

**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: 851/2025/DS-PT
Ngày: 31/7/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và công nhận
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 Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 318/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 363/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 9945/2025/TB-TA ngày 11 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ D, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Viết T1**, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: tổ D, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn Ý, sinh năm 1954; (chết ngày 24/9/2024).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn Ý:

1. Bà **Lê Thị T2**, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

2. Bà **Huỳnh Thị S**, sinh năm 1977;

3. Ông **Huỳnh Văn S1**, sinh năm 1979; có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T2, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn S1: Ông **Bùi Văn Đ**, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2025 và Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2025); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Nguyễn Thị Thu M**, sinh năm 1977; địa chỉ: số nhà B, tổ A, khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị Ánh H**, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Bà **Nguyễn Thị Bích H1**, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1951; địa chỉ: tổ dân phố B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường E, tỉnh Đắk Lắk); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà **Huỳnh Thị N**, sinh năm 1932; địa chỉ: ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); (chết ngày 23/02/2025), chồng và các con chết trước bà N (không có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng).

6. Ông **Huỳnh Văn S1**, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

7. Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà **Lê Thị T2**, ông **Huỳnh Văn S2** và bà **Huỳnh Thị S3**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 23/11/2022, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 08/8/2023 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Huỳnh Thị T và người đại diện hợp pháp của bà trình bày:

Thứ nhất, yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất “Giấy ủy quyền cho đất ngày 26/08/1995” giữa bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Ý tặng cho bà Huỳnh Thị T quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Thứ hai, công nhận bà Huỳnh Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay là 4.106,2m² thuộc một phần thửa đất số 670, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Ý ngày 24/6/2005, sổ vào sổ H00115 (tổng diện tích thửa đất 670, tờ bản đồ số 48 là 5.613m²).

Đối với các diện tích đất 93,7m² thuộc thửa đất số 849, đã được đo đạc chỉnh giảm năm 2017; diện tích đất 65m² thuộc thửa số 671; diện tích 95,4m² thuộc một phần thửa đất số 663, đã được đo đạc, chỉnh giảm; diện tích đất 235,6m² được thể hiện là đường đất, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Mẫu trích đo địa chính số 359-2023 ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện, bà T không tranh chấp các diện tích đất này.

Thứ ba, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh giảm diện tích đất 4.106,2m² thuộc một phần thửa đất số 670, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo bản án của Tòa án.

Đối với tài sản là 260 cây cao su trên diện tích đất hiện nay tranh chấp được bà T trồng khoảng năm 1996, hiện nay con ông Ý là ông Huỳnh Văn S1 đang quản lý, xét việc ông Ý có công quản lý, bảo quản số cây cao su nêu trên trong thời gian dài nên bà T đồng ý trả giá trị cây cao su trên đất cho các đồng thừa kế của ông Ý, để bà T tiếp tục quản lý, sử dụng số cây cao su trên đất.

Về chi phí đo đạc, định giá bà T xin tự nguyện nộp toàn bộ theo quy định của pháp luật.

Lý do bà T khởi kiện ông Ý các vấn đề nêu trên, như sau:

Bà T là cháu nội của bà Nguyễn Thị G (sinh năm 1916, chết năm 1998) và là cháu gọi ông Huỳnh Văn Ý là chú ruột. Do cha của bà T là ông Huỳnh Văn C chết khi bà T còn nhỏ (ông C chết năm 1975, khi bà T mới 5 tuổi), do cha mất sớm, cuộc sống khó khăn nên từ năm 1975, bà T sống cùng với bà nội là bà G, tại địa chỉ ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương).

Sau khoảng 20 năm sống cùng với bà G, đến năm 1995 bà T lập gia đình riêng và được bà nội là cụ Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Ý ký Giấy ủy quyền tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 5.000m² thuộc một phần thửa đất số 670, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng đất nông nghiệp, có tứ cận: Phía Nam giáp đất cụ Tư N1 (Huỳnh Thị N); Phía Bắc giáp đất ông Út P; Phía Tây giáp đất của ông Ba N2; Phía Đông giáp đất của ông Tám Đ1.

Nguồn gốc diện tích đất bà G và ông Ý tặng cho bà T được bà G khai phá từ trước năm 1975. Việc tặng cho quyền sử dụng đất có lập “Sơ đồ xác định ranh giới đất” vào ngày 26/8/1995 và được lập thành văn bản dưới hình thức “Giấy ủy quyền cho đất”, được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận vào ngày 16/9/1995, có nội dung bà G và ông Ý thống nhất cho bà T phần diện tích đất nêu trên để sử dụng vào mục đích trồng cây công nghiệp, bà T được quyền kê khai quyền sử dụng đất, bà G và ông Ý không được quyền tranh chấp và khiếu nại đối với diện tích đất tặng cho.

Sau khi được tặng cho đất, bà T đã thuê ông L tiến hành cải tạo khu đất đồng thời bà T đã mua cây giống cao su để trồng trên phần đất được tặng cho. Sau khi trồng cao su, bà T đã trực tiếp chăm sóc cây cao su được một thời gian khoảng hơn 3 năm, đến khoảng cuối năm 1998 thì người con thứ hai của bà T thường xuyên đau ốm, bà T nhờ chú ruột là ông Huỳnh Văn Ý chăm sóc cây cao su bà T đã trồng. Sau một thời gian, bà T yêu cầu ông Ý trả đất, thời điểm này ông Ý gặp khó khăn về kinh tế và xin bà T để ông Ý quản lý cây cao su thu hoạch mủ, xét tình cảm họ hàng nên bà T đồng ý. Năm 2020, bà T thấy ông Ý có ý định chuyển nhượng đất và thời điểm này bà T phát hiện diện tích đất bà T được tặng cho đã bị ông Ý kê khai, đăng ký vào năm 2005. Bà T đã đề nghị ông Ý trả đất, nhưng ông Ý né tránh không thực hiện trả đất cho bà T, thời điểm này do tình hình dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp nên đến ngày 29/9/2022, bà T làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B, huyện B tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Ý, việc hòa giải không thành, nay bà T có yêu cầu khởi kiện nêu trên và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Ý.

- Bị đơn là ông Huỳnh Văn Ý (đã chết). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ý là bà Huỳnh Thị S và ông Huỳnh Văn S1, đồng thời là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tại phiên tòa xét xử ngày 28/3/2025 trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Huỳnh Văn Ý ngày 24/6/2005, thể hiện thửa đất số 670, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là huyện B), được cấp cho ông Huỳnh Văn Ý có nguồn gốc khai phá năm 1975. Bà S, ông S1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do:

Diện tích thửa đất nêu trên do bà G khai phá trước năm 1975, sau đó ông Ý quản lý và sử dụng ổn định. Về “Giấy ủy quyền cho đất” ngày 26/8/1995 giữa bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn Ý với bà Huỳnh Thị T, vào thời điểm năm 1995, bà S và ông S1 có sống chung nhà với bà G và ông Ý nên có biết việc bà G cho bà T diện tích đất hiện nay đang tranh chấp.

Tuy nhiên, đến khoảng năm 1999, do bà T trồng cây cao su không có hiệu quả, ông Ý đã bán 02 con trâu được 08 chỉ vàng và nhận chuyển nhượng lại diện tích đất này của bà T. Do tin tưởng bà T là con cháu trong nhà nên ông Ý và bà T không lập văn bản chuyển nhượng đất.

Hiện nay, chứng cứ bà T đưa ra là “Giấy ủy quyền cho đất” thể hiện có sự xác nhận của ông Trần Đ2, cán bộ Trưởng ban Tư pháp xã Bình Mỹ. Việc ông Đ2

xác nhận vào ngày 16/9/1995, ký thay Chủ tịch và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã B là sai thẩm quyền. Ngoài ra, ông Ý được biết bà Nguyễn Thị G không biết chữ nhưng văn bản nêu trên cũng không thể hiện có sự xác nhận của người làm chứng. Do đó, văn bản này vừa không đúng về nội dung và hình thức, nên ông Ý đã có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án hủy “Giấy ủy quyền cho đất” ký ngày 26/8/1995.

- *Tại phiên tòa ngày 31/3/2025, người đại diện hợp pháp của ông S1 và bà S là ông Bùi Văn Đ đã cung cấp cho Hội đồng xét xử văn bản ủy quyền đề ngày 05/3/2025 và trình bày:*

Diện tích đất hiện nay bà T tranh chấp được ông Ý khai hoang năm 1975 nên bà G không có quyền cho đất mà phải là ông Ý và vợ là bà T2 mới có thẩm quyền tặng cho đất. Diện tích đất hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ý là hợp pháp. Xét “Giấy ủy quyền cho đất” nêu trên, hiện nay người cho đất đã chết nên không còn giá trị pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn Ý, bà Lê Thị T2 trình bày:* Trước đây, bà T2 có sống chung với ông Ý nhưng không đăng ký kết hôn. Bà T2 và ông Ý đã ly hôn cách đây khoảng 40 năm. Đối với việc bà T và ông Ý tranh chấp diện tích đất nêu trên, bà T2 không liên quan.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày:* Bà T3 là mẹ của bà T, là vợ của ông Huỳnh Văn C. Bà T3 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện và ý kiến của bà T, đồng thời xin được giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu M, bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Nguyễn Thị Bích H1 trình bày:* Bà M, bà H, bà H1 là con của bà Á (cháu của bà G). Các bà không liên quan đến vụ việc và xin được giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà N là con của bà G. Về việc tranh chấp đất giữa bà T và ông Ý, bà N không liên quan (bà N đã chết ngày 23/02/2025 và không có người kế thừa quyền, nghĩa vụ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, trình bày:

Đối với “Giấy ủy quyền cho đất” đề ngày 26/8/1995 Ủy ban nhân dân xã không rõ do ai soạn thảo. Vào thời điểm năm 1995, ông Trần Đ2 được phân công làm cán bộ Tư pháp xã B. Tuy nhiên, hồ sơ liên quan đến việc phân công ông Đ2 đã bị thất lạc, do đó không rõ việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B thời điểm đó có lập văn bản ủy quyền cho ông Đ2 ký thay Chủ tịch xác nhận vào “Giấy ủy quyền cho đất” hay không. Hiện nay, ông Đ2 đã chết theo Giấy chứng tử số 25 ngày 31/8/2020 của Ủy ban nhân dân xã B. Do các đương sự có ý kiến khác nhau về “Giấy ủy quyền cho đất”, Ủy ban nhân dân xã B đề nghị Tòa án giải

quyết theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm năm 1995, ông Nguyễn Văn Q làm Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, ông Trần Đ2 làm cán bộ Tư pháp và ông Nguyễn Hồng Q1 làm cán bộ Địa chính. Hiện nay, ông Q, ông Đ2, ông Q1 đều đã chết. Ủy ban nhân dân xã B đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2023 người làm chứng bà Nguyễn Thị N3 trình bày: Vào năm 1996, bà N3 có bán cho bà T 250 cây cao su giống để bà T trồng trên diện tích đất hiện nay bà T đang tranh chấp với ông Ý. Bà N3 xin được giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 22/9/2023 và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Lý Văn L trình bày: Vào năm 1996 và năm 1997, bà T có thuê ông L làm mướn, dọn cỏ cao su cho bà T trên diện tích đất hiện nay đang tranh chấp. Ông L khẳng định cây cao su trên diện tích đất tranh chấp là do bà T trồng.

Tại bản tự khai ngày 22/9/2023 và tại phiên tòa, người làm chứng là bà Bô Thị T4 trình bày: Vào năm 1997, bà T có thuê bà T4 bón phân cho cây cao su. Bà T4 khẳng định cây cao su trên đất hiện nay đang tranh chấp là do bà T trồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T đối với bị đơn người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn Ý, gồm: Bà Lê Thị T2; bà Huỳnh Thị S; ông Huỳnh Văn S1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận “Giấy ủy quyền cho đất ngày 26/08/1995” giữa bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Ý tặng cho bà Huỳnh Thị T quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận bà Huỳnh Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 4.106,2m² và 260 cây cao su trên đất, thuộc một phần thửa đất số 670, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Ý ngày 24/6/2005, số vào sổ H00115, có sơ đồ bản vẽ kèm theo (được ký hiệu vị trí A).

Bà Huỳnh Thị T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn Ý, gồm: Bà Lê Thị T2; bà Huỳnh Thị S; ông Huỳnh Văn S1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 670, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Ý ngày 24/6/2005, số vào sổ H00115, theo Bản án của Tòa án.

1.3. Bà Huỳnh Thị T phải thanh toán cho các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn Ý, gồm: Bà Lê Thị T2; bà Huỳnh Thị S; ông Huỳnh Văn S1 giá trị 260 cây cao su tương ứng với số tiền là 114.556.000 đồng (Một trăm mười bốn triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn Ý về việc hủy “Giấy ủy quyền cho đất ngày 26/08/1995” giữa bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Ý tặng cho bà Huỳnh Thị T quyền sử dụng diện tích đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/4/2025 và ngày 22/4/2025 người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập thiếu người thừa kế của ông Ý, không tổng đạt quyết định xét xử cũng như triệu tập hợp lệ bà T2, xét xử vắng mặt bà T2 làm mất quyền chứng minh của bà T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 28/3/2025. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập cũng như Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bà Lê Thị T2, người được xác định là một trong những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Huỳnh Văn Ý, là vi phạm quy định tại các Điều 170, 171, 172, 173, 175 và 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 670, tờ bản đồ số 48, tại xã B, huyện T (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) được cấp cho ông Huỳnh Văn Ý vào ngày 24/6/2005 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00115. Xét, ông Huỳnh Văn Ý và bà Lê Thị T2 chung sống với nhau như vợ chồng từ trước năm 1986, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ khối

tài sản này là tài sản chung của vợ chồng hay tài sản riêng của ông Ý. Sau khi ông Huỳnh Văn Ý chết vào ngày 24/9/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm bà T2, ông S và bà S1. Tuy nhiên, không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để bà T2 cũng như những hàng thừa kế ông Ý biết về chứng cứ thực hiện các quyền của mình và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không lấy lời khai để làm rõ hàng thừa kế của ông Ý. Việc này đã làm mất quyền được biết về các tài liệu, chứng cứ của vụ án và trình bày ý kiến của những người thừa kế. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự đã cung cấp bản sao giấy khai sinh, chứng minh ông Ý còn có một người con khác là bà Lê Thị T5. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xác định thiếu tư cách đương sự của bà T2, xác định không đầy đủ hàng thừa kế thứ nhất của ông Ý và không tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thực hiện các quyền của mình. Việc này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, làm mất quyền chứng minh của đương sự. Việc xác định thiếu hàng thừa kế dẫn đến Tòa án cấp sơ thẩm tuyên về quyền đối với phần diện tích đất còn lại của thửa 670 cũng như việc nhận giá trị thanh toán tài sản là ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị T5. Những vi phạm tố tụng này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì không đảm bảo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung, bà Huỳnh Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận “Giấy ủy quyền cho đất” ngày 26/8/1995 giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị G, ông Huỳnh Văn Ý và bên nhận ủy quyền là bà Huỳnh Thị T. Tại “Giấy ủy quyền cho đất” trên thể hiện: *“nguyên chúng tôi đang trực tiếp quản lý và đứng tên phần đất có diện tích 5.000m², tọa lạc tại ấp I, xã B, huyện T, tỉnh Sông Bé”* và có thể hiện tứ cận khu đất (kèm sơ đồ xác định ranh giới đất). Ông Ý không thừa nhận giấy ủy quyền trên và cho là giả tạo, ngày ký là 26/8/1995 nhưng ngày xác nhận là 16/9/1995 và cho rằng không ký giấy trên và có yêu cầu giám định nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Như vậy, theo “Giấy ủy quyền” không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ nhưng theo nội dung ủy quyền xác định bà G, ông Ý được đứng tên trên diện tích đất. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ thửa 670 có phải là phần đất đang tranh chấp không, vì theo tứ cận đất tại “Giấy ủy quyền” thể hiện phía Bắc giáp đất ông Út P, tuy nhiên bản đồ thể hiện là thửa 664 của ông Ý và cách thửa 664 là đường đất. Cận hướng Đông giáp đường đất nhưng “Giấy ủy quyền” ghi đất ông Tám Đ1 Đợi và hai cận còn lại hiện tại cũng không như tại “Giấy ủy quyền”. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ thời điểm năm 1995 khi bà G lập tờ ủy quyền trên, chồng bà G còn sống hay đã chết, tài sản bà G định đoạt theo tờ ủy quyền là của bà G hay tài sản chung vợ chồng bà G, bà G hay chồng bà G có đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299 hoặc đăng ký kê khai qua các thời kỳ đối với thửa 670 không, và ngoài ra có đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nào khác không, để từ đó xem xét thửa đất được tặng cho, xem xét đánh giá tính hiệu lực của “Giấy ủy quyền cho đất” trên.

[5] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thì phần diện tích tranh chấp là 4.595,9m² là một phần của thửa 670 (trong đó phần diện tích thuộc thửa 670 có diện tích là 4.106,2m²; diện tích 93,7m² thuộc một phần thửa 849 đã được đo đạc chính lý năm 2017; diện tích 95,4m² đã chỉnh giảm từ thửa 663; diện tích 65m² thuộc thửa 671 và diện tích 235,6m² theo bản đồ địa chính là đường đất). Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc toàn bộ diện tích thửa 670, làm rõ các phần diện tích đất giảm thửa, đường đất để xác định diện tích thửa 670 cũng như số đo các cạnh theo diện tích 4.106,2m². Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất, buộc nguyên đơn thanh toán giá trị cây trồng cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn nhưng lại không tuyên quyền được sở hữu tài sản cho nguyên đơn cũng như không tuyên buộc việc giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và không đảm bảo việc thi hành án.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại, kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm bà Lê Thị T2, ông Huỳnh Văn S1 và bà Huỳnh Thị S.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (21), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết