

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: **836/2025/DS-PT**

Ngày: 30/7/2025

*V/v tranh chấp chia thừa kế  
quyền sử dụng đất*

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:* Bà Trần Mỹ Cúc

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Nguyễn Thị Bảo Thu

2. Ông Đào Hồng Cảnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thùy Anh, 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:** Bà Nguyễn Vũ Mai Diễm – Kiểm sát viên

Trong các ngày 17 tháng 6, 15 và 30 tháng 7 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 347/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp chia thừa kế tài sản về quyền sử dụng đất”.

Do Bản án số 849/2024/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Tòa án ND huyện B) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1887/QĐXXDS-PT ngày 28 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7507/QĐPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

*1.1* Bà Lâm Thị H, sinh năm 1956 (Có mặt)

Cư trú: 110/20/42 đường số C, phường A (Phường F, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh

*1.2* Bà Lâm Thị P, sinh năm 1954 (Có mặt)

Cư trú: 9/5 đường D, phường T (Phường B, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện ủy quyền ngày 02/8/2022 (BL337) và 21/3/2023 (BL329):*  
Bà Trần Thị Kim L (Có mặt)

Cư trú: 31A/2 ấp A, xã B (xã A, huyện B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp (BL324):* Ông Trần Trung K –

Luật sư, Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lâm Thái N, sinh năm 1952 (chết năm 2015)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:*

2.1 Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1955 (Vắng mặt)

2.2 Ông Lâm Thái H1, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

2.3 Ông Lâm Thái H2, sinh năm 1978 (Có mặt)

2.4 Ông Lâm Thái H3, sinh năm 1981 (Có mặt)

2.5 Bà Lâm Huế H4, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

2.6 Ông Lâm Thái H5, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: C16/6 ấp C, xã T (xã T, huyện B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện ủy quyền ngày 23/02/2017 (BL349) của ông bà Nguyễn Thị Á, L, Lâm Huế H, Lâm Thái H5: Ông Lâm Thái H2, ông Lâm Thái H3 (Có mặt)*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Thái H2:*

Ông Huỳnh Khắc T – Luật sư, Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt)

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

3.1 Bà Lâm Kim H6, sinh năm 1949 (Vắng mặt)

Cư trú: E5/15 khu phố E, xã T (thị trấn T, huyện B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện ủy quyền ngày 03/02/2015: Bà Trần Thị Kim L (Có mặt)*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Trung K – Luật sư, Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt)*

3.2 Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:*

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: B12/243 ấp 2, T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Như Hải L1 - Chủ tịch (Vắng mặt)*

3.3 Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1955 (Vắng mặt)

3.4 Ông Lâm Thái H1, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

3.5 Ông Lâm Thái H2, sinh năm 1978 (Có mặt)

3.6 Ông Lâm Thái H3, sinh năm 1981 (Có mặt)

3.7 Bà Lâm Huế H4, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

3.8 Ông Lâm Thái H5, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Cùng cư trú: C16/6 ấp C, xã T (xã T, huyện B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện ủy quyền ngày 23/02/2017 của ông bà Nguyễn Thị Á, Lâm Thái H1, Lâm Huế H, Lâm Thái H5: Ông Lâm Thái H2, ông Lâm Thái H3 (Có mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đơn khởi kiện gửi ngày 02/5/2008 (BL197); Đơn yêu cầu chia tài sản chung ngày 12/3/2015 (BL199); Đơn bổ sung thay đổi đơn khởi kiện ngày 29/7/2015 (BL200-201) - 27/8/2015 (BL203-204-205); Đơn thay đổi yêu cầu*

khởi kiện ngày 09/7/2024 (BL210); Bản tự khai ngày 01/7/2008 (BL541-546) - 21/3/2016 (BL552) - 02/8/2022 (BL551) – 20/8/2022 (BL543), bà Lâm Thị H (viết tắt bà H); bà Lâm Thị P (viết tắt bà P) và đại diện trình bày:

Ông Lâm Ngọc A (mất năm 1969, viết tắt ông A), bà Đào Thị Đ (mất năm 1984, viết tắt bà Đ) sống chung tạo lập diện tích đất 5.599m<sup>2</sup> tại ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Sổ Điền thổ xã T, Bảng khoán số 415 ngày 20/3/1959 của T1 Bảo thủ Điền thổ Chợ L2 và sinh bốn người con là bà Lâm Kim H6 (viết tắt bà H6), ông Lâm Thái N (viết tắt ông N), bà P, bà H.

Sau khi cha mẹ chết và không để lại di chúc, ông N tự ý cho thuê làm bãi cát và sau đó sang nhượng đất ba lần:

Lần thứ nhất bán 2.600m<sup>2</sup> chia cho chị em mỗi người 01 lượng vàng 24K;

Lần thứ hai bán 1.000m<sup>2</sup> chia cho chị em mỗi người 02 lượng vàng 24K;

Lần thứ ba bán 800m<sup>2</sup> chia cho bà P, bà H mỗi người 100 triệu đồng và bà H6 80 triệu đồng theo Bản cam kết ngày 26/10/2001 (BL288).

Hiện còn lại khoảng 1.008m<sup>2</sup> tại căn nhà số C ấp C, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt căn nhà số C ấp C, xã T) và Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt UBND huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt viết tắt Giấy CNQSDĐ) số A 819694 (số vào Sổ cấp GCN: 188/ĐĐUB) ngày 29/12/1992 (BL263) cho ông N.

Bà H gửi đơn khiếu nại và Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt UBND xã T) lập Biên bản hòa giải ngày 20/10/2006 (BL277) về chia quyền sử dụng đất 1.008m<sup>2</sup> ghi nhận: bà H có ký và nhận 100 triệu đồng do ông N chia từ việc bán 800m<sup>2</sup> đất sau ngày 26/10/2001, nhưng không ký văn bản nhận tiền ngày 05/11/2011 (BL283), yêu cầu nhận 200m<sup>2</sup> đất nhưng ông N không đồng ý và chuyển đơn ngày 27/10/2006 (BL273) đến Tòa án ND huyện Bình Chánh. Sau đó, đình chỉ do rút đơn khởi kiện theo Biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2007 (BL382) về việc ông N đồng ý chia bà P, bà H, bà H6 mỗi người 100m<sup>2</sup>/1.008m<sup>2</sup> đất.

Không thực hiện cam kết trên, bà H và bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án ND huyện Bình Chánh buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ là vợ và các con của ông N chia di sản thừa kế theo pháp luật là quyền sử dụng đất do cha mẹ để lại với tổng diện tích đất còn lại theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 106072/ĐĐBD-VPTT (viết tắt Bản đồ HTVT) ngày 20/6/2013 (BL382) của Trung tâm Đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (viết tắt Trung tâm ĐĐBD) thể hiện: thửa 3415-1 (248,4m<sup>2</sup>); thửa 3416-1 (508,6m<sup>2</sup>); thửa 3417-1 (456,1m<sup>2</sup>) cho mỗi người với diện tích đất 100m<sup>2</sup> và yêu cầu được nhận giá trị quyền sử dụng đất.

Bản tự khai ngày 04/7/2008 (BL565); Đơn bổ sung vụ án ngày 25/12/2008 (BL278), ông Lâm Thái N trình bày:

Thống nhất diện tích đất của cha mẹ tạo lập để xây nhà ở và canh tác ruộng đất. Năm 1963, chế độ cũ đuổi gia đình phải di dời vào ấp chiến lược ở. Sau năm 1975, gia đình vợ con và mẹ của ông N trở về lại phần đất này để ở và khai hoang vì mảnh đất này bị gài chất nổ phải khổ cực tháo gỡ nhiều lần có thể sẽ chết nên mới gìn giữ đến ngày nay. Thời điểm này, bà H6, bà P và bà H có gia

đình riêng, không ở chung nên không hiểu sự nhọc nhằn cải tạo sử dụng mảnh đất này và nhất là không có chăm sóc mẹ già ốm đau trước khi qua đời.

