sinh sống tại căn nhà này cho đến hiện nay.

Đến năm 2003, Thành phố có đợt thống kê nhà đất để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Dương K mới thực hiện việc kê khai tại Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận Q2. Khi đó bà K khai nhà là của ông Tấn, bà Huê, đất của nhà nước quản lý, bà K là con duy nhất của ông Tấn, bà Huê. Bà K không khai tên bà Lê Thị Nại khi làm thủ tục kê khai vì không biết bà Lê Thị Nại là ai. Do đó ngày 11/7/2003 Ủy ban nhân dân Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 1711/2003 ngày 11/7/2003 cho bà Dương K đứng tên là đại diện thừa kế của ông Tấn, bà Huê trên giấy chứng nhận. Bà K biết bà Lê Thị Nại có tên là Nguyễn Thị Tuyết, khi bà Lê Thị Huê còn sống bà Nại có cùng các con tới nhà địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh để thăm nom. Bà K khẳng định không biết bà Nguyễn Thị Tuyết tên Lê Thị Nại và không biết người này là ai.

Năm 2010, bà Dương K xin phép tháo dỡ toàn bộ căn nhà mục nát cũ nên Ủy ban nhân dân Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1711/2003 ngày 11/7/2003. Sau đó bà K có xin phép xây dựng mới được Ủy ban nhân dân Quận Q2 cấp giấy phép số 225/GPLX ngày 07/4/2010. Căn nhà mới là nhà cấp 2 điện nước đầy đủ. Chi phí xây dựng nhà mới khoảng 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Ngày 17/02/2012 Ủy ban nhân dân Quận Q2 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE895096 ngày 17/02/2012 cho bà Dương K.

Bà Dương K là con duy nhất của ông Dương Tấn và bà Lê Thị Huê. Trong quá trình sinh sống từ năm 1959 cho đến khi được cấp giấy chứng nhận tại căn nhà địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh thì không có bất kỳ tranh chấp nào. Bà K cho rằng giấy khai sinh của bà Lê Thị Nại mà ông Đỗ Thanh D cung cấp là giấy tờ giả, có chỉnh sửa. Trước đây, bà K được biết giấy khai sinh của bà Lê Thị Nại có ghi rõ: Cha: Vô danh; Mẹ: Lê Thị Lê. Nay đổi thành: Cha: không có; Mẹ: Lê Thị Huê. Giấy khai sinh chỉ có bản phô tô, không có bản trích lục của Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh, nên đổi với các giấy tờ về khai sinh của bà Lê Thị Nại, bà K không yêu cầu giám định.

Ông Nguyễn Thanh Long và bà Dương K có đảm bảo cho con của ông NLQ4, bà K là ông Nguyễn Thành L thế chấp căn nhà địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng TMCP S (Sacombank) để vay tín dụng với số tiền là 700.000.000 đồng. Hiện nay ông L đã trả được khoản vay 100.000.000 đồng nên giấy chứng nhận vẫn do Ngân hàng đang giữ.

Hiện nay, căn nhà địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh có 02 hộ sinh sống bao gồm: ông NLQ4, bà Dương K, ông Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị Kim Kh, ông NLQ6, bà Nguyễn Thị Kim K1, trẻ NLQ7. Chi phí xây nhà là của ông NLQ4, bà K. Ông Nguyễn Thành L, bà Nguyễn Thị Kim Kh, ông NLQ6, bà Nguyễn Thị Kim K1, trẻ NLQ7 không có đóng góp liên quan gì đến nhà này. Ngày 24/12/2020, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá căn nhà địa chỉ số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh là 4.520.000.000 đồng. Phía bị đơn đồng ý với kết quả định giá và không có ý kiến gì.

Đối với phần nhà ông NLQ4, bà K xây dựng mới lại trên đất ông D không yêu cầu chia, ông D và các đồng thừa kế của bà Nại chỉ yêu cầu chia phần giá trị đất nên bà K và chồng con bà K không có ý kiến về phần này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thanh D, phía bị đơn không đồng ý vì các yêu cầu khởi kiện này đều không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Thanh Long trình bày: Ông Long cùng đồng ý như trình bày của bà K, ông NLQ4 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Bà NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ3 ủy quyền cho ông Đỗ Thanh D trình bày: Đồng ý với trình bày của ông D và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Ông Nguyễn Thành L trình bày: Đồng ý với trình bày của ông NLQ4 và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác với ông NLQ4.

- Bà Nguyễn Thị Kim Kh, ông NLQ6, bà Nguyễn Thị Kim K1, bà NLQ5 và trẻ NLQ7 có đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Kim Kh trình bày: Cùng đồng ý như trình bày của bị đơn và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Đồng thời các đương sự đã có đơn yêu cầu xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Trung tâm – PGD B (Nay là Chi nhánh P – PGD B) ủy quyền cho ông Lê Vũ Phương trình bày:

Ngày 21/9/2017, Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Trung tâm – PGD B cho ông Nguyễn Thành L và bà NLQ5 vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số LD1726400311 ngày 21/9/2017 với số tiền vay là 700.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng, lãi suất 11.95%/năm, hợp đồng đang thực hiện. Phía ông L đã trả lãi và trả tiền gốc hàng tháng đầy đủ không có vi phạm. Mục đích vay là nhận chuyển nhượng bất động sản. Việc thế chấp của ông NLQ4 và bà K, Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 21/3/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc vay tiền và thế chấp tài sản tại Ngân hàng đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông NLQ4 và bà Dương K đã dùng tài sản bảo lãnh là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại địa chỉ 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BE895096 số vào sổ cấp GCN CH 00338 do Ủy ban nhân dân Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2012 cho bà Dương K) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 037425 ngày 21/9/2017. Giá trị tài sản được hai bên thống nhất định giá là 2.690.000.000 đồng.

Đến nay, ông Nguyễn Thành L đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 122.472.000 đồng, không nợ lãi và còn nợ lại số tiền gốc là 577.528.000 đồng.

Nay Ngân hàng có ý kiến về việc tranh chấp giữa nguyên đơn ông Đỗ Thanh D và bị đơn bà Dương K: Ngân hàng không có yêu cầu độc lập và không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp do Ngân hàng đã ký kết với ông L, không yêu cầu phát mãi đối với tài sản thế chấp để thu hồi nợ, khi nào cần thiết Ngân hàng sẽ khởi kiện tại vụ án khác. Do tranh chấp giữa ông D và bà K không liên quan đến Ngân hàng nên yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 825/2021/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Căn cứ: Điều 26, 38, 203, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm a khoản 1 Điều 678, điểm a khoản 1 Điều 679 Bộ luật Dân sự 2005;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp thừa kế giữa nguyên đơn ông Đỗ Thanh D và bị đơn bà Dương K.

Xác định nhà đất số 197/26 Hàng Hải Nguyên, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Dương Tấn (chết năm 1980) và bà Lê Thị Huê (chết năm 1974).

Xác định hàng thừa kế ông Dương Tấn và bà Lê Thị Huê gồm có 02 người là bà Dương K và bà Lê Thị Nại.

Xác định hàng thừa kế của bà Lê Thị Nại gồm 04 người: bà NLQ1, bà NLQ3, bà NLQ2 và ông Đỗ Thanh D là các đồng thừa kế của bà Lê Thị Nại.

2. Công nhận bà Dương K tiếp tục được sở hữu đối với nhà đất số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00338 Ủy ban nhân dân Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Dương K ngày 17/02/2012. Bà K có trách nhiệm thanh toán ngày cho mỗi đồng thừa kế của bà Lê Thị Nại là NLQ1, NLQ3, NLQ2, Đỗ Thanh D cùng nhận 2.260.000.000 đồng (do ông Đỗ Thanh D đại diện nhận). Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Dương K vẫn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền 2.260.000.000 đồng cho bà NLQ1, NLQ3, NLQ2, Đỗ Thanh D (do ông Đỗ Thanh D đại diện nhận) thì ông D có quyền đại diện bà NLQ1, NLQ3, NLQ2 yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản là nhà đất số 197/26 đường X, Phường 2, Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh để chia thừa kế $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất cho bà NLQ1, NLQ3, NLQ2, Đỗ Thanh D (do ông Đỗ Thanh D đại diện nhận), $\frac{1}{2}$ giá trị nhà đất còn lại giao cho bà Dương K và ông NLQ4 được nhận.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút yêu cầu xin hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 1711/2003/GCN cho bà Dương K là đại diện thừa kế của ông Dương Tấn và bà Lê Thị Huê do Ủy ban nhân dân Quận Q2 cấp ngày 11/7/2003 và rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00338 Ủy ban nhân dân Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Dương K ngày 17/02/2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/6/2021, bà Dương K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15/7/2021, Ngân hàng TMCP S kháng cáo yêu cầu hủy bỏ phần phân chia tài sản cho nguyên đơn do án sơ thẩm xét xử chưa xem xét đến Hợp đồng thế chấp tài sản số 037425 ngày 21/9/2017 ký giữa Ngân hàng này và ông NLQ4, bà Dương K là chưa xem xét đến quyền lợi của ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Ngân hàng TMCP S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Riêng đại diện của bà Dương K yêu cầu xem xét lại diện tích đất tranh chấp vì có đến 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào hai thời điểm khác nhau với diện tích khác nhau: năm 2003 cấp lần đầu diện tích là 56,6m², đến năm 2012 Ủy ban nhân dân Quận Q2 cấp GCNQSD đất cho bà K lần hai đã điều chỉnh diện tích đất được công nhận cho bà K sử dụng chỉ còn 39,6m². Tuy nhiên, án sơ thẩm lại tính toán theo đơn giá thẩm định là 80 triệu đồng/m² đối với diện tích 56,6m² là không chính xác do nhà đất bị ảnh hưởng quy hoạch. Sau khi bà Huê, ông Tấn mất thì bà K có công sức quản lý, tôn tạo tài sản này nhưng không được xem xét là thiếu sót. Đề nghị hủy án sơ thẩm do chưa đánh giá toàn diện, chính xác các chứng cứ của vụ án.

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

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự có mặt đã tuân thủ quy định về tố tụng. Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện tài sản tranh chấp là do bà Lê Thị Huê và ông Dương Tấn thuê lại của tư sản Đô thành từ trước năm 1975 với diện tích 36m². Bà Huê mất năm 1974, ông Tấn mất năm 1980 và bà K tiếp tục quản lý sử dụng. Năm 2003, bà K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 56,6m², năm 2012, Ủy ban nhân dân quận 11 điều chỉnh lại diện tích cấp giấy là 39,6m². Xét nguồn gốc đây không phải là di sản thừa kế mà là tài sản của bà K. Án sơ thẩm chưa xác định quá trình biến động tài sản qua các thời kỳ, chưa xem xét công sức tôn tạo, quản lý di sản và chưa làm rõ nhân thân của bà Nại; các Công văn của Công an quận 11 và tài liệu của bà Nại cung cấp còn có mâu thuẫn. Do vậy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ mối quan hệ huyết thống của bà Nại với ông Tấn, bà Huê và bà K đã tuyên xử là sai lầm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ, có cơ sở để sửa án sơ thẩm nhưng để đảm bảo việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, hủy toàn bộ án sơ thẩm để xác minh, thu thập thêm chứng cứ và xét xử lại theo quy định. Nội dung kháng cáo của các bên không xem xét trong phiên tòa này mà sẽ được giải quyết khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ vào các chứng cứ đã thu thập, án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật Tranh chấp thừa kế và thẩm quyền xét xử thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp về di sản thừa kế đối với căn nhà số 197/26 Hàng Hải Nguyên, phường 2, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Dương Tấn (chết năm 1980) và bà Lê Thị Huê (chết năm 1974). Án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định hàng thừa kế, di sản thừa kế và chia thừa kế theo pháp luật. Đối với Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng TMCP S với gia đình bị đơn do không có yêu cầu độc lập nên không giải quyết trong cùng vụ án.

Quá trình giải quyết nguyên đơn cung cấp chứng cứ về nhân thân, mối quan hệ của các đương sự và lập luận đây là tranh chấp di sản thừa kế. Tuy nhiên, chưa đủ các chứng cứ trực tiếp để chứng minh cho quan hệ huyết thống của bà Nại với các ông bà Huê, Tấn và K. Tại phiên tòa, có đương sự trình bày sau khi bà Huê mất năm 1974 thì ông Tấn có sống chung với người khác nhưng không rõ có con riêng hay không.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia thừa kế nhưng không xem xét đến công sức tôn tạo và quản lý di sản của bị đơn là chưa giải quyết đầy đủ quyền lợi của đương sự theo Án lệ số 05/2016/AL ngày 06/4/2016.

Ngoài ra, về quá trình biến động diện tích tài sản tranh chấp thể hiện qua hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 và 2012 cũng chưa được làm rõ để làm căn cứ tính toán việc phân chia di sản.

Đây là sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong thu thập và đánh giá chứng cứ không thể khắc phục trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy ý kiến của Kiểm sát viên là có cơ sở, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xác minh, thu thập thêm chứng cứ và xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Kháng cáo của Ngân hàng TMCP S sẽ được giải quyết trong quá trình xét xử sơ thẩm lại.

Không ai phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Các chi phí tố tụng được giải quyết trong quá trình xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; chưa xem xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP S, hủy bản án sơ thẩm số 825/2021/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Không ai phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Các chi phí tố tụng được giải quyết trong quá trình xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Trung tâm – Phòng giao dịch B (Nay là Chi nhánh P – Phòng giao dịch B) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0001047 ngày 22/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, VT, HSVA (TVN).

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