

**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: 1039/2025/DS-PT
Ngày: 28-08-2025
V/v Tranh chấp về thừa kế tài sản,
tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng 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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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 21 và 28 tháng 08 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ
lý số 212/2025/TLPT-DS ngày 04/6/2025 về “Tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh
chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/3/2025 của Tòa án
nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A -
Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 337/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6
năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phượng H, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ A, khu
phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố
Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1994;
địa chỉ thường trú: Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là
phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số D Đại lộ B, phường P,
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 12/9/2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H1 là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc Đ1, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1972; địa chỉ: Số D, đường L, tổ D, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2018); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Phương O, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ A, khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Y, ông T và bà O: Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số D Đại lộ B, phường P, 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 12/9/2019); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y: Ông Nguyễn Doãn H1 là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

4. Bà Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1941; địa chỉ: Số E, tổ I, khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1943; địa chỉ: Số G, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: Số G, tổ A, khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

7. Bà Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1960; địa chỉ: Số C, tổ A, khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

8. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm: 1981; địa chỉ: Số B, đường L, khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

9. Bà Nguyễn Thanh H4 (N), sinh năm: 1982; hộ chiếu Hoa Kỳ số: 508678243 cấp ngày 16/4/2013, địa chỉ cư trú hiện nay: 500 H, A, TX G, Hoa Kỳ; vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc P (Nguyễn K), sinh năm 1985; hộ chiếu Hoa Kỳ số: A07673045 cấp ngày 02/8/2022, địa chỉ cư trú hiện nay: 2 Oak C, B, M, Hoa Kỳ; vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Thanh M (Nguyễn T), sinh năm: 1959; hộ chiếu Hoa Kỳ số: A07460334 cấp ngày 12/7/2022, địa chỉ cư trú hiện nay: 500 H, A, TX G, Hoa Kỳ; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/01/2018, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/01/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H và người đại diện hợp pháp là ông Cao Văn Đ trình bày:

1. Ông Nguyễn Thành V, sinh năm: 1966, chết năm: 2014 có vợ là bà Nguyễn Thị Y; ông V và bà Y có 03 người con chung:

- Nguyễn Quốc T, sinh năm: 1989;
- Nguyễn Phượng H, sinh năm: 1990;
- Nguyễn Phương O, sinh năm: 1994.

2. Năm 2009, mẹ ruột của ông V là cụ Nguyễn Thị D có tặng cho ông V quyền sử dụng các thửa đất tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

- Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41;
- Thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47;
- Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42;
- Thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ D và ông V được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường A, huyện B ngày 01/7/2009. Việc tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn tất các thủ tục, ông V đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) đối với các thửa đất trên như sau:

- Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41 theo GCNQSDĐ số AQ 060255, sổ vào sổ cấp GCN: H04269, ngày 28/9/2009;
- Thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47 theo GCNQSDĐ số AP 108947, sổ vào sổ cấp GCN: H04315, ngày 28/9/2009;

- Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42 theo GCNQSDĐ số AP 108946, sổ vào sổ cấp GCN: H04271, ngày 28/9/2009;

- Thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41 theo GCNQSDĐ số AP 108948, sổ vào sổ cấp GCN: H04270, ngày 28/9/2009.

3. Ông Nguyễn Thành V khai phá được các thửa đất tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

- Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 41;
- Thửa đất số 143, 149, tờ bản đồ số 42;
- Thửa đất số 556, 589, tờ bản đồ số 47.

Các thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ số 01346/QSDĐ/1425/QĐ-UB ngày 16/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Thành V.

4. Năm 2014, ông V chết, không để lại di chúc. Sau khi ông V chết, bà Nguyễn Ngọc Đ1 là em ruột của ông V quản lý tất cả các phần đất trên và giữ bản chính các GCNQSDĐ, sổ hộ khẩu của ông V.

Với tư cách là người thừa kế của ông V, nguyên đơn Nguyễn Phương H yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Ngọc Đ1 phải trả cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Thành V là Nguyễn Thị Y, Nguyễn Quốc T, Nguyễn Phương H và Nguyễn Phương O các thửa đất và bản chính các GCNQSDĐ của các thửa đất sau:

- Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41;
- Thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47;
- Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42;
- Thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41;
- Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 41;
- Thửa đất số 143, 149, tờ bản đồ số 42;
- Thửa đất số 556, 589, tờ bản đồ số 47.

5. Kết quả đo đạc diện tích các thửa đất chênh lệch so với GCNQSDĐ đã cấp nên ngày 24/01/2024, bà H khởi kiện bổ sung đối với phần diện tích tăng so với GCNQSDĐ, khởi kiện bổ sung yêu cầu đối với các tài sản gắn liền với đất và diện tích đất 161,3m² chưa được cấp GCNQSDĐ nằm giữa thửa đất số 143 và 149.

Đối với các thửa đất số 556, 589, tờ bản đồ số 47: Kết quả đo đạc diện tích tăng 77,8m², trong đó có 53,6m² thuộc bờ đất và một phần diện tích thuộc thửa đất số 534, tờ bản đồ số 47 nên bà H chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với diện tích còn lại, không tranh chấp đối với diện tích thuộc bờ đất và thuộc thửa đất liền kề.

6. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Nguyên đơn không đồng ý các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686,

687, tờ bản đồ số 41 là di sản thừa kế của cụ D. Các thửa đất này cụ D đã tặng cho ông V, ông V đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, nguyên đơn không đồng ý phân chia các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41 cho 07 người con của cụ D.

Bà H không đề nghị đo đạc, định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp.

Theo Đơn phản tố ngày 31/5/2018, Đơn phản tố bổ sung ngày 15/7/2024, bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn Nguyễn Ngọc Đ1 và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Ngọc H2 trình bày:

1. Về quan hệ huyết thống: Cụ Nguyễn Văn C, sinh năm: 1908, chết năm: 1987 và cụ Nguyễn Thị D, sinh năm: 1917, chết năm: 2013 có 07 người con là:

- Nguyễn Ngọc Q, sinh năm: 1941;
- Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1943;
- Nguyễn Thị L, sinh năm: 1954;
- Nguyễn Thành V1, sinh năm: 1959, chết ngày: 23/02/2018, có vợ là Nguyễn Thị Thanh M và 03 con là Nguyễn Thành N, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thị Ngọc P;
- Nguyễn Ngọc H3, sinh năm: 1960;
- Nguyễn Thành V, sinh năm: 1966, chết năm: 2014 (là cha ruột của nguyên đơn);
- Nguyễn Ngọc Đ1, sinh năm: 1968.

2. Về tài sản tranh chấp: Các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng như sau:

2.1. Đối với các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687 tờ bản đồ số 41:

Một số thửa đất này nguồn gốc cụ C, cụ D nhận chuyển nhượng của người khác, một số thửa do cụ C, cụ D khai phá. Năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ số 01504QSĐĐ/1427/QĐ-UB ngày 16/12/1999 cho hộ cụ Nguyễn Thị D.

Năm 2009, khi đó cụ D đã 92 tuổi, ông V muốn vay tiền để xây nhà máy xay lúa nên có bàn với bà Đ1 về việc lên lấy GCNQSDĐ của cụ D để ký hợp đồng tặng cho tất cả các thửa đất trên cho ông V để ông V đem GCNQSDĐ đi vay tiền.

Ngày 01/7/2009, bà Đ1 và ông V cùng đến UBND xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương ký chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Toàn bộ chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Thị D là do bà Đ1 viết và ký tên. Sau khi ký tặng cho xong, ông V đi làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ. Việc ký hợp đồng tặng cho đất từ cụ D qua ông V chỉ có bà Đ1 và ông V biết, bà Đ1 và ông V giấu không cho cụ D và các anh,

chị còn lại trong gia đình biết vì sợ họ ngăn cản. Sau đó ông V có đi vay tiền nhưng do chi phí xây dựng nhà máy xay lúa quá lớn nên quyết định không làm nữa.

Các thửa đất trên trước đây là đất bung trồng cây ăn trái, đến khoảng năm 2011 thì trồng cao su. Tiền trồng cây cao su là do bà Đ1 bỏ ra, ông V chỉ có công chăm sóc, giữ gìn. Cây cao su hiện tại chưa khai thác mủ.

Việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là giả mạo nên bà Đ1 không đồng ý trả lại đất cho ông V.

Ngày 31/5/2018, bà Đ1 nộp đơn phản tố:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên hủy các GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Thành V đứng tên như sau:

- GCNQSDĐ số AQ 060255, sổ vào sổ cấp GCN: H04269, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41;

- GCNQSDĐ số AP 108946, sổ vào sổ cấp GCN: H04271, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42.

- GCNQSDĐ số AP 108947, sổ vào sổ cấp GCN: H04315, ngày 28/9/2009 đối với các thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47.

- GCNQSDĐ số AP 108948, sổ vào sổ cấp GCN: H04270, ngày 28/9/2009 đối với các thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

+ Yêu cầu xác định các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; các thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; các thửa đất số 685, 686, 687 tờ bản đồ số 41 là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị D và phân chia làm 07 kỷ phần cho các chị em trong gia đình.

2.2. Đối với các thửa đất số 688, tờ bản đồ số 41; các thửa số 143, 149, tờ bản đồ số 42 và các thửa đất số 556, 589, tờ bản đồ số 47:

Đất có nguồn gốc của bà nội của bà Đ1 khai phá, sau đó để lại cho ba mẹ của bà Đ1 là cụ C và cụ D. Do chiến tranh nên đất bị bỏ hoang, không ai quản lý, sử dụng. Sau chiến tranh, bà H3 và cụ C khai phá lại đất rồi cho bà L xây nhà ở, trồng trọt trên đất. Đến năm 1998, bà L trả lại đất. Năm 1999, cụ D cho ông Nguyễn Thành V làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và ông V đứng tên trên GCNQSDĐ đối với các thửa đất trên. Ông V không phải là người khai phá các thửa đất này.

Bà Đ1 bỏ ra trồng cây cao su trên các thửa đất 143, 149 và diện tích 161,3m² (nằm giữa hai thửa 143, 149), ông V chỉ có công chăm sóc, giữ gìn. Cây cao su hiện tại chưa khai thác mủ.

Ngày 15/7/2024, bà Đ1 nộp đơn phản tố bổ sung yêu cầu xác định các thửa đất số 143, 149, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 688, tờ bản đồ số 41 là di sản thừa kế của cụ D và phân chia như sau:

- Các thửa đất số 143, 149, tờ bản đồ số 42 thuộc quyền quản lý, sử dụng chung của bà Đ1 và con trai ông V là Nguyễn Quốc T, là di sản dùng vào việc thờ cúng.

- Thừa đất số 688, tờ bản đồ số 41: Phân chia đều cho các chị em trong gia đình.

Bà Đ1 thừa nhận đang giữ bản chính GCNQSDĐ của các thửa đất đang tranh chấp.

Bà Đ1 không đề nghị đo đạc, định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y và người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà Y là vợ hợp pháp của ông V, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện B ngày 03/6/1998. Ông V và bà Y có 03 người con chung là: Nguyễn Quốc T, Nguyễn Phương H, Nguyễn Phương O.

Bà Y thống nhất với các ý kiến và yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn Nguyễn Phương H.

Bà Y không đồng ý đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn Nguyễn Ngọc Đ1.

Bà Y xin từ chối nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Thành V.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H thì bà Y từ chối nhận tài sản của ông V để lại mà tặng cho toàn bộ cho các con: Nguyễn Phương H, Nguyễn Phương O, Nguyễn Quốc T.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của bà Đ1 thì bà Y từ chối nhận phần di sản mà ông Nguyễn Thành V được chia từ di sản của cụ Nguyễn Thị D mà tặng cho toàn bộ cho các con: Nguyễn Phương H, Nguyễn Phương O, Nguyễn Quốc T.

Bà Y không đề nghị đo đạc, định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phương O và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông T, bà O thống nhất với các ý kiến và yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn Nguyễn Phương H.

Ông T, bà O không đồng ý đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn Nguyễn Ngọc Đ1.

Ông T không đồng ý quản lý, sử dụng chung các thửa đất số 143, 149 với bà Đ1.

Trường hợp Tòa án xác định các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687 tờ bản đồ số 41 là di sản của cụ D và phân chia cho các con của cụ D thì ông T và bà O đồng ý nhận phần di sản lẽ ra ông V được nhận khi còn sống.

Ông T và bà O yêu cầu được quản lý, sử dụng chung các thửa đất được chia với bà H để các anh, chị, em cùng nhau quản lý, sử dụng đất.

Ông T, bà O không đề nghị đo đạc, định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Ngọc H3 trình bày:

Bà Q, bà T1, bà L và bà H3 thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1.

Đề nghị xác định các thửa đất bà Đ1 có yêu cầu phản tố là di sản của cụ D và phân chia đều cho 07 chị em.

Bà Q, bà T1, bà L và bà H3 không đề nghị đo đạc, định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh M (Nguyễn Thanh Minh T2), bà Nguyễn Thanh H4 (N) và bà Nguyễn Thị Ngọc P (N) trình bày tại văn bản trình bày ý kiến (có chứng thực chữ ký của Đ2 tại W D.C ngày 21/10/2022, 18/11/2022 và T4 tại San Francisco ngày 05/9/2024) như sau:

Bà Nguyễn Thị Thanh M là vợ của ông Nguyễn Thành V1, sinh năm: 1959, chết ngày 23/02/2018.

Bà Nguyễn Thanh H4 và Nguyễn Thị Ngọc P là con ruột của ông V1, bà M.

Bà M, bà H4 và bà Phước từ chối nhận di sản của ông V1 để lại và tặng cho kỷ phần của bà M, ông H4, bà Phước cho ông N. Bà M, bà H4 và bà Phước yêu cầu được vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N trình bày:

Ông Nguyễn Thành V1, sinh năm: 1959, chết ngày 23/02/2018, có vợ là Nguyễn Thị Thanh M. Ông V1 và bà M có 03 người con là: Nguyễn Thành N, Nguyễn Thanh H4 và Nguyễn Thị Ngọc P. Ngoài ra, ông V1 không có người con nuôi, con riêng nào khác. Ông V1 chết không để lại di chúc.

Ông N thống nhất với ý kiến của bà M, bà H4, bà Phước. Bà M, bà H4, bà Phước từ chối nhận di sản của ông V1 để lại và tặng cho kỷ phần của bà M, bà H4 và bà Phước cho ông N thì ông N đồng ý nhận.

Ông N không đề nghị đo đạc, định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự trình bày ý kiến tranh luận:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Thành V đã được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn Nguyễn Ngọc Đ1 giao trả toàn bộ các thửa đất và GCNQSDĐ cho người thừa kế của ông V là bà H, ông T, bà O. Nguyên đơn đồng ý với ý kiến từ chối nhận di sản của bà Y.

Nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố, phản tố bổ sung của bà Đ1. Trường hợp Tòa án xác định các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687 tờ bản đồ số 41 là di sản của cụ D và phân chia cho các con của cụ D thì nguyên đơn bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà O đồng ý

nhận phần di sản lẽ ra ông V được nhận khi còn sống. Bà H, ông T và bà O yêu cầu được chia chung để các anh, chị, em cùng nhau quản lý, sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Ngọc Đ1 là ông Nguyễn Ngọc H2 trình bày: Căn cứ trên các Kết luận giám định của Phòng K1 - Công an tỉnh B và Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ C1, có cơ sở xác định chữ ký D và dấu vân tay trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Thành V ký ngày 01/7/2009 là do bà Đ1 thực hiện, không phải chữ ký và dấu vân tay của cụ D. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/7/2009 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ngày 31/5/2018 của bà Đ1, tuyên hủy các GCNQSDĐ của ông V và xác định thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687 tờ bản đồ số 41 là di sản của cụ D và phân chia cho các con của cụ D.

Bị đơn Nguyễn Ngọc Đ1 trình bày: Bà Đ1 giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của bà Đ1.

Về phương án phân chia đối với thửa đất số 131: Bà Đ1 yêu cầu được chia từ vị trí giáp thửa đất số 132 của bà Đ1 đến hết phần diện tích gắn liền với căn nhà của cha mẹ để lại để bà Đ1 giữ gìn căn nhà làm nơi thờ cúng cha mẹ và ông V, ông V1; diện tích còn lại của thửa 131 chia đều cho 06 anh, chị, em.

Đối với các thửa đất số 556, 589, tờ bản đồ số 47 là đất trồng lúa, khi còn sống cụ D đã quyết định tặng cho ông V, nên bà Đ1 đồng ý cho các con của ông V được quản lý sử dụng với điều kiện việc phân chia các thửa đất theo yêu cầu phản tố của bà Đ1 được chấp nhận và thi hành xong.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Y là luật sư Nguyễn Doãn H1 trình bày:

Ông Nguyễn Thành V được cụ D tặng cho các thửa đất số 505, 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực đúng trình tự thủ tục, ông V đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất trên. Do đó, bà Y đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đ1.

Trường hợp Tòa án xác định các thửa đất số 505, 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47 là di sản của cụ D thì đề nghị xem xét công sức khai phá, cải tạo đất của ông V khi phân chia di sản. Hộ gia đình cụ D gồm có cụ C (đã chết trước thời điểm cấp GCNQSDĐ), cụ D và ông V. Thời điểm cấp GCNQSDĐ vào năm 1999 cho hộ cụ D thì cụ D đã 82 tuổi, không còn sức lao động nữa, ông V là lao động chính trong gia đình, là người khai phá, gìn giữ và cải tạo đất.

Bà Nguyễn Ngọc H3 trình bày: Cụ C, cụ D và các con gái là lao động chính trong gia đình, cùng nhau khai phá, cải tạo đất. Ông V là con trai út, sức khỏe yếu

nên không phải làm công việc gì nặng nhọc. Các con gái lớn lần lượt lấy chồng và ra ở riêng. Sau khi cụ C chết, cụ D mới kê khai và được cấp sổ theo chủ trương chung của nhà nước vào năm 1999. Đất tranh chấp đã hình thành từ lâu chứ không phải đất được khai phá vào thời điểm được cấp GCNQSDĐ. Ông V không có công sức gì. Do đó đề nghị xem xét phân chia di sản của cụ D cho 07 người con là bằng nhau, không có phần của người nào nhiều hơn người nào. Bà H3 không đồng ý với ý kiến của bà Đ1 về phương án phân chia đối với thửa đất số 131.

Bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà L, bà Q1 không đồng ý với ý kiến của bà Đ1 về phương án phân chia đối với thửa đất số 131. Đề nghị xem xét chia đều làm 07 phần cho các con. Khi chia thửa đất số 131 thành 07 phần bằng nhau cho các con sẽ vướng căn nhà của cụ D để lại thì tháo dỡ. Sau khi phân chia xong các con sẽ họp lại, cùng nhau hùn tiền để làm nhò thờ cúng khác.

Ông Nguyễn Thành N trình bày: Đề nghị chia di sản của cụ D thành 07 kỷ phần bằng nhau cho các con. Ông N xin nhận phần di sản lẽ ra khi còn sống ông V1 được nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc bà Nguyễn Ngọc Đ1 giao trả các thửa đất và tài sản gắn liền với đất sau đây cho các con của ông Nguyễn Thành V là ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O:

- Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.975,8m² (theo bản vẽ số 1 kèm theo bản án);

- Các thửa đất số 143, diện tích 1.732,2 m² và thửa đất số 149, diện tích 280,3m², tờ bản đồ số 42 (Ký hiệu A và B tại bản vẽ số 2 kèm theo bản án);

- Thửa đất số 556, diện tích 1.078m² và thửa đất số 589, diện tích 644,5m², tờ bản đồ số 47 (Ký hiệu A và B tại bản vẽ số 3 kèm theo bản án).

Các thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01346/QSDD/1425/QĐ-UB ngày 16/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Thành V.

1.2. Buộc bà Nguyễn Ngọc Đ1 giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01346/QSDD/1425/QĐ-UB ngày 16/12/1999 cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O.

1.3. Công nhận ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O được quyền quản lý, sử dụng diện tích 161,3m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 và cây trồng gắn liền với đất (Ký hiệu C tại bản vẽ số 2 kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

2.1. Tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho ông Nguyễn Thành V:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 060255, sổ vào sổ cấp GCN: H04269, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108946, sổ vào sổ cấp GCN: H04271, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108947, sổ vào sổ cấp GCN: H04315, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108948, sổ sổ cấp GCN số H04270, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số thửa số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

Bà Nguyễn Ngọc Đ1 đang giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có trách nhiệm giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Xác định di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị D gồm có:

+ Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42;

+ Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41;

+ Các thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47;

+ Các thửa số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

Đất tọa lạc tại khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

2.3. Phân chia di sản như sau :

2.3.1. Đối với thửa 131, tờ bản đồ số 42:

2.3.1.1. Phân chia đất như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia 329,5m², trong đó có: 79m² đất ở đô thị, 59,9m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu A tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia 359m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 61,8m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu B tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Nguyễn Ngọc Q được chia 364,4m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 62,5m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu C tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Nguyễn Thị T1 được chia 369,8m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 63m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu D tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Nguyễn Thị L được chia 375,4m², trong đó có 62,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu E tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Ông Nguyễn Thành N được chia 376,7m², trong đó có 65m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu F tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phương H và bà Nguyễn Phương O được chia 703m², trong đó có 385,8m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu G1, G2 tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

2.3.1.2. Hoàn trả giá trị chênh lệch của đất ở và đất thổ cư:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng);

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N 5.000.000 đồng (năm triệu đồng);

- Bà Nguyễn Ngọc H3 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phương H và bà Nguyễn Phương O số tiền 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng);

- Bà Nguyễn Ngọc Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phương H và bà Nguyễn Phương O số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng);

- Bà Nguyễn Ngọc Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng);

- Bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng).

2.3.1.3. Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được sở hữu 01 căn nhà cấp 4 (nhà số A) có kết cấu: Mái ngói âm dương; cửa, vách bằng gỗ, nền gạch ceramic, diện tích 75m² và 01 căn nhà cấp 4 (nhà số B) có kết cấu: Mái tole, tường gạch xây tô, diện tích 63m², nhà số A và nhà số B dính liền với nhau. Bà Đ1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà số A và nhà số B để giao đất cho người được chia.

2.3.2. Đối với thửa 505, tờ bản đồ số 41:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia 830,7m², trong đó có 48,2m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu A tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia;

- Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia 820,1m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu B tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia;

- Bà Nguyễn Ngọc Q được chia 811,2m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu C tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia;

- Bà Nguyễn Thị T1 được chia 802,3m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu D tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia;

- Bà Nguyễn Thị L được chia 794m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu E tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia;

- Ông Nguyễn Thành N được chia 785,8m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu F tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia;

- Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O 782,3m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu G tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia.

2.3.3. Đối với các thửa đất số 1082, 1083, 1084, 686, 685 và 687, tờ bản đồ số 41:

2.3.3.1. Phân chia như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia thửa đất số 1082 (số thửa cũ: 24), diện tích 1.101m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu A tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án);

- Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia thửa đất số 1083 (số thửa cũ: 25), diện tích 1.117,3m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu B tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án);

- Bà Nguyễn Thị T1 được chia thửa đất số 686, diện tích 722m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu C tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án);

- Bà Nguyễn Ngọc Q được chia thửa đất số 685, diện tích 597m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu D tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án);

- Bà Nguyễn Thị L được chia thửa đất số 687, diện tích 732m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu E tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án);

Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H, bà Nguyễn Phương O được chia thửa đất số 1084 (số thửa cũ: 27), diện tích 529,5m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu F tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án).

Người được chia thửa đất số 1082 có trách nhiệm hoàn lại cho ông N: $(1.101\text{m}^2 - 739,43\text{m}^2) \times 400.000 \text{ đồng} = 144.626.667 \text{ đồng}$.

Người được chia thửa đất số 1083 có trách nhiệm hoàn lại cho ông N: $(1.117,3\text{m}^2 - 739,43\text{m}^2) \times 400.000 \text{ đồng} = 151.146.667 \text{ đồng}$.

2.3.3.2. Trách nhiệm hoàn tiền:

Bà Nguyễn Ngọc Đ1 có trách nhiệm hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành N là 144.626.667 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng);

Bà Nguyễn Ngọc H3 có trách nhiệm hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành N là 151.146.667 đồng (Một trăm năm mươi một triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng)

2.4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Nguyễn Ngọc Đ1, Nguyễn Ngọc H3, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị T1 đã thanh toán đủ số tiền chênh lệch cho các đương sự như đã nêu trên thì các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất được chia.

2.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phụng H đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 1082 (số cũ: 24), thửa đất số 1083 (số cũ: 25), thửa đất số 1084 (số cũ: 27), tờ bản đồ số 47; thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Phụng H về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản” đối với các thửa đất số 143, 149, tờ bản đồ số 42 và thửa đất số 688, tờ bản đồ số 41.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/3/2025 của nguyên đơn bà Nguyễn Phụng H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn liên quan đến các thửa đất số 505, 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 24, 25, 27 (là thửa 1082, 1083 và 1084 theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 15-2019 ngày 02/05/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Nguyên đơn kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm không cung cấp được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, đề nghị sửa lại cách tuyên về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Phương H là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phương O vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp là ông Cao Văn Đ tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H4 (N), bà Nguyễn Thị Ngọc P (N), bà Nguyễn Thị Thanh M (N1) hiện đang cư trú tại nước ngoài và đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Theo Đơn kháng cáo ngày 18/3/2025 và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Phương H xác định chỉ kháng cáo đối với mục 2 phần Quyết định của Tòa án của Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn liên quan đến các thửa đất số 505, 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47 (nay là thửa 1082, 1083 và 1084, tờ bản đồ số 41 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 15-2019 ngày 02/05/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B). Như vậy, các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; các thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47 (nay là các thửa đất 1082, 1083 và 1084, tờ bản đồ số 41); thửa đất 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41:

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Đ1 trình bày nguồn gốc các thửa đất trên là của cụ Nguyễn Thị D. Ngày 01/7/2009, bà Đ1 và ông V đến Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Bà Đ1 đã ký tên “D” và lấn tay vào mục “Bên A – Nguyễn Thị D” trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 254, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/7/2009. Việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là giả mạo, vi phạm điều cấm của luật nên bà Đ1 đề nghị hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà Đ1 đề nghị xác định thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số

42; thửa đất số 685, 686, 687 tờ bản đồ số 41 là di sản thừa kế của cụ D và phân chia theo pháp luật.

Theo Công văn số 960/TNMT-TTĐĐ ngày 01/8/2018 của Phòng T5 thuộc Ủy ban nhân dân thị xã B thể hiện:

- Ngày 14/12/1999, hộ cụ Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01504/QSDD/1427/QĐ-UB với tổng diện tích là 13.283m², gồm 08 thửa đất (thửa đất số 505, 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ngày 01/7/2009, cụ Nguyễn Thị D lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành V tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.903m²; thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41, tổng diện tích 1.962m²; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42, diện tích 3.073m²; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47, tổng diện tích 2.605m². Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 254, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngày 28/9/2009, ông Nguyễn Thành V được Ủy ban nhân dân huyện B cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04269 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41, diện tích 5.903m²;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04270 đối với thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.962m²;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04271 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42, diện tích 3.073m²;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04315 đối với các thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.605m².

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V là có thực hiện đo đạc thực tế. Việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành V nêu trên là căn cứ trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Thành V được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 254, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/7/2009. Trình tự, thủ tục thực hiện là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 152 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Điều 129 của Luật Đất đai năm 2003. Do đó, việc bà Nguyễn Ngọc Đ1 yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở.

Khi Tòa án cấp sơ thẩm xác minh về việc chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/7/2009 giữa cụ Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Thành V: Cán bộ tư pháp của Ủy ban nhân dân xã A xác định đã tham mưu cho Chủ tịch UBND xã A chứng thực hợp đồng đúng trình tự, thủ tục.

[2.2] Về việc trưng cầu giám định chữ ký và dấu vân tay:

Ngày 09/6/2019, bà Đ1 nộp đơn yêu cầu giám định chữ ký “Dung” và dấu vân tay tại chữ ký “Dung” trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/7/2009 giữa cụ D và ông V nêu trên. Tại Kết luận giám định số 278/GĐ-PC09 ngày 13/9/2018 của Phòng K1 - Công an tỉnh B kết luận: Chữ ký viết tên “Dung” và dấu vân tay mang tên “Nguyễn Thị D” dưới mục “Bên A (ký và ghi rõ họ tên) trên 01 (một) “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”, đề ngày 01/7/2009 (ký hiệu A) so với chữ ký viết tên “D” và dấu vân tay của Nguyễn Ngọc Đ1 trên 01 (một) “Biên bản lấy mẫu chữ ký, chữ viết và dấu vân tay (Mẫu chữ ký, dấu vân tay của bà Nguyễn Ngọc Đ1), đề ngày 12/6/2018 (ký hiệu M) là do cùng 01 người ký và in ra.

Ngày 23/01/2024, bà H nộp đơn yêu cầu giám định dấu vân tay tại chữ ký “Dung” trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/7/2009 giữa cụ D và ông V nêu trên. Mẫu so sánh bà H đề nghị thu thập để giám định là mẫu dấu vân tay của cụ D tại chỉ bản trong hồ sơ cấp chứng minh nhân dân. Tại Kết luận giám định số 2083/KL-KTHS ngày 23/4/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Dấu vân tay dưới mục “Bên A” mang họ tên Nguyễn Thị D trên “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa bên tặng cho Nguyễn Thị D với bên được tặng cho Nguyễn Thành V được Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 01/7/2009 (số 254, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD) (ký hiệu A) so với dấu vân tay trên mẫu so sánh (ký hiệu M) là không phải do vân tay ngón trỏ trái và ngón trỏ phải của cụ Nguyễn Thị D in ra.

Trên cơ sở các kết luận giám định về chữ ký, dấu vân tay, có căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41 ký ngày 01/7/2009 giữa cụ Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Thành V là giả mạo, không phải do cụ Nguyễn Thị D ký và in dấu vân tay. Do đó, có căn cứ để tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Thành V trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/7/2009, bao gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 060255, số vào sổ cấp GCN: H04269, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108946, số vào sổ cấp GCN: H04271, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108947, số vào sổ cấp GCN: H04315, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108948, số vào sổ cấp GCN: H04270, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số thửa số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

Đồng thời, có cơ sở xác định các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687 tờ bản đồ số 41 là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị D. Cụ D không để lại di chúc nên di sản của cụ D sẽ được phân chia cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật.

[2.3] Về hàng thừa kế: Căn cứ theo Điều 613 và khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ D bao gồm 07 người: bà Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thành V1, bà Nguyễn Ngọc H3, ông Nguyễn Thành V và bà Nguyễn Ngọc Đ1. Di sản của cụ D được chia thành 07 kỷ phần cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất.

Ông V1 và ông V chết sau cụ D và không để lại di chúc. Do đó, căn cứ theo Điều 611, Điều 613 và khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

Phần di sản của ông V1 được hưởng từ di sản của cụ D được chuyển tiếp cho những người trong hàng thừa kế và diện thừa kế của ông V1 là: Bà Nguyễn Thị Thanh M (vợ của ông V1), ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thanh H4 và bà Nguyễn Thị Ngọc P (các con của ông V1 và bà M). Bà M, bà H4 và bà Phước từ chối nhận di sản của ông V1 để lại và tặng cho kỷ phần của họ cho ông N. Xét thấy, việc tặng cho kỷ phần của bà M, bà H4 và bà Phước là sự tự nguyện định đoạt của các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông N được hưởng toàn bộ phần di sản mà ông V1 được hưởng từ di sản của cụ D.

Phần di sản của ông V được hưởng từ di sản của cụ D được chuyển tiếp cho những người trong hàng thừa kế và diện thừa kế của ông V là: Bà Nguyễn Thị Y (vợ ông V), ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O (các con của ông V và bà Y). Bà Y từ chối nhận và tặng cho phần di sản được nhận cho các con nên phần di sản của ông V được hưởng từ di sản của cụ D được chuyển tiếp cho ông T, bà H và bà O.

[2.4] Về phân chia di sản thừa kế:

[2.4.1] Về công sức đóng góp đối với di sản thừa kế:

Tại Công văn số 06/CATX ngày 08/8/2019 của Công an thị xã B thể hiện thời điểm ngày 14/12/1999, hộ cụ Nguyễn Thị D có ông V là thành viên. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và bà Y đề nghị xem xét công sức khai phá, cải tạo đất của ông V khi phân chia di sản của cụ D vì thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, cụ D đã 82 tuổi, không còn sức lao động nữa. Ông V là lao động chính trong gia đình, là người khai phá, gìn giữ và cải tạo đất.

Bị đơn và những người liên quan trình bày các thửa đất đang tranh chấp là do cụ C, cụ D và các con khai phá, cải tạo thành thuộc. Kết quả xác minh: Các thửa đất đã được hình thành từ khi cụ C còn sống. Cụ C, cụ D và các con cùng khai phá, cải tạo đất thành thuộc. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ D ngày 14/12/1999, Ủy ban nhân dân tỉnh S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) cho cụ D đối với các thửa đất này vào ngày 01/6/1994. Xem xét hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01504/QSDD/1427/QĐ-UB ngày 14/12/1999 cho hộ cụ Nguyễn Thị D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01346/QSDD/1425/QĐ-UB ngày 16/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Thành V cho thấy thời điểm tháng 12/1999, cụ D và ông V cùng là thành viên của hộ gia đình, cùng được cấp sổ đất cho mỗi người đối với các thửa đất khác nhau. Điều này cho thấy giữa cụ D và ông V đã thống nhất xác

định quyền quản lý, sử dụng các thửa đất khác nhau để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, không có cơ sở xác định phần công sức khai phá, giữ gìn và cải tạo đất của ông V đối với các thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47; thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 685, 686, 687 tờ bản đồ số 41 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ D. Đây là đất do của cha mẹ tạo lập, khi các con sinh ra và lớn lên, cùng sống trong gia đình, cùng có công sức như nhau.

[2.4.2] Về phương án phân chia đối với các thửa đất số 24, 25, 27, 685, 686, 687:

Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.567m^2 . Kết quả đo đạc thể hiện tại Bản trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 15-2019 ngày 02/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B như sau:

- + Thửa đất số 1082 (số thửa cũ: 24): 1.101m^2 ;
- + Thửa đất số 1083 (số thửa cũ: 25): $1.117,3\text{m}^2$;
- + Thửa đất số 1084 (số thửa cũ: 27): $529,5\text{m}^2$;
- + Thửa đất số 685: 597m^2 ;
- + Thửa đất số 686: 722m^2 ;
- + Thửa đất số 687: 732m^2 ;

Như vậy, tổng diện tích qua đo đạc thực tế là $4.798,8\text{m}^2$, tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: $4.798,8\text{m}^2 - 4.567\text{m}^2 = 231,8\text{m}^2$. Hiện trạng thửa đất: đất trồng lúa, có bờ xác định ranh giới với các thửa đất liền kề. Xét thấy, diện tích chênh lệch tăng do sai sót trong quá trình đo đạc khi cấp sổ đất nên Tòa án giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế là $4.798,8\text{m}^2$.

Các thửa đất số 1082 (số cũ 24), 1083 (số cũ 25), 1084 (số cũ 27), 685, 686, 687 là đất trồng lúa, không giáp tuyến đường được phép hợp, tách thửa trên địa bàn thành phố B cũ nên không thể nhập lại và phân chia thành 07 kỷ phần cho các đương sự. Xét thấy, ông N không phải là người sinh sống tại địa phương, không có điều kiện thuận lợi để sử dụng đất trồng lúa. Do đó, các thửa này được chia cho các đương sự: bà Q, bà T1, bà L, bà H3, bà Đ1 và các con của ông V (ông T, bà H và bà O). Diện tích giữa các thửa đất có sự chênh lệch, trong đó thửa 1082 và thửa 1083 có diện tích lớn nhất nên hai người được chia thửa đất số 1082, 1083 có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N. Các thửa đất số 686, 685, 687, 1084 diện tích không chênh lệch nhiều so với 01 kỷ phần nên người được chia diện tích lớn hơn kỷ phần không phải có trách nhiệm hoàn lại giá trị chênh lệch; người được chia diện tích nhỏ hơn kỷ phần cũng không được nhận thêm giá trị chênh lệch.

Các đương sự không đề nghị đo đạc, định giá lại nên Tòa án căn cứ giá trị quyền sử dụng đất được xác định tại Biên bản định giá ngày 15/5/2018 là: 400.000 đồng/ m^2 đất nông nghiệp.

Số tiền ông N được nhận là: $[1.101\text{m}^2 \text{ (diện tích thửa đất số 1082)} + 1.117,3\text{m}^2 \text{ (diện tích thửa đất số 1083)}] / 3 = 739,43\text{m}^2 \times 400.000 \text{ đồng/m}^2 = 295.773.334 \text{ đồng}$.

Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia thửa đất số 1082 (số thửa cũ: 24) có trách nhiệm hoàn lại cho ông N: $(1.101\text{m}^2 - 739,43\text{m}^2) \times 400.000 \text{ đồng} = 144.626.667 \text{ đồng}$.

Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia thửa đất số 1083 (số thửa cũ: 25) có trách nhiệm hoàn lại cho ông N: $(1.117,3\text{m}^2 - 739,43\text{m}^2) \times 400.000 \text{ đồng} = 151.146.667 \text{ đồng}$.

[2.4.2] Về phương án phân chia đối với các thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42:

Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.073m^2 , trong đó có 259m^2 đất ở. Kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 11-2019 ngày 02/5/2019 là $2.877,8\text{m}^2$, giảm $195,2\text{m}^2$ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Thửa đất số 131 đủ điều kiện tách thửa để phân chia cho các đương sự theo Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, Công văn số 55/CV-HĐTV ngày 27/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố B và danh mục các tuyến đường được phép tách thửa trên địa bàn thành phố B. Do đó, thửa đất này sẽ được tách ra phân chia cho các đương sự.

Hiện trạng thửa đất: có nhà ở, công trình phụ, cây trồng gắn liền với đất. Phía Đông thửa đất này giáp thửa đất số 132 của bà Đ1, bà Đ1 có xây dựng công trình phụ (một phần chân bồn nước) sang thửa 131. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định chia cho bà Đ1 vị trí đất giáp thửa 132 của bà Đ1 là phù hợp. Vị trí phía Bắc của thửa 131 giáp đường giao thông nông thôn, đương sự được chia tại vị trí giáp đường giao thông sẽ bị hạn chế quyền sử dụng đất khi xin giấy phép xây dựng công trình kiên cố trên đất, do đó người được chia tại vị trí giáp đường giao thông nông thôn sẽ được chia diện tích nhiều hơn những người còn lại.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện: Các thửa đất số 143, 149, 100, tờ bản đồ số 42 giáp một phần diện tích của thửa đất số 131; các thửa đất số 143, 149, 100 không tiếp giáp đường giao thông nông thôn. Để tạo điều kiện thuận lợi cho đương sự trong việc quản lý, sử dụng đất, xét nên chia cho các con của ông V một phần diện tích đất tiếp giáp thửa 143, 149 để các con của ông V có lối đi vào thửa 143, 149; tránh phát sinh tranh chấp về quyền đi qua bất động sản liền kề sau này.

Về căn nhà của cụ D để lại trên thửa đất 131: Các đương sự không có yêu cầu phân chia nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Quá trình tham gia tố tụng, các đương sự thống nhất ý kiến: Bà Đ1 là người có công sức đóng góp lớn nhất trong việc sửa chữa, tu bổ căn nhà này. Bà Đ1 có nguyện vọng giữ căn nhà này làm nơi thờ cúng và yêu cầu chia cho bà Đ1 diện tích đất từ vị trí giáp ranh thửa 132 đến hết vị trí căn nhà (chiều ngang giáp đường khoảng $22,5\text{m}$). Tuy nhiên, trường hợp giữ căn nhà làm nơi thờ cúng và chấp nhận phương án phân chia do bà Đ1 đưa ra thì không thể phân chia đất cho những người còn lại, không bảo đảm tính công bằng và hài hòa quyền lợi cho các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của bà Đ1. Bà Đ1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà về vị trí đất được chia.

Về đất ở: Thửa đất số 131 có 259m² đất ở. Các đương sự không đề nghị đo đạc, định giá lại nên Tòa án căn cứ giá trị quyền sử dụng đất được xác định tại Biên bản định giá ngày 15/5/2018 là: 2.500.000 đồng/m² đất ở; 1.500.000 đồng/m² đất trồng cây lâu năm. Mỗi kỹ phần là 37m² đất ở. Theo Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở tại địa bàn phường A, thành phố B (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là 60m². Do đó, chỉ có 04 kỹ phần được chia diện tích đất ở, 03 kỹ phần còn lại không được chia đất ở sẽ được nhận giá trị bằng tiền do người nhận đất ở có trách nhiệm hoàn lại. Bà Đ1 có nguyện vọng làm nhà thờ cúng nên chia cho bà Đ1 79m² đất ở; các bà H3, bà Q và bà T1 mỗi người được chia 60m² đất ở. Các bà Đ1, H3, Q và T1 có trách nhiệm hoàn lại giá trị chênh lệch giữa đất ở và đất trồng cây lâu năm cho bà L và các con của ông V1, ông V. Về công trình phụ và cây trồng trên đất: Bà Đ1 được sở hữu công trình phụ và cây trồng gắn liền với diện tích đất được chia.

Số tiền bà Đ1 phải hoàn lại là: $(79\text{m}^2 - 37\text{m}^2) \times (2.500.000 \text{ đồng} - 1.500.000 \text{ đồng}) = 42.000.000 \text{ đồng}$. Trong đó, bà Đ1 phải hoàn lại cho ông N số tiền 5.000.000 đồng và bà Đ1 phải hoàn lại cho bà L số tiền 37.000.000 đồng.

Số tiền các bà H3, Q, Thường mỗi người phải hoàn lại là: $(60\text{m}^2 - 37\text{m}^2) \times (2.500.000 \text{ đồng} - 1.500.000 \text{ đồng}) = 23.000.000 \text{ đồng}$. Trong đó, bà T1 hoàn lại cho ông N số tiền 23.000.000 đồng; bà Q hoàn lại cho ông N số tiền 9.000.000 đồng; bà Q hoàn lại cho ông T, bà H và bà O số tiền 14.000.000 đồng; và bà H3 hoàn lại cho ông T, bà H và bà O số tiền 23.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm có nhầm lẫn trong việc tính toán số tiền hoàn lại tại phần Nhận định của Tòa án, tuy nhiên phần Quyết định của Tòa án đã tuyên nội dung chính xác. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ điều chỉnh nội dung nhận định về số tiền mà các đương sự được hưởng diện tích đất ở phải hoàn lại cho các đương sự cho phù hợp.

Về hình thể thửa đất số 131, Tòa án cấp sơ thẩm chia thửa đất số 131 bằng hiện vật cho các đương sự thành các phần đất có diện tích tương đối bằng nhau nhưng phần đất chia cho ông T, bà H và bà O có diện tích hành lang an toàn đường bộ chiếm phần lớn diện tích đất được chia là chưa phù hợp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

[2.4.3] Về phương án phân chia đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41:

Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.903m² đất trồng cây lâu năm. Kết quả đo đạc thể hiện tại M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 16-2019 ngày 02/5/2019 là 5.288,4m², giảm 276,6m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Xét thấy, diện tích chênh lệch tăng do sai sót trong quá trình đo đạc khi cấp sổ đất nên Tòa án giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế là 5.288,4m². Thửa đất số 505 đủ điều kiện tách thửa để phân chia cho các đương sự theo Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, Công văn số 55/CV-HĐTV ngày 27/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố B và danh mục các tuyến đường được phép tách thửa trên địa bàn thành phố B. Do đó, thửa đất này được tách ra phân chia cho các đương sự.

Hiện trạng thửa đất: có cây cao su, hàng rào trụ bê tông, lưới kẽm gai gắn liền với đất. Bị đơn bà Đ1 cho rằng cây cao su do bà bỏ tiền mua cây giống, phân tro và thuê người trồng. Tuy nhiên, tại quá trình tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, bà Đ1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh và không có kháng cáo đối với nội dung này, do đó không có cơ sở chấp nhận. Thửa đất này được chia 07 kỷ phần cho những người thừa kế của cụ D, người thừa kế được sở hữu cây trồng gắn liền với diện tích đất được chia.

[2.4.4] Bà H, ông T và bà O yêu cầu được quản lý, sử dụng chung các thửa đất của ông V để lại và được chia chung đối với di sản ông V được phân chia từ di sản của cụ D để các anh, chị, em con cùng nhau quản lý, sử dụng đất. Xét thấy, việc các ông bà yêu cầu quản lý, sử dụng chung thửa đất của ông V được hưởng từ di sản của cụ D là quyền tự định đoạt của đương sự, phù hợp quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà O là luật sư Nguyễn Doãn H1 trình bày rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm chia thửa đất số 131 thành các phần tương đối, nhưng có diện tích hành lang an toàn đường bộ bằng nhau là chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ về nguồn gốc hình thành di sản, công sức khai phá, cải tạo và quản lý đất của cụ C, cụ D và các con, cũng như đặc điểm, hiện trạng của các thửa đất và điều kiện quản lý, sử dụng thực tế của từng đương sự. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét các yếu tố như sự tiếp giáp với đường giao thông nông thôn, đảm bảo lối đi để tránh tranh chấp phát sinh và đảm bảo việc các đương sự đều có thể di chuyển ra đường giao thông do Nhà nước quản lý. Tuy nhiên, thửa đất số 131 có vị trí phía Bắc của thửa đất giáp đường giao thông nông thôn, đương sự được chia tại vị trí này giáp đường giao thông sẽ bị hạn chế quyền sử dụng đất khi xây dựng công trình kiên cố trên đất, người được chia tại vị trí này sẽ được chia diện tích nhiều hơn, những người còn lại do đó xét cần phân chia thửa đất số 131 để đảm bảo công bằng về vị trí và hình thể, cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia 262,3m², trong đó có: 79m² đất ở đô thị, 58,4m² hành lang an toàn đường bộ và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.
- Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia 289,8m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 60,3m² hành lang an toàn đường bộ và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.
- Bà Nguyễn Ngọc Q được chia 294,2m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 61m² hành lang an toàn đường bộ và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.
- Bà Nguyễn Thị T1 được chia 298,9m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 61,6m² hành lang an toàn đường bộ và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.
- Bà Nguyễn Thị L được chia 304,7m², trong đó có 60,9m² hành lang an toàn đường bộ và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.
- Ông Nguyễn Thành N được chia 306,5m², trong đó có 60,1m² hành lang an toàn đường bộ và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O được chia 759,1m², trong đó có 398m² hành lang an toàn đường bộ và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thành V là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, cần điều chỉnh lại thành kiến nghị cơ quan nhà nước thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

[4] Từ những phân tích trên, nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, xét thấy tại cấp phúc thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà H.

[5] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H là phù hợp một phần.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 05/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.1.1. Buộc bà Nguyễn Ngọc Đ1 giao trả các thửa đất và tài sản gắn liền với đất sau đây cho các con của ông Nguyễn Thành V là ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O:

- Thửa đất số 688, tờ bản đồ số 41, diện tích 1.975,8m² (theo bản vẽ số 1 kèm theo bản án);

- Các thửa đất số 143, diện tích 1.732,2 m² và thửa đất số 149, diện tích 280,3m², tờ bản đồ số 42 (Ký hiệu A và B tại bản vẽ số 2 kèm theo bản án);

- Thửa đất số 556, diện tích 1.078m² và thửa đất số 589, diện tích 644,5m², tờ bản đồ số 47 (Ký hiệu A và B tại bản vẽ số 3 kèm theo bản án).

Các thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01346/QSĐĐ/1425/QĐ-UB ngày 16/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Thành V.

1.2. Buộc bà Nguyễn Ngọc Đ1 giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01346/QSĐĐ/1425/QĐ-UB ngày 16/12/1999 cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O.

1.3. Công nhận ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O được quyền quản lý, sử dụng diện tích 161,3m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 và cây trồng gắn liền với đất (Ký hiệu C tại bản vẽ số 2 kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

2.1. Kiến nghị thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Thành V:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 060255, sổ vào sổ cấp GCN: H04269, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108946, sổ vào sổ cấp GCN: H04271, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108947, sổ vào sổ cấp GCN: H04315, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 108948, sổ sổ cấp GCN số H04270, ngày 28/9/2009 đối với thửa đất số thửa số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

Bà Nguyễn Ngọc Đ1 đang giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có trách nhiệm giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Xác định di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị D gồm có:

- Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42;

- Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41;

- Các thửa đất số 24, 25, 27, tờ bản đồ số 47;

- Các thửa số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

Đất tọa lạc tại khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Phân chia di sản như sau :

2.3.1. Đối với thửa 131, tờ bản đồ số 42:

2.3.1.1. Phân chia đất như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia 262,3m², trong đó có: 79m² đất ở đô thị, 58,4m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu A tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia 289,8m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 60,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu B tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Nguyễn Ngọc Q được chia 294,2m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 61m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu C tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Nguyễn Thị T1 được chia 298,9m², trong đó có: 60m² đất ở đô thị, 61,6m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu D tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Bà Nguyễn Thị L được chia 304,7m², trong đó có 60,9m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu E tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Ông Nguyễn Thành N được chia 306,5m², trong đó có 60,1m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu F tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

- Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O được chia 759,1m², trong đó có 398m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu G1, G2 tại bản vẽ số 4 kèm theo bản án) và sở hữu các tài sản gắn liền với đất.

2.3.1.2. Hoàn trả giá trị chênh lệch của đất ở và đất thổ cư:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 37.000.000 đồng (Ba mươi bảy triệu đồng).

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

- Bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền 23.000.000 đồng (Hai mươi ba triệu đồng).

- Bà Nguyễn Ngọc Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

- Bà Nguyễn Ngọc Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng).

- Bà Nguyễn Ngọc H3 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O số tiền 23.000.000 đồng (Hai mươi ba triệu đồng).

2.3.1.3. Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được sở hữu 01 căn nhà cấp 4 (nhà số A) có kết cấu: Mái ngói âm dương; cửa, vách bằng gỗ, nền gạch ceramic, diện tích 75m² và 01 căn nhà cấp 4 (nhà số B) có kết cấu: Mái tole, tường gạch xây tô, diện tích

63m², nhà số A và nhà số B dính liền với nhau. Bà Đ1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà số A và nhà số B để giao đất cho người được chia.

2.3.2. Đối với thửa 505, tờ bản đồ số 41:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia 830,7m², trong đó có 48,2m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu A tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia.

- Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia 820,1m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu B tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia.

- Bà Nguyễn Ngọc Q được chia 811,2m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu C tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia.

- Bà Nguyễn Thị T1 được chia 802,3m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu D tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia.

- Bà Nguyễn Thị L được chia 794m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu E tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia.

- Ông Nguyễn Thành N được chia 785,8m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu F tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia.

- Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H và bà Nguyễn Phương O 782,3m², trong đó có 48,3m² hành lang an toàn đường bộ (Ký hiệu G tại bản vẽ số 5 kèm theo bản án) và sở hữu các cây trồng, tài sản gắn liền với đất được chia.

2.3.3. Đối với các thửa đất số 1082, 1083, 1084, 686, 685 và 687, tờ bản đồ số 41, phân chia như sau:

- Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia thửa đất số 1082 (số thửa cũ: 24), diện tích 1.101m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu A tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án).

- Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia thửa đất số 1083 (số thửa cũ: 25), diện tích 1.117,3m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu B tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án).

- Bà Nguyễn Thị T1 được chia thửa đất số 686, diện tích 722m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu C tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án).

- Bà Nguyễn Ngọc Q được chia thửa đất số 685, diện tích 597m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu D tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án).

- Bà Nguyễn Thị L được chia thửa đất số 687, diện tích 732m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu E tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án).

Ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Phượng H, bà Nguyễn Phương O được chia thửa đất số 1084 (số thửa cũ: 27), diện tích 529,5m², tờ bản đồ số 41 (Ký hiệu F tại bản vẽ số 1 kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Ngọc Đ1 được chia thửa đất số 1082 (số thửa cũ: 24) có trách nhiệm hoàn lại cho ông N: $(1.101\text{m}^2 - 739,43\text{m}^2) \times 400.000 \text{ đồng} = 144.626.667 \text{ đồng}$ (Một trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Bà Nguyễn Ngọc H3 được chia thửa đất số 1083 (số thửa cũ: 25) có trách nhiệm hoàn lại cho ông N: $(1.117,3\text{m}^2 - 739,43\text{m}^2) \times 400.000 \text{ đồng} = 151.146.667 \text{ đồng}$ (Một trăm năm mươi một triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

2.4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Nguyễn Ngọc Đ1, Nguyễn Ngọc H3, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Thị T1 đã thanh toán đủ số tiền chênh lệch cho các đương sự như đã nêu trên thì các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chia.

2.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các thửa đất số 131, tờ bản đồ số 42; thửa đất số 505, tờ bản đồ số 41; thửa đất số 1082 (số cũ: 24), thửa đất số 1083 (số cũ: 25), thửa đất số 1084 (số cũ: 27), tờ bản đồ số 47; thửa đất số 685, 686, 687, tờ bản đồ số 41.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản” đối với các thửa đất số 143, 149, tờ bản đồ số 42 và thửa đất số 688, tờ bản đồ số 41.

5. Về án phí sơ thẩm:

5.1. Bà Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Ngọc H3 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Bà Nguyễn Ngọc Đ1 phải chịu 113.845.936 đồng (Một trăm mười ba triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng), được khấu trừ vào số tiền 5.750.000 đồng (Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0025502 ngày 04/6/2018 và số 0000602 ngày 15/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh), còn lại bà Đ1 phải tiếp tục nộp 108.095.936 đồng (Một trăm lẻ tám triệu chín mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng).

5.3. Bà Nguyễn Phượng H, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Phương O cùng phải chịu 85.524.000 đồng (Tám mươi lăm triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. Bà Nguyễn Phương H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 36.135.680 đồng (Ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0017447 ngày 12/01/2018 và số 0004823 ngày 29/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh); hoàn trả cho bà Hằng số tiền 35.835.680 đồng (Ba mươi lăm triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

5.5. Ông Nguyễn Thành N phải chịu 59.349.700 đồng (Năm mươi chín triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

6.1. Bà Nguyễn Ngọc Đ1, bà Nguyễn Ngọc H3, bà Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thành N mỗi người phải chịu 1.552.405 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm lẻ năm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

6.2. Bà Nguyễn Phương H, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Phương O cùng phải chịu 1.552.405 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm lẻ năm đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá. Bà H tự nguyện nộp thay cho ông T và bà O.

6.3. Bà Nguyễn Phương H đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá nên ông bà Nguyễn Ngọc Đ1, bà Nguyễn Ngọc H3, bà Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thành N mỗi người có trách nhiệm trả lại 1.552.405 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm lẻ năm đồng) cho bà Nguyễn Phương H.

7. Về chi phí giám định:

Bà Nguyễn Phương H phải chịu 13.946.500 đồng (Mười ba triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng). Bà Nguyễn Ngọc Đ1 đã tạm ứng 4.200.000 đồng chi phí giám định nên bà Nguyễn Phương H có trách nhiệm trả lại 4.200.000 đồng cho bà Nguyễn Ngọc Đ1. Số tiền chi phí giám định còn lại bà Nguyễn Phương H đã thanh toán xong.

8. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Phương H không phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai thu tiền số 0000207 ngày 18/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- UBND phường Tây Nam, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

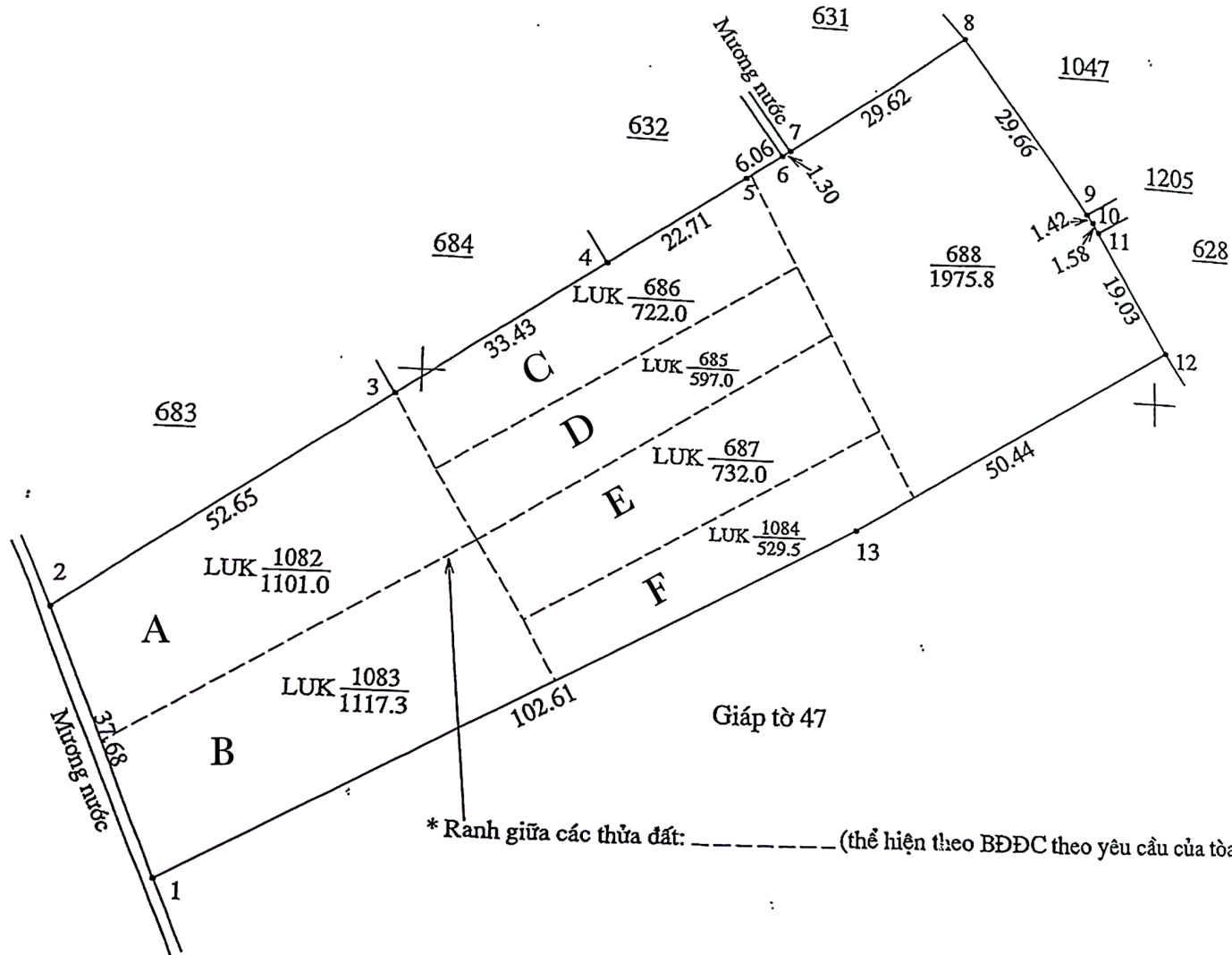
**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Trung Dũng

SƠ ĐỒ BẢN VẼ SỐ 01

(Kèm theo Bản án số 1039/2025/DS-PT ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn bà Nguyễn Phượng H với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1)

Thửa đất số 685, 686, 687, 688, 1082, 1083 và 1084:



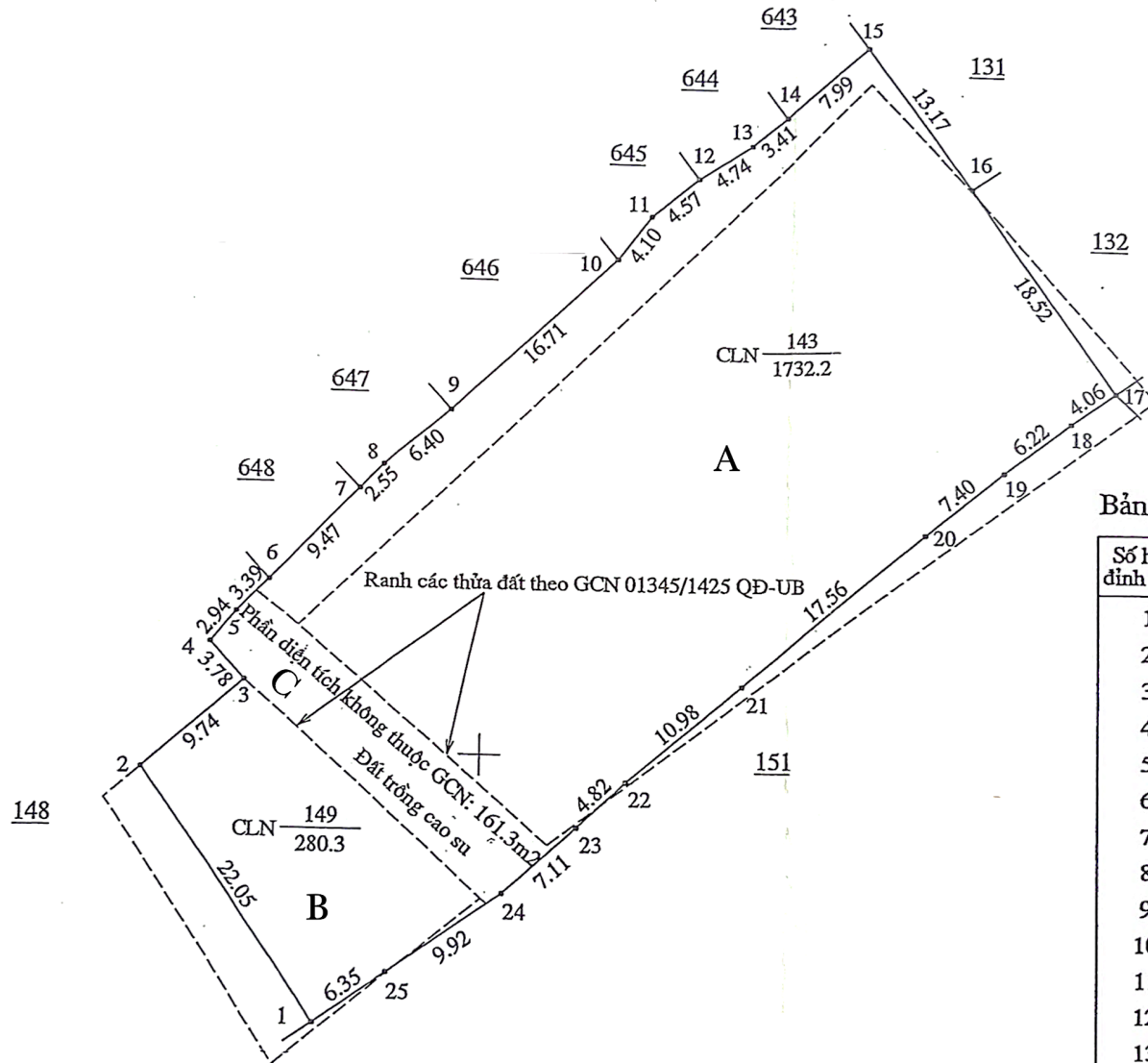
Bảng liệt kê tọa độ góc ranh VN-2000

Số hiệu đỉnh thửa	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
1	1224932.355	585968.219	37.68
2	1224966.916	585953.214	52.65
3	1224996.643	585996.673	33.43
4	1225015.844	586024.034	22.71
5	1225028.852	586042.655	6.06
6	1225032.281	586047.648	1.30
7	1225033.014	586048.722	29.62
8	1225050.082	586072.929	29.66
9	1225026.005	586090.255	1.42
10	1225024.852	586091.085	1.58
11	1225023.493	586091.899	19.03
12	1225007.163	586101.677	50.44
13	1224980.868	586058.633	102.61
1	1224932.355	585968.219	

SƠ ĐỒ BẢN VẼ SỐ 02

(Kèm theo Bản án số 1039/2025/DS-PT ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn bà Nguyễn Phương H với bị đơn bà Nguyễn Ngọc ĐI)

Thửa đất số 143 và 149:



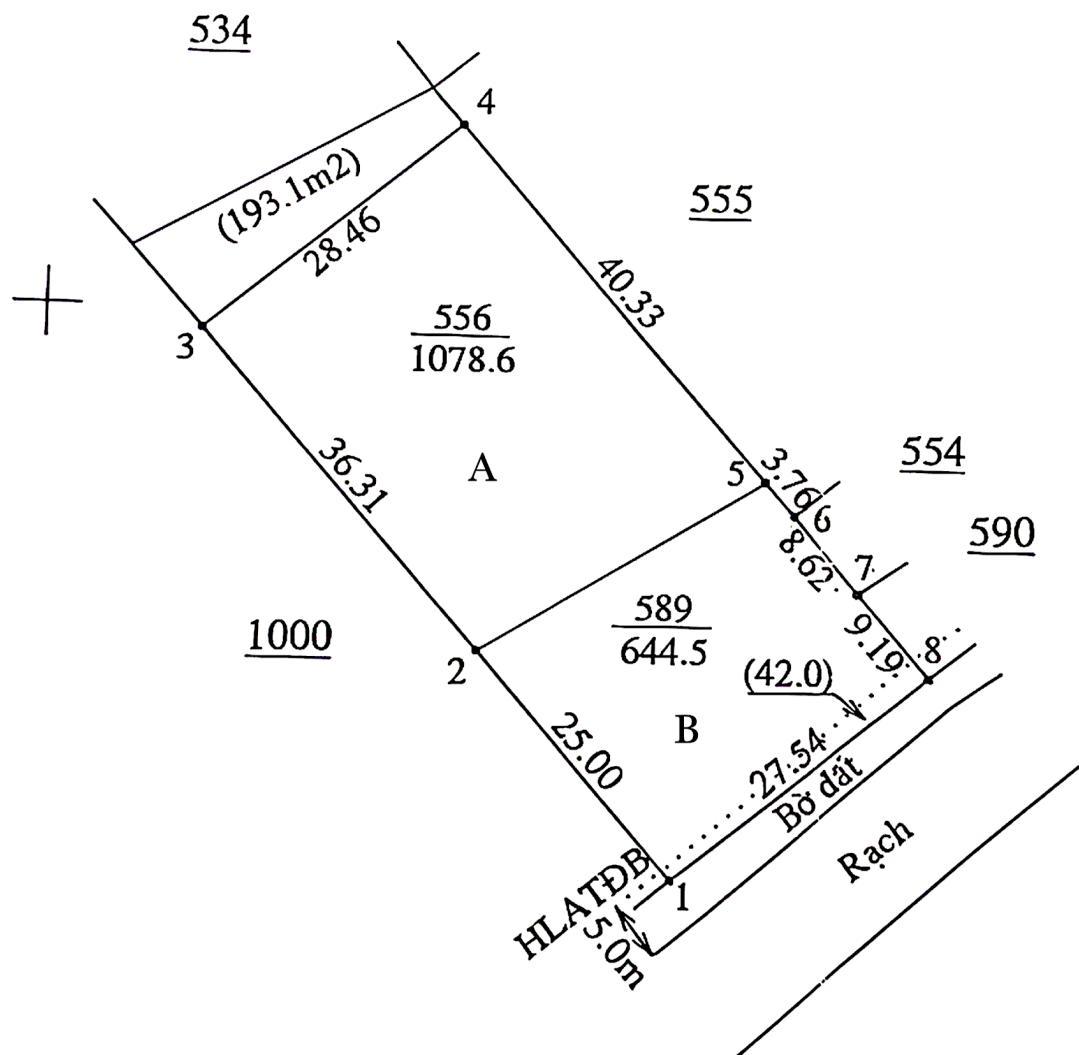
Bảng liệt kê tọa độ góc ranh VN-2000

Số hiệu đỉnh thửa	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)	Số hiệu đỉnh thửa	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
1	1225080.947	586238.449	22.05	14	1225148.124	586272.101	7.99
2	1225098.747	586225.440	9.74	15	1225153.261	586278.221	13.17
3	1225105.169	586232.758	3.78	16	1225142.573	586285.912	18.52
4	1225107.931	586230.184	2.94	17	1225127.392	586296.512	4.06
5	1225110.211	586232.042	3.39	18	1225125.031	586293.206	6.22
6	1225112.644	586234.400	9.47	19	1225121.250	586288.266	7.40
7	1225119.561	586240.868	2.55	20	1225116.532	586282.566	17.56
8	1225121.422	586242.608	6.40	21	1225105.244	586269.114	10.98
9	1225125.616	586247.446	16.71	22	1225098.212	586260.679	4.82
10	1225137.140	586259.543	4.10	23	1225094.927	586257.152	7.11
11	1225140.416	586262.001	4.57	24	1225090.219	586251.823	9.92
12	1225143.358	586265.502	4.74	25	1225084.553	586243.677	6.35
13	1225145.929	586269.485	3.41	1	1225080.947	586238.449	
14	1225148.124	586272.101					

SƠ ĐỒ BẢN VẼ SỐ 03

(Kèm theo Bản án số 1039/2025/DS-PT ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn bà Nguyễn Phương H với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1)

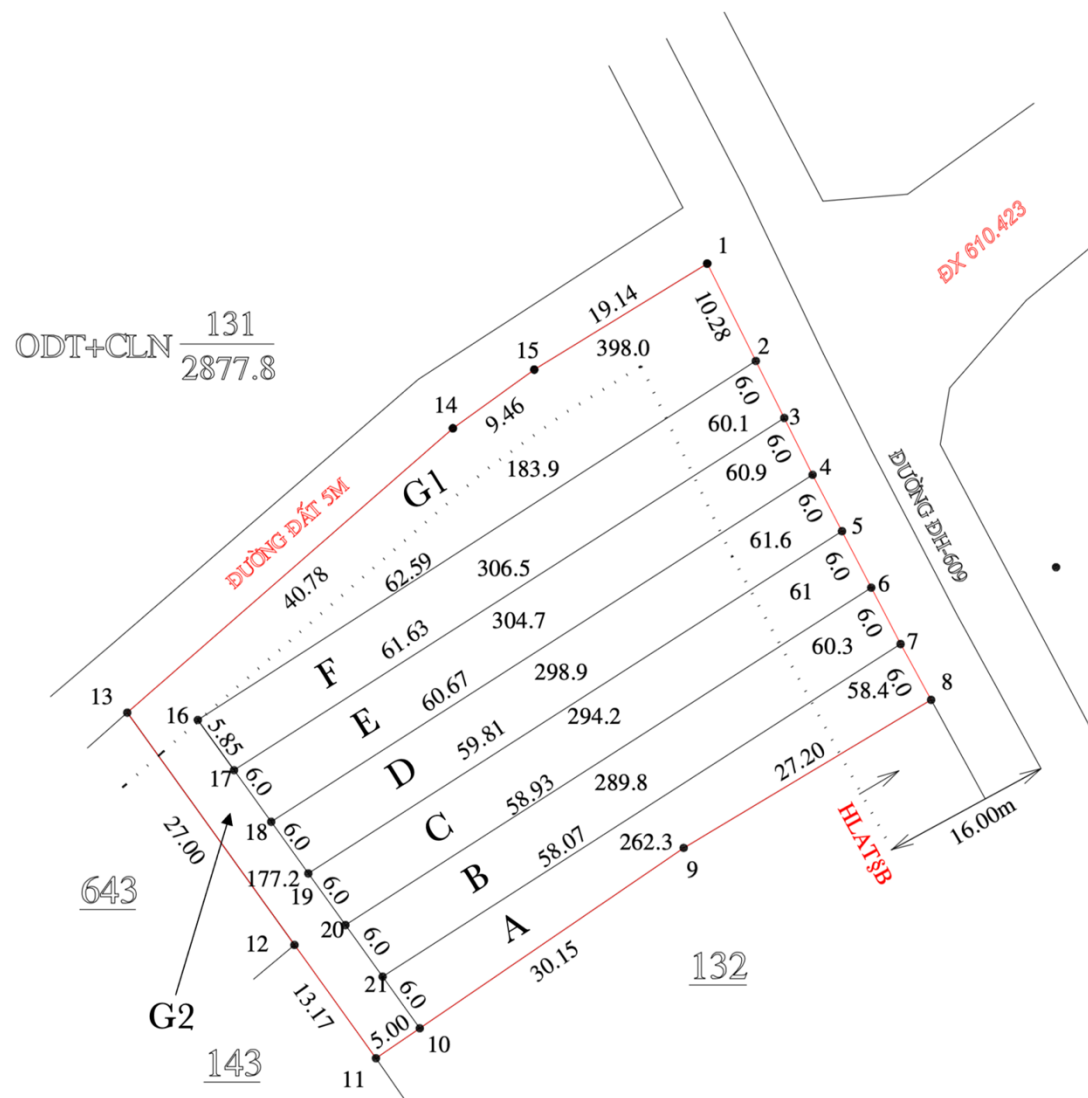
Thửa đất số 556 và 589:



(Kèm theo Bản án số 1039/2025/DS-PT ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn bà Nguyễn Phương H với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Đ1)

32

Số hiệu đỉnh thừa	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
11	1225142.573	586285.912	
12	1225153.261	586278.221	13.17
13	1225175.181	586262.457	27.00
14	1225202.019	586293.165	40.78
15	1225207.551	586300.840	9.46
1	1225217.560	586317.152	19.14
			46,28
8	1225176.387	586338.269	
9	1225162.416	586314.929	27.20
			35.15
11	1225142.573	586285.912	



SƠ ĐỒ BẢN VẼ SỐ 05

(Kèm theo Bản án số 1039/2025/DS-PT ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn bà Nguyễn Phương H với bị đơn bà Nguyễn Ngọc ĐI)

Thửa đất số 505:

Số hiệu đỉnh thửa	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
1	1225125.271	586010.306	26.48
2	1225149.770	586000.247	42.61
3	1225189.366	585984.519	26.08
4	1225213.491	585974.618	56.54
11	1225239.596	586024.772	61.81
12	1225185.436	586054.552	25.43
13	1225163.079	586066.671	67,87
1	1225125.271	586010.306	