Sau khi cha mẹ chết không để lại di chúc, UBND huyện B cấp Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 cho gia đình ông N với diện tích 2.854m<sup>2</sup> gồm: thửa 3415 (858m<sup>2</sup> loại LNK); thửa 3416 (742m<sup>2</sup> loại T); thửa 3417 (1.254m<sup>2</sup> loại A), tờ bản đồ (viết tắt tờ BĐ) số 3 (Tài liệu 02/CT-UB) tương ứng thửa 29, 30 tờ BĐ số 62 (Tài liệu năm 2005) tại căn nhà số C ấp C, xã T. Ngoài ra, còn khai hoang thêm một phần diện tích đất liền kề. Quá trình sử dụng bị sụt lún khoảng 600m<sup>2</sup> và 03 lần bán đất hơn 4.000m<sup>2</sup>, trong đó bán cho ông Ngô Minh X (viết tắt ông X) diện tích 603m<sup>2</sup> và bán cho ông Lại Văn L3 (viết tắt ông L3) diện tích 192,4m<sup>2</sup> được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt Văn phòng ĐKQSDĐ) huyện B cập nhật ngày 02/01/2009 với tổng diện tích đất còn lại là 2.058,6m<sup>2</sup>. Số tiền bán đất đều chia cho chị và hai em gái. Riêng bán đất lần 3 có ký bản cam kết ngày 26/10 và 05/11/2001 với nội dung là căn nhà thờ và phần đất còn lại đồng ý giao cho ông N toàn quyền sử dụng hoặc sang nhượng mà không có khiếu nại, tranh chấp.

Không đồng ý bản cam kết ngày 28/5/2007 với bà H, bà P về tiếp tục chia 100m<sup>2</sup> đất cho mỗi người tại căn nhà nêu trên hiện gia đình vợ con ông N đang ở nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, bà P và bà H6.

*Đơn yêu cầu độc lập ngày 29/7 (BL202) - 27/11/2015 (BL206), Bản tự khai ngày 02/8/2022 (BL555), Đơn thay đổi yêu cầu độc lập ngày 09/7/2024 (BL204), bà Lâm Kim H6 và đại diện trình bày:*

Thông nhất yêu cầu khởi kiện của bà P, bà H về chia mỗi người diện tích đất 100m<sup>2</sup>/1.213,1m<sup>2</sup> và yêu cầu được nhận giá trị quyền sử dụng đất trong đó có bà H6 là con của ông A, bà Đ.

*Bản tự khai ngày 13/01/2012 (BL564) -26/01/2015 (BL563) - 25/01/2018 (BL566) – 23/7/2024 (BL567), bà Nguyễn Thị Á (viết tắt bà Á); ông Lâm Thái H2 (viết tắt ông H2); ông Lâm Thái H3 (viết tắt ông H3); ông Lâm Thái H1 (viết tắt ông H1) trình bày:*

Ông N, bà Á có 05 người con: ông H1, ông H2, ông H3, ông Lâm Thái H5 (viết tắt ông H5), bà Lâm Huế H4 (viết tắt bà H4).

Thông nhất ý kiến của chồng và cha là ông N trình bày khi còn sống. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H6, bà P, bà H vì đây là phần đất của riêng gia đình ông N nên không phải là di sản thừa kế của ông A, bà Đ.

*Bản tự khai ngày 01/11/2012 (BL503), đại diện Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:*

UBND huyện B cấp Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 cho hộ ông N đúng qui định tại Quyết định số 201QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989, Thông tư số 302 TT/TCRĐ ngày 28/9/1989 của T2. Đồng thời, cấp Giấy CNQSDĐ số AN 859648 ngày 29/12/2008 cho hộ ông X diện tích đất trồng cây lâu năm 603m<sup>2</sup> thửa 504, tờ BĐ số 62 (Bản đồ địa chính phân chiết từ thửa 27 tương ứng một phần thửa 3415, 3416, 3417) và Giấy CNQSDĐ số AN 082515 ngày 29/12/2008 cho hộ ông L3 diện tích đất trồng cây lâu năm 192,4m<sup>2</sup> thửa 28, tờ BĐ số 62 (Bản đồ địa chính tương ứng một phần thửa 3416, 3417).

Phần diện tích đất nêu trên nằm ngoài khu dân cư hiện hữu, nếu được tách thửa thì diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại không

được nhỏ hơn 1.000m<sup>2</sup> và không thay đổi mục đích sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thực hiện kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không thành nên Tòa án ND huyện B tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bà P, bà H6 về chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.213,1m<sup>2</sup> và buộc các đồng thừa kế của ông N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà H, bà P, bà H6 mỗi người là 1.818.000.000 đồng và liên hệ các cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên theo Bản đồ HTVT ngày 20/6/2013 của Trung tâm ĐDBĐ.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tài sản chung đối với diện tích 1.008m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án; miễn án phí đối với bà H, bà P, bà H6; tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, định giá của bà H, bà P; các quy định về thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/10/2024, ông H3 và ông Hòa Đ1 gửi đơn kháng cáo bản án.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Ông H3, ông H2 cho biết: gia đình không có ý kiến về việc ông N bán 800m<sup>2</sup> trên phần đất được cấp ngày 29/12/1992 đã chia cho bà P, bà H, bà H6 vào năm 2001. Thống nhất ý kiến của ông Huỳnh Khắc T – Luật sư về thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông H2 đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm là bác yêu cầu khởi kiện của bà H, bà P, bà H6 do phần diện tích chia cho mỗi người 100m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích đất của hộ gia đình ông N được UBND huyện B cấp năm 1992 (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) là đúng pháp luật qui định, không ai tranh chấp, không có văn bản giải quyết khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận trên như bà H, bà P, bà L nêu tại phiên tòa. Do đó, bà H, bà P, bà H6 yêu cầu chia diện tích này không phải là di sản thừa kế vì thời điểm cấp giấy CNQSDĐ năm 1992 thì bà H, bà P, bà H6 không phải là người trực tiếp sử dụng đất có nguồn gốc đất của ông A, bà Đ và cũng không thuộc thành viên của hộ gia đình ông N. Không đồng ý Biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2007 của ông N, bà P, bà H vì không thông qua ý kiến của vợ con ông N.

Bà Trần Thị Kim L (viết tắt bà L) thống nhất ý kiến của bà P về việc trước khi bà P đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà số A B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/12/2001 là sinh sống tại căn nhà của mẹ (là bà Đ) số E5/15 ấp E xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với chị là bà H6. Bà Hoa đăng K1 thường trú tại căn nhà 4 L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/10/1976 do bà Nguyễn Thị V (mẹ chồng) làm chủ hộ. Bà P, bà H, bà L cho biết: sau năm 1975, bà H, bà P, bà H6 lập gia đình nên không ở chung với bà Đ và gia đình ông N tại căn nhà số C ấp C, xã T. Bà H, bà P nộp đơn khởi kiện ông N tại Tòa án ND huyện Bình Chánh từ năm 2008 đến nay, do không hiểu pháp luật nên nghĩ việc lập Biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2007 với ông N là đình chỉ giải quyết vụ án. Không có ý kiến về phần diện tích đất của cha mẹ để lại do ông N đã chuyển nhượng cho người khác khoảng hơn 4.000m<sup>2</sup> vì được chia xong, kể cả diện tích đất thừa 3414 và đường a nêu tại Bản đồ HTVT ngày 20/6/2013 của Trung tâm ĐDBĐ vì không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H, bà P, bà H6 trong vụ án này. Tự nguyện chịu các khoản tiền nộp chi phí định giá tài sản, đo vẽ và đo vẽ lại cũng như thẩm định giá. Thống nhất ý kiến của ông Trần Trung K – Luật sư về việc không có yêu cầu cấp sơ

thẩm hủy Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 của UBND huyện B cấp cho ông N cũng như không có khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận nêu trên và xác định: yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của bà H, bà P, bà H6 là buộc các đồng thừa kế của ông N chia di sản thừa kế của cha mẹ chết để lại đối với diện tích đất còn lại 1.213,1m<sup>2</sup>/2.058,6m<sup>2</sup> thuộc Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 của UBND huyện B cấp cho ông N được cập nhật ngày 02/01/2009 hiện vợ con ông N đang ở tại căn nhà C ấp C, xã T (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), cụ thể là chia cho bà H, bà P, bà H6 mỗi người 100m<sup>2</sup> đất theo giá trị quyền sử dụng đất ở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H3, ông H2 và y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nêu hành vi tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng qui định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận thời hạn kháng cáo, kể cả việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông H2. Bà H, bà P, bà H6 yêu cầu các đồng thừa kế của ông N chia di sản thừa kế của ông A, bà Đ với diện tích 100m<sup>2</sup> đất ở trong Giấy CNQSDĐ cấp năm 1992 và được nhận giá trị quyền sử dụng đất ở như cấp sơ thẩm tuyên là có căn cứ, bởi phần diện tích yêu cầu được chia cho mỗi người 100m<sup>2</sup> thấp hơn diện tích chia nêu tại Bản đồ HTVT ngày 20/6/2013 của Trung tâm ĐĐBĐ (1.213,1m<sup>2</sup> : 4 người = 303,27m<sup>2</sup>/người). Do đó, bác yêu cầu kháng cáo của ông H3, ông H2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận giữa các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông H3, ông H2 gửi trong hạn luật định theo khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt Bộ luật TTDS), nên chấp nhận.

[2] Xét Đơn xin vắng mặt của đại diện UBND huyện B và việc vắng mặt bà H6, bà A, ông H1, ông H5, bà H4 nhưng có đại diện ủy quyền tham gia phiên tòa phù hợp Điều 228 Bộ luật TTDS, nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về tiếp tục phiên tòa.

[3] Tại phiên tòa, ghi nhận ý kiến của bà H, bà P, bà L như sau:

[3.1] Diện tích thửa 3414 (129,4m<sup>2</sup>) và đường a (20,4m<sup>2</sup>) không liên quan đến diện tích thửa 3415-1, 3416-1, 3417-1 nêu tại Bản đồ HTVT ngày 20/6/2013 của Trung tâm ĐĐBĐ đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà P, bà H6.

[3.2] Diện tích đất 5.599m<sup>2</sup> của cha mẹ tạo lập để lại mà ông N đã chuyển nhượng một phần tổng diện tích đất 4.400m<sup>2</sup> (2.600m<sup>2</sup>, 1.000m<sup>2</sup>, 800m<sup>2</sup>) cho người khác, trong đó ông X và ông L3 được cấp giấy CNQSDĐ ngày 29/12/2008 vì bà H, bà P, bà H6, ông N đã thống nhất chia xong theo Bản cam kết ngày 26/10/2001 và 05/11/2001.

[3.3] Bà H, bà P, bà H6 không có khởi kiện yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 của UBND huyện B cấp cho ông N, nhưng cấp sơ thẩm nhận định: “UBND huyện B cấp giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 cho ông N là không đúng về nguồn gốc đất, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của những người thừa kế theo luật của ông A, bà Đ.” là vượt quá phạm vi đơn khởi kiện của bà

H, bà P và yêu cầu độc lập của bà H6 theo Điều 5 Bộ luật TTDS, bởi việc nhận định trên có liên quan đến quyết định cá biệt được xác định theo qui định tương ứng của Luật Tổ tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh theo Điều 34 Bộ luật TTDS.

[3.4] Với diện tích trên ( $5.599\text{m}^2 - 4.400\text{m}^2$ ), ông N, bà H, bà P thống nhất thỏa thuận trong Biên bản ngày 28/5/2007 ghi nhận diện tích còn lại  $1.008\text{m}^2$  là tương đối phù hợp do không có tài liệu thể hiện diện tích chuyển nhượng  $2.600\text{m}^2$ ,  $1.000\text{m}^2$  thuộc một phần diện tích nào trong ba thửa này. Riêng diện tích  $800\text{m}^2$  đã chuyển nhượng cho hộ ông X, hộ ông L3 được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/2008 đối với một phần diện tích thuộc ba thửa trên. Do ông N không thực hiện biên bản ngày 28/5/2007, bà P, bà H, bà H6 khởi kiện buộc ông N chia thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất thuộc một phần diện tích thửa 3415, 3416, 3417 như cấp sơ thẩm nhận định về thời hiệu khởi kiện là có căn cứ, kể cả việc đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà P, bà H, bà H6 chia tài sản chung đối với diện tích  $1.008\text{m}^2$  thuộc Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1998 cấp cho hộ ông N. Diện tích còn lại nêu trên được xác định tại Bản đồ HTVT ngày 20/6/2013 của Trung tâm ĐĐBĐ là  $1.213,1\text{m}^2/1.362,9\text{m}^2$  thuộc thửa 3415-1, 3416-1, 3417-1 hiện gia đình ông N đang quản lý, sử dụng thuộc Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 tại căn nhà C ấp C, xã T (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) như ông H2, ông H3 trình bày tại phiên tòa.

[4] Xét quá trình sử dụng nguồn gốc đất của ông A, bà Đ tạo lập năm 1959. Ông A mất năm 1969. Sau năm 1975, bà Đ cùng với gia đình vợ con của ông N tiếp tục sinh sống và quản lý sử dụng phần đất trên tại căn nhà số C ấp C, xã T. Năm 1984, bà Đ chết. Đến năm 1992, ông N đại diện hộ gia đình gồm: bà A, ông H1, ông H2, ông H3, ông H5, bà H4 (là vợ, các con ông N) nêu tại Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú ngày 10/3/1982 của Trưởng Công an huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh có kê khai đất và nộp thuế sử dụng đất nên UBND huyện B cấp Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 với diện tích đất  $2.854\text{m}^2$  thửa 3415, 3416, 3417 bao gồm: diện tích đất của cha mẹ để lại còn khoảng  $2.000\text{m}^2$  (đã bán  $2.600\text{m}^2 + 1.000\text{m}^2$ ) và khai hoang diện tích  $854\text{m}^2$  theo Điều 4, khoản 3 Điều 18 Luật Đất đai năm 1987 như đại diện UBND huyện B nêu là có căn cứ, nên chấp nhận lời trình bày của ông Huỳnh Khắc T – Luật sư về thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ ngày 29/12/1992 cho hộ ông N như bà P, bà H, bà L trình bày tại phiên tòa về việc không có đăng ký thường trú cũng như không có sinh sống tại căn nhà số C ấp C, xã T nên không phải là người trực tiếp quản lý sử dụng trên đất tạo lập của cha mẹ.

[5] Tại Bản cam kết ngày 26/10 và 05/11/2001 ghi nhận số tiền 800 triệu đồng bán một phần diện tích đất  $800\text{m}^2$  do cha mẹ để lại (bán lần thứ ba) trong đó: bà H nhận 100 triệu đồng, bà P nhận 100 triệu đồng, bà H6 nhận 80 triệu đồng “...., còn căn nhà thờ và phần đất còn lại chúng tôi đồng ý giao ông N được toàn quyền sử dụng hoặc sang nhượng và đồng ý ký tên vào bản cam kết này, không ai khiếu nại và tranh chấp, mọi khiếu nại tranh chấp về sau coi như bất hợp lệ.”. Như vậy, bà H, bà P, bà H6 đã biết phần diện tích đất của ông N cấp năm 1992 có nguồn gốc đất của cha mẹ để lại nhưng không có tranh chấp hay khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận này của UBND huyện B kể từ thời điểm bán diện tích đất nêu trên vào năm 2001 nên yêu cầu chia cho mỗi người  $100\text{m}^2$  đất nêu tại Bản đồ HTVT ngày 20/6/2013 của Trung tâm ĐĐBĐ là

1.213,1m<sup>2</sup>/1.362,9m<sup>2</sup> không phải là di sản thừa kế như ông Huỳnh Khắc T – Luật sư trình bày là có căn cứ, kể cả ý kiến của ông H2, ông H3 nêu tại phiên tòa về việc không đồng ý Biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2007 của ông N chia cho bà P, bà H, bà H6 mỗi người 100m<sup>2</sup> đất mà không thông qua vợ và các con của ông N cũng như ông N không đồng ý chia cho bà P, bà H, bà H6 theo Biên bản này.

[6] Tại Biên bản đối chất ngày 29/8/2014 (BL385), bà P yêu cầu chia 100m<sup>2</sup> trên phần đất trống (không có nhà ở), Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập ngày 09/7/2024 (BL209-210) của bà H, bà P, bà H6 yêu cầu chia cho mỗi người 100m<sup>2</sup>/1.213,1m<sup>2</sup> đất theo Bản đồ HTVT ngày 20/6/2013 của Trung tâm ĐĐBĐ và được nhận giá trị quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ, con của ông N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà H, bà P, bà H6 mỗi người 1.818.000.000 đồng theo đơn giá đất ở nêu tại Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 10/10/2019 của Công ty T3 hữu hạn Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới mà chưa làm rõ phân diện tích yêu cầu được chia thuộc loại đất nào theo Bản đồ HTVT ngày 20/6/2013 ghi nhận hiện trạng diện tích 1.213,1m<sup>2</sup>/1.362,9m<sup>2</sup> trong đó các căn nhà của vợ con ông N đang sử dụng thuộc loại đất nào của thửa 3415-1, 3416-1, 3417-1 và đã chuyển mục đích sử dụng đất theo pháp luật qui định, có sân, bể nước và mộ.

[7] Từ sự phân tích trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H2, ông H3 sửa án sơ thẩm về bác yêu cầu khởi kiện của bà H, bà P, bà H6 chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất cho mỗi người 100m<sup>2</sup> đất được tính giá trị quyền sử dụng đất ở vì không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[8] Do sửa án sơ thẩm nên hoàn trả số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông H2, ông H3. Bà H, bà P, bà H6 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo đơn gửi ngày 28/6/2025. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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,

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Thái H2, ông Lâm Thái H3.

Sửa Bản án số 346/2024/DS-ST ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị H, bà Lâm Thị P và yêu cầu độc lập của bà Lâm Kim H6 như sau:

Căn nhà số C ấp C, xã T (xã T, huyện B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích còn lại 1.213,1m<sup>2</sup>/1.362,9m<sup>2</sup> thửa 3415-1, thửa 3416-1, thửa 3417-1, tờ bản đồ số 3 (Tài liệu 02/CT-UB) tương ứng thửa 29 và 30, tờ bản đồ số 62 (Tài liệu năm 2005) nêu tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 106072/ ĐĐBĐ-VPTT ngày 20/6/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 819694 (số vào Sổ cấp

GCN: QSDĐ/188/ĐĐUB) ngày 19/12/1998 của Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Lâm Thái N (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B cập nhật tổng diện tích còn lại 2.058,6m<sup>2</sup> ngày 02/01/2009) không phải là di sản thừa kế của ông Lâm Ngọc A (mất năm 1969) và bà Đào Thị Đ (mất năm 1984).

Buộc các đồng thừa kế của ông Lâm Thái N là bà Nguyễn Thị Á, ông Lâm Thái H1, ông Lâm Thái H2, ông Lâm Thái H3, bà Lâm Huế H4 và ông Lâm Thái H5 chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất nêu tại đoạn 1 điểm 1.1 cho bà Lâm Thị H, bà Lâm Thị P và bà Lâm Kim H6 với mỗi người là 100m<sup>2</sup> đất được tính giá trị quyền sử dụng đất của mỗi người là 1.818.000.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 10/10/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 và Giám định Chân Trời Mới.

1.2 Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Lâm Thị H, bà Lâm Thị P và bà Lâm Thị H7 về chia tài sản chung đối với diện tích 1.008m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 819694 (số vào Sổ cấp GCN: QSDĐ/188/ĐĐUB) ngày 19/12/1998 của Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho hộ ông Lâm Thái N.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng:

Bà Lâm Thị H, bà Lâm Thị P và bà Lâm Thị H7 miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lâm Thị H số tiền tạm nộp án phí 5.280.000đ (Năm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số 08517 ngày 28/5/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho bà Lâm Thị P số tiền tạm nộp án phí 5.280.000đ (Năm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số 08518 ngày 28/5/2008 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lâm Thị H và bà B Lâm Thị P tự nguyện chịu chi phí tố tụng về đo vẽ ngày 15/6 (BL356) và 26/8/2009 (BL354); về xem xét thẩm định, tại chỗ lập ngày 27/3/2015 (BL392) và thẩm định giá ngày 06/8/2024 (BL602).

Hoàn trả cho ông Lâm Thái H3 số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 051190 ngày 01/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho ông Lâm Thái H2 số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 051185 ngày 01/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

*Nơi nhận:*

- TAND tối cao;

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

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện KSND Thành phố HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Trần Mỹ Cúc**