

Bản án số: 953/2026/DS-PT

Ngày: 14/5/2026

V/v Tranh chấp chia tài sản chung
là quyền sử dụng đất và tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Phan Trí Dũng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 288/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1020/2026/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3739/2026/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4756/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1965; địa chỉ: số K, tổ A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Quốc T và ông Nguyễn Sỹ T1, thuộc Công ty L1 - Chi nhánh B4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Ông Trương Quốc T có mặt, ông Nguyễn Sỹ T1 vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn P1, sinh năm 1969; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh T2, sinh năm 1993; địa chỉ: thôn Á, xã D, tỉnh Hưng Yên, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2026); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hồng B và ông Nguyễn Văn N; địa chỉ liên hệ: phòng 403, tầng D, số H N, phường G, Thành phố Hà Nội, là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh N, thuộc Công ty L2 và Cộng sự; ông B vắng mặt; ông N có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Bà Châu Thị B1, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1963; địa chỉ: số D, đường P, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số F, đường Đ, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Bà Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 1971; địa chỉ: số D, đường P, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: số F, đường Đ, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường P, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

5. Ông Hồ Hải B2, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A, đường P, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1952; địa chỉ: số D, đường P, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Trương Thị Kiều T5, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Tân Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: số E, đường P, tổ A, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

9. Bà Nguyễn Ngọc N1, sinh năm 1983; địa chỉ: số E, đường P, tổ A, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

10. Ông Nguyễn Việt T6, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết, nguyên đơn ông Phạm Văn P trình bày:

Bà Phạm Thị P2 (sinh năm 1938, chết năm 2010) có 03 người con gồm bà Châu Thị B1, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1. Ngày 02/7/1999, hộ bà Phạm Thị P2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N480926, sổ vào sổ 00309QSDĐ/PM với diện tích đất được cấp là 22.047m², thuộc thửa đất số 897, 11 và 40, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông Đỗ Văn M phát sinh tranh chấp về thừa kế tài sản đối với gia đình bà P2. Tại phân quyết định của Bản án số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương chia cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị P2 là bà Châu Thị B1, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 như sau:

Kỷ phần của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị P2 là bà Châu Thị B1, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 được chia số tiền bồi thường giải tỏa đất là 12.538.321.250 đồng.

Chia cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị P2 là bà Châu Thị B1, ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 diện tích 5.852,4m² (trong đó 135m² đất thổ cư; 118,9m² hành lang an toàn đường bộ) + 1.650,27m² (trong đó 30m² thổ cư) = 7.502,7m² (trong đó 165m² thổ cư; 118,9m² hành lang an toàn đường bộ); vị trí đất ký hiệu B1, B2, B3 theo sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án.

Đối với số tiền bồi thường 12.538.321.250 đồng thì ông P, ông P1 và bà B1 tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên, đối với diện tích đất 7.502,7m² nêu trên, cho đến nay, giữa ông P, ông P1 và bà B1 vẫn chưa thỏa thuận được với nhau nên phát sinh tranh chấp.

Ông P xác định phần đất ông đang quản lý, sử dụng qua đo đạc thực tế có diện tích 2.045,2m², trong đó: phần diện tích 892,2m² là do ông P quản lý, sử dụng từ trước đến nay; đối với diện tích đất 1.153m² trước đây do ông P1 quản lý, sử dụng và trên đất có 01 căn nhà do ông P1 xây dựng diện tích 363,4m². Sau khi Bản án số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật, giữa ông P, ông P1 và bà B1 thống nhất phân chia lại vị trí đất quản lý, sử dụng. Theo đó, ông P1 quản lý, sử dụng phần diện tích B1, bà B1 một phần diện tích B2, còn ông P là một phần B2 và B3. Sau đó, ông P và ông P1 thống nhất lập vi bằng có nội dung ghi nhận ông P1 giao lại phần đất cùng căn nhà diện tích 363,4m² cho ông P và ông P thanh toán cho ông P1 số tiền 800.000.000 đồng, chứ hai bên không thương lượng cụ thể về diện tích và giá đất. Việc ông P1 bàn giao nhà đất cho ông P và ông P thanh toán tiền cho ông P1 đã thực hiện xong. Sau khi nhận nhà đất, ông P đã sửa chữa lại căn nhà diện tích 363,4m² (nay là căn nhà 2 diện tích 412,6m²) và quản lý, sử dụng cho đến nay.

Tại đơn khởi kiện, ông Phạm Văn P yêu cầu được chia phần đất có diện tích 3.027m² và toàn bộ tài sản trên đất bao gồm 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 161,3m²; 01 nhà tạm diện tích khoảng 363,4m² và 01 nhà xưởng có diện tích khoảng 360,9m² trong tổng diện tích 7.502,7m² theo Bản án số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Quá trình giải quyết, ngày 27/11/2022, ông P có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất ông Đỗ Kim T7, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị T8 đang tranh chấp với gia đình ông, cụ thể: diện tích ông T7 tranh chấp là 527m² tại vị trí đất có ký hiệu B3; bà V, bà T8 diện tích khoảng 420m² tại vị trí đất có ký hiệu B2.

Nay ông Phạm Văn P yêu cầu Tòa án giải quyết chia cho ông P quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.045,2m² tại vị trí đất có ký hiệu B2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm có nhà 1 diện tích 271,5m², kết cấu mái ngói, vách tường, nền gạch men; nhà 2 diện tích 412,6m², kết cấu mái tole, trần thạch cao, vách tường (có một phần vách kính), nền gạch men. Đối với 165m² thổ cư thì yêu cầu chia theo quy định pháp luật.

Đồng thời, ông P yêu cầu chia cho ông P quyền sử dụng đất có diện tích 446,7m² tại vị trí đất có ký hiệu B1, bao gồm: phần đất có diện tích 133m², nhà thờ (mộ) 29,7m², kết cấu trần bê tông, vách tường, nền gạch men do ông P đang quản lý, trông coi và phần đất trống diện tích 284m² trước đây ông P1 quản lý, sử dụng. Nhưng do ông P1 bỏ đi nơi khác sinh sống, không ai trông coi, quản lý nhà thờ tổ của gia đình. Mặt khác, ông P được biết ông P1 đã chuyển nhượng phần đất tại vị trí B1 cho vợ chồng ông Hồ Hải B2, bà Nguyễn Thị H. Vì vậy, ông P yêu cầu giao lại phần diện tích 446,7m² nêu trên cho ông P quản lý để thực hiện việc thờ cúng tổ tiên. Đối với diện tích 284m² trường hợp ông P1 và ông B2 có yêu cầu ông P bồi hoàn bằng giá trị thì ông P đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Hoàng Y thì ông P chỉ thống nhất công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với vợ chồng ông T3, bà Y đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 271,7m². Việc diện tích chuyển nhượng cho ông T3, bà Y bị giảm là do bị giải tỏa làm đường P, thời điểm chuyển nhượng các bên thống nhất thực hiện theo diện tích đo đạc thực tế, nay ông T3 yêu cầu phần diện tích còn thiếu so với diện tích ghi nhận trên giấy thỏa thuận chuyển nhượng thì yêu cầu ông P, bà B1 và ông P1 phải trả lại bằng giá trị thì ông P không đồng ý.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, bị đơn ông Phạm Văn P1 do bà Trần Thị H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Phạm Văn P1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P về việc yêu cầu Tòa án phân chia diện tích 446,7m² tại vị trí đất có ký hiệu B1 trong tổng diện tích 7.502,7m² theo Bản án số 28/2016/DS-ST ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Ông P1 xác định phần đất nêu trên thuộc thửa đất số 897, tờ bản đồ số 09 là phần đất mà ông P, ông P1, bà B1 đã tự phân chia với nhau và ông P1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất này. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, giữa ông P, ông P1 và bà B1 đã có văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ngày 26/11/2016 và Vi bằng số 1107/2016/VB-TPLTPTDM ngày 26/11/2016.

Theo đó, ông P1 được quản lý toàn bộ thửa đất số 897, ông P và bà B1 được quyền quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 11 và 40. Theo nội dung vi bằng và văn bản thỏa thuận ngày 26/11/2016, ai quản lý phần đất nào thì phải chịu trách nhiệm giải quyết tranh chấp liên quan đến phần đất mình quản lý (nếu có). Sau đó, các bên đã quản lý, sử dụng phần đất được chia trên thực tế.

Việc ông P cho rằng ông P1 không còn sinh sống trên phần đất được chia nên yêu cầu giao phần đất 446,7m², thuộc thửa đất số 897 cho ông P quản lý là không phù hợp. Do ông P và ông P1 bất đồng quan điểm, hai bên gặp nhau thường xảy ra cãi vã, đánh nhau nên ông P1 mới chuyển đến nơi khác sinh sống. Ông P1 yêu cầu ông P giao trả lại phần đất nêu trên để ông P1 quản lý. Trường hợp Tòa án công nhận toàn bộ phần đất thuộc thửa đất số 897 cho ông P1 thì ông P1 vẫn tạo điều kiện cho ông P, bà B1 lui tới thờ cúng, thăm viếng mộ của bà Phạm Thị P2 và tổ tiên.

Đối với yêu cầu khởi kiện còn lại của ông P và yêu cầu độc lập của bà B1 liên quan đến thửa đất số 11, số 40 thì ông P1 không có ý kiến, do các phần đất này đã được các bên thỏa thuận tại văn bản khai nhận di sản thừa kế và vi bằng ngày 26/11/2016.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T3, bà Y thì ông P1 không đồng ý. Ông P1 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa gia đình ông với ông T3, bà Y và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Trường hợp Tòa án buộc ông P1 phải giao đất hoặc trả lại tiền cho ông T3, bà Y theo quy định của pháp luật thì ông P1 đồng ý.

Đối với các giao dịch khác được ông P1 xác lập với bên thứ ba, ông P1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B1 do bà Nguyễn Thị T9 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Châu Thị B1 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về mối quan hệ huyết thống, về kết quả giải quyết của Bản án số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Sau khi bản án nêu trên có hiệu lực thi hành, các bên tranh chấp trong vụ án đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc phân chia di sản thừa kế của bà Đỗ Thị T10 theo biên bản thỏa thuận ngày 19/5/2016. Các bên thống nhất yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại thành phố T lập vi bằng ghi nhận về việc từ chối nhận và đồng ý giao lại toàn bộ diện tích đất 16.502,7m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông P, ông P1 và bà B1. Đến ngày 26/11/2016, giữa ông P, ông P1 và bà B1 tiếp tục lập văn bản thỏa thuận về diện tích, vị trí đất mỗi người được nhận và tiến hành quản lý, sử dụng phần đất được chia trên thực tế. Theo đó, bà B1 được quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 40, có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.606,8m² tại vị trí đất có ký hiệu B2. Tuy nhiên, phía ông Đỗ Văn M lại có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị H2 và Văn phòng Thừa phát lại thành phố T để yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận ngày 19/5/2016 nên bà B1, ông P và ông P1 chưa thể thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó, bà B1 có liên hệ với ông

P1 đề yêu cầu ông P1 cùng với ông P và bà B1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.502,7m² đã được chia theo Bản án số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, nhưng ông P1 không đồng ý, dẫn đến các bên xảy ra tranh chấp.

Nay bà Châu Thị B1 có yêu cầu độc lập trong vụ án yêu cầu Tòa án phân chia cho bà B1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 2.606,8m² trong tổng diện tích 7.502,7m² theo Bản án số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, cùng toàn bộ tài sản trên đất, bao gồm: nhà 3 diện tích 199,9m², kết cấu mái ngói, vách tường, nền gạch men; nhà 4 diện tích 190,4m², kết cấu mái tole, trần la phong, vách tường, nền gạch men; nhà tạm diện tích 98,8m², kết cấu mái ngói, không vách, nền gạch tàu; mái che 1 diện tích 30,1m², kết cấu mái tole, vách tường và cột sắt, nền gạch men; mái che 2 diện tích 311,9m², kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi măng. Đối với 165m² thổ cư thì yêu cầu chia theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà B1 thống nhất. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Hoàng Y thì bà Ba chỉ thống nhất công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà với vợ chồng ông T3, bà Y đối với quyền sử dụng đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 271,7m², việc ông T3 yêu cầu phân diện tích còn thiếu so với diện tích ghi nhận trên giấy thỏa thuận chuyển nhượng thì ông P, bà B1 và ông P1 phải thanh toán bằng giá trị thì bà Ba K đồng ý.

Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3 và bà Nguyễn Hoàng Y trình bày:

Ngày 22/02/2004, bà Phạm Thị P2 cùng các con của bà P2 là ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1, bà Châu Thị B1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Hoàng Y phần đất có diện tích 322m², thuộc một phần thửa đất số 897, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 480926 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 02/7/1999 cho hộ bà Phạm Thị P2. Vị trí đất: Tây giáp bà P2, Đông giáp ông Chín S, Bắc giáp ông V1 và N giáp đường P. Giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Ông T3, bà Y đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, theo giấy đặt tiền cọc mua đất ngày 22/02/2004. Sau đó, các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/02/2004 đối với diện tích 322m² nêu trên. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T3, bà Y đã thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 270.000.000 đồng cho gia đình bà P2.

Ngày 25/9/2006, bà Phạm Thị P2 cùng các con của bà P2 tiếp tục chuyển nhượng vợ chồng ông T3, bà Y phần đất có diện tích 138m² (ngang 5m x dài 27,6m), tại vị trí liền kề với diện tích 322m², giá chuyển nhượng là 207.000.000 đồng. Các bên tiến hành lập giấy bán đất đề ngày 25/9/2006 và ông T3, bà Y đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 10/10/2006, các bên tiếp tục ký kết giấy bán đất đối

với diện tích 138m² và ông T3, bà Y thanh toán hết số tiền còn lại là 107.000.000 đồng cho gia đình bà P2.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T3, bà Y tiến hành xây dựng nhà kết cấu mái ngói, vách tường, nền gạch men và quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay. Tuy nhiên, về phía gia đình bà P2 vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T3, bà Y đối với phần đất đã chuyển nhượng. Do đường Phạm Ngọc T11 được mở rộng nên phần diện tích đất của ông T3, bà Y nhận chuyển nhượng bị giảm, qua đo đạc thực tế là 271,7m², trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 305,9m² (trong đó: diện tích nhà xây dựng trên phần đất tranh chấp là 271,7m²; phần 34,2m² nằm ngoài phần đất tranh chấp, diện tích này ông T3, bà Y nhận chuyển nhượng của người khác và không liên quan trong vụ án này).

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông P và yêu cầu độc lập của bà B1 thì ông T3, bà Y không có ý kiến. Đồng thời, ông T3, bà Y vẫn giữ yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2004 đối với diện tích đất 322m²; Giấy bán đất ngày 10/10/2006 đối với diện tích đất 138m², tại thửa đất số 897, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Lê Văn T3 và bà Nguyễn Hoàng Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 271,7m², thuộc thửa đất số 897, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 305,9m² (trong đó: diện tích nhà xây dựng trên phần đất tranh chấp là 271,7m²; phần 34,2m² nằm ngoài phần đất tranh chấp). Phần diện tích còn thiếu so với diện tích ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu ông P, bà B1 và ông P1 phải thanh toán lại bằng giá trị cho ông T3, bà Y. Cụ thể: 188m² x 30.000.000 đồng/m² = 5.640.000.000 đồng.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Hải B2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, bà H và ông Bằng không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T4 trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc T4 là mẹ ruột của bà Nguyễn Hoàng Y. Bà T4 đang sinh sống cùng với vợ chồng ông T3, bà Y tại địa chỉ số D P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà T4 xác định bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án. Đồng thời, bà T4 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kiều T5: sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bà T5 tại nơi cư trú, lý do bà T5 không có mặt tại địa chỉ trên và không có ai nhận thay văn bản.

Theo kết quả xác minh tại Công an phường P xác định bà Trương Thị Kiều T5, sinh năm 1978 có hộ khẩu thường trú tại số A, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Hiện bà T5 không còn sinh sống tại địa chỉ trên, bà T5 đã bán nhà và chuyển đi từ năm 2018. Tòa án đã thông báo cho nguyên đơn cung cấp địa chỉ cư trú mới của bà T5, nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Do đó, Tòa án tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với bà Trương Thị Kiều T5 tại B5 liên tục vào các ngày 18, 19 và 20 tháng 8 năm 2025 và Đ2 vào các ngày 14, 15 và 16 tháng 8 năm 2025. Tuy nhiên, bà T5 không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà T5 cũng không có đơn yêu cầu độc lập và không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Ông Nguyễn Tấn Đ là con ruột của bà Châu Thị B1. Hiện ông Đ đang sinh sống cùng với bà B1 tại phần đất tranh chấp. Nay ông Đ thống nhất yêu cầu độc lập của bà B1, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đối với yêu cầu độc lập của ông T3, bà Y thì ông không có ý kiến.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc N1 trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc N1 là vợ của ông Nguyễn Tấn Đ. Hiện bà N1 đang sinh sống cùng với ông Đ, bà B1 tại phần đất tranh chấp. Bà N1 thống nhất yêu cầu độc lập của bà B1, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị giải quyết theo quy định, đối với yêu cầu độc lập của ông T3, bà Y thì không có ý kiến.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt T6 trình bày:

Ông Nguyễn Việt T6 là con ruột của bà B1. Hiện ông T6 đang sinh sống cùng với bà B1 tại phần đất tranh chấp. Nay ông T6 thống nhất yêu cầu độc lập của bà B1, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị giải quyết theo quy định, đối với yêu cầu độc lập của ông T3, bà Y thì không có ý kiến.

Quá trình giải quyết, Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Lê Huỳnh Đ1 và bà Trần Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn P1. Ngày 27 tháng 8 năm 2025, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2025/QĐXXST-DS và tổng đạt hợp lệ cho ông Đ1, bà H1. Ngày 04/9/2025, ông Đ1 và bà H1 gửi thông báo về việc chấm dứt ủy quyền có nội dung xác định ông Đ1 và bà H1 từ chối thực hiện các công việc được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 10/4/2023 của ông Phạm Văn P1, kể từ ngày 03/9/2025, đề nghị Tòa án liên hệ, làm việc, giải quyết vụ án nêu trên trực tiếp với ông P1.

Tuy nhiên, qua xác minh xác định ông Phạm Văn P1, sinh năm 1969 có đăng ký thường trú tại số A, tổ B, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), nhưng hiện nay không còn

sinh sống tại địa chỉ nêu trên. Tòa án đã thông báo cho nguyên đơn cung cấp địa chỉ mới của bị đơn ông Phạm Văn P1, nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Từ đó, việc niêm yết công khai không bảo đảm cho ông P1 nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo.

Do đó, Tòa án tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với bị đơn ông Phạm Văn P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kiều T5 tại B5 liên tục vào các ngày 15, 16 và 17 tháng 9 năm 2025 và Đ2 vào các ngày 15, 16 và 17 tháng 9 năm 2025.

Ngày 11/9/2025, ông Lê Huỳnh Đ1, bà Trần Thị H1 gửi thông báo đến Tòa án về việc ông Phạm Văn P1 tiếp tục ủy quyền cho ông Đ1, bà H1 và ông Đ1, bà H1 tiếp tục nhận ủy quyền từ ông P1 để tham gia tố tụng tại Tòa án theo nội dung Giấy ủy quyền ngày 10/4/2023.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn P yêu cầu ông P và ông P1 sẽ cùng đứng tên chung đối với diện tích đất 446,7m², vì các ông là con trai nên có trách nhiệm gìn giữ, trông nom nhà thờ tổ của dòng họ. Về diện tích đất phân chia cho các bên thì ông P yêu cầu Tòa án tiến hành chia theo vị trí thực tế các bên đang quản lý, sử dụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B1 trình bày ý kiến đối với diện tích đất 446,7m² sẽ do bà B1, ông P và ông P1 cùng đứng tên chung để các bên đều có trách nhiệm trông coi, chăm sóc nhà thờ của ông bà, tổ tiên. Đối với phần diện tích đất bà B1 nhận nhiều hơn so với ông P, ông P1 thì bà B1 đồng ý bồi hoàn giá trị chênh lệch cho ông P và ông P1 theo giá của Hội đồng định giá đã định. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3 và bà Nguyễn Hoàng Y có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với việc yêu cầu bà B1, ông P và ông P1 bồi hoàn giá trị phần diện tích đất thực tế bị thiếu so với diện tích ghi nhận trên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên. Về phía bị đơn ông Phạm Văn P1 do bà Trần Thị H1 đại diện theo ủy quyền xác định không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn P đối với diện tích đất ông Đỗ Kim T7, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị T8 tranh chấp với ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 và bà Châu Thị B1; cụ thể: diện tích ông T7 tranh chấp là 527m² tại vị trí đất có ký hiệu B3; bà V, bà T8 diện tích 420m² tại vị trí đất có ký hiệu B2.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Hoàng Y đối với ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 và bà Châu Thị B1 về việc yêu cầu bồi thường số tiền là 5.640.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn P đối với bị đơn ông Phạm Văn P1 về việc Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất.

- Ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 và bà Châu Thị Ba C quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $446,7\text{m}^2$, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (trong đó: diện tích nhà thờ (mộ) $29,7\text{m}^2$, kết cấu trần bê tông, vách tường, nền gạch men) (ký hiệu A1, A2 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Phạm Văn P được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $2.045,2\text{m}^2$, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bao gồm: nhà 1 diện tích $271,5\text{m}^2$, kết cấu mái ngói, vách tường, nền gạch men; nhà 2 diện tích $412,6\text{m}^2$, kết cấu mái tole, trần thạch cao, vách tường (có một phần vách kính), nền gạch men (ký hiệu B1, B2 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Phạm Văn P1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $1.508,7\text{m}^2$, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Châu Thị B1 đối với ông Phạm Văn P và ông Phạm Văn P1 về việc Tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất.

- Bà Châu Thị B1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích $2.606,8\text{m}^2$, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bao gồm: nhà 3 diện tích $199,9\text{m}^2$, kết cấu mái ngói, vách tường, nền gạch men; nhà 4 diện tích $190,4\text{m}^2$, kết cấu mái tole, trần la phong, vách tường, nền gạch men; nhà tạm diện tích $98,8\text{m}^2$, kết cấu mái ngói, không vách, nền gạch tàu; mái che 1 diện tích $30,1\text{m}^2$, kết cấu mái tole, vách tường và cột sắt, nền gạch men; mái che 2 diện tích $311,9\text{m}^2$, kết cấu mái tole, cột sắt, nền xi măng (ký hiệu D trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Châu Thị B1 có trách nhiệm bồi hoàn giá trị chênh lệch đối với diện tích $371,7\text{m}^2$ cho ông Phạm Văn P với số tiền là 11.151.000.000 đồng (Mười một tỷ một trăm năm mươi một triệu đồng).

- Bà Châu Thị B1 có trách nhiệm bồi hoàn giá trị chênh lệch đối với diện tích $181,4\text{m}^2$ cho ông Phạm Văn P1 với số tiền là 5.442.000.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm bốn mươi hai triệu đồng).

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Hoàng Y đối với ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 và bà Châu Thị B1 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2004 và ngày 10/10/2006 có hiệu lực. Ông Lê Văn T3, bà Nguyễn Hoàng Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là $271,7\text{m}^2$, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm có căn nhà diện tích $305,9\text{m}^2$ (có $34,2\text{m}^2$ nằm ngoài đất tranh chấp), kết cấu mái ngói, vách tường, nền gạch men (ký hiệu E trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông P1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Trương Quốc T trình bày quan điểm tranh luận: Bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn N trình bày quan điểm tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ông P1 và ông P có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 363,4m²; chưa xác minh, làm rõ về việc biến động diện tích thửa B1, B2, B3 từ 7502,7m² xuống diện tích 6879,1m² (giảm 623,6m²); chưa làm rõ tài sản có trên phần diện tích đất 446,7m² thuộc sở hữu của ai mà giao cho các đương sự đồng sở hữu là sai; hết thời hiệu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà Y với cụ P2, ông P, bà B1, ông P1; không có căn cứ xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà Y với cụ P2, ông P, bà B1, ông P1; chưa xác định công sức quản lý, tôn tạo, gìn giữ tài sản chung của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P1, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Y, bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Hải B2, bà Nguyễn Ngọc T4, bà Trương Thị Kiều T5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tài sản tranh chấp là một phần quyền sử dụng đất đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2015/DS-ST ngày 05/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo đó, bản án phúc thẩm đã quyết định chia cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị P2 gồm ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 và bà Châu Thị B1 như sau:

Số tiền bồi thường giải tỏa đất là 12.538.321.250 đồng.

Diện tích 5.852,4m² (trong đó 135m² đất thổ cư; 118,9m² hành lang an toàn đường bộ) + 1.650,27m² (trong đó 30m² thổ cư) = 7.502,7m² (trong đó 165m² thổ cư; 118,9m² hành lang an toàn đường bộ); vị trí đất ký hiệu B1, B2, B3 theo sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án.

[3] Sau khi bản án trên có hiệu lực pháp luật, ngày 19/5/2016, các bên đương sự trong vụ án nêu trên đã tự lập biên bản thỏa thuận phân chia lại di sản của bà Đỗ Thị T10. Theo đó, các bên đã thỏa thuận như sau:

“Di sản thừa kế của bà Đỗ Thị T10 gồm: Số tiền bồi thường giải tỏa đất 38.579.450.000 đồng (Ba mươi tám tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) và diện tích đất 16.502,7m² (Đã trừ 19,7m² đất mộ, trong đó có 118,9m² hành lang an toàn đường bộ; 300m² thổ cư thuộc thửa 897) thuộc các thửa số 897, 40 và 11, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với số tiền bồi thường giải tỏa đất 38.579.450.000 đồng (Ba mươi tám tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) thống nhất chia như sau:

Kỷ phần của ông Đỗ Văn M, Kỷ phần của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H3 là ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Văn T12, ông Nguyễn Văn T13, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T14, ông Nguyễn Văn T15, ông Nguyễn Văn T16, bà Nguyễn Thị H5, bà Lê Thị H6, ông Nguyễn Hoàng T17 và Kỷ phần của chi ông Phạm Văn B3 là bà Phạm Thị T18, bà Phạm Thị N2 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1 gồm bà Phạm Thị G1, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn T19 thống nhất nhận 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng). Phần còn lại 18.579.450.000 đồng (Mười tám tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng) thống nhất chia cho Kỷ phần của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị P2 là bà Châu Thị B1, ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 được nhận.

Đối với diện tích đất 16.502,7m² (trong đó có 118,9m² hành lang an toàn đường bộ; 300m² thổ cư thuộc thửa 897):

Ông Đỗ Văn M; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H3 là ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Văn T12, ông Nguyễn Văn T13, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T14, ông Nguyễn Văn T15, ông Nguyễn Văn T16, bà Nguyễn Thị H5, bà Lê Thị H6, ông Nguyễn Hoàng T17, chi ông Phạm Văn B3 là bà Phạm Thị T18, bà Phạm Thị N2 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1 gồm bà Phạm Thị G1, bà Phạm

Thị L, ông Phạm Văn T19 từ chối nhận di sản thừa kế là phần diện tích đất nêu trên. Thống nhất chia cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Phạm Thị P2 là bà Châu Thị B1, ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên diện tích 16.502,7m² đất (trong đó có 118,9m² hành lang an toàn đường bộ, 300m² thổ cư thuộc thửa 897) thuộc các thửa số 897, 40 và 11, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà Châu Thị B1, ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, quyết định đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền trên diện tích 16.502,7m² (trong đó có 118,9m² hành lang an toàn đường bộ; 300m² thổ cư thuộc thửa 897) thuộc các thửa số 897, 40 và 11, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương”.

Biên bản thỏa thuận trên được Văn phòng Thừa phát lại Thành phố Hí Minh lập Vi bằng số 417/2016/VB-TPLTPDTM ngày 19/5/2016.

[4] Như vậy, các bên đã tự thỏa thuận phân chia di sản của cụ T10. Theo đó, các thừa kế của bà P2 được toàn quyền quản lý, sử dụng, quyết định đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền trên diện tích 16.502,7m² (trong đó có 118,9m² hành lang an toàn đường bộ; 300m² thổ cư thuộc thửa 897) thuộc các thửa số 897, 40 và 11, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Như vậy, ông M1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Phạm Thị H3 là ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Văn T12, ông Nguyễn Văn T13, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn T14, ông Nguyễn Văn T15, ông Nguyễn Văn T16, bà Nguyễn Thị H5, bà Lê Thị H6, ông Nguyễn Hoàng T17, chỉ ông Phạm Văn B3 là bà Phạm Thị T18, bà Phạm Thị N2 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Phạm Văn M1 gồm bà Phạm Thị G1, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn T19 không còn liên quan đến tài sản tranh chấp.

[5] Đến ngày 26/11/2016, các thừa kế của cụ Phạm Thị P2 lập Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản và Vi bằng số 1107/2016/VB-TPLTPDTM ngày 26/11/2016 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố T để thỏa thuận phân chia di sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N480926, số vào sổ 00309QSDĐ/PM do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 02/7/1999 cho hộ bà Phạm Thị P2 đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Nay, ông P khởi kiện tranh chấp một phần quyền sử dụng đất mà những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà Phạm Thị P2 gồm ông Phạm Văn P, ông Phạm Văn P1 và bà Châu Thị B1 đã được chia tại Bản án trên mà các bên đã có thỏa thuận phân chia ngày 26/11/2016. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là chia tài sản chung là đúng. Tuy nhiên, khi giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, đánh giá thỏa thuận Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/11/2016 và Vi bằng số 1107/2016/VB-TPLTPDTM ngày 26/11/2016 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố T có hiệu lực hay không có hiệu lực, làm rõ phần diện tích các bên đã thỏa thuận, trong đó phần diện tích 7.502,7m² mỗi

người được bao nhiêu, vị trí như thế nào. Trường hợp thỏa thuận trái pháp luật thì phải tuyên vô hiệu và chia theo quy định, nếu có hiệu lực thì chia theo thỏa thuận.

[6] Về diện tích tranh chấp, theo đơn khởi kiện, ông P xác định diện tích 7.502,7m² căn cứ vào diện tích mà các thừa kế của cụ P2 được nhận theo Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và các bên đã thỏa thuận. Hồ sơ tồn tại các kết quả đo đạc sau:

Kết quả đo đạc ngày 04/12/2019 tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, tổng diện tích tranh chấp là 7.502,7m²;

Kết quả đo đạc ngày 03/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T (02 mảnh trích lục), tổng diện tích 3.978,2m² + 2.227,1m² = 6.205,3m².

Kết quả đo đạc ngày 28/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T diện tích 4.652m².

[7] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Kết quả đo đạc ngày 03/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tổng diện tích có 2.227,1m² và kết quả đo đạc ngày 28/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T diện tích 4.652m² để làm căn cứ giải quyết vụ án. Theo 02 kết quả trên thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 6.879,1m².

Đối chiếu với diện tích ông P khởi kiện và yêu cầu được phân chia tại Bản án dân sự phúc thẩm số 28/2016/DS-PT ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mà bà P2 được hưởng cũng như diện tích tại Kết quả đo đạc ngày 04/12/2019 tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thì diện tích bị chênh lệch $7.502,7\text{m}^2 - 6.879,1\text{m}^2 = 623,6\text{m}^2$.

Theo chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, ông P tranh chấp 7.502,7m² bao gồm phần diện tích 414,4m² đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Kim T7 và đã được công nhận tại Bản án dân sự phúc thẩm số 166 ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và phần diện tích 407,5m² đã được chuyển nhượng và công nhận cho bà Nguyễn Thị V và Nguyễn Thị T8 tại Bản án dân sự phúc thẩm số 124 ngày 19/3/2023. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P đối với ông T7 diện tích 527m² (ký hiệu B3) là kết quả đo đạc ngày 04/12/2019 tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; bà V, bà T8 diện tích 420m² (ký hiệu B2) không có tại kết quả đo đạc nào, còn nếu theo sơ đồ kèm bản án thì diện tích đất công nhận cho ông P bao gồm diện tích đã công nhận cho V, T8 vì nếu tính 420m² thì phần diện tích tại kết quả đo đạc ngày 28/7/2025 phải là 5.072m². Ngoài ra, nếu cộng diện tích 6.879,1m² với diện tích ông T7, bà V, T8 được công nhận theo bản án đã có hiệu lực thì diện tích đất tranh chấp là 7.701m² (chênh lệch 198,3m²) còn nếu cộng theo diện tích của T7; V, T8 theo đình chỉ là 7.826m².

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích tranh chấp, lẽ ra phải đo đạc phần của ông T7; bà V, T8 để xác định tổng diện tích đất, trong đó phần của T7 hiện tại là bao nhiêu, phần V, T8 là bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[8] Trong phần yêu cầu khởi kiện của ông P, ông P cho rằng diện tích ông yêu cầu chia có phần diện tích 363,4m² mà ông P nhận chuyển nhượng từ ông P1. Như vậy, phần diện tích trên xuất phát từ giao dịch hợp đồng giữa ông P và ông P1. Ông P yêu cầu chia bao gồm luôn phần diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng; trong khi đó, ông P1 cho rằng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng tài sản, không thỏa thuận chuyển nhượng đất.

Ông P chỉ yêu cầu chia tài sản chung mà không có yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng với ông P1, nhưng Tòa án sơ thẩm nhận định diện tích đất trên ông P1 đã chuyển nhượng cho ông P nên đã công nhận cho ông P, từ đó khấu trừ phần diện tích đất trên vào diện tích ông P1 được nhận và cộng vào diện tích ông P. Như vậy, ông P không tranh chấp hợp đồng nhưng Tòa án lại xem xét giải quyết là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, làm mất quyền phản tố của ông P1 đối với giao dịch chuyển nhượng trên.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào diện tích đất trên để buộc bà B1 bồi hoàn giá trị chênh lệch cho ông P là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự (bà B1 bồi hoàn chính diện tích ông P được công nhận theo hợp đồng mà không phải là diện tích được hưởng theo tài sản chung), gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P1 và bà B1.

[9] Ông P1 cho rằng tài sản có trên diện tích 446,7m² là do ông P1 đầu tư xây dựng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông P và bà B1 cũng thừa nhận tài sản này là do ông P1 đầu tư xây dựng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, làm rõ cũng như định giá đối với các tài sản mà ông P1 đã đầu tư xây dựng.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng, điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, kháng cáo của ông P1 là có căn cứ chấp nhận.

[11] Bà Châu Thị B1 và ông Lê Văn T3 không có kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà B1 yêu cầu chia đúng phần bà đã thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận ngày 26/11/2016 do bà không có khả năng thanh toán giá trị chênh lệch như bản án sơ thẩm đã tuyên. Ý kiến của ông Lê Văn T3 đề nghị xem xét diện tích công nhận hợp đồng cho ông và bà Y theo như bản án sơ thẩm là không đảm bảo quyền lợi cho ông, vì tài sản trên có một phần cá nhân ông nhận chuyển nhượng và một phần là chuyển nhượng chung trong thời kỳ hôn nhân nên phải tách ra. Tuy nhiên, do hủy bản án sơ thẩm nên những yêu cầu trên sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[12] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ.

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

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn P1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 3 Điều 308; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn P1.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

3. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho ông Phạm Văn P1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0041332 ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (21), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết