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: 1215/2025/DS-PT
Ngày: 18 - 9 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; chia di sản thừa kế

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2025/QĐ-PT ngày 03/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 170/2025/QĐ-PT ngày 27/6/2025, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 10785/2025/TB-TA ngày 14/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 16105/2025/QĐ-PT ngày 14/8/2025, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 68/2025/QĐ-TĐ ngày 05/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1946; Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1981; Trú tại: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên hệ: 198 đường V, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Trần Văn A – Luật sư Công ty L – thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (nay là Đoàn Luật sư Thành phố H). (Vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1970; Trú tại: A P, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ liên hệ: Tổ A, ấp P, xã

L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Xuân D, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Xuân T3, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ C ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.4. Ngân hàng TMCP S2, Chi nhánh B1 (S3); Địa chỉ: C D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Duy M, sinh năm 1981 - Phó phòng kiểm soát rủi ro. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Trần Xuân Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Nguyễn Xuân B có 03 (ba) người con, gồm: Nguyễn Xuân S, sinh năm 1979, chết ngày 06-8-2022 có vợ, không có con; Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1982; Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1984, chết ngày 28-10-2011 không có chồng, con.

Ông B chết năm 1994, ngoài ra ông B có 2 người con riêng là Nguyễn Thị Xuân D, sinh năm 1970 và Nguyễn Thị Xuân T3, sinh năm 1972.

Trước đây vợ chồng bà H có tạo lập được diện tích 5.860,7m^2 (có đất ở 300m^2) thửa số 439, tờ bản đồ 15, xã L, thành phố B, bà H và ông Bình sinh S1 trên thửa đất từ năm 1988 đến năm 1994 ông B chết, bà H tiếp tục sinh sống trên đất. Năm 2009 bà H được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO268380 ngày 14-4-2009 đứng tên Nguyễn Thị H.

Năm 2012 bà Nguyễn Thị Xuân T làm thủ tục tách diện tích đất trên thành 3 thửa: Thửa số 93/2.860,8m^2; thửa số 94/852,5m^2; thửa số 05/2.147,4m^2. Việc tách thửa do bà T thực hiện và bà H chỉ ký giấy tờ. Sau đó, bà H đồng ý cho bà T bán thửa đất số 94/852,5m^2 được 260.000.000 đồng để xây dựng nhà ở và bán thửa đất số 05/2.147,4m^2 cho một người con riêng của bà H và 01 người con riêng của chồng bà H. Riêng thửa 93/2.860,8m^2 thì bà H vẫn nghĩ mình đứng tên vì bà H đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên thửa đất này và sinh sống tại đây từ trước. Vợ chồng bà T cũng sinh sống chung với bà H tại căn nhà nằm trên thửa đất số 93/2.860,8m^2, chồng bà T ở rể.

Thời gian sau này, vợ chồng bà T đối xử không tốt với bà H, không quan tâm chăm sóc, không cho ăn và đuổi đi nên từ tháng 3/2022 bà H phải sang nhà con riêng để ở. Sau khi ra khỏi nhà bà H mới biết thửa đất số 93/2.860,8m^2 của bà đã sang tên cho bà T thông qua hợp đồng tặng cho thửa đất này, hiện bà T đã đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 93/2.860,8m^2.

Trước đây, bà H nhiều lần yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T đều nói là đã đốt bỏ, sau này bà T đuổi bà H đi và nói rằng đất của bà H không còn nữa.

Vì vậy, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể như sau:

1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 2.860,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 53 + 5 (cũ 439) tờ bản đồ 14 + 16 (cũ 15) xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Xuân T, số công chứng 1833, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13-11-2012 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM512458 do UBND thành phố B cấp ngày 27-12-2012 cho bà Nguyễn Thị Xuân T đối với diện tích 2.860,8m^2 đất thuộc thửa số 93 tờ bản đồ 16 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Yêu cầu phân chia di sản thừa kế diện tích 2.860,8m^2 đất thuộc thửa số 93 tờ bản đồ 16 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật. Cụ thể là bà H hưởng ½ thửa đất, ½ thửa đất còn lại sẽ chia thừa kế cho 4 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông B là bà H, bà T, bà D và bà T3.

Đối với căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất bà H đồng ý giao lại cho bà T không yêu cầu phân chia thừa kế.

