

**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: 721/2026/DS-PT

Ngày 14-4-2026

V/v tranh chấp thừa kế tài sản,
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ
do người chết để lại.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;

Ông Huỳnh Văn Luật.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ
lý số 278/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp thừa
kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ do
người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 23/10/2025 của Tòa
án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1271/2026/QĐ-PT
ngày 03 tháng 03 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 3170/2026/QĐ-PT
ngày 18 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1962; thường trú tại: Tổ E,
khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K,
phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đăng T1, sinh năm
1958; địa chỉ: xã B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền
của nguyên đơn (theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2026); có mặt tại phiên tòa,
vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1967; thường trú tại: Tổ E, khu
phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K,
phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1987; thường trú tại: Tổ G, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là tổ G, khu phố P, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/6/2023); có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1935; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (chết ngày 06/01/2025, theo Trích lục khai tử số 21/TLKT-BS ngày 10/01/2025).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Phạm Thị H1: Bà Nguyễn Thị Lê H2, sinh năm 1955 (là con của bà Phạm Thị H1); thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3.2. Bà Phạm Thị E, sinh năm 1941; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.3. Bà Trần Thị Hương N, sinh năm 1967; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Bà Phạm Thanh T2, sinh năm 1989; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Hương N, bà Phạm Thanh T2: Ông Trần Thái B, sinh năm 1998; địa chỉ: Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2026); có mặt.

3.5. Ông Phạm Ái N1, sinh năm 1991; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.6. Ông Phạm Thanh D, sinh năm 1998; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.7. Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1966; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.8. Bà Hoàng Thị Mỹ T3, sinh năm 1986; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.9. Ông Phạm Minh T4, sinh năm 1988; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.10. Bà Nguyễn Thị Lệ H2, sinh năm 1955; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3.11. Ông Lê Văn L, sinh năm 1958; thường trú tại: Số nhà E, đường C, khu I, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số nhà E, đường C, khu I, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3.12. Ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1971 địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ A, ấp B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.13. Bà Trần Ngọc L1, sinh năm 1972; thường trú tại: Số A, tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.14. Bà Lê Thị Gái L2, sinh năm 1973; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.15. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1944; thường trú tại: Khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.16. Ông Nguyễn Thanh T5, sinh năm 2001; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.17. Ông Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1996; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3.18. Ông Huỳnh Văn T7, sinh năm 1950; thường trú tại: Số nhà A, tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.19. Bà Phạm Thị Kim L3; thường trú tại: Số nhà A, tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.20. Bà Đỗ Ngọc P, sinh năm 1973; thường trú tại: Số nhà A, tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.21. Ông Ngô Thanh B1, sinh năm 1973; thường trú tại: Số nhà A, tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

3.22. Ngân hàng N3; địa chỉ trụ sở: Số B, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là số B, đường L, phường G, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N3: Ông Lê Hoàng P1 – Phó Giám đốc Ngân hàng N3 – Chi nhánh thành phố B, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền số 347/NHNo.BC-GUQ ngày 21/4/2025); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1967; thường trú tại: Tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

4.2. Bà Nguyễn Kim C; thường trú tại: Khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt (có đơn đề nghị vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 14 tháng 12 năm 2022; Đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21/6/2023; Đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/7/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:*

Cụ Phạm Văn C1 (sinh năm không rõ; chết năm 1993) và cụ Nguyễn Thị T8 (sinh năm không rõ; chết năm 2004), là vợ chồng. Cụ C1 và cụ T8 có 04 người con chung gồm:

1/ Bà Phạm Thị H1 (sinh năm 1935, chết năm 2025). Bà H1 và ông Nguyễn Văn T9 (đã chết trước năm 1975) là vợ chồng, có 02 con chung là Nguyễn Thị Lệ H2; Nguyễn Thị X, sinh năm 1960 (đã chết từ lúc nhỏ). Cha, mẹ của ông Trương Đ đã chết, không rõ họ tên, năm sinh, năm chết.

2/ Ông Phạm Văn B2 (đã chết năm 1961), ông B2 có vợ tên Phan Thị I (đã chết). Ông B2 và bà I có 01 con tên Phạm Văn T.

3/ Ông Phạm Văn B3 (đã chết năm 1970) có vợ là Phan Thị E1 và 01 con là Phạm Văn M.

4/ Bà Phạm Thị B4 (sinh năm 1941, chết năm 2021), không có chồng, không có con.

Ngoài con chung nêu trên, cụ C1, cụ T8, ông B3, ông B2 không có con chung, con riêng, con nuôi; cha, mẹ nuôi nào khác.

Cụ C1 và cụ T8 chết để lại di sản gồm thửa 427 diện tích 52 m² và thửa đất 884 diện tích 5885m² cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất do cụ C1 và cụ T8 khai phá nhưng để cho bà B4 thực hiện thủ tục kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00824...QSDĐ/1402/QĐ-UB(H) ngày 10/12/1999. Trước khi chết, cụ T8 và cụ C1 không có lập di chúc. Trong đó:

- *Phần đất thứ nhất*: Diện tích 5885m² thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22. Thửa đất số 884 tách ra thành các thửa đất số 909, 910, 971, 970 và phần diện tích còn lại thuộc thửa đất gốc 884. Sau khi cụ C1 chết;

+ Cụ T8 tặng cho ông Phạm Văn T diện tích đất 1.545m², thời điểm tặng cho chưa làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận cho ông T. Ngày 30/8/2002, ông T chuyển nhượng một phần diện tích trong diện tích 1.545 m² cho bà Phạm Thị Kim L3, diện tích chuyển nhượng là 802m² CLN thuộc thửa 910 (được tách ra từ thửa 884). Do thời điểm này ông T được tặng cho nhưng bà B4 là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà B4 là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L3, còn ông T là người nhận tiền chuyển nhượng. Phần diện tích còn lại là 743m², ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00716 cấp ngày 27/10/2005 và ông chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L4, sau đó bà Bùi Thị L4 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh B5, ông B5 đã được cấp giấy chứng nhận, nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay.

+ Ngày 24/10/2002, bà B4 chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc V diện tích 45m² (gồm 45 m² LN, 59m² HLĐB, thuộc thửa đất số 909 – thửa này được tách ra từ thửa đất số 884).

+ Năm 2005, bà B4 tặng cho bà H1 diện tích 941m² (gồm 941m² LN, 399m² HLĐB, thuộc thửa đất số 970 – được tách ra từ thửa đất số 884), nhưng do bà H1 tặng cho lại con gái là bà Nguyễn Thị Lệ H2, nên bà B4 đã làm thủ tục sang tên tặng cho bà H2 diện tích nêu trên.

Ngoài ra, trong năm 2006 bà B4 chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích thuộc thửa đất số 884 với diện tích khoảng 18,5 m x 40 m (do không có đo thực tế khi chuyển nhượng) với giá 160.000.000 đồng, thời điểm này không lập giấy tờ gì. Ông T đã thanh toán cho bà B4 số tiền 140.000.000 đồng, còn nợ lại bà B4 20.000.000 đồng, giữa hai bên không có lập giấy tờ. Đồng thời, ông T cũng nhận chuyển nhượng của bà H2 diện tích 1,5 m x 40 m thuộc thửa 884, tờ bản đồ số 22, lý do: Khi bà B4 còn sống, bà B4 cho bà H2 phần diện tích trên, chưa làm thủ tục sang tên cho bà H2, sau đó bà H2 chuyển nhượng lại cho ông T. Phần diện tích trên là bà B4 tặng cho riêng bà H2 và bà H2 trực tiếp giao dịch với ông T, không liên quan chồng và các con của bà H2. Cả 02 phần đất nhận chuyển nhượng từ bà B4, bà H2, ông T đã được giao đủ, vợ chồng ông T đã cất nhà, sinh sống ổn định trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Diện tích qua đo đạc thực tế là 813,9m² (phần diện tích ký hiệu I tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 17-2024), đất thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999. Ông đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà H2, còn tiền chuyển nhượng của bà B4, ông còn nợ lại 20.000.000 đồng chưa thanh toán.

Diện tích còn lại của thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22 là 2.159,4m² (diện tích này ông T đã trừ diện tích 813,9 m² ông T nhận chuyển nhượng từ bà B4, bà H2).

- *Phần đất thứ 2*: Diện tích 52m² thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB ngày 10/12/1999. Phần đất này, bà B4 đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Ngọc P và đã hoàn thành thủ tục sang tên cho bà P.

Ngoài di sản nêu trên, ông cam kết cụ C1, cụ T8 không còn bất cứ di sản nào để lại.

Thời điểm giao dịch các thửa đất nêu trên (chuyển nhượng, tặng cho), cụ T8 còn sống. Ý chí của cụ T8 là tặng cho ông T diện tích 1.545m², không phải chia di sản thừa kế, ý chí này không có lập thành văn bản, chỉ thông qua lời nói và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được cấp thể hiện. Đối với các giao dịch còn lại, ý chí của bà T8 là tặng cho hay chia thừa kế cho bà B4 thì ông T không biết.

Khi thực hiện các giao dịch trên hàng thừa kế của cụ C1 không có có ý kiến hay tranh chấp gì.

Về quản lý di sản: Đối với phần diện tích 813,9m² chuyển nhượng cho ông T, ông T trực tiếp quản lý. Đối với diện tích còn lại, trước đây khi cụ T8 còn sống, cụ T8 cùng với bà B4 và ông quản lý. Khi cụ T8 chết thì ông với bà B4 quản lý. Khi bà B4 chết, từ năm 2019 ông M là người quản lý cho đến nay. Trong thời gian quản lý, ông cùng với bà B4 có trồng cây ăn trái trên đất, thu hoạch và cùng hưởng lợi trên đất.

Về tài sản trên đất tranh chấp, ông thống nhất với nội dung thể hiện tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019, ngày 03/8/2023, ngày 05/12/2023, ngày 12/12/2024, trên đất tranh chấp có tài sản, cụ thể như sau:

- Tài sản của bà Phạm Thị B4 gồm có: 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: Nền gạch tô, mái tole, cửa gỗ, nền gạch C2, bên trong ốp gạch, trần thạch cao, diện tích 91,83m² (ký hiệu A); 01 mái che tole, nền xi măng, diện tích 133,57 m²; 02 ngôi mộ của cụ C1, cụ T8 do bà B4 xây cất; 01 am thờ; 01 hàng rào xây gạch + lưới B40, diện tích 35,4m². Tài sản này hiện do ông M đang trực tiếp trông coi, thờ cúng.

- Tài sản của ông M gồm có: 01 căn nhà cấp 4 (ký hiệu B), kết cấu: Nền gạch xây tô, mái tole, trần thạch cao, cửa gỗ + kính; mặt tường trong ốp gạch cao 1,6m, mặt tường nhà phía ngoài ốp gạch C2, nền gạch Ceramic, diện tích 194,91 m²; 24 cây mít; 01 mái che tole, nền gạch C2, diện tích 1117,48 m² (phía trước và bên hông nhà B, mái che này là bao gồm diện tích mái che ông M xây thêm vào năm 2021 như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2023 thể hiện); 01 hàng rào lưới B40 (thuộc cạnh hướng Đông từ cuối nhà cũ đến cuối đất

của bà H2), diện tích 20m². Tài sản này hiện ông M đang trực tiếp quản lý, trông coi.

- Tài sản của ông T gồm có: 01 căn nhà cấp 4 (ký hiệu C), có kết cấu tường gạch xây tô, mái che tole, nền gạch Ceramic, trần thạch cao, cửa khung sắt kính, tường trong ốp gạch cao 1,6 m, diện tích 84,26m²; 01 sân xi măng diện tích 38,76m²; 01 chuồng gà mái tole nền gạch xi măng diện tích 86,3m²; 01 căn nhà tình nghĩa kết cấu nền gạch xây tô, mái tole, nền gạch Ceramic, tường trong ốp gạch cao 1,2 m, trần thạch cao, cửa sắt kính diện tích 80m²; 01 trụ cổng gạch xây, ốp gạch, diện tích 0,8m²/trụ; 01 cổng sắt hộp diện tích 8,4m²; 01 mái che tole nền xi măng diện tích 84,29m²; 25 cây mít 08 năm tuổi; 01 hàng rào lưới B40 do ông T rào khoảng tháng 8 – tháng 9 năm 2018, diện tích 09m², tài sản này hiện do ông T trực tiếp quản lý, sử dụng.

- Tài sản của bà Nguyễn Thị Lệ H2 có: 01 hàng rào lưới B40, diện tích 4,35m²;

Theo Đơn khởi kiện ban đầu ngày 14/12/2022, ông T khởi kiện yêu cầu: Yêu cầu chia thừa kế tài sản đối với: Quyền sử dụng đất diện tích 2.775,8 m², thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22 và quyền sử dụng đất diện tích 52m², thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22; đất tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, nguyên vọng của ông T được hưởng 1/3 di sản theo hiện vật.

Quá trình tố tụng, căn cứ vào Đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21/6/2023; Đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/7/2025, nay ông T xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Phạm Văn T được quyền sử dụng đất diện tích 813,9m² (phần diện tích ký hiệu I tại Mạnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 17-2024), đất thuộc thửa 884. Tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999;

- Yêu cầu chia di sản thừa kế diện tích 2159,8m² (phần diện tích ký hiệu II, III tại Mạnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 17-2024) đất thuộc thửa 884. Tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999. Ông T có nguyện vọng nhận hiện vật.

Đất tọa lạc tại tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về tài sản trên đất tranh chấp khi phân chia di sản, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ai được chia thì người đó được hưởng và hoàn lại giá trị theo quy định của pháp luật.

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 52m² thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22 ông rút lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với và các thửa đất bà B4 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc V1 (thửa đất số 909); tặng cho bà Nguyễn Thị Lệ H2 (thửa đất số 970); chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Kim L3 (thửa đất số 910); tặng cho ông T (thửa đất số

971), ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, không đồng ý đưa vào khối di sản để chia.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông T có ý kiến: Ông T đồng ý chia phần diện tích còn lại của thửa đất số 884, tờ bản đồ 22, không đồng ý chia các diện tích đã chuyển nhượng, tặng cho vì đã chuyển nhượng, tặng cho hợp pháp, đã sang tên giấy chứng nhận theo quy định. Về di chúc bà B4 lập cho ông M, ông không đồng ý, vì di chúc bà B4 lập không có ý kiến thống nhất của ông.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Văn L, ông T có ý kiến: Việc giao dịch đặt cọc giữa ông L với ông M, bà B4 liên quan đến thửa đất tranh chấp ông không biết và cũng không được thông báo cho ông biết nên hoàn toàn không có sự đồng ý của ông, ông L yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật nên ông không đồng ý.

Về số tiền ông T còn nợ lại bà B4 20.000.000 đồng, khi còn sống thì bà B4 nói bằng lời nói cho ông 20.000.000 đồng này để mốc đất (không có giấy tờ, không có người làm chứng), nên ông không đồng ý trả lại số tiền này cho bà B4 hoặc người thừa kế của bà B4.

Về xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, ông thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản mà Tòa án, Hội đồng định giá đã tiến hành, ông không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản.

** Theo Đơn phản tố ngày 23/7/2024; Đơn rút một phần yêu cầu phản tố ngày 27/02/2025; Đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 01/7/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn M trình bày:*

Cụ Phạm Văn C1 (sinh năm không rõ; chết năm 1993) và cụ Nguyễn Thị T8 (sinh năm không rõ; chết năm 2004), là vợ chồng. Cụ C1 và cụ T8 có 04 người con chung gồm:

Bà Phạm Thị H1 (sinh năm 1935, chết năm 2025). Bà H1 và ông Nguyễn Văn T9 (đã chết trước năm 1975) là vợ chồng, có 02 con chung là Nguyễn Thị Lệ H2; Nguyễn Thị X, sinh năm 1960 (đã chết từ lúc nhỏ). Cha, mẹ của ông Trương Đ đã chết, không rõ họ tên, năm sinh, năm chết.

Ông Phạm Văn B2 (đã chết năm 1961), ông B2 có vợ tên Phan Thị I (đã chết). Ông B2 và bà I có 01 con chung với bà I tên Phạm Văn T.

Ông Phạm Văn B3 (đã chết năm 1970) có vợ là Phan Thị E1 và 01 con chung với bà E1 là Phạm Văn M.

Bà Phạm Thị B4 (sinh năm 1941, chết năm 2021), không có chồng, không có con.

Ngoài con chung nêu trên, cụ C1, cụ T8, ông B3, ông B2 không có con chung, con riêng, con nuôi, cha mẹ nuôi nào khác.

Cụ C1 và cụ T8 chết để lại di sản gồm thửa đất số 427 diện tích 52m² và thửa đất số 884 diện tích 5885m² cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguồn gốc đất do cụ C1, cụ T8 khai phá nhưng để cho bà B4 thực hiện thủ tục kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824/QSĐĐ/1402/QĐ-UB ngày 10/12/1999. Khi chết, cụ T8 và cụ C1 không có lập di chúc. Trong đó:

Phần đất thứ nhất: Diện tích 5885m² thuộc thửa đất 884, tờ bản đồ số 22. Thửa đất số 884 tách ra thành các thửa đất số 909, 910, 971, 970 và phần diện tích còn lại thuộc thửa đất gốc 884. Sau khi cụ C1 chết;

- Ngày 30/8/2002, bà B4 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Kim L5 với diện tích chuyển nhượng là 802 m² thuộc thửa đất số 910 (thửa này được tách ra từ thửa đất số 884). Trên thực tế, phần diện tích này ông T được cụ T8 (thời điểm này cụ T8 còn sống) chia thừa kế (chưa làm thủ tục sang tên) và ông T chuyển nhượng cho bà Phan Thị Kim L5, ông T trực tiếp nhận tiền từ bà L5, do giấy chứng nhận bà B4 đứng tên nên bà B4 ký hợp đồng với bà L5. Việc cụ T8 để thừa kế lại cho ông T, ông không biết và cũng không có ý kiến của ông.

- Ngày 24/10/2002, bà B4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc V1 diện tích 104 m² (trong đó có 45 m² cây lâu năm, 59 m² đất thuộc hành lang lộ giới, thuộc thửa đất số 909 (thửa này được tách ra từ thửa đất số 884). Thời điểm này cụ T8 còn sống, việc giao dịch này ông không biết và cũng không có sự đồng ý của ông. Đối với thửa đất này, ông V1 đã được cấp Giấy chứng nhận số 01736/QSĐĐ/3346/QĐUB cấp ngày 21/10/2002, vào năm 2005 ông V1 đã chuyển nhượng lại cho ông, ông đã thanh toán đủ tiền cho ông V1 số tiền 28.000.000 đồng vào năm 2005, ông V1 đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông giữ, hai bên không lập giấy tờ. Cho đến năm 2023 giữa ông với V1 đã lập Hợp đồng ủy quyền, theo đó ông V1 đã ủy quyền cho ông được toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên và ông có hỗ trợ thêm cho ông V1 số tiền 40.000.000 đồng, tổng số tiền ông đã trả cho ông V1 là 68.000.000 đồng. Theo thông tin ông được biết, hiện thửa đất này đang thực hiện mở rộng tuyến đường và đang tiến hành thủ tục giải phóng, đền bù theo quy định, nhưng cho đến nay vẫn chưa thực hiện thủ tục gì.

+ Ngày 28/01/2005, bà B4 tặng cho ông Phạm Văn T diện tích 743 m² thuộc thửa đất số 971 (thửa này được tách ra từ thửa đất số 884). Việc bà B4 tặng cho ông T diện tích nêu ông không biết và cũng không có sự đồng ý của ông.

+ Ngày 28/01/2005, bà B4 tặng cho bà Nguyễn Thị Lệ H2 diện tích 941 m², thuộc thửa đất số 970 (thửa này được tách ra từ thửa đất số 884). Việc giao dịch này ông không biết và cũng không có sự đồng ý của ông.

Ngoài ra, đối với phần diện tích bà B4, bà H2 chuyển nhượng cho ông T thể hiện tại vị trí I của Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 17-2024 thì ông không biết và cũng không có sự đồng ý của ông.

Như vậy, tổng diện tích của thửa đất số 884 bao gồm cả diện tích đã tặng cho, chuyển nhượng và phần đất hiện ông T đang quản lý qua đo đạc thực tế thể

hiện Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 22-2025 ngày 31/3/2025 và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024 là 6396,9 m².

Phần đất thứ 2: Diện tích 52 m² thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB ngày 10/12/1999. Phần đất này, bà B4 đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Ngọc P và đã hoàn thành thủ tục sang tên cho bà P.

Ngoài di sản nêu trên, ông cam kết cụ C1, cụ T8 không còn bất cứ di sản nào để lại.

Thời điểm giao dịch các thửa đất nêu trên (chuyển nhượng, tặng cho), cụ T8 còn sống. Ý chí của cụ T8 là chia thừa kế nhưng không có sự đồng ý của ông, cũng không thông báo cho ông biết, bản thân ông cũng không biết gì đến các giao dịch nêu trên.

Về quản lý di sản: Đối với phần diện tích 813,9 m² chuyển nhượng cho ông T, ông T đang quản lý. Đối với diện tích còn lại, trước đây khi cụ T8 còn sống, cụ T8 cùng với bà B4 và ông quản lý. Khi cụ T8 chết thì ông với bà B4 quản lý. Khi bà B4 chết, từ năm 2019 ông là người quản lý cho đến nay.

Tài sản trên đất tranh chấp: Ông thống nhất với nội dung thể hiện tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2019, ngày 03/8/2023, ngày 05/12/2023, ngày 12/12/2024 và thống nhất với lời trình bày nêu trên của ông T về tài sản trên đất.

Ngoài ra, khi còn sống, ngày 29/8/2019, bà Phạm Thị B4 có lập Di chúc tại Văn Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng 11178, quyền số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/08/2019. Nội dung Di chúc thể hiện nội dung: Ông sẽ được thừa kế di sản do bà B4 chết để lại là quyền sử dụng đất của bà B4 đối với thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22, ngoài để lại cho ông thì bà B4 không để lại tài sản này cho bất kỳ người nào khác.

Đối với giao dịch vay tiền, đặt cọc giữa bà B4 với ông L, ý kiến ông như sau:

Vào ngày 12/6/2019, ông L có cho bà B4 vay số tiền 1.000.000.000, thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng, thời hạn trả là 06 tháng, giữa hai bên có lập Giấy mượn tiền đề ngày 12/6/2019. Khi vay, bà B4 có giao cho ông L 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho bà B4. Sau khi vay tiền bà B4 không thanh toán cho ông L được khoản tiền gốc, lãi nào. Do đó, đến ngày 12/12/2019, giữa ông L với bà B4 thỏa thuận với nội dung cộng tiền gốc, lãi thành 1.300.000.000 đồng (trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng; tiền lãi là 300.000.000 đồng) và giảm mức lãi thành 2,5%/tháng, nội dung được bà B4 lập cho ông tại mặt sau của Giấy mượn tiền đề ngày 12/6/2019. Việc vay tiền trên chỉ bà B4 trực tiếp giao dịch vay tiền của ông L, không liên quan ai khác, ông ký vào giấy mượn tiền với tư cách là người làm

chứng, không liên quan đến số tiền vay của bà B4.

Do không có khả năng trả tiền vay, nên giữa bà B4 với ông L có thỏa thuận việc đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Vào ngày 12/6/2019, bà B4 với ông L ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bà B4 chuyển nhượng cho ông L quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 830 m² (chiều ngang khoảng 15 m x dài khoảng 55 m) với giá 3.300.000.000 đồng, đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà B4 ngày 10/12/1999, bà B4 đã nhận tiền cọc của ông L với số tiền là 2.920.000.000 đồng (trong số tiền này đã bao gồm 1.300.000.000 đồng của tiền vay, lãi vay); giữa hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019, chưa làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng chưa bàn giao đất cho ông L. Trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019, ông có ký vào với tư cách là bên chuyển nhượng, thực tế giao dịch nêu trên là của bà B4 với ông L, do ông chở bà B4 đi nên ông L buộc ông ký vào, ông hoàn toàn không liên quan gì giao dịch nêu trên.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý. Đồng thời ông có yêu cầu phản tố, cụ thể:

Theo Đơn phản tố ban đầu ngày 23/7/2024, ông phản tố yêu cầu:

- Phân chia di sản thừa kế của cụ C1, cụ T8 để lại gồm các phần đất 52m² thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22 và diện tích 5885m² thuộc thửa đất số 884 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) thành 04 phần đều như nhau.

- Yêu cầu Công nhận di chúc của bà Phạm Thị B4 được lập ngày 29/08/2019 tại Văn Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng 11178, quyển số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/08/2019 có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế của bà Phạm Thị B4 được hưởng trong khối di sản thừa kế của cụ C1, cụ T8 để lại theo di chúc của bà Phạm Thị B4.

Quá trình tố tụng, căn cứ vào Đơn rút một phần yêu cầu phản tố ngày 27/02/2025; Đơn thay đổi yêu cầu phản tố ngày 01/7/2025, nay ông xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu phân chia di sản thừa kế theo pháp luật và ông có nguyện vọng được nhận bằng hiện vật đối với di sản do cụ C1, cụ T8 chết để lại gồm:

- + Quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 22-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B là 1416,3 m² (gồm 1115,2 m² đất cây lâu năm; 301,1 m² HLATĐB) thuộc thửa đất số 970, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD082097 cấp ngày 27/10/2005 cho bà Nguyễn Thị Lệ H2.

+ Quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 22-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B là 1055,9 m² (gồm 841 m² đất ở nông thôn và đất cây lâu năm; 214,9 m² HLATĐB) thuộc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04482 cấp ngày 26/8/2013 cho ông Nguyễn Thanh B5.

+ Quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 22-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B là 951 m² (gồm 741,9 m² đất cây lâu năm; 209,1 m² HLATĐB) thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01737 QSDĐ/33457/QĐUB cấp ngày 21/10/2002 cho bà Phạm Thị Kim L3.

+ Quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (ký hiệu I, II, III) là 2973,3 m² (gồm 1935,8 m² đất cây lâu năm và đất ODT; 1037,9 m² HLATĐB), thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999.

Tổng diện tích yêu cầu chia thừa kế là: 6396,5 m², đất tọa lại tại tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công nhận di chúc của bà Phạm Thị B4 được lập ngày 29/08/2019 tại Văn Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng 11178, quyền số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/08/2019 có hiệu lực pháp luật.

Về tài sản trên đất tranh chấp khi phân chia di sản, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ai được chia thì người đó được hưởng và hoàn lại giá trị theo quy định của pháp luật.

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 52 m² thuộc thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22 ông rút lại, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về thực hiện quyền, nghĩa vụ do bà B4 chết để lại, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật và trong phạm vi di sản bà B4 để lại di chúc cho ông.

Về giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà B4, bà H2 với ông T, ông không đồng ý, vì việc chuyển nhượng này ông hoàn toàn không biết. Do đó ông đã khởi kiện yêu cầu chia di sản bao gồm cả diện tích bà H2, bà B4 chuyển nhượng cho ông T. Về số tiền ông T còn nợ lại bà B4 20.000.000 đồng, do ông không đồng ý việc chuyển nhượng nêu trên nên ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông L: Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, ông thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản mà Tòa án, Hội đồng định giá đã tiến hành, ông không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản.

** Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 15/11/2023, Đơn thay đổi yêu cầu độc lập ngày 31/5/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L trình bày:*

Vào ngày 12/6/2019, ông có cho bà Phạm Thị B4 vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất là 5%/tháng, thời hạn trả là 06 tháng, giữa hai bên có lập Giấy mượn tiền đề ngày 12/6/2019. Khi vay, bà B4 có giao cho ông 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho bà B4. Sau khi vay tiền bà B4 không thanh toán cho ông tiền gốc, tiền lãi. Do đó, đến ngày 12/12/2019, giữa ông với bà B4 thỏa thuận với nội dung cộng tiền gốc, lãi thành 1.300.000.000 đồng (trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng; tiền lãi là 300.000.000 đồng) và giảm mức lãi thành 2,5%/tháng, nội dung được bà B4 lập cho ông tại mặt sau của Giấy mượn tiền đề ngày 12/6/2019. Việc vay tiền trên chỉ bà B4 trực tiếp giao dịch vay tiền của ông, không liên quan ai khác, ông M ký vào Giấy mượn tiền với tư cách là người làm chứng, không liên quan đến số tiền vay của bà B4.

Do không có khả năng trả tiền vay, nên giữa bà B4 với ông có thỏa thuận việc đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Vào ngày 12/6/2019, bà B4 với ông ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bà B4 chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 830m² (chiều ngang khoảng 15 m x dài khoảng 55 m) với giá 3.300.000.000 đồng, đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà B4 ngày 10/12/1999, bà B4 đã nhận tiền cọc của ông với số tiền là 2.920.000.000 đồng (trong số tiền này đã bao gồm 1.300.000.000 đồng của tiền vay, lãi vay); giữa hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019, chưa làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng chưa bàn giao đất cho ông. Trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019, ông M có ký vào với tư cách là bên chuyển nhượng, thực tế giao dịch nêu trên là của bà B4 với ông, do ông M chở bà B4 đi nên ông yêu cầu ông M ký vào, ông M hoàn toàn không liên quan gì giao dịch nêu trên.

Khi giao dịch đặt cọc, ông không biết đất có tranh chấp. Còn nội dung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019 là do người làm chứng Nguyễn Kim C viết, nên ông không rõ tại sao lại có nội dung: “Sau khi Tòa giải quyết xong làm thủ tục chuyển nhượng cho bên mua...”

Do đó, nay ông yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu ông Phạm Văn M và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Phạm Thị B4 thực hiện nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng là 835,1 m² thể hiện từ đỉnh thửa số 4', 6, 7, 8, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024, đất thuộc thửa đất số

884, tờ bản đồ 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824/QSDD/1402/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà B4 ngày 10/12/1999, đất tọa lạc tại khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà B4.

Về xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, ông thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản mà Tòa án, Hội đồng định giá đã tiến hành, ông không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản.

** Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hương N trình bày:*

Bà là vợ của ông Phạm Văn T. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà trình bày bổ sung như sau: Về 24 cây mít, tài sản này là của bà B4 trồng, không phải ông M trồng. Đối với 20.000.000 đồng vợ chồng bà còn nợ lại bà B4 khi nhận chuyển nhượng đất của bà B4, không tự ý bà B4 cho lại số tiền này cho vợ chồng bà, do ông M đổ đất phía trên bị trôi xuống đất nhà của vợ chồng bà, thấy vậy nên bà B4 nói vợ chồng bà dùng 20.000.000 đồng nêu trên để xử lý đất, còn lại thì mới trả. Do đó, vợ chồng bà đã sử dụng tiền trên theo ý kiến của bà B4, nên coi như vợ chồng bà đã trả xong tiền cho bà B4.

Việc ông T nhận chuyển nhượng đất của bà B4, bà H2, ông M cho rằng ông M không biết là không đúng sự thật.

Về xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, ông thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản mà Tòa án, Hội đồng định giá đã tiến hành, bà không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản.

** Theo Văn bản ngày 22/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh D, ông Phạm Ái N1, bà Phạm Thanh T2 trình bày:*

Các ông, bà không có ý kiến về nội dung tranh chấp. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để tuyên xử bản án đúng quy định.

** Theo Bản tự khai ngày 21/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị G trình bày:*

Bà là vợ của ông Phạm Văn M, hiện nay bà đang sống chung với ông M cùng con ruột là Phạm Minh T4, con dâu Hoàng Thị Mỹ T3 trên phần đất tranh chấp tọa lạc tại số A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Về nguồn gốc đất cũng như quá trình quản lý, sử dụng, bà thống nhất với lời trình bày, yêu cầu của ông M. Trong vụ án này bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Theo Bản tự khai ngày 21/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T4 trình bày:*

Ông là chồng của bà Hoàng Thị Mỹ T3 và là con ruột của ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Thị G. Hiện nay ông đang sống chung với ông M, bà G tại phần đất tranh chấp tọa lạc tại số A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Về nguồn gốc đất cũng như quá trình quản lý, sử dụng, ông thống nhất với lời trình bày, yêu cầu của ông M. Trong vụ án này ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Theo Bản tự khai ngày 21/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị E1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Phạm Văn B3 (chết năm 1970), bà và ông B3 có 01 con chung là Phạm Văn M. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông M về quan hệ huyết thống của cụ C1, cụ T8 và di sản của cụ C1, cụ T8 chết để lại; thống nhất ý kiến, yêu cầu của ông M trong vụ án này. Trường hợp bà được nhận phần di sản của cụ C1, cụ T8 chết để lại thì kỷ phần bà được nhận bà có nguyện vọng để lại cho ông M. Nay trong vụ án này bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Theo Bản tự khai ngày 21/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Mỹ T3 trình bày:*

Bà là vợ của ông Phạm Minh T4 và là con dâu của ông Phạm Văn M, bà Huỳnh Thị G. Hiện nay bà đang sống chung với ông M, bà G tại phần đất tranh chấp tọa lạc tại số A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là số A, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Về nguồn gốc đất cũng như quá trình quản lý, sử dụng, bà thống nhất với lời trình bày, yêu cầu của ông M. Trong vụ án này, bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H2 trình bày:*

Thửa đất số 970, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD082097 cấp ngày 27/10/2005 cho bà Nguyễn Thị Lệ H2 có nguồn gốc do bà Phạm Thị H1 – là mẹ của bà H2 được chia thừa kế từ cụ C1, cụ T8 và bà được bà H1 tặng cho lại cho bà.

Về diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông T, bà có ý kiến như sau: Do khi bà B4 còn sống, bà B4 có chia cho mẹ bà là bà H1 phần diện tích đất 60 m² (1,5 m x 40 m) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999. Khi chia chỉ bằng lời nói, không lập văn bản, cũng chưa làm thủ tục sang tên, bà H1 tặng cho lại cho bà và bà đã chuyển nhượng lại cho ông T với giá 12.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành giao đủ tiền, đất. Cho đến nay thửa đất vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên cho ông T theo quy định. Nay đối với yêu cầu của ông T về việc công nhận hợp đồng diện tích chuyển nhượng nêu trên, bà đồng ý.

Với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Phạm Thị H1, bà H2 trình bày như sau: Bà là con của bà Phạm Thị H1 (sinh năm 1935, chết ngày

06/01/2025). Bà H1 có chồng tên Nguyễn Văn T9 (đã chết trước năm 1975). Bà H1 và ông Trương C3 02 con chung tên: Nguyễn Thị X (đã chết từ lúc còn nhỏ) và Nguyễn Thị Lệ H2. Cha, mẹ của ông Trương Đ đã chết, bà không nhớ họ tên, cũng không lưu giữ giấy chứng tử. Nay bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc V trình bày:*

Vào thời gian nào ông không nhớ rõ, ông và bà Trần Ngọc L1 (trước đây ông và bà L1 là vợ chồng, hiện đã ly hôn) có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị B4 phần diện tích 104 m² (trong đó có 45 m² cây lâu năm, 59 m² đất thuộc hành lang lộ giới), thuộc thửa 909 (thửa này được tách ra từ thửa 884), ông đã trả tiền đầy đủ cho bà B4 (nguồn tiền do cha mẹ ông cho riêng ông) và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01736 QSDĐ/3346/QĐUB cấp ngày 21/10/2002.

Vào năm 2005, ông đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên lại cho ông Phạm Văn M, ông M đã thanh toán đủ cho ông với số tiền 28.000.000 đồng và ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông M giữ, thời điểm chuyển nhượng hai bên không lập giấy tờ. Cho đến năm 2023 giữa ông với ông M đã lập Hợp đồng ủy quyền, theo đó ông đã ủy quyền cho ông M được toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên và ông M có hỗ trợ thêm cho ông số tiền 40.000.000 đồng, tổng số tiền ông đã nhận từ ông M là 68.000.000 đồng. Nay do thửa đất trên ông đã bán cho ông M thông qua hình thức ủy quyền, nên đã thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông M, trong vụ án này ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc L1 trình bày:*

Vào thời gian nào bà không nhớ rõ, bà và ông Phạm Ngọc V (trước đây bà và ông V là vợ chồng, hiện đã ly hôn) có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị B4 phần diện tích 4,5 m x 9 m, giá chuyển nhượng bao nhiêu bà không nhớ, vị trí thửa đất chuyển nhượng thể hiện tại điểm 4, 5, 6 tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024, hai bên đã làm thủ tục sang tên cho ông V, hiện thuộc thửa nào, tờ bản đồ và giấy chứng nhận gì bà không rõ, do giấy tờ ông V giữ và phần đất này bà cũng đã giao cho ông V quản lý, sử dụng, bà không liên quan đến vụ án và cũng không liên quan phần đất nhận chuyển nhượng từ B, nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

** Theo Bản tự khai ngày 11/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Gái L2 trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Thanh B5 (sinh năm 1972, chết năm 2023) là vợ chồng. Bà và ông B5 có 02 con chung tên Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1996 và Nguyễn Thanh T5, sinh năm 2001. Hiện hai con chung đang ở chung với bà. Mẹ của ông B5 là bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1944, hiện cư trú tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); cha của ông B5 tên Nguyễn Văn K đã chết.

Ngoài con chung và cha, mẹ ruột nêu trên, ông B5 không có con chung, con riêng, con nuôi và cha, mẹ nuôi nào khác.

Vào năm 2014, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 971, tờ bản đồ số 22 từ bà Bùi Thị L4, hai bên đã hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Thanh B5 đứng tên giấy chứng nhận, vợ chồng bà đã cất nhà ở ổn định trên đất cho đến nay. Hiện thửa đất bà đang thế chấp cho Ngân hàng N4 chi nhánh B. Trong vụ án này, bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Theo Bản tự khai ngày 11/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 trình bày:*

Bà là mẹ của ông Nguyễn Thanh B5 (sinh năm 1972, chết năm 2023). Ông B5 và bà Lê Thị Gái L2 là vợ chồng, ông B5 và bà L2 có 02 con chung Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1996 và Nguyễn Thanh T5, sinh năm 2001, hiện hai cháu đang ở chung với bà L2. Cha của ông B5 là ông Nguyễn Văn K đã chết. Ngoài con chung và cha, mẹ ruột nêu trên, ông B5 không có con chung, con riêng, con nuôi và cha, mẹ nuôi nào khác. Nay bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà L2, bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Theo Bản tự khai ngày 11/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T5, ông Nguyễn Thanh T6 trình bày:*

Ông T5, ông T6 thống nhất với lời trình bày của bà G1, trong vụ án này ông T5, ông T6 không có ý kiến, yêu cầu gì.

** Theo các Bản tự khai ngày 11/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T7, bà Phạm Thị Kim L3 trình bày:*

Ông Huỳnh Văn T7 và bà Phạm Thị Kim L3 là vợ chồng.

Vào ngày 06/10/1999, bà L3 trực tiếp nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn T thửa đất số 910, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (được tách ra từ thửa đất gốc số 884), với giá là 60 chỉ vàng. Giữa bà L3 với ông T có lập giấy biên nhận. Thửa đất trên có nguồn gốc là do bà B4 đã tặng cho ông T, chưa sang tên, bà B4 vẫn có đứng tên giấy chứng nhận. Do đó, đến ngày 25/11/1999, bà B4 có lập cho bà L3 giấy mua bán đất và đã sang tên thửa đất trên cho bà L3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành W259763, số vào sổ 01737 QSDĐ/3345/QĐUB cấp cho bà L3 ngày 21/10/2022. Thửa đất này là tài sản chung của ông T7, bà L3, do vợ chồng ông T7, bà L3 trực tiếp quản lý. Ông T7, bà L3 cam kết sổ chính hiện ông T7, bà L3 đang giữ, không dùng để thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác.

Nay trong vụ án này, ông T7, bà L3 không có ý kiến, yêu cầu gì. Tài sản trên là do vợ chồng ông T7, bà L3 nhận chuyển nhượng hợp pháp.

** Người làm chứng, ông Phạm Văn M trình bày:*

Ông là cháu ruột của bà Phạm Thị B4. Vào ngày 12/6/2019 ông có đi cùng với bà Phạm Thị B4 đến nhà ông Lê Văn L, ngụ tại khu I, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương và trực tiếp chứng kiến bà Phạm Thị B4 vay của ông L

số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích vay để bà B4 dùng số tiền này trả cho ông Trương Văn L6, sinh năm 1957; ngụ tại tổ A, ấp K, xã A, thị xã B theo Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 39/2018/QĐST-DS ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; bà B4 đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông L và bà B4 đã giao cho ông L giữ 01 bản chính Giấy chứng nhận số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999; việc vay tiền giữa bà B4 với ông L có lập Giấy mượn tiền đề ngày 12/6/2019, tôi có ký tên với tư cách người đi cùng. Do đến hạn thanh toán tiền mà không có tiền, ngày 12/12/2019, ông đi cùng với bà B4 đến nhà ông L và chứng kiến bà B4, ông L thỏa thuận cộng tiền lãi 300.000.000 đồng vào tiền gốc, thành 1.300.000.000 đồng (trong đó tiền gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi 300.000.000 đồng) và thỏa thuận lại mức lãi suất là 2,5%/tháng (trước thỏa thuận lãi suất 5%/tháng), việc thỏa thuận này giữa bà B4 với ông L có lập Giấy thỏa thuận đề ngày 12/12/2019, ông có ký tên với tư cách người đi cùng. Hiện nay bà B4 chưa thanh toán tiền cho ông L và ông L vẫn đang giữ giấy chứng nhận bản chính. Toàn bộ nội dung trên ông trực tiếp chứng kiến và biết, cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật, nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 18 tháng 8 năm 2025, người làm chứng bà Nguyễn Kim C trình bày:*

Bà với bà B4, ông L là quen biết nhau. Vào ngày 12/6/2019, bà B4 với ông L ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, theo đó, bà B4 chuyển nhượng cho ông L quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 830 m² (chiều ngang khoảng 15 m x dài khoảng 55 m) với giá 3.300.000.000 đồng, đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà B4 ngày 10/12/1999, bà B4 đã nhận tiền cọc của ông L với số tiền là 2.920.000.000 đồng (trong số tiền này đã bao gồm 1.300.000.000 đồng của tiền vay, lãi vay); giữa hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019, hợp đồng này do bà soạn. Thời điểm đặt cọc, ông L có yêu cầu bà ghi tên ông M vào hợp đồng, còn nội dung các bên thỏa thuận cụ thể như thế nào, việc giao nhận tiền ra sao bà không rõ. Bà cam kết lời khai của tôi là đúng sự thật. Trong vụ án này, bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng, phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại phiên tòa ngày 23 tháng 10 năm 2025:

- Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử gồm: 01 Bản tự khai ngày 18/8/2025 của bà Nguyễn Kim C; 01 Đơn đề nghị miễn tiền án phí và đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 04/9/2025 của bà Nguyễn Thị Lệ H2; 01 tập hồ sơ công chứng của Văn phòng C5 (tên cũ: Văn phòng C6).

- Nguyên đơn ông Phạm Văn T cung cấp 01 Sổ hộ khẩu số 080337235 (bản photo) và trình bày: Ông đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa vì người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông vắng mặt tại phiên tòa. Về yêu cầu

khởi kiện, ông giữ nguyên theo yêu cầu như trong quá trình tố tụng, không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông M, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L. Đồng thời, ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thời điểm đất cấp giấy cho hộ bà B4 có ông là thành viên tron hộ bà B4; ông xác định năm sinh của cụ C1, cụ T8 là năm 1907; đối với tài sản trên đất, khi chia thừa kế, tài sản trên đất của ai thì người đó được hưởng, ông không tranh chấp.

- Bị đơn ông Phạm Văn M trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; đồng thời do tính toán sai nên nay ông xác định lại tổng diện tích ông yêu cầu phản tố chia thừa kế là 6.396,9 m². Đối với yêu cầu độc lập của ông L, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật; trường hợp hợp đồng không hợp pháp đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản trên đất, khi chia thừa kế, tài sản trên đất của ai thì người đó được hưởng, ông không tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Hương N trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Lệ H2 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của ông L, bà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Về những giao dịch trước đây bà B4 thực hiện đối với di sản của cụ T8, cụ C1 chết để lại là thực hiện việc phân chia phần thừa kế cho hàng thừa kế, trong đó ông M chưa được nhận di sản gì. Đối với việc bà chuyển nhượng đất cho ông T, bà đã giao đất cho ông T sử dụng, ông T đã thanh toán đủ tiền cho bà với số tiền là 12.000.000 đồng, hai bên chưa thực hiện thủ tục sang tên do phần đất vẫn trong khối di sản chưa chia, nay đề nghị đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn L trình bày: Ông giữ nguyên nội dung, yêu cầu khởi kiện như trong quá trình tố tụng. Trường hợp hợp đồng không hợp pháp ông đồng ý đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị H1 – do bà Nguyễn Thị Lệ H2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà H1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông M trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các giao dịch bà B4 thực hiện là phân chia di sản, không phải tặng cho. Trong vụ án này, với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà H1, bà không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng, ông Phạm Văn M trình bày: Ông giữ nguyên lời trình bày của ông như trong quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa ngày 23 tháng 10 năm 2025:

Tài liệu, chứng cứ Hội đồng xét xử thu thập được sau khi có Quyết định

tạm ngừng phiên tòa số: 50/QĐST-DS ngày 23 năm 9 năm 2025, gồm: Công văn số 329/UBND-KT ngày 12/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày: Ông T giữ nguyên lời trình bày trong quá trình tố tụng.

- Bị đơn ông Phạm Văn M trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu, trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử khi xem xét di sản đối với thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22 cản trở diện tích khi áp ranh cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 909, tờ bản đồ số 22, vì thửa đất này nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp; ông cũng không đồng ý đối với phần diện tích 10.5 m² ông T chỉ lấn qua diện tích còn lại của thửa 884.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Hương N trình bày: Bà N giữ nguyên lời trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Lệ H2 trình bày: Bà H2 giữ nguyên lời trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn L trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa ngày 23/9/2025.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 23-10-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T; yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn M về: “Tranh chấp về thừa kế tài sản”; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

1.1. Xác định hàng thừa kế của cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8 gồm: Bà Phạm Thị H1 (do bà Nguyễn Thị Lệ H2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ); bà Phạm Thị B4 (do ông Phạm Văn M kế thừa quyền, nghĩa vụ theo di chúc); ông Phạm Văn T (là người thừa kế thế vị của ông Phạm Văn B2); ông Phạm Văn M (là người thừa kế thế vị của ông Phạm Văn B3).

1.2. Xác định di sản của cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8 chết để lại gồm có: Quyền sử dụng đất diện tích là 6.344,4 m² (trong đó có 200 m², 4.381,4 m² đất cây lâu năm; 1.763 m² HLATĐB), bao gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 2.921,2 m² thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999, có giá trị là 8.963.600.000 đồng.

Quyền sử dụng đất diện tích 3.423,2 m², trong đó có: Diện tích 1416,3 m², thuộc thửa đất số 970, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD082097 cấp ngày 27/10/2005 cho bà Nguyễn Thị Lệ H2; diện tích 1.055,9 m² thuộc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04482 cấp ngày 26/8/2013 cho ông Nguyễn Thanh B5; diện tích 951 m², thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

01737 QSDĐ/33457/QĐUB cấp ngày 21/10/2002 cho bà Phạm Thị Kim L3; có giá trị là 24.759.132.000 đồng.

Đất tọa lạc tại: Tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng giá trị di sản là: 33.722.732.000 đồng.

1.3. Công nhận Di chúc của bà Phạm Thị B4 lập ngày 29/8/2019 tại Văn Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng 11178, quyển số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/08/2019 là có hiệu lực pháp luật.

1.4. Phân chia di sản như sau:

1.4.1. Xác định kỷ phần:

Kỷ phần của ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Lệ H2 mỗi người diện tích quyền sử dụng đất là 1.586,1 m².

Kỷ phần bà Phạm Thị B4 được nhận còn lại, diện tích quyền sử dụng đất là 833,25 m².

Kỷ phần ông Phạm Văn M được nhận từ di sản của cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8 diện tích quyền sử dụng đất là 1.586,1m² và được nhận tài sản từ Di chúc của bà Phạm Thị B4 diện tích quyền sử dụng đất là 833,25 m², tổng kỷ phần ông Phạm Văn M được chia là: 2.419,35 m².

1.4.2. Xác định tài sản đương sự đã được nhận trong di sản cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8 chết để lại như sau:

- Ông Phạm Văn T đã nhận tài sản từ di sản của cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8 diện tích quyền sử dụng đất là 2.006,9 m², bao gồm: 951 m² thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01737 QSDĐ/33457/QĐUB cấp ngày 21/10/2002 cho bà Phạm Thị Kim L3; 1055,9 m² thuộc thửa đất số 971, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04482 cấp ngày 26/8/2013 cho ông Nguyễn Thanh B5).

- Bà Phạm Thị H1 (do bà Nguyễn Thị Lệ H2 kế thừa quyền, nghĩa vụ) đã nhận tài sản từ di sản của cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8 với diện tích quyền sử dụng đất là 1.477,34 m², bao gồm: 1416,3 m², thuộc thửa đất số 970, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD082097 cấp ngày 27/10/2005 cho bà Nguyễn Thị Lệ H2 và phần diện tích 61,04 m² thuộc thửa 884, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999.

- Bà Phạm Thị B4 đã nhận tài sản từ di sản của cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8 với diện tích quyền sử dụng đất là 752,85 m², thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999.

1.4.3. Sau khi khấu trừ chênh lệch giữa kỷ phần được chia với tài sản đã nhận từ di sản, việc chia di sản cụ thể như sau:

1.4.3.1. Chia cho ông Phạm Văn M được quyền sử dụng quyền sử dụng đất diện tích là 2.107,3 m² (trong đó có 100 m² thổ cư, 871,3 m² HL, 1136 m² CLN) thể hiện tại vị trí ký hiệu II, III của Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (từ điểm 3, 9, 10, 11, 6, 7, 8, 5', 6', 4'), thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999 và ông Phạm Văn M được quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm:

01 căn nhà cấp 4, kết cấu: Nền gạch tô, mái tole, cửa gỗ, nền gạch C2, bên trong ốp gạch, trần thạch cao, diện tích 91,83 m² (ký hiệu A); 01 mái che tole, nền xi măng, diện tích 133,57 m²; 02 ngôi mộ của cụ Phạm Thị C4, cụ Phạm Thị T10; 01 am thờ; 01 hàng rào xây gạch + lưới B40, diện tích 35,4 m² (là tài sản của bà Phạm Thị B4 xây cất);

01 Căn nhà cấp 4 (ký hiệu B), kết cấu: Nền gạch xây tô, mái tole, trần thạch cao, cửa gỗ + kính; mặt tường trong ốp gạch cao 1,6 m, mặt tường nhà phía ngoài ốp gạch C2, nền gạch Ceramic, diện tích 194,91 m²; 24 cây mít; 01 mái che tole, nền gạch Ceramic, diện tích 1117,48 m²; 01 hàng rào lưới B40, diện tích 20 m² (là tài sản của ông Phạm Văn M xây cất, trồng).

1.4.3.2. Ông Phạm Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Lê H2 số tiền 145.530.000 (một trăm bốn mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi nghìn) đồng.

1.4.3.3. Ông Phạm Văn M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn T số tiền là 64.984.522 (sáu mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi bốn nghìn, năm trăm hai mươi hai) đồng.

1.5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Lê H2, bà Phạm Thị B4 với ông Phạm Văn T đối với quyền sử dụng đất diện tích 803,4 m² (phần diện tích ký hiệu I tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 từ điểm 1', 2', 3, 4', 6'), thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999, đất tọa lạc tại tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là hợp pháp.

Ông Phạm Văn T được quyền sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 803,4 m² (phần diện tích ký hiệu I tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 từ điểm 1', 2', 3, 4', 6'), đất thuộc thửa 884, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999, đất tọa lạc tại tổ E, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và được quyền sở hữu, sử dụng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên gồm:

01 Căn nhà cấp 4 (ký hiệu C), có kết cấu tường gạch xây tô, mái che tole, nền gạch Ceramic, trần thạch cao, cửa khung sắt kính, tường trong ốp gạch cao

1,6 m, diện tích 84,26 m²; 01 Sân xi măng diện tích 38,76 m²; 01 nhà tình nghĩa kết cấu nền gạch xây tô, mái tole, nền gạch Ceramic, tường trong ốp gạch cao 1,2 m, trần thạch cao, cửa sắt kính diện tích 80 m²; 01 Trụ công gạch xây, ốp gạch, diện tích 0,8 m²/trụ; 01 cổng sắt hộp diện tích 8,4 m²; 01 mái che tole nền xi măng diện tích 84,29 m²; 25 cây mít 08 năm tuổi; 01 hàng rào lưới B40 do ông T rào khoảng tháng 8 – tháng 9 năm 2018, diện tích 09 m² (là tài sản do ông Phạm Văn T xây dựng, trồng);

01 hàng rào lưới B40, diện tích 4,35 m² (là tài sản do bà Nguyễn Thị Lệ H2 xây cất).

Ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn M có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án đã tuyên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với yêu cầu công nhận cho ông Phạm Văn T diện tích đất 10,5 m² (phần diện tích ký hiệu I tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 17-2024 từ điểm 4’, 5’. 6’).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L đối với nguyên đơn ông Phạm Văn T, bị đơn ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị Lệ H2 - Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Phạm Thị H1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

3.1. Tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019 ký kết giữa bà Phạm Thị B4 với ông Lê Văn L đối với giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 835,1 m² (thể hiện từ điểm 7, 8, 1, 6’, 2 Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 17-2024 ngày 23/5/2024), đất thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ 22 là vô hiệu.

3.2. Ông Lê Văn L có nghĩa vụ trả lại cho người thuộc hàng thừa kế của cụ Phạm Thị C4, cụ Nguyễn Thị T8 gồm: Ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Lệ H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999.

3.3. Ông Phạm Văn M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn L số tiền là 1.498.544.000 đồng (một tỉ, bốn trăm chín mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc chia thừa kế đối với diện tích đất 52 m², thuộc thửa đất 427, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho bà Đỗ Ngọc P ngày 10/12/1999.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn M về việc chia thừa kế đối với thửa đất số 909, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01736 QSDĐ/3346/QĐUB cấp ngày 21/10/2002 cấp

cho ông Đỗ Ngọc V2 đứng tên Giấy chứng nhận và thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho bà Đỗ Ngọc P ngày 10/12/1999.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/11/2025 nguyên đơn ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Xác định lại tài sản thành viên trong hộ, chia tài sản thành viên trong hộ làm 4 phần bằng nhau cho các ông bà Phạm Văn C1, Nguyễn Thị T8, Phạm Thị B4, Phạm Văn T.

- Xác định lại di sản của cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8, cụ Phạm Thị B4 để lại.

- Chia di sản thừa kế của cụ Phạm Văn C1, cụ Nguyễn Thị T8, cụ Phạm Thị B4 làm 04 kỷ phần bằng nhau cho những người thuộc hàng thừa kế thế vị gồm: ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H2 theo quy định.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng T11 Trình bày: Nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, vì Tòa cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục như sau:

- + Thửa đất số 884 tờ bản đồ số 22 được UBND huyện B, tỉnh Bình Dương (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị B4 số vào sổ 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB ngày 10/12/1999, trong sổ hộ khẩu (do nguyên đơn cung cấp) thể hiện có 04 thành viên: Cụ Phạm Văn C1 (chủ hộ), cụ Nguyễn Thị T8, bà Phạm Thị B4 và ông Phạm Văn T. Nguồn gốc thửa đất số 884 do ông T sống cùng cụ C1, cụ T8 và cụ B4 từ nhỏ nên ông T cùng khai phá thửa đất này với các cụ, mặc dù khi đó ông T mới 13 tuổi nhưng đã bỏ công sức khai phá. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét chia tài sản cho các thành viên trong hộ gồm 04 thành viên nêu trên là thiếu sót.

- + Không xác định di sản của cụ C1, cụ T8.

- Bị đơn ông Phạm Văn M không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Các đương sự thống nhất tài sản tranh chấp là di sản thừa kế của cụ C1 và cụ T8 chưa chia, bà B4 chỉ là người đứng tên giữ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông M là có cơ sở.

Đối với thửa đất 427 và thửa đất số 909 nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là có căn cứ.

Đối với thửa đất 910 và thửa đất số 971 đã được chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Kim L3 và ông Nguyễn Thanh B5 đúng theo trình tự thủ tục. Do đó, bà L3 và ông B5 là người thứ ba ngay tình. Hiện thửa đất 910 và thửa đất 971 không còn hiện vật, chỉ có thể chia tài sản bằng giá trị.

Trên cơ sở lời khai và tài sản của các đương sự trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm chia hiện vật cho các bên đương sự là phù hợp. Tuy nhiên việc chia di sản thừa kế của cấp sơ thẩm (cần trừ, thanh toán) kỹ phần là chưa chính xác. Phần di sản của bà B4 đã di chúc cho ông M, bà B4 là người sinh sống trên đất cả đời với cụ C1 và cụ T8, đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thay cụ C1 và cụ T8. Do đó cần phải tính công sức của bà B4 trong khối di sản thừa kế của cụ C1 và cụ T8.

Quá trình sử dụng đất, bà B4 có thực hiện một số giao dịch với ông T (các bên thừa nhận), ông T còn nợ bà B4 số tiền 278.681.250 đồng. Như vậy số tiền này cũng thuộc di sản của bà B4, cần giao cho ông M để thực hiện nghĩa vụ đối với ông L. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và bà B4 phải thanh toán cho ông T số tiền 1.950.768.750 đồng là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên, đại diện Viện kiểm sát nhận thấy: cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng tính công sức của bà B4 trước khi cần trừ, thanh toán kỹ phần chia thừa kế; xác định số tiền 278.681.250 đồng thuộc di sản của bà B4; phần diện tích đất ông T đã nhận còn vượt