

## **ÁN LỆ SỐ 68/2023/AL<sup>1</sup>**

### **Về quyền nhận di sản bằng hiện vật là nhà ở của người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 18 tháng 8 năm 2023 và được công bố theo Quyết định số 364/QĐ-CA ngày 01 tháng 10 năm 2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

#### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 06/2019/DS-GĐT ngày 18/3/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự “*Tranh chấp thừa kế, đòi công sức đóng góp nuôi dưỡng, trông nom, bảo quản nhà, đất và đòi nhà, đất*” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Túy H với bị đơn là bà Lý Lan H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 06 người.

#### **Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 5 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

#### **Khái quát nội dung của án lệ:**

##### **- *Tình huống án lệ:***

Người để lại di sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất chết trước ngày Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực pháp luật. Tranh chấp về chia thừa kế tài sản được Tòa án giải quyết tại thời điểm Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực pháp luật.

##### **- *Giải pháp pháp lý:***

Trường hợp này, Tòa án áp dụng Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014 để giải quyết.

Trường hợp có người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì người thừa kế được nhận di sản bằng hiện vật là nhà ở khi đủ điều kiện nhận nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014 và di sản có thể phân chia bằng hiện vật.

#### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

- Điểm d khoản 1 Điều 169; Điều 186 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014.

#### **Từ khoá của án lệ:**

“*Người Việt Nam định cư ở nước ngoài*”; “*Điều kiện nhận nhà ở*”, “*Luật áp dụng*”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **I. Vụ án yêu cầu chia thừa kế:**

---

<sup>1</sup> Án lệ này do GS.TS. Đỗ Văn Đại, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất.

Tại đơn khởi kiện ngày 24/8/2009, ngày 24/9/2009; bổ sung ngày 22/10/2009 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Nguyễn Túy H trình bày:

Cha mẹ bà là cụ Lý Vĩnh K, cụ Nguyễn Thị B chung sống với nhau có một người con chung là bà Nguyễn Túy H. Năm 1950, cụ K và cụ B không còn chung sống với nhau nữa. Sau đó, cụ K kết hôn với cụ Nguyễn Ngọc H2 và có một con chung là bà Lý Lan H1.

Nguồn gốc nhà, đất tại số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ K, cụ H2. Cụ K chết năm 1978, cụ B chết năm 2000 và cụ H2 chết năm 2009. Cụ K, cụ B và cụ H2 chết không để lại di chúc.

Thực tế, Bản án dân sự phúc thẩm số 6/DS-PT ngày 26/6/1981, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định khối tài sản chung của cụ K, cụ H2 là ngôi nhà 151B đường G (nay là đường N), phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, đã chia cho cụ H2 được sở hữu toàn bộ hiện vật gồm ngôi nhà nêu trên (là tài sản gắn trên đất) và một số tư liệu sinh hoạt trong căn nhà và phải hoàn lại cho bên thừa kế một số tiền để được trọn quyền sở hữu ngôi nhà. Bản án chưa chia quyền sử dụng đất thổ cư theo bằng khoán điền thổ số 1947 có diện tích 500m<sup>2</sup> trên đất có căn nhà số 151B đường G và quyền sử dụng đất thổ cư theo bằng khoán điền thổ số 1948 có diện tích 440m<sup>2</sup> là tài sản chung của cụ K, cụ H2. Do đó, phần đất nêu trên vẫn là tài sản chung của cụ K, cụ H2.

Hai bằng khoán điền thổ số 1947 và số 1948 lập năm 1970 không còn phản ánh đúng với diện tích đất hiện tại, nên bà H và bà H1 thống nhất dùng bản vẽ hiện trạng căn nhà 151B do Tòa án yêu cầu cơ quan chức năng lập ngày 11/3/2011 và đã được Ủy ban nhân dân quận P kiểm tra bản vẽ làm cơ sở để xác định. Nay bà yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, cụ thể yêu cầu chia và nhận hiện vật diện tích đất là 120m<sup>2</sup> (chiều ngang 7m giáp với hẻm 151B đường N và chiều dài 17,14m sát ranh đất nhà 151C đường N của ông Trần Quốc H3).

Bị đơn là bà Lý Lan H1 ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Kim L đại diện trình bày:

Bà thống nhất trình bày trên của bà H về quan hệ nhân thân của cụ Lý Vĩnh K, cụ Nguyễn Thị B và cụ Nguyễn Ngọc H2 và nguồn gốc nhà, đất tọa lạc tại số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ K, cụ H2 chết không để lại di chúc. Do vậy, bà đại diện cho bà Lý Lan H1 đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Túy H yêu cầu được chia và nhận phần di sản thừa kế là diện tích đất 120m<sup>2</sup> (chiều ngang 7m giáp với hẻm 151B đường N và chiều dài 16,14m sát ranh đất nhà 151C đường N của ông Trần Quốc H3).

2. Vụ án đòi công sức, đóng góp nuôi dưỡng, trông nom bảo quản nhà đất:

Theo đơn đề ngày 29/01/2010 của ông Nguyễn Quang D và trong quá trình tố tụng bà Trần Thị Thu H4 đại diện theo ủy quyền trình bày.

Nguồn gốc đất tọa lạc tại số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là của cụ Nguyễn Ngọc H2, cụ Lý Vĩnh K theo bằng khoán điền thổ

số 1947, diện tích 500m<sup>2</sup>, liền kề với bằng khoán điền thổ số 1948, diện tích 440m<sup>2</sup>. Hai bằng khoán này, do cụ K và cụ H2 đứng tên sử dụng từ năm 1970.

Cụ H2 là dì ruột của ông Nguyễn Quang D. Ông D sống với cụ K, cụ H2 tại căn nhà nêu trên từ năm 1971. Cụ H2 có một người con, có giấy khai sinh hợp pháp là bà Lý Lan H1. Sau khi cụ K chết, bà H1 xuất cảnh bất hợp pháp sang Hoa Kỳ từ năm 1978.

Cụ H2 là người duy nhất trong nhà, thường xuyên đau yếu và khó bảo quản đất đai, nhà cửa và đề phòng trường hợp bị bệnh nặng, cụ H2 đề nghị ông D chuyển hộ khẩu về sống với cụ để bảo quản tài sản. Ông D đã chính thức chuyển hộ khẩu về nhà cụ H2 ngày 12/02/1985. Theo yêu cầu của cụ H2 thì năm 1984, ông D đã bán nhà số 524/27 đường K, phường B, quận P để chuyển về nhà 151B đường N giúp đỡ nuôi dưỡng và chăm sóc cụ H2 cho đến khi cụ H2 qua đời vào tháng 3/2009 tại căn nhà số 151B nêu trên.

Năm 1998, cụ H2 xuất cảnh sang Hoa Kỳ theo diện đoàn tụ. Trước khi xuất cảnh, cụ H2 có ủy quyền cho ông D quản lý, sử dụng và chịu trách nhiệm trông coi nhà, đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền lập tại Phòng Công chứng A Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/01/1998.

Cuối năm 2006, cụ H2 về Việt Nam tạm trú tại căn nhà 151B đường N, phường M, quận P được 02 năm. Sau đó, cụ H2 muốn ở lại Việt Nam sinh sống, nên ông D có làm thủ tục bảo lãnh cho cụ H2 nhập hộ khẩu. Cụ H2 già yếu, thường xuyên đau ốm, một mình ông D chăm sóc, nuôi dưỡng và đưa cụ H2 đi khám chữa bệnh. Ngày 21/3/2009 cụ H2 mất, một mình ông D phải lo toàn bộ ma chay, hỏa táng cho cụ H2 với số tiền là 26.000.000 đồng.

Tháng 6/2009, ông D tình cờ phát hiện tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường M, quận P niêm yết Văn bản số 324/CC7 ngày 20/4/2009 của Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh, đính kèm văn bản khai nhận di sản với nội dung, người đề nghị nhận di sản là bà H1 con của cụ K, cụ H2. Việc đề nghị nhận di sản, bà H1 không có thảo luận và nói với ông D bất cứ việc gì.

Nay ông D yêu cầu bà Lý Lan H1 phải chia cho ông D 180m<sup>2</sup> đất, là phần công sức đóng góp đối với việc nuôi dưỡng, chăm sóc, lo ma chay cho cụ H2 và trông nom quản lý nhà đất gần 30 năm. Hơn nữa, bà H1 đang cư trú tại Hoa Kỳ, mang quốc tịch Hoa Kỳ và không sinh sống, làm việc tại Việt Nam nên ông D xin được nhận toàn bộ hiện vật và thanh toán giá trị cho bà H1.

Tại đơn phản tố ngày 29/7/2014 của bị đơn là bà Lý Lan H1 và trong quá trình tố tụng, bà Trần Ngọc Kim C là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về quan hệ huyết thống và nguồn gốc nhà số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, bà thống nhất với lời khai của nguyên đơn.

Năm 2009, sau khi cụ H2 qua đời, bà H1 đã tiến hành thủ tục khai nhận di sản theo Văn bản khai nhận di sản số 10475 do Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/6/2009; đã kê khai trước bạ theo thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1543 của Chi cục thuế quận P ngày 22/6/2009. Khi tiến

hành thủ tục khai nhận di sản, ông D cũng biết và không có ý kiến gì về việc khai nhận di sản của bà H1. Đồng thời, việc khai nhận di sản đã được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường M, quận P và cũng không nhận được bất kỳ một văn bản nào tranh chấp, khiếu nại liên quan đến căn nhà trên.

Về chi phí mai táng cho cụ H2 thì bà H1 đã trả cho ông D số tiền 10.000.000 đồng, còn những khoản khác bà H1 không có nghĩa vụ phải trả cho ông D. Trong quá trình sử dụng nhà, đất thì ông D kinh doanh quán cà phê thu lợi nhuận từ năm 1985 đến nay.

Do đó, không đồng ý với yêu cầu của ông D đòi chia 180m<sup>2</sup> đất là công sức đóng góp đối với việc nuôi dưỡng, chăm sóc, lo ma chay và trông nom quản lý nhà đất cho cụ H2. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Quang D và gia đình phải trả lại nhà đất trên cho bà Lý Lan H1 ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hương L1, ông Nguyễn Quang D1, bà Huỳnh Thị Bích N đều thống nhất trình bày trên của ông Nguyễn Quang D.

Tại Quyết định nhập vụ án số 345/2013/QĐST-DS ngày 29/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 111/2010/TLST-ST ngày 23/3/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Đòi công sức đóng góp, nuôi dưỡng” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Quang D với bị đơn là bà Lý Lan H1 vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 16/2013/TLST-DS ngày 07/01/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp thừa kế” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Túy H với bị đơn là bà Lý Lan H1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2015/DS-ST ngày 05/5/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Túy H.

1/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Túy H và bà Lý Lan H1 (có bà Huỳnh Thị Kim L đại diện theo ủy quyền) như sau:

1.1/ Xác định di sản thừa kế của cụ Lý Vĩnh K và cụ Nguyễn Ngọc H2 chết để lại là quyền sử dụng đất 698,14m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2/ Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lý Vĩnh K là cụ Nguyễn Ngọc H2, bà Nguyễn Túy H và bà Lý Lan H1.

1.3/ Bà Nguyễn Túy H được chia và nhận hiện vật diện tích đất 120m<sup>2</sup> chiều ngang 7m mặt tiền hẻm 151B đường N, phường M, quận P... theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng kinh doanh dịch vụ Q lập ngày 11/3/2011 đã được Ủy ban nhân dân quận P kiểm tra bản vẽ ngày 14/4/2011.

1.4/ Bà Nguyễn Túy H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đất và đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quang D.

2.1/ Xác định ông Nguyễn Quang D có công sức đóng góp đối với việc nuôi dưỡng, chăm sóc, lo toàn bộ ma chay cho cụ Nguyễn Ngọc H2 và trông nom quản lý nhà đất tọa lạc tại 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2/ Ông Nguyễn Quang D được chia 120m<sup>2</sup> đất, có hình dạng chữ L, từ ngoài nhìn vào bên trái giáp ranh đất bà Nguyễn Túy H được chia và bên phải giáp ranh căn nhà chính 151B đường N, phường M, quận P theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng kinh doanh dịch vụ Q lập ngày 11/3/2011 đã được Ủy ban nhân dân quận P kiểm tra bản vẽ ngày 14/4/2011, là công sức đóng góp đối với việc nuôi dưỡng, chăm sóc, lo toàn bộ ma chay cho cụ Nguyễn Ngọc H2 và trông nom quản lý nhà đất tọa lạc tại 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3/ Ông Nguyễn Quang D được nhận toàn bộ hiện vật đối với phần thừa kế của bà Lý Lan H1 bao gồm diện tích đất là 458,14m<sup>2</sup> và phần xây dựng (phần hiện trạng đất còn lại sau khi chia cho bà H và ông D) theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng kinh doanh dịch vụ Q lập ngày 11/3/2011 đã được Ủy ban nhân dân quận P kiểm tra bản vẽ ngày 14/4/2011, do bà H1 không đủ điều kiện đứng tên quyền sở hữu nhà, đất theo quy định.

2.4/ Ông Nguyễn Quang D có trách nhiệm thanh toán cho bà Lý Lan H1 toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng nhà tại số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh do bà H1 được hưởng thừa kế là 23.476.516.675 đồng (hai mươi ba tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm mười sáu ngàn sáu trăm bảy mươi lăm đồng), trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/5/2015, bà Trần Ngọc Kim C là đại diện cho bị đơn kháng cáo không đồng ý chia cho ông D 120m<sup>2</sup> đất và giao cho bà H1 nhận toàn bộ hiện vật.

Ngày 15/5/2015, bà Trần Thị Thu H4 là đại diện cho ông D kháng cáo yêu cầu định giá lại tài sản là nhà, đất tranh chấp.

Ngày 20/5/2015, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục phúc thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên cho ông D được nhận toàn bộ hiện vật do bà H1 được thừa kế của cụ K, cụ H2 và hoàn lại giá trị cho bà H1 là sai. Hơn nữa, phần quyết định tuyên ông D thanh toán cho bà H1 hưởng thừa kế là 23.476.516.675 đồng trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là không đúng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2016/DS-PT ngày 21/4/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận kháng cáo (về việc định giá) của ông Nguyễn Quang D do bà Trần Thị Thu H4 là người đại diện theo ủy quyền; không chấp nhận kháng cáo của bà Lý Lan H1; sửa bản án sơ thẩm.

1/ Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lý Vĩnh K và cụ Nguyễn Ngọc H2 là bà Nguyễn Túy H, bà Lý Lan H1.

2/ Xác định di sản thừa kế của cụ Lý Vĩnh K và cụ Nguyễn Ngọc H2 chết để lại là quyền sử dụng đất 698,33m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Riêng cụ H2 còn để lại phần giá trị căn nhà 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Xác định ông Nguyễn Quang D có công sức đóng góp đối với việc nuôi dưỡng, chăm sóc, lo toàn bộ ma chay cho cụ Nguyễn Ngọc H2 và trông nom quản lý nhà, đất tọa lạc tại 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Túy H.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Túy H và bà Lý Lan H1 (do bà Huỳnh Thị Kim L đại diện theo ủy quyền) như sau: Bà H được chia và nhận hiện vật diện tích đất 120m<sup>2</sup>, chiều ngang 7m mặt tiền hẻm 151B đường N, Phường M, quận P (tính từ ranh đất giáp nhà 151C đường N, phường M, quận P) và chiều dài 17,14 tiếp giáp ranh đất nhà số 151C đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là nhà của ông Trần Quốc H3 theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH C đo vẽ đã được Ủy ban nhân dân quận P kiểm tra bản vẽ ngày 17/12/2015.

Bà Nguyễn Túy H được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đất và đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quang D.

Ông Nguyễn Quang D được chia công sức đóng góp, bảo quản, giữ gìn khối tài sản tương ứng bằng 120m<sup>2</sup> đất, có hình chữ L, từ ngoài nhìn vào bên trái giáp ranh đất bà Nguyễn Túy H được chia và bên phải giáp ranh căn nhà chính 151B đường N, phường M, quận P (có cạnh chiều ngang phía trước là 2,85m mặt tiền hẻm 151B đường N, phường M, quận P; cạnh chiều ngang phía sau là 9,85m; cạnh chiều dài 24,365m tiếp giáp căn nhà chính 151B đường N, phường M, quận P và chiều dài cạnh còn lại bên trái nhìn vào là 7,225m; theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH C đo vẽ và đã được Ủy ban nhân dân quận P kiểm tra bản vẽ ngày 17/12/2015.

3/ Ông Nguyễn Quang D được nhận toàn bộ hiện vật đối với phần thừa kế của bà Lý Lan H1 được hưởng bao gồm diện tích đất là 458,33m<sup>2</sup> và phần xây dựng nhà theo bản vẽ hiện trạng do Công ty trách nhiệm hữu hạn C đo vẽ, được Ủy ban nhân dân quận P kiểm tra ngày 17/12/2015. Ông Nguyễn Quang D phải thanh toán cho bà Lý Lan H1 toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng

nhà tại số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, mà bà H1 được hưởng thừa kế với số tiền là 15.822.085.210 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Lý Lan H1 có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 06/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2015/DS-ST ngày 05/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phần đòi công sức đóng góp nuôi dưỡng, trông nom, bảo quản nhà, đất; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao rút kháng nghị về phần tố tụng và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Túy H và bị đơn là bà Lý Lan H1 thống nhất chia cho bà H 120m<sup>2</sup> đất trong tổng số 698,33m<sup>2</sup> đất của cụ Lý Vĩnh K và cụ Nguyễn Ngọc H2 để lại. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật (nội dung này, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao không kháng nghị).

[2] Về việc định giá tài sản: Ngày 01/02/2016, Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại nhà, đất tại 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thông báo cho nguyên đơn và bị đơn biết là không đúng với quy định của pháp luật và trái với quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi, bổ sung năm 2011 (nay là khoản 4 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015). Tuy nhiên, tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao rút kháng nghị và không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về việc định giá tài sản trên, nên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm không xem xét.

[3] Đối với việc tính công sức cho ông Nguyễn Quang D: Năm 1978, bà Lý Lan H1 xuất cảnh sang Hoa Kỳ, chỉ còn cụ Nguyễn Ngọc H2 sống tại nhà số 151B đường N, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hồ sơ kê khai thì từ năm 1982, ông D (cháu ruột cụ H2) đã ở cùng cụ H2 tại nhà 151B đường N, phường M, quận P và đến năm 1985, ông D và các con đã chuyển hộ khẩu về ở tại địa chỉ này. Năm 1998, cụ H2 xuất cảnh sang Hoa Kỳ và đã làm giấy ủy quyền cho ông D quản lý, sử dụng căn nhà trên (Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Phòng Công chứng A Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/01/1998). Đến năm 2007, cụ H2 trở lại định cư tại Việt Nam, ông D là người cam kết bảo lãnh cho cụ H2 làm thủ tục hồi hương về Việt Nam (Theo giấy cam kết của ông D ngày

17/12/2007 có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường M ngày 18/12/2007). Lúc này, cụ H2 tuổi đã cao, bà H1 xuất cảnh năm 1978 không ai trông nom cụ H2, nên ông D là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng cụ H2 đến khi cụ H2 chết, ông D cũng là người đứng ra tổ chức lo toàn bộ ma chay (người đại diện theo ủy quyền của bà H1 cũng thừa nhận).

[4] Như vậy, có cơ sở xác định ông D là người có công sức trông nom, bảo quản, giữ gìn khối tài sản trên; đồng thời, ông D cũng là người có công chăm sóc, nuôi dưỡng và mai táng cụ H2. Tuy nhiên, tại Tòa án các đương sự đều xác định khi ông D quản lý, sử dụng nhà 151B đường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh có kinh doanh quán bán cà phê thu lợi nhuận (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 1657/HKD ngày 31/7/2000). Trong trường hợp này, lẽ ra phải làm rõ công sức bảo quản tài sản, khoản tiền chăm sóc, nuôi dưỡng và mai táng khi cụ H2 chết, đồng thời làm rõ thu nhập từ việc kinh doanh quán bán cà phê để từ đó xác định công sức của ông D cho phù hợp, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ những vấn đề nói trên nhưng chia công sức bằng hiện vật là 120m<sup>2</sup> trong tổng số 698,33m<sup>2</sup> đất cho ông D (tương ứng một phần thừa kế như bà Nguyễn Túy H) là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H1.

[5] Đối với việc giao hiện vật là phần thừa kế của bà Lý Lan H1 cho ông Nguyễn Quang D: Theo quy định tại khoản 3 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013: “Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều này thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định...”. Theo quy định tại khoản 4 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013: “Trường hợp trong số những người nhận thừa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thừa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thừa kế thì những người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào sổ địa chính. Sau khi giải quyết xong việc phân chia thừa kế thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phần thừa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều này”. Như vậy, nếu bà H1 không được quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng được quyền chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 để xác định bà H1 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao toàn bộ hiện



vật đối với phần thừa kế của bà H1 bao gồm nhà, đất trên diện tích 485,33m<sup>2</sup> cho ông D và ông D thanh toán cho bà H1 giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng nhà với số tiền 15.822.058.210 đồng là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm xét xử phúc thẩm Luật Nhà ở năm 2014 đã có hiệu lực. Theo khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014 thì bà H1 đủ điều kiện nhận thừa kế nhà ở tại Việt Nam. Do pháp luật thay đổi nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và giao toàn bộ hiện vật đối với phần thừa kế cho bà H1 mới đúng.

[6] Vì vậy, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm và một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên về chia công sức đóng góp nuôi dưỡng, trông nom, bảo quản nhà đất và giao hiện vật để xét xử sơ thẩm lại, đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/10/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2016/DS-PT ngày 21/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2015/DS-ST ngày 05/5/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Túy H với bị đơn là bà Lý Lan H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về chia công sức đóng góp, bảo quản giữ gìn khối tài sản tương ứng bằng 120m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Quang D và việc ông Nguyễn Quang D được nhận toàn bộ hiện vật của bà Lý Lan H1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

### **NỘI DUNG ÁN LỆ:**

*“[5] ... Như vậy, nếu bà H1 không được quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng được quyền chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 để xác định bà H1 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao toàn bộ hiện vật đối với phần thừa kế của bà H1 bao gồm nhà, đất trên diện tích 485,33m<sup>2</sup> cho ông D và ông D thanh toán cho bà H1 giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng nhà với số tiền 15.822.058.210 đồng là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm xét xử phúc thẩm Luật Nhà ở năm 2014 đã có hiệu lực. Theo khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014 thì bà H1 đủ điều kiện nhận thừa kế nhà ở tại Việt Nam. Do pháp luật thay đổi nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và giao toàn bộ hiện vật đối với phần thừa kế cho bà H1 mới đúng.”*