Đối với các thửa đất trước đây đã chuyển nhượng là thửa số 94/852,5m^2, thửa số 05/2.147,4m^2 bà H không yêu cầu chia vì việc chuyển nhượng đó đều nhằm mục đích phục vụ sinh hoạt gia đình.

Bà H đồng ý với giá trị tài sản theo biên bản định giá lập ngày 18/5/2023.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T trình bày: Bà T là con ruột của bà Nguyễn Thị H. Ông Nguyễn Văn T4 là chồng bà T, con rể của bà H. Từ nhỏ, bà T đã sống chung với cha mẹ, sau khi cha chết, bà T tiếp tục sống chung với mẹ và em là Nguyễn Thị Xuân H1. Bà T sống chung với mẹ và lo chăm sóc nuôi dưỡng em H1 bị chất độc màu da cam, đến năm 2011 em H1 chết. Sau này bà T kết hôn với ông T4 thì vợ chồng tiếp tục sống chung với mẹ là bà H.

Trước đây mẹ bà T là bà H được tặng cho diện tích đất 5.860,7m^2 thửa số 439, tờ bản đồ 15, xã L, thành phố B, đến năm 2009 bà H được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO268380 ngày 14-4-2009 đứng tên Nguyễn Thị H.

Năm 2012 bà H làm thủ tục tách diện tích đất trên thành 3 thửa: Thửa số 93/2.860,8m^2; thửa số 94/852,5m^2; thửa số 05/2.147,4m^2. Sau đó, bà H bán thửa đất số 94/852,5m^2 được 220.000.000 đồng, bà T là người giữ tiền để lo nuôi dưỡng chăm sóc mẹ và xây dựng am thờ, ngoài ra bà H cũng có lấy một số tiền để sử dụng vào việc về quê xây mồ mả ông bà.

Thửa đất số 05/2.147,4m^2 bà H đã bán cho một người con riêng của bà H và 01 người con riêng của cha bà T. Toàn bộ số tiền bán thì bà H đều cất giữ, bà T không sử dụng tiền của bà H.

Riêng thửa 93/2.860,8m^2 thì bà H đã ký hợp đồng tặng cho bà T từ năm 2012, bà T đã được đứng tên quyền sử dụng từ năm 2012 đến nay. Trên thửa đất này vợ chồng bà T xây dựng 01 căn nhà cấp 4 từ năm 2012.

Bà H cho rằng trong quá trình chung sống, vợ chồng bà T đối xử không tốt với bà H, không quan tâm chăm sóc, không cho ăn uống và đuổi bà H ra khỏi nhà là sai sự thật, thực tế từ trước đến nay bà H đều sống chung với vợ chồng bà T, ăn uống sinh hoạt chung, bà H thường xuyên đau bệnh, vợ chồng bà T là người lo chăm sóc, chở bà đi bệnh viện, vợ chồng bà T hoàn toàn không ngược đãi hay đuổi bà H đi. Nhưng không hiểu lý do tại sao từ cuối tháng 3/2022 (âm lịch) bà H bỏ sang nhà con riêng của bà để ở. Bà T cũng đã gặp mẹ để yêu cầu mẹ quay về sống chung nhưng bà H không đồng ý.

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, vì diện tích 2.860,8m^2 đất tại thửa số 93 tờ bản đồ 16 xã L, thành phố B bà H đã tặng cho bà T, đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, bà T không đồng ý trả diện tích đất trên cho bà H.

Trước đây thửa đất trên bà T đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng S2 chi nhánh B1, nhưng nay đã trả đủ tiền gốc, lãi cho Ngân hàng.

Bà T không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc phân chia diện tích 2.860,8m^2 đất tại thửa số 93 tờ bản đồ 16 xã L theo quy định về pháp luật thừa kế. Vì trước đây bà H nói thửa đất là tài sản riêng của bà H không liên quan đến ông B.

Đối với căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất bà T khẳng định đây là tài sản của vợ chồng bà T, không phải là tài sản của bà H.

Hiện tại bà T đồng ý với giá trị tài sản theo biên bản định giá lập ngày 18/5/2023.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP S2, Chi nhánh B1 trình bày:

Ngân hàng TMCP S2, Chi nhánh B1 ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 202226553289 ngày 08/3/2022 với bà Nguyễn Thị Xuân T, ông Nguyễn Văn T2 với hạn mức 2.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng. Theo hợp đồng hạn mức tín dụng nêu trên Ngân hàng đã ký hai khế ước cho vay gồm:

- Hợp đồng số LD2317100250 ngày 20/6/2023, số tiền vay là 600.000.000 đồng, ngày đáo hạn 20/12/2023.

- Hợp đồng số LD2322600614 ngày 14/8/2023, số tiền vay là 600.000.000 đồng, ngày đáo hạn 14/02/2024.

Đối với khoản vay trên, bà T còn nợ Ngân hàng 5.091.000 đồng.

- Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 164/2022/CNBR ngày 05/4/2022 cho ông Nguyễn Văn T2, dư nợ tính đến ngày 08/4/2024 là 16.325.000 đồng.

- Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 163/2022/CNBR ngày 05/4/2022 cho bà Nguyễn Thị Xuân T, dư nợ tính đến ngày 08/4/2024 là 2.084.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà T đã ký hợp đồng thế chấp số 076/2022/TC ngày 08/3/2022, thế chấp diện tích 2.860,8m^2 đất tại thửa số 93 tờ bản đồ 16 xã L, thành phố B thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Xuân T. Đối với các khoản nợ thẻ tín dụng cũng được bảo đảm bởi tài sản thế chấp nêu trên được thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 076/2022/HĐTC ngày 08/3/2022.

Ngày 04/11/2024, Ngân hàng TMCP S2 - Chi nhánh B1 xác nhận khoản vay của khách hàng Nguyễn Thị Xuân T đã tất toán, không còn dư nợ, đã giải chấp tài sản bảo đảm, bà T không còn nghĩa vụ liên quan đến Ngân hàng nên không tham gia phiên tòa.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân T3 trình bày: Bà T3 là con dòng trước của ông Nguyễn Xuân B. Trước đây bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Xuân T diện tích 2.860,8m^2 đất thửa số 93 tờ bản đồ 16 xã L, thành phố B. Bà T3 không có ý kiến, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà T3 sinh sống gần nhà bà T nên biết được bà T là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng bà H từ trước tới nay, không có chuyện bà T đối xử không tốt với bà H. Bà H cho rằng bà T không quan tâm chăm sóc bà H là không đúng sự thật. Đối với yêu cầu của bà H về việc phân chia thừa kế, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H thì bà T3 từ chối nhận kỷ phần thừa kế này và đồng ý giao lại cho bà T.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân D trình bày: Bà D là con dòng trước của ông Nguyễn Xuân B. Trước đây bà Nguyễn Thị H đã ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Xuân T diện tích 2.860,8m^2 đất tại thửa số 93 tờ bản đồ 16 xã L, thành phố B. Bà D không có ý kiến, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà D sinh sống gần nhà bà T nên biết được bà T là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng bà H từ trước tới nay, không có chuyện bà T đối xử không tốt với bà H. Bà H cho rằng bà T không quan tâm chăm sóc bà H là không đúng sự thật. Đối với yêu cầu của bà H về việc phân chia thừa kế, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà H thì bà D từ chối nhận kỷ phần thừa kế này và đồng ý giao lại cho bà T.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông Nguyễn Văn T2 là chồng của bà Nguyễn Thị Xuân T. Ông T2 không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Minh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân T trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 2.860,8m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 53+5 (cũ 439) tờ bản đồ 14+16 (cũ 15) (nay là thửa 93 tờ bản đồ 16) xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa người tặng cho bà Nguyễn Thị H và người được tặng cho bà Nguyễn Thị Xuân T, đã được công chứng số công chứng 1833, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13-11-2012 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hợp đồng tặng cho này là hợp đồng không có điều kiện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, giao dịch không giả tạo. UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM512458 ngày 27-12-2012 cho bà Nguyễn Thị Xuân T theo hợp đồng tặng cho nói trên. Đề nghị Tòa án áp dụng Điều 136, 159 Bộ Luật dân sự năm 2005, Điều 184 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện yêu cầu giải quyết việc dân sự. Theo căn cứ này thì bà Nguyễn Thị H không còn thời hiệu khởi kiện bà Nguyễn Thị Xuân T, đề nghị bác đơn khởi kiện của bà H.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân T về yêu cầu Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích 2.860,8m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 53+5 (cũ 439) tờ bản đồ 14+16 (cũ 15) (Nay là thửa số 93 tờ bản đồ 16) xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Xuân T, số công chứng 1833, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13-11-2012 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế diện tích 2.860,8m^2 đất thuộc thửa số 93 tờ bản đồ 16 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 04/12/2024 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quyền sử dụng diện tích đất 2.860,8m^2 thuộc thửa số 93, tờ bản đồ 16, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân B, do đó quyền sử dụng đất này là tài sản chung của bà H và ông B. Ông B chết không để lại di chúc nên phần di sản của ông B được chia thừa kế theo pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tài sản riêng của bà H là không có căn cứ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Lê Thị Ánh T5 là vợ ông Nguyễn Xuân S có yêu cầu được hưởng quyền lợi của ông S đối với di sản của ông B. Tuy nhiên bà Lê Thị Ánh T5 chưa tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết đối với yêu cầu của bà T5 được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[1.1] Theo bà Nguyễn Thị H, đất tranh chấp diện tích 5.860,7m^2 thuộc thửa số 439, tờ bản đồ 15, xã L, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc do bà H cùng chồng là ông Nguyễn Xuân B khai phá năm 1984, sinh sống trên đất từ 1988, đến năm 1994 ông B chết; hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà H năm 2009 thể hiện nguồn gốc đất do Ông (bà) Nguyễn Thị H khai phá năm 1984. Như vậy xác định quyền sử dụng đất diện tích 5.860,7m^2 thửa số 439, tờ bản đồ 15, xã L, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông B.

Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình 2014 quy định: “Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung.

Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng.

…

Trong trường hợp không có căn cứ để chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó được coi là tài sản chung".

Bà T cho rằng diện tích đất 5.860,7m^2 thuộc thửa số 439, tờ bản đồ 15, xã L, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc do bà H được tặng cho riêng, bà H xác nhận là tài sản chung của bà H và ông B, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là tài sản riêng của bà H nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của bà T.

Như vậy, nếu không có căn cứ nào khác chứng minh diện tích đất 5.860,7m^2 thuộc thửa số 439, tờ bản đồ 15, xã L, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản riêng của bà H thì phải xác định diện tích đất này là tài sản chung của bà H và ông B phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông B. Ông B chết không để lại di chúc, phần di sản của ông B được xem xét giải quyết chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Án sơ thẩm xác định nguồn gốc đất tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của bà H để từ đó không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế phần của ông B là không bảo đảm.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T:

Theo khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Như nhận định ở phần trên, trường hợp xác định quyền sử dụng đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà H và ông B, ông B chết không để lại di chúc, bà H ký hợp đồng tặng cho bà T quyền sử dụng đất nhưng không được sự đồng ý của những người thừa kế khác của ông B là trái pháp luật vì bà H đã tự ý định đoạt cả phần tài sản là di sản của ông B. Án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H về hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T với lý do hết thời hiệu khởi kiện là không bảo đảm.

[1.3] Theo sự thừa nhận của các đương sự và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân B có 03 người con chung là Nguyễn Xuân S, sinh năm 1979, chết năm 2022; Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1982; Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1984, chết năm 2011 không có chồng, con. Ngoài ra ông B có 2 người con riêng là Nguyễn Thị Xuân D, sinh năm 1970 và Nguyễn Thị Xuân T3, sinh năm 1972.

Ông Nguyễn Xuân B chết không để lại di chúc. Bà Nguyễn Thị H yêu cầu chia di sản thừa kế của ông B. Ông Nguyễn Xuân S là con của ông B chết sau ông B thì phải xác định người thừa kế của ông S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Lê Thị Ánh T5 là vợ ông S có yêu cầu được hưởng phần di sản mà ông S được hưởng của ông B. Tuy nhiên bà Lê Thị Ánh T5 chưa được tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, do vậy Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu của bà T5 trong vụ án được.

Để bảo đảm việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, bảo đảm quyền lợi của đương sự thì cần phải đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng giải quyết vụ án, trong đó có bà Lê Thị Ánh T5 là vợ ông Nguyễn Xuân S, làm rõ ý kiến và yêu cầu của họ để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ nội dung trên để giải quyết là không bảo đảm giải quyết vụ án, ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Do bà Lê Thị Ánh T5 có yêu cầu tại Tòa án cấp phúc thẩm nên được xem là tình tiết phát sinh mới trong vụ án.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và bị đơn là bà Nguyễn Thị Xuân T.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực X Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003483 ngày 26/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18-9-2025).

Nơi nhận:
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực X-TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực X -TP. Hồ Chí Minh
- THADS TP. Hồ Chí Minh.;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm