

**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: 363/2026/DS-PT

Ngày 05-3-2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp
lỗi đi và yêu cầu chấm dứt hành vi
trái pháp luật

**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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - 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 26 tháng 02 và 05 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1615/2025/DS-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp lỗi đi và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2026/QĐ-PT ngày 15/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1744/2026/QĐ-PT ngày 30/01/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn T, sinh năm 1945 (chết ngày 10/5/2025 theo Trích lục khai tử số 28/TLKT do Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/5/2025).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Trình Ánh N2, sinh năm 1955;

2. Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1977;

3. Bà Đinh Kim H, sinh năm 1982;

4. Ông Đinh Hồng K, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: số A, tổ B, đường D, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Đinh Thị Kim V, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Đinh Văn T2, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ B, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ C, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Đỗ Anh T4, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn L, xã L, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 15/7/2025, ngày 03/9/2025).

- Bị đơn:

1. Bà Phan Thị Thu H1, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ B, đường D, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thụy Xuân L, sinh năm 1984; địa chỉ: Nhà trọ ông Trần Bá N, tổ B, đường C, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Chí T5, sinh năm 1996;

2. Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: số A, tổ B, đường D, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Huỳnh Thị Thu H2, sinh năm 1987 (*vợ ông Đinh Hồng K*); địa chỉ thường trú: tổ A, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: số A, tổ B, đường D, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Vương Doanh D, sinh năm 2004 (*con của bà Đinh Kim H*);

5. Bà Trình Ánh N2, sinh năm 1955;

6. Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1977;

7. Ông Đinh Hồng K, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: số A, tổ B, đường D, khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1979; địa chỉ: số B, đường B, nhánh 2, tổ C, ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Trình Ánh N2, ông Đinh Văn T1, ông Đinh Hồng K, ông Đinh Văn T3: Ông Đỗ Anh T4, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn L, xã L, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 03/9/2025).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Thị Thu H1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/12/2009, ông Đinh Văn T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thụy Xuân L quyền sử dụng đất diện tích 160m² thuộc một phần thửa số 388, tờ bản đồ 2, tại phường H, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02792 đứng tên bà Nguyễn Thụy Xuân L bằng Giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 23/12/2009 với giá 50.000.000 đồng.

Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T, bà Trình Ánh N2 đã thanh toán đầy đủ số tiền 50.000.000 đồng cho bà L, bà L đã bàn giao đất cho gia đình ông T quản lý sử dụng, gia đình ông T đã cải tạo xây dựng nhà, sinh sống cho đến nay. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng do điều kiện kinh tế các bên đều khó khăn, thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa nên ông T, bà L thống nhất sử dụng chung khi nào đủ điều kiện sẽ tách thửa sang tên cho ông T; trên thửa đất còn căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 102m² tiếp giáp với đường đi là nhà của bà L.

Ngoài ra, bà L có chừa một lối đi riêng cho gia đình ông T sử dụng. Năm 2015, ông T, bà L có tranh chấp lối đi diện tích khoảng 70m² thuộc một phần thửa số 388 và được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường Hội Nghĩa hòa giải thành nhưng không lập biên bản do hai bên tự hòa giải và rút đơn.

Năm 2018, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn nhà cấp 4 trên đất cho ông Dương Chí T5 và nói rõ thỏa thuận giữa ông T với bà L cho ông T5 biết. Ngày 11/01/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số vào sổ CS 08147 cho ông Dương Chí T5.

Ngày 13/8/2019, ông T5 và bà Phan Thị Thu H1 ký kết giấy biên nhận đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng căn nhà cấp 4 tiếp giáp đường có diện tích khoảng 102m² mà ông T5 đã mua của bà L. Ngày 23/8/2019, ông T5 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim N1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Thu H1. Tại thời điểm này, phần đất ông T nhận chuyển nhượng

của bà L vẫn chưa được tách thửa nên ông T5 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 388 cho bà H1 (gồm phần đất gia đình ông T đang quản lý sử dụng). Ngày 19/9/2019, bà Phan Thị Thu H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09109.

Khi bà H1 chuyển về sinh sống, gia đình ông T mới biết việc bà H1 nhận chuyển nhượng căn nhà cấp 4 nêu trên nhưng lại được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 388 nên gia đình ông T đã liên hệ bà H1 để trao đổi. Bà H1 đã viết giấy xác nhận về việc chỉ mua căn nhà cấp 4 tiếp giáp với đường diện tích khoảng 102m² từ ông T5, còn gia đình ông T là chủ sử dụng phần đất diện tích khoảng 160m² và là chủ sở hữu căn nhà trên đất.

Tuy nhiên, sau đó bà H1 có hành vi để cây cảnh ra lối đi chung làm cản trở việc đi lại của gia đình nên gia đình ông T đã yêu cầu bà H1 di dời cây cảnh trả lại lối đi chung nhưng bà H1 không di dời mà ngược lại còn có thái độ thách thức, không cho gia đình ông T sử dụng lối đi chung. Nay bà H1 cho rằng toàn bộ thửa đất số 388 là của bà H1, vì bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T khởi kiện yêu cầu như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2009 giữa bà Nguyễn Thụy Xuân L với ông Đinh Văn T và bà Trình Thị Ánh N2 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận cho ông Đinh Văn T và bà Trình Thị Ánh N2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 142,5m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có tứ cận: hướng Đông giáp thửa số 22, hướng Tây giáp thửa số 388, hướng Bắc giáp thửa số 377, hướng Nam giáp thửa số 28) và diện tích đường đi chung đo đạc thực tế 50,8m² (có tứ cận: hướng Đông giáp thửa số 388, hướng Tây giáp đường đất, hướng Bắc giáp thửa số 388, hướng Nam giáp thửa số 28, 388).

Bị đơn bà Nguyễn Thụy Xuân L trình bày:

Năm 2009, bà L có chuyển nhượng cho ông T một phần đất thuộc thửa số 388 nêu trên, không nhớ diện tích chuyển nhượng (loại đất nông nghiệp), vị trí đất chuyển nhượng là vị trí ông T đang tranh chấp. Khi bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì phần lối đi dùng để đi chung của gia đình bà L và gia đình ông T, bà L không chuyển nhượng phần lối đi cho ông T.

Giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 23/12/2009 trang thứ hai có nội dung: “*Phần đất của Xuân L chỉ dọn dẹp trong căn nhà, còn phần đất bên ngoài của anh T*”, nghĩa là đất của bà L chỉ còn trong phạm vi căn nhà cấp 4 mà bà L đã chuyển nhượng cho ông Dương Chí T5, phần đất bên ngoài của ông T là phần đất ông T xây dựng nhà, còn phần đường đi là để hai gia đình đi chung.

Bà L không làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông T là do đất không đủ điều kiện tách thửa.

Năm 2018, bà L chuyển nhượng toàn bộ thửa 388 cho ông Dương Chí T5. Tuy nhiên, trên thực tế bà L chỉ chuyển nhượng cho ông T5 phần diện tích đất nhà, không chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho ông T và phần đất làm lối đi. Trên hợp đồng chuyển nhượng là bà L chuyển nhượng cho ông T5 nhưng thực tế là chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Mỹ H3 (bà H3 là mẹ ruột của ông T5). Bà H3 là người làm chứng tại Giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 23/12/2009 nên bà H3 biết rõ thửa đất số 388 bà L đã chuyển nhượng một phần cho ông T và có chừa lối đi chung nên ông T5 cũng biết việc này.

Giữa bà L với ông T5 và bà H3 không có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ chuyển nhượng trong phạm vi căn nhà cấp 4 của bà L.

Thửa đất số 388 bà L có chuyển mục đích lên đất ở là 200m², còn nợ tiền nhà nước. Sau này bà H3 đã trả số tiền chuyển mục đích sử dụng đất này.

Bị đơn bà Phan Thị Thu H1 trình bày:

Bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Dương Chí T5, bà Nguyễn Thị Kim N1 toàn bộ diện tích thửa đất số 388. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H1 mới phát hiện phía sau căn nhà cấp 4 tiếp giáp đường có căn nhà gia đình ông T sinh sống. Do bà H1 đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nên bà H1 yêu cầu ông T di dời tài sản trả đất cho bà H1 nhưng ông T không thực hiện. Bà H1 nộp đơn yêu cầu hòa giải tại UBND phường H, ông T cũng nộp đơn tranh chấp nên UBND phường H đã nhập lại hòa giải chung. Do hòa giải không thành bà H1 có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2009 giữa bà Nguyễn Thụy Xuân L với ông Đinh Văn T và bà Trình Ánh N2 vô hiệu.

- Ông Đinh Văn T trả lại căn nhà và diện tích 142,5m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Ông Đinh Văn T chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà và diện tích đất 142,5m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí T5 trình bày:

Khoảng cuối năm 2018, ông T5 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thụy Xuân L quyền sử dụng đất diện tích 332m² thuộc thửa số 388, ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/2019 và chỉ nhận chuyển nhượng căn nhà của bà L, vì phần đất phía sau nhà bà L đã chuyển nhượng cho ông T vào ngày 23/12/2009 và phần đất cạnh bên nhà bà L là lối đi chung của hai nhà.

Đến ngày 13/8/2019, ông T5 và bà Phan Thị Thu H1 có thỏa thuận ông T5 chuyển nhượng cho bà H1 phần đất diện tích trong căn nhà đã nhận chuyển nhượng từ bà L, vì phần đất bà L chuyển nhượng cho ông T5, sau này ông T5 chuyển nhượng cho bà H1 không đủ diện tích tách thửa nên theo thỏa thuận này 27/8/2019, bà H1 có viết giấy tay mua bán đất cho ông Đinh Hồng K (ông K là

con ruột của ông T, vì lý do sức khỏe nên ông T đã để cho ông K đứng tên giấy mua bán) có người làm chứng là ông Đinh Văn T3, bà Hồ Thị Mỹ H3, ông K, bà H1 ký tên, lăn dấu vân tay và có thể hiện hình vẽ ở giấy tay mua bán phần đất của từng người sở hữu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N1 trình bày:

Bà N1 là vợ của ông Dương Chí T5. Bà N1 và ông T5 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 nhưng bà N1 không biết những thỏa thuận của ông T5 và bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu H2, bà Vương Doanh D, bà Trình Ánh N2, ông Đinh Văn T1, ông Đinh Hồng K, ông Đinh Văn T3 trình bày:

Thông nhất trình bày của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 39, 147, 217, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án; Điều 29, 220 Luật Đất đai năm 2024; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4370, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2018 giữa bà Nguyễn Thụy Xuân L với ông Dương Chí T5 tại Văn phòng C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2033, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2019 giữa vợ chồng ông Dương Chí T5, bà Nguyễn Thị Kim N1 với bà Phan Thị Thu H1 tại Văn phòng C bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích 135,7m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có tứ cận: hướng Đông giáp thửa số 22, hướng Tây giáp thửa số 388, hướng Bắc giáp thửa số 377, hướng Nam giáp thửa số 28), (có tứ cận: hướng Đông giáp thửa số 388, hướng Tây giáp đường đất, hướng Bắc giáp thửa số 388, hướng Nam giáp thửa số 28, 388).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T (những người kế thừa, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K).

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2009 giữa bà Nguyễn Thụy Xuân L với ông Đinh Văn T và bà Trình Thị Ánh N2 có hiệu lực pháp luật.

Bà Trình Ánh N2 và những người thừa kế của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K được quyền quản lý, sử dụng diện tích 135,7m² (trong đó diện tích đất ở 87,5m², diện tích đất nông nghiệp 48,2m²) thuộc một phần thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương - nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có tứ cận: hướng Đông giáp thửa số 22, hướng Tây giáp thửa số 388, hướng Bắc giáp thửa số 377, hướng Nam giáp thửa số 28) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09109 ngày 19/9/2019 cấp cho bà Phan Thị Thu H1. Các công trình trên diện tích đất 135,7m² là tài sản chung của bà Trình Ánh N2 và những người thừa kế của ông Đinh Văn T.

Bà Trình Ánh N2 và những người thừa kế của ông Đinh Văn T được quyền đăng ký sử dụng đất chung với bà Phan Thị Thu H1 hoặc đăng ký quyền sử dụng đất riêng khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS09109 cấp ngày 19/9/2019 cho bà Phan Thị Thu H1 khi đương sự có nhu cầu hoặc đáp ứng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Công nhận diện tích đo đạc thực tế 44,6m² (có tứ cận: hướng Đông giáp thửa số 388, hướng Tây giáp đường đất, hướng Bắc giáp thửa số 388, hướng Nam giáp thửa số 28, 388) lối đi chung của gia đình bà Phan Thị Thu H1 và gia đình ông Đinh Văn T.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K) đối với phần diện tích đất 6,8m² và diện tích chừa làm lối đi chung 6,2m².

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thu H1 về:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2009 giữa bà Nguyễn Thụy Xuân L với ông Đinh Văn T và bà Trình Ánh N2 vô hiệu.

- Yêu cầu ông Đinh Văn T trả lại căn nhà và diện tích 135,7m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Yêu cầu ông Đinh Văn T chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà và diện tích 135,7m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2,

tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thu H1.

Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K trả lại cho bà Phan Thị Thu H1 phần diện tích đất 13m^2 ($6,8\text{m}^2 + 6,2\text{m}^2$) trên đất có phần mái che diện tích $7,2\text{m}^2$ của nhà bà Phan Thị Thu H1.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

6. Về chi phí tố tụng (Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản):

Bà Phan Thị Thu H1, bà Nguyễn Thụy Xuân L có nghĩa vụ nộp lại số tiền **5.552.224 đồng (năm triệu năm trăm năm mươi hai nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng)** để trả lại cho những người thừa kế của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K.

7. Về chi phí giám định:

Bà Phan Thị Thu H1 phải chịu chi phí giám định 5.000.000 đồng (đã khấu trừ xong).

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thụy Xuân L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Bà Phan Thị Thu H1 phải số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001697 ngày 30/11/2023 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002827 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Phan Thị Thu H1 còn phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/9/2025, bị đơn bà Phan Thị Thu H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 23/9/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKN/VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Đỗ Anh T4 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bà Phan Thị Thu H1 giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nội dung kháng nghị: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4370 ngày 13/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Xuân L1 với ông Nguyễn Chí T6 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2033 ngày 23/8/2019 giữa ông Nguyễn Chí T6, bà Nguyễn Thị Kim N1 với bà Phan Thị Thu H1 tại Văn phòng C bị vô hiệu một phần nhưng các đương sự không yêu cầu giải quyết là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, vi phạm Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không đưa Văn phòng Công chứng Phạm Văn T7 tham gia tố tụng là xác định thiếu tư cách người tham gia tố tụng. Việc công nhận phần đất 135,7m² (có 87,5m² đất ở) nhưng không buộc gia đình ông T thanh toán lại tiền chuyển mục đích sử dụng đất ở cho bà H1 là xâm phạm quyền lợi của bà H1. Chưa yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền trả lời về điều kiện tách thửa đối với phần đất gia đình ông T được công nhận. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2025, bị đơn bà Phan Thị Thu H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 23/9/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKN/VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm; việc kháng cáo, kháng nghị vẫn trong thời hạn quy định. Đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu H2, bà Vương Doanh D có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Dương Chí T5, bà Nguyễn Thị Kim N1 đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do (hình thức niêm yết); căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà H1 xác định đã chấm dứt ủy quyền với bà Phạm Đỗ Thùy L2, bà H1 trực tiếp tham tố tụng nên bà Phạm Đỗ Thùy L2 không còn là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà H1 xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về việc 44,6m² là lỗi đi chung của gia đình bà Phan Thị Thu H1 và gia đình ông Đinh Văn T, thì bà H1 không đồng ý, vì đây là đất của bà H1; gia đình ông T phải trả giá trị đất ở 87,5m² cho bà H1 theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2024, mảnh trích lục địa chính số 668 ngày 17/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thể hiện:

Diện tích đất tranh chấp 317,8m² (có 198m² đất ở) thuộc thửa số 388, tờ bản đồ 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tài sản trên đất bà H1 đang quản lý sử dụng gồm: Nhà ở diện tích 110,5m² (có 10,6m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ); mái che 4,3m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ; mái che 2,7m².

Tài sản trên đất gia đình ông T đang quản lý sử dụng gồm: Nhà ở diện tích 50,5m² xây dựng năm 2009; nhà ở diện tích 22,7m² xây dựng năm 2020; mái che + nền bê tông 50,6m²; mái che 4,1m²; mái che 0,4m²; 01 giếng khoan + máy bơm.

Lối đi 50,8m² (có 4,5m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ); đoạn giáp đường có chiều ngang 0,8m (cạnh hướng Tây Nam); đoạn cuối (cạnh hướng Đ) có chiều ngang 3,39m; chiều dài (cạnh hướng Đ) 27,59m; chiều dài (cạnh hướng T) 8,24m + 19,40m = 27,64m.

[2.2] Bà Nguyễn Thụy Xuân L là chủ sử dụng thửa đất số 388 nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 747806, số vào sổ H002433 ngày 20/02/2009 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân L1 (có 198m² đất ở - nợ tiền sử dụng đất).

Ngày 23/12/2009, bà L1, ông T, bà N2 lập Giấy nhận cọc sang nhượng đất (giấy tay chưa được công chứng chứng thực) có nội dung: Bà L1 sang nhượng cho ông T thửa đất số 388 (không ghi diện tích đất), giá 50.000.000 đồng; diện tích đất đường đi chung đầu đất của ông T là 08m, đích là 10m, dài 17m, còn phần đất của bà L1 chỉ trong căn nhà, còn phần đất bên ngoài của ông

T, con đường bên ngoài của hai nhà đi chung, hai bên không được tranh chấp còn đường (bút lục số 84).

Ngày 13/10/2018, bà L1 chuyển nhượng thửa đất số 388 cho ông Dương Chí T5 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4370, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Ngày 11/01/2019, ông Dương Chí T5 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 184361, số vào sổ CS08147.

Ngày 13/8/2019, ông Dương Chí T5, bà Phan Thị Thu H1 lập Giấy biên nhận đặt cọc có nội dung: Ông T5 chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất số 388, diện tích 332m², giá 1.100.000.000 đồng (bút lục số 85).

Ngày 23/8/2019, ông Dương Chí T5, bà Nguyễn Thị Kim N1, bà Phan Thị Thu H1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2033, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất số 388.

Ngày 27/8/2019, bà Phan Thị Thu H1, ông Đinh Hồng K lập giấy tay mua đất có nội dung: Bà H1 có trong cuốn sổ đất có diện tích 332m², sổ tờ số 2, sổ của bà H1 đứng tên nhưng ông Đinh Hồng K có một phần sau có 01 căn nhà, bà H1 chỉ có trong căn nhà và lối đi chung (bút lục số 73).

Ngày 19/9/2019, bà Phan Thị Thu H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 761522, số vào sổ CS09109.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn bà H1 và kháng nghị:

- Về đường đi chung:

Theo trình bày của bà L1 tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2025 thì sau khi chuyển nhượng một phần đất cho ông T, phần đất của bà L1 chỉ còn trong phạm vi căn nhà, còn phần đất bên ngoài của ông T là phần ông T xây dựng nhà, còn phần đường đi là để hai gia đình đi chung; bà L1 chỉ chuyển nhượng cho ông T5 phần diện tích đất có nhà, không chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho ông T; thửa đất bà L1 có chuyển mục đích đất ở 198m² và nợ tiền thuế, sau này bà H3 (mẹ ông T5) đã trả tiền này. Ông T5 trình bày tại bản tự khai (bút lục số 147), ông T5 chỉ mua diện tích đất là căn nhà phía trước của bà L1, vì phần đất phía sau bà L1 đã bán cho ông T và phần đất cạnh bên căn nhà phía trước cam kết là đường đi chung của hai nhà; ông T5 chỉ chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất có nhà phía trước, vì phần đất của bà L1 không đủ điều kiện tách thửa cho ông T nên theo thỏa thuận ngày 27/8/2019 bà H1 có viết giấy mua bán đất cho ông Đinh Hồng K (con của ông T) và phần nhà phía trước tiếp giáp đường đất nhiều nhất nên bà H1 đại diện đứng tên. Tại Kết luận giám định số 5745/KL-KTHS (TL) ngày 06/01/2025 của Phòng K1 - Công an tỉnh B kết luận: “*Chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay mang tên “Phan Thị Thu H1” dưới dòng chữ “Bà Trịnh Ánh N3” và dưới mục “Bên A” trên 01 (một) “Giấy tay mua đất” đề ngày 27/8/2019 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết họ tên và*

dấu vân tay ngón trỏ phải của Phan Thị Thu H1 trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M7) do cùng một người ký, viết và in ra". Do đó, có cơ sở khẳng định, khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 388, bà H1 biết việc gia đình ông T đã nhận chuyển nhượng sinh sống trên một phần thửa đất số 388, có lối đi chung và bà H1 đồng ý với việc này.

Phần đất ông T nhận chuyển nhượng bị vây bọc, không tiếp giáp với đường công cộng; theo lời trình bày của bà L1, khi chuyển nhượng một phần thửa đất số 388 cho ông T, bà L1 có chừa lối đi chung cho gia đình bà L1 và gia đình ông T; theo thỏa thuận Giấy tay mua bán ngày 27/8/2019 (bút lục số 232) giữa bà H1 và ông K (ông K là con ruột của ông T) thống nhất thỏa thuận chừa lối đi chung. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự, công nhận diện tích đất 44,6m² (có tứ cận: Đông giáp thửa số 388, Tây giáp đường đất, Bắc giáp thửa số 388, Nam giáp thửa số 28, 388) là lối đi chung của gia đình bà H1 và gia đình ông T là có căn cứ.

- Về thanh toán giá đất ở:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 trình bày diện tích đất 135,7m² (trong đó có 87,5m² đất ở) là của gia đình ông T. Tuy nhiên, bà L1 chỉ chuyển nhượng đất nông nghiệp cho ông T, nên gia đình ông T phải thanh toán giá trị đất ở cho bà H1. Theo chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ngày 20/02/2009, bà L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 388 trong đó có 198m² đất ở (nợ thuê chuyển mục đích sử dụng đất), 106m² đất nông nghiệp, đến ngày 05/12/2018 bà L1 được xóa nợ tiền sử dụng đất. Sau đó, bà L1 chuyển nhượng đất cho ông T5, ông T5 chuyển nhượng lại cho bà H1. Theo nội dung hợp đồng ngày 23/12/2009 giữa bà L1, ông T, bà N3, không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng, thời điểm bà L1 chuyển nhượng đất cho ông T, bà N3 thì bà L1 còn nợ tiền thuê chuyển mục đích sử dụng đất, còn giấy mua bán tay ngày 27/8/2019 giữa bà H1, ông K chỉ thể hiện vị trí đất của bà H1, lối đi, không thể hiện diện tích đất của ông T nhận chuyển nhượng từ bà L1 hay diện tích đất ở của ông T. Do đó, cần buộc bà N3 và các đồng thừa kế của ông T thanh toán giá trị đất ở cho bà H1, bà H1 yêu cầu thanh toán giá trị đất ở theo kết quả định giá của Hội đồng định giá sơ thẩm, cụ thể: 87,5m² x 3.000.000 đồng = 262.500.000 đồng (giá đất nông nghiệp 5.000.000 đồng/m²; giá đất ở 8.000.000 đồng/m², chênh lệch giữa đất nông nghiệp và đất ở là 3.000.000 đồng/m²). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản do ông T để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ông T yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2009; công nhận cho ông T, bà N3 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 142,5m² thuộc thửa số 388 và 50,8m² đường đi chung. Bà H1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2009 vô hiệu; ông T trả lại căn nhà và diện tích 142,5m² thuộc thửa số 388 và chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà và diện tích đất 142,5m² thuộc thửa số 388.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, đương sự đều không có yêu cầu Tòa án tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4370 và 2033 bị vô hiệu một phần đối với diện tích 135,7m² nêu trên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 23/12/2009 có hiệu lực pháp luật, bà N3 và những người thừa kế của ông T được quyền quản lý, sử dụng diện tích 135,7m² trong tổng diện tích 332m² nên để giải quyết triệt để vụ án, cần xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng số 4370 và 2033 và tuyên Hợp đồng công chứng số 4370 và 2033 bị vô hiệu một phần đối với diện tích 135,7m² đã chuyển nhượng cho ông T là phù hợp quy định. Hiện trạng đất còn lại là của bà H1 được quản lý, sử dụng 137,5m² (có 110,5m² đất ở; 26m² cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), sau khi đã trừ phần đất 135,7m² và phần đường đi 44,6m².

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, lời khai của các đương sự đến các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phần diện tích bà H1 nhận chuyển nhượng là phần đất có căn nhà cấp 4 của bà L1. Do đó, việc Hợp đồng số 4370 và 2033 bị vô hiệu một phần không gây thiệt hại cho các đương sự nên không xem xét giải quyết là có căn cứ.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch dân sự giữa bà L1, ông T5 và ông T5, bà N1 với bà H1, là lỗi của các bên không phải lỗi của tổ chức hành nghề công chứng, căn cứ hướng dẫn tại mục 3 phần IV của Giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về quy định tại điểm d khoản 2 Điều 18 Luật Công chứng 2024, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Phạm Văn T7 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 2 Điều 220 Luật đất đai: “c) *Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa*”. Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích 135,7m² thuộc một phần thửa số 388, bà Trình Ánh N2 và những người thừa kế của ông Đinh Văn T được quyền đăng ký sử dụng đất chung (với bà Phan Thị Thu H1) hoặc đăng ký quyền sử dụng đất riêng khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật là phù hợp quy định.

[2.4] Về chi phí tố tụng (Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản): Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[2.4] Về chi phí giám định: Bà Phan Thị Thu H1 phải chịu chi phí giám định là 5.000.000 đồng (đã khấu trừ xong).

[2.6] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật, ông T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nay ông T đã chết, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T được miễn nộp.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn bà H1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh là

có cơ sở chấp nhận một phần. Cần sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà N2 và các đồng thừa kế của ông T thanh toán giá trị đất ở cho bà H1.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 29, 220 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ các Điều 254, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Thu H1.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKN/VKS-DS ngày 23/9/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T (những người kế thừa, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K).

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4370, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2018 giữa bà Nguyễn Thụy Xuân L với ông Dương Chí T5 tại Văn phòng C và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2033, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2019 giữa vợ chồng ông Dương Chí T5, bà Nguyễn Thị Kim N1 với bà Phan Thị Thu H1 tại Văn phòng C bị vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 135,7m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2009 giữa bà Nguyễn Thụy Xuân L với ông Đinh Văn T và bà Trình Thị Ánh N2 có hiệu lực pháp luật.

Bà Trình Ánh N2 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H,

Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K được quyền quản lý, sử dụng diện tích 135,7m² (có 87,5m² đất ở; 48,2m² đất nông nghiệp) thuộc một phần thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương - nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có tứ cận: hướng Đông giáp thửa số 22, hướng Tây giáp thửa số 388, hướng Bắc giáp thửa số 377, hướng Nam giáp thửa số 28) theo Giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 761522, số vào sổ CS09109 ngày 19/9/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phan Thị Thu H1. Các công trình trên diện tích đất 135,7m² là tài sản chung của bà Trình Ánh N2 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K.

Bà Trình Ánh N2 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K có trách nhiệm thanh toán cho bà Phan Thị Thu H1 giá trị đất ở số tiền 262.500.000 đồng (hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K có trách nhiệm thanh toán cho bà Phan Thị Thu H1 trong phạm vi di sản do ông Đinh Văn T để lại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Trình Ánh N2 và và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K được quyền đăng ký sử dụng đất chung với bà Phan Thị Thu H1 hoặc đăng ký quyền sử dụng đất riêng khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 761522, số vào sổ CS09109 ngày 19/9/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phan Thị Thu H1 khi đương sự có nhu cầu hoặc đáp ứng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Công nhận diện tích 44,6m² thuộc một phần thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương - nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có tứ cận: hướng Đông giáp thửa số 388, hướng Tây giáp đường

đất, hướng Bắc giáp thửa số 388, hướng Nam giáp thửa số 28, 388) là lối đi chung của gia đình bà Phan Thị Thu H1 và gia đình ông Đinh Văn T.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K) đối với phần diện tích đất 6,8m² và diện tích chừa làm lối đi chung 6,2m².

2.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thu H1 về việc:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2009 giữa bà Nguyễn Thụy Xuân L với ông Đinh Văn T và bà Trình Ánh N2 vô hiệu.

- Yêu cầu ông Đinh Văn T trả lại căn nhà và diện tích 135,7m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Yêu cầu ông Đinh Văn T chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi căn nhà và diện tích 135,7m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 2, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thu H1.

Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K trả lại cho bà Phan Thị Thu H1 phần diện tích đất 13m² (6,8m² + 6,2m²) trên đất có phần mái che diện tích 7,2m² của nhà bà Phan Thị Thu H1.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.6. Chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản):

Bà Phan Thị Thu H1, bà Nguyễn Thụy Xuân L có nghĩa vụ nộp lại số tiền 5.552.224 đồng (năm triệu năm trăm năm mươi hai nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng) để trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V, Đinh Văn T3, Đinh Hồng K.

2.7. Chi phí giám định:

Bà Phan Thị Thu H1 phải chịu chi phí giám định 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

2.8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn T gồm các ông bà Trình Ánh N2, Đinh Văn T2, Đinh Văn T1, Đinh Kim H, Đinh Thị Kim V,

Đinh Văn T3, Đinh Hồng K được miễn nộp án phí.

- Bà Nguyễn Thụy Xuân L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Bà Phan Thị Thu H1 phải số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001697 ngày 30/11/2023 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002827 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Phan Thị Thu H1 còn phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Phan Thị Thu H1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0017581 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 17 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 17 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (80).

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



Nguyễn Thị Duyên Hằng