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: 765/2026/DS-PT Ngày 20 - 4 - 2026 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng.
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp - 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 13, 20 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 1691/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1077/2026/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 4206/2026/QĐ-PT ngày 25/3/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị Tuyết M, sinh năm 1983; cư trú tại: Số F, đường Đ, Tổ G, Khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồng Thu P – Luật sư Văn phòng L2 và cộng sự thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn*: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1958; cư trú tại: Số F, đường Đ, Tổ G, Khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Thị H:

1. Ông Trương Quốc T, sinh năm 1974; CCCD: 074074003124; cư trú tại: Số B, đường P, Tổ H, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bà Huỳnh Thị Bích V, sinh năm 1982; CCCD: 074182012515; cư trú tại: Số F, đường Đ, Tổ G, Khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Là những người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 28/11/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*:

1. Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1960; cư trú tại: Số I, Tổ B, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị H1: Ông Trương Quốc T, sinh năm 1974; CCCD: 074074003124; cư trú tại: Số B, đường P, Tổ H, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 31/3/2025).

2. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1963; cư trú tại: Số D, Tổ F, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị T1: Ông Trương Quốc T, sinh năm 1974; CCCD: 074074003124; cư trú tại: Số B, đường P, Tổ H, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 31/3/2025).

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

1. Bà Hồ Thị T2, sinh năm 1958; cư trú tại: Số F, đường Đ, Tổ G, khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị Thu T3, sinh năm 1985; cư trú tại: Số F, đường Đ, Tổ G, khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Huỳnh Thị Bích V, sinh năm 1982; CCCD: 074182012515; cư trú tại: Số F, đường Đ, Tổ G, khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1956; cư trú tại: Số I, Tổ G, khu phố H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: Số A, Đại lộ B, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T2, bà Huỳnh Thị Thu T3.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17 tháng 4 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M do anh Phạm Thành T4 làm đại diện hợp pháp trình bày:

Bà Huỳnh Thị Tuyết M là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 1.138,7m^2, thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 58, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 986079 (số vào sổ cấp GCN: CS11195), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/2/2023 mang tên Bà Huỳnh Thị Tuyết M.

Nguồn gốc thửa đất này, chị M được thừa kế từ khối di sản của cha để lại là phần đất diện tích 1.836m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 246349 (số vào sổ cấp GCN: 236/QSDĐ) do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/6/1998 mang tên Huỳnh Văn Đ. Di sản được phân chia hợp pháp tại Văn phòng công chứng Sở Sao ngày 13/01/2023, số công chứng: 000256.

Trước đây, trong nhà chị M ngoài các thành viên trong gia đình thì còn có bà Huỳnh Thị H - em gái của ông Đ sống chung (do bà H có hoàn cảnh khó khăn nên cha chị M cho ở nhờ). Đến năm 2007, do số lượng người trong nhà quá đông, bất tiện trong việc sinh hoạt nên bà H có ngỏ ý hỏi mượn cha chị Mai M1 phần đất để xây dựng nhà ở riêng. Bà H cam kết sau này công việc khấm khá hơn thì sẽ mua đất, xây nhà nơi khác rồi trả lại phần đất này cho gia đình chị M.

Nhận thấy yêu cầu của bà H là cần thiết, đồng thời lúc đó đất đai còn rộng rãi nên cha chị M đã đồng ý cho bà H mượn một phần đất vị trí cạnh hướng Tây Nam (giáp phần đất ông Trương Văn T5 và bà Huỳnh Thị H2) để xây nhà. Sau đó bà H có lên trên Ủy ban nhân dân phường H để xin trợ cấp xây dựng nhà tình nghĩa (việc xin và được chấp thuận như thế nào thì gia đình chị M không được biết). Sau đó bà H có xây dựng được căn nhà diện tích khoảng 40m^2 và sinh sống trên đó.

Tuy nhiên, sau khi cha chị M chết thì thời gian gần đây, bà H đã tự ý cơi nới thêm các công trình phụ khác. Không những vậy bà H còn kéo theo con gái, con rể và nhiều người khác vào chung sống, gây mất trật tự, ảnh hưởng đến các hộ dân xung quanh. Bản thân chị M đã nhiều lần xuống để yêu cầu bà H tháo dỡ, điều chỉnh lại nhân khẩu nhưng bà H phớt lờ, không quan tâm và còn có thái độ chống đối. Do không thể tự giải quyết với nhau, nên chị M buộc phải nhờ Ủy ban nhân dân phường H can thiệp, hỗ trợ. Tuy nhiên tại buổi làm việc trên phường ngày 29/7/2024, bà H cho rằng ông Huỳnh Văn Đ đã cho bà phần đất này, do vậy bà nhất quyết không trả lại.

Việc bà H bội ước, không di dời tài sản, cố tình chiếm đoạt phần đất hợp pháp của chị M là hành vi vi phạm pháp luật. Mặc dù, bản chị M cũng đã rất nhân nhượng và đưa ra nhiều giải pháp hợp tình hợp lý, nhưng bà H vẫn ngoan cố không chịu.

Nhận thấy, các bên không thể tự giải quyết được với nhau được nữa, nên chị M yêu cầu:

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị H chấm dứt hành vi chiếm giữ, sử dụng trái pháp luật phần đất diện tích 224,9m^2 trong tổng số diện tích đất 1.138,7m^2 thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 58, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 986079 (số vào sổ cấp GCN CS11195) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 06/02/2023 cho Bà Huỳnh Thị Tuyết M.

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị H tháo dỡ, di dời căn nhà, các công trình phụ có diện tích 68,7m^2 và các tài sản khác xây dựng trái phép trên phần đất diện tích 224,9m^2 để trả lại cho quyền sử dụng đất cho Bà Huỳnh Thị Tuyết M.

Ngoài ra, chị M không yêu cầu gì thêm.

Theo đơn phản tố ngày 11 tháng 3 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị H do anh Trương Quốc T và bà Huỳnh Thị Bích V làm đại diện hợp pháp trình bày:

Về nguồn gốc đất: Đất này là của cha mẹ bà H có từ thời Pháp thuộc. Cha mẹ bà H có 5 người con, cụ thể như sau:

Họ và tên: Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1953;

Họ và tên: Huỳnh Văn D, sinh năm 1956;

Họ và tên Huỳnh Thị H, sinh năm 1958;

Họ và tên: Huỳnh Thị H1, sinh năm 1960;

Họ và tên: Huỳnh Thị T1, sinh năm 1963.

Tất cả các anh em của bà H đều sinh ra và lớn lên tại thửa đất này (*có khai sinh chứng cứ đính kèm)*. Cha bà H là cụ Huỳnh Văn G, đã chết năm 1977, mẹ bà H là cụ Phạm Thị L, chết năm 1978. Khi cha mẹ bà H chết là thời thế xã hội lúc bấy giờ vừa chấm dứt chiến tranh, luật pháp về đất đai chưa được áp dụng rộng rãi nên tất cả anh chị em tiếp tục sống ở đây cho đến trưởng thành.

Sau này, vào những năm 1998, 1999 khi Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà thì gia đình tiến hành kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Năm đó gia đình anh em bà H dự định tiến hành làm thủ khai nhận di sản thừa kế thì gặp khó khăn về thủ tục vì đất chưa được công nhận quyền sở hữu cho cha mẹ bà H lần nào. Từ đây, gia đình quyết định để ông Huỳnh Văn Đ (*ông Đ là anh trai lớn nhất*) đứng tên kê khai đứng tên, rồi sau này chia lại cho các em mỗi người một phần và ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thông tin đã nói trên.

Thời điểm này, các anh em còn lại cũng đã có gia đình riêng, mỗi người một nơi, riêng bà H do không có điều kiện và rất nghèo nên tiếp tục ở với ông Đ.

Đến năm 2007, Ủy ban nhân dân xã T có chính sách hỗ trợ người nghèo. Xét thấy hoàn cảnh thực tế khó khăn, chính quyền địa phương đã ra quyết định số: 04/QĐ.UBND ngày 14/3/2007 cấp căn nhà tình thương cho bà H (*có quyết định đính kèm*). Việc cấp, xây dựng, chỉ điểm vị trí đều có sự kết hợp giữa bà H, ông Đ và chính quyền sở tại. Lúc này ông Đ còn sống, cũng là người nhiệt tình hăng

hái trong việc xây cất nhà và sau này chính ông Đ chủ động mở rộng diện tích nhà sử dụng ra thêm cho bà H ở (*hiện tại là khoảng 80m^2 so với nhà tình tình thương được cấp*). Từ đây anh em sống hòa thuận không chuyện gì xảy ra, không mâu thuẫn gì cả.

Đến năm 2015, lúc này ông Đ đã yếu, có kêu anh em về đo đạc khu đất, mỗi người một miếng rạch ròi. Lúc này anh em thống nhất phần của bà H được chia là vị trí ngay khu đất có căn nhà tình thương. Khi đo đạc phân định có cắm cột mốc bằng sắt cố định từng phần, rồi đến cọc trụ bê tông như hiện nay và chờ ngày có chính sách được tách thửa sẽ tách ra từng người. Nhưng chưa kịp tách thửa thì đến năm 2018, ông Đ mất, bà Huỳnh Thị Tuyết M là người thừa kế sử dụng khu đất nói trên thông qua Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng: 000256, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng công chứng Sở Sao chia khu đất diện tích 1.836m^2 ra cho nhiều người trong nhà, chị M hưởng 1.138,7m^2 và phát sinh mâu thuẫn từ đây. Khi được đứng tên sử dụng, chị M coi bà H không ra gì, xem thường đạo lý mà anh em của bà H gìn giữ suốt cả cuộc đời. Không những vậy mà còn có hành vi đuổi cả gia đình bà H ra khỏi căn nhà tình thương mà xã hội đã cấp trên mảnh đất của cha mẹ bà H để lại, rồi sinh sống ở đó suốt mấy chục năm qua. Thử hỏi giờ đây gia đình bà H sẽ phải đi đâu.

Hiện tại vấn đề đã trở nên gây gắt, chị M đã đưa ra pháp luật. Khi Tòa án đo đạc thực tế thì đất của bà H có diện tích 224,9m^2 (bao gồm cả diện tích căn nhà). Vì vậy bằng văn bản này, bà H yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên Văn bản thoả thuận phân chia di sản có số công chứng 00256, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng C1 vô hiệu.

- Công nhận cho bà Huỳnh Thị H được sở hữu tài sản là: Quyền sử dụng đất có diện tích 224,9m^2 tại tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà gắn liền với đất khoảng 80m^2 (đây là một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất đã cấp cho bà Huỳnh Thị Tuyết M).

- Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị T2, bà Huỳnh Thị Tuyết M và bà Huỳnh Thị Thu T3 để chia tài sản chung là quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn Đ.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 11 tháng 3 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1 do ông Trương Quốc T làm đại diện hợp pháp trình bày:

Về nguồn gốc đất: Đất này là của cha mẹ bà H1 có từ thời Pháp thuộc. Cha mẹ bà H1 có 5 người con, cụ thể như sau:

Họ và tên: Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1953;

Họ và tên: Huỳnh Văn D, sinh năm 1956;

Họ và tên: Huỳnh Thị H, sinh năm 1958;

Họ và tên: Huỳnh Thị H1, sinh năm 1960;

Họ và tên: Huỳnh Thị T1, sinh năm 1963.

Bà H1 sinh ra và lớn lên tại thửa đất này (có khai sinh chứng cứ đính kèm). Cha bà H1 là cụ Huỳnh Văn G, đã chết năm 1977, mẹ bà H1 là cụ Phạm Thị L, chết năm 1978. Khi cha mẹ bà H1 chết là thời thế lúc bấy giờ vừa chấm dứt chiến tranh, luật pháp về đất đai chưa được áp dụng rộng rãi nên tất cả anh chị em tiếp tục sống ở đây cho đến trưởng thành.

Sau này, vào những năm 1998, 1999 khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà thì gia đình tiến hành kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Năm đó gia đình anh em bà H1 dự định tiến hành làm thủ khai nhận di sản thừa kế thì gặp khó khăn về thủ tục đất đai vì đất chưa được công nhận quyền sở hữu cho cha mẹ bà H1 lần nào. Từ đây, gia đình quyết định để ông Huỳnh Văn Đ (ông Đ là anh trai lớn nhất) đứng tên kê khai sử dụng, rồi sau này chia lại cho các em mỗi người một phần sau và ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thông tin đã nói trên.

Đến năm 2015 ông Đ tiến hành phân chia. Lúc đó chia đất mảnh đất ra làm 02 phần (một bên là nhà ông Đ ở, một bên là đất để chia cho các em). Từ đây, anh em thống nhất phần của bà H1 ở giữa bà H và bà T1, phía trước mặt là giáp con đường nội bộ gia đình đi. Tất cả đều được cắm móc, trụ bê tông rạch ròi từng mảnh và chờ ngày có chính sách được tách thửa sẽ tách ra từng người. Từ đó phần của ai nấy quản lý sử dụng. Nhưng chưa kịp tách thửa thì đến năm 2018 ông Đ mất, bà Huỳnh Thị Tuyết M là người thừa kế sử dụng khu đất nói trên thông qua Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng: 000256, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng công chứng Sở Sao chia khu đất diện tích 1.836m^2 ra cho nhiều người trong nhà, chị M hưởng 1.138,7m^2 và phát sinh mâu thuẫn từ đây. Khi được đứng tên sử dụng, chị M coi bà H1 không ra gì, xem thường đạo lý mà anh em bà H1 gìn giữ suốt cả cuộc đời.

Hiện tại, bà M đã đưa ra pháp luật. Tòa án đã thụ lý vụ án và tiến hành đo đạc thực tế khu đất. Kết quả đo đạc cho thấy phần đất của bà H1 có diện tích là 208,5m^2. Vì vậy bằng văn bản này, bà H1 yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng: 000256, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng C1;

- Công nhận cho bà H1 quyền sở hữu, quyền sử dụng đất có diện tích đang quản lý sử dụng là 208,5m^2;

- Kiến nghị thu hồi quyền sử đất đã cấp cho bà Huỳnh Thị Tuyết M, bà Hồ Thị T2, bà Huỳnh Thị Thu T3.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 11 tháng 3 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 do ông Trương Quốc T làm đại diện hợp pháp trình bày:

Về nguồn gốc đất: Đất này là của cha mẹ bà T1 có từ thời Pháp thuộc. Cha mẹ bà T1 có 5 người con, cụ thể như sau:

Họ và tên: Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1953;

Họ và tên: Huỳnh Văn D, sinh năm 1956;

Họ và tên: Huỳnh Thị H, sinh năm 1958;

Họ và tên: Huỳnh Thị H1, sinh năm 1960;

Họ và tên: Huỳnh Thị T1, sinh năm 1963.

Bà T1 sinh ra và lớn lên tại thửa đất này (có khai sinh chứng cứ đính kèm). Cha bà T1 là Huỳnh Văn G, đã chết năm 1977, mẹ bà T1 là Phạm Thị L, chết năm 1978. Khi cha mẹ chúng bà T1 chết là thời thế lúc bấy giờ vừa chấm dứt chiến tranh, luật pháp về đất đai chưa được áp dụng rộng rãi nên tất cả anh chị em tiếp tục sống ở đây cho đến trưởng thành.

Hiện tại, chị M đã đưa ra pháp luật. Tòa án đã thụ lý vụ án và tiến hành đo đạc thực tế khu đất. Kết quả đo đạc cho thấy phần đất của bà T1 có diện tích là 231,8m^2. Giờ đây, cũng rất cần có sự minh bạch về tài sản. Vì vậy bằng văn bản này, bà T1 kính gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) với yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng: 000256, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng C1;

- Công nhận cho bà T1 quyền sở hữu, quyền sử dụng đất có diện tích đang quản lý sử dụng là 231,8m^2;

- Kiến nghị thu hồi quyền sử đất đã cấp cho bà Huỳnh Thị Tuyết M, bà Hồ Thị T2, bà Huỳnh Thị Thu T3.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 22 tháng năm 2025, bà Hồ Thị T2 trình bày: Bà T2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 373,2m², thửa đất số 217, tờ bản đồ số 58, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/02/2023, số DH 986080 mang tên Hồ Thị T2.

Bà T2 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M đối với nội dung vụ án nêu trên. Bà T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị H1 và bà Huỳnh Thị T1. Bởi lẽ việc khai nhận di sản thừa kế của gia đình bà T2 đã được niêm yết công khai cũng như thực hiện đúng quy định pháp luật về việc khai nhận di sản thừa kế. Tài sản nêu trên đã được gia đình bà Thanh quản L1 cũng như sử dụng khoảng hơn 40 năm nay không tranh chấp với ai, được nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách hợp pháp.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 22 tháng năm 2025, bà Huỳnh Thị Thu T3 trình bày: Chị T3 là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 344,5m², thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 58, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/02/2023, số DH

986081, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS11197 mang tên Huỳnh Thị Thu T3.

Chị T3 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M đối với nội dụng vụ án nêu trên. Chị T3 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tổ của bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị H1 và bà Huỳnh Thị T1. Bởi lẽ việc khai nhận của gia đình chị T3 đã được niêm yết công khai cũng như thực hiện đúng quy định pháp luật về việc khai nhận di sản thừa kế. Tài sản nêu trên đã được gia đình chị T3 quản lý cũng như sử dụng khoảng hơn 40 năm nay không tranh chấp với ai, được Nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách hợp pháp.

Bà Huỳnh Thị Bích V trình bày: Về nguồn gốc đất và quá trình quản lý sử dụng đất thống nhất như trình bày của ông Trương Quốc T, không trình bày gì thêm.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 25 tháng 8 năm 2025, ông Huỳnh Văn D trình bày: Ông D cùng chung với quan điểm của bị đơn là bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T1, bà H1. Nguồn gốc đất này là của cha mẹ ông D. Khi cha mẹ ông D chết không để lại di chúc, anh em ông D vẫn sinh sống trên đất này. Sau khi lấy vợ, lấy chồng thì anh em có người ra riêng, người còn ở lại. Nhưng trên đất vẫn chia rạch ròi từng thửa cho mỗi người sử dụng, ai muốn trồng gì thì trồng. Trước đây ông D cũng có một phần, vị trí phía bên trái nhà ông Đ, nhưng do tuổi cao, ông D ít về bên đó nên cột mốc không còn. Nay, vụ án đang được Tòa án xem xét xử lý. Về phần tài sản của mình thì ông D không tranh chấp, đồng ý để lại cho anh em sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) chỉ gửi văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt mà không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực số 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Huỳnh Thị H. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị H, yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1, bà Huỳnh Thị T1 về việc "Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" đối với nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T2 và bà Huỳnh Thị Thu T3.

1. Bà Huỳnh Thị Tuyết M được quyền quản lý, sử dụng các phần đất sau:

1.1. Phần đất trước đây do bà Huỳnh Thị H quản lý, sử dụng có diện tích 224,9m^2 (trong đó có 84m^2 đất ở đô thị và 140,9m^2 đất trồng cây lâu năm), đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Trương Văn T5 dài 1,5m, 9,77m;

- Phía Tây giáp đất của bà Huỳnh Thị Tuyết M dài 12,41m;

- Phía Nam giáp đất bà Huỳnh Thị H2 dài 16,61m;

- Phía Bắc giáp phần đất trước đây bà Huỳnh Thị H1 quản lý dài 19,23m.

(Vị trí D trên sơ đồ kèm theo)

1.2. Phần đất trước đây do bà Huỳnh Thị H1 quản lý, sử dụng có diện tích 208,5m^2 (đất trồng cây lâu năm), đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Trương Văn T5 dài 6,5m, 4,4m;

- Phía Tây giáp đất của bà Huỳnh Thị Tuyết M dài 10,90m;

- Phía Nam giáp phần đất trước đây do bà Huỳnh Thị H quản lý dài 19,23m;

- Phía Bắc giáp phần đất trước đây bà Huỳnh Thị T1 quản lý dài 19,18m.

(Vị trí C trên sơ đồ kèm theo)

1.3. Phần đất trước đây do bà Huỳnh Thị T1 quản lý, sử dụng có diện tích 231,8m^2 (đất trồng cây lâu năm), đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh T6 dài 11,69m;

- Phía Tây giáp đất của bà Huỳnh Thị Tuyết M dài 12,46m;

- Phía Nam giáp đất trước đây do bà Huỳnh Thị H1 quản lý dài 19,18m;

- Phía Bắc giáp đất bà Trương Thị Trung T7 dài 19,28m.

(Vị trí B trên sơ đồ kèm theo)

1.4. Do các phần đất này đều thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 58, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 986079 (số vào sổ cấp GCN: CS11195), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/2/2023 mang tên bà Huỳnh Thị Tuyết M nên bà Huỳnh Thị Tuyết M không phải thực hiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất được giao.

2. Bà Hồ Thị H3, bà Huỳnh Thị Tuyết M và bà Huỳnh Thị Thu T3 (trong phạm vi tài sản đã được nhận thừa kế từ ông Huỳnh Văn Đ) có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền 1.046.547.000đ (một tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng); trả cho bà Huỳnh Thị H1 số tiền: 625.500.000đ (sáu trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng) và trả cho bà Huỳnh Thị Tốt S tiền: 695.400.000đ (sáu trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Huỳnh Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Huỳnh Thị H1, bà Huỳnh Thị T1 về việc Tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng: 000256, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) vô hiệu và về việc kiến nghị thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị T2, bà Huỳnh Thị Tuyết M và bà Huỳnh Thị Thu T3.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/10/2025 và ngày 20/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thu T3 có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định 06/QĐ-VKSKV15 kháng nghị yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo và trình bày: Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên 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 cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên giữ nguyên nội dung kháng nghị, chấp nhận một phần kháng cáo đề nghị huỷ bản án sơ thẩm giao về cho Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét thấy, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đã được Tòa án phúc thẩm triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị T2, Huỳnh Thị Thu T3, Huỳnh Văn D đã có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 294 và khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Quá trình xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 và bà H1 đều khai báo rằng thửa đất đang tranh chấp có diện tích 1.836m^2 là tài sản của vợ chồng cụ Huỳnh Văn G và cụ Phạm Thị L để lại, đồng thời xác định cụ G và cụ L có 5 người con gồm: Huỳnh Văn Đ (cha của nguyên đơn Huỳnh Thị Tuyết M), Huỳnh Văn D, Huỳnh Thị H (bị đơn), Huỳnh Thị H1 và Huỳnh Thị T1. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định cụ G và cụ L có 5 người con gồm: Huỳnh Văn Đ, Huỳnh Văn D, Huỳnh Thị

H, Huỳnh Thị H1 và Huỳnh Thị T1 và giải quyết chia tài sản tranh chấp các con, cháu của cụ G và cụ L.

Quá trình xét xử phúc thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M kháng cáo cho rằng cụ G và cụ L có 8 người con, ngoài 5 người con đã được cấp sơ thẩm xác định còn có ông Huỳnh Văn H4, ông Huỳnh Văn G1 và bà Huỳnh Thị C. Nguyên đơn cung cấp được Tờ khai gia đình ngày 25/8/1988 của ông Huỳnh Văn G để lại để chứng minh. Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 và bà H1 cũng thừa nhận lời khai nêu trên của nguyên đơn là đúng. Vì vậy, cần đưa ông Huỳnh Văn H4, ông Huỳnh Văn G1 và bà Huỳnh Thị C hoặc những người thừa kế của họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi giải quyết yêu cầu phản tố của bà H và yêu cầu độc lập của bà H1, bà T1. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, do các đương sự không khai nhận đúng sự thật của vụ án trong quá trình xét xử sơ thẩm nên cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm để thu thập chứng cứ bổ sung và đưa người có quyền, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng theo quy định.

[3] Nguyên đơn trình bày ông Huỳnh Văn Đ (cha bà M) khi còn sống có cho bà H mượn một phần đất vị trí cạnh hướng Tây Nam để xây nhà vào năm 2007. Sau đó, bà H có lên trên Ủy ban nhân dân phường H để xin trợ cấp xây dựng nhà tình nghĩa, việc xin và được chấp thuận như thế nào thì bà M không được biết. Bà H xây dựng được căn nhà diện tích khoảng 40m^2 và sinh sống trên đó cho đến nay.

Đại diện bị đơn thì cho rằng ông Đ khi còn sống đồng ý cho bà H đất để cất nhà tình thương, việc xin cấp nhà tình thương, chỉ điểm vị trí đều có sự đồng ý bằng văn bản của ông Đ thì chính quyền địa phương mới thực hiện. Sau khi cất nhà, Ủy ban nhân dân xã T đã ra Quyết định số: 04/QĐ.UBND ngày 14/3/2007 trao tặng nhà tình thương cho bà H thì ông Đ cũng là người nhiệt tình hăng hái trong việc xây cất nhà tình thương và sau này chính ông Đ chủ động mở rộng diện tích nhà sử dụng ra thêm cho bà H ở (*hiện tại là khoảng 80m^2 so với nhà tình tình thương được cấp*). Tại Toà, đại diện bị đơn yêu cầu thu thập tài liệu, chứng cứ về hồ sơ xây dựng nhà tình thương theo Quyết định số: 04/QĐ.UBND ngày 14/3/2007 cho bà H để làm rõ ý kiến của ông Đ cho đất bà H xin cất nhà tình thương. Xét chứng cứ này là cần thiết cho việc giải quyết vụ án để làm rõ lý do bà H được cất nhà ở trên đất tranh chấp, ông Đ khi còn sống có cho bà H đất để cất nhà tình thương hay không mới có thể giải quyết vụ án.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất 1.856,4m² là tài sản chung của cụ Huỳnh Văn G và cụ Phạm Thị L (là cha mẹ bị đơn) chưa chia nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc "Tranh chấp chia tài sản chung". Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tuyên bố Văn bản thỏa thuận phân chia di sản có số công chứng: 000256, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) vô hiệu

là mâu thuẫn. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao phần đất bà H, bà H1, bà T1 được chia cho nguyên đơn bà M (do bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng lại buộc những người thừa kế của ông Đ phải liên đới thanh toán lại giá trị đất cho bà H, bà H1 và bà T1 là không phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T2 là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T2 cùng liên đới với bà Huỳnh Thị Tuyết M và bà Huỳnh Thị Thu T3 (trong phạm vi tài sản đã được nhận thừa kế từ ông Huỳnh Văn Đ) phải nộp số tiền án phí 79.348.940 đồng là vi phạm quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ chấp nhận, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc huỷ bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 120, Điều 408 của 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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị T2, Huỳnh Thị Thu T3.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKSKV15 ngày 13/10/2025

2. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 163/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Tuyết M không phải chịu, hoàn trả bà M tiền tạm ứng án phí đã phúc thẩm nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0025934 ngày 13/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Thị Thu T3 không phải chịu, hoàn trả bà T3 tiền tạm ứng án phí đã phúc thẩm nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025936 ngày 13/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hồ Thị T2 được miễn án phí phúc thẩm.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án (94).

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

2025DSPT45609 1 000138 824218 25.02.2026 11:02
Huỳnh Thị Tuyết Mai

Phan Trí Dũng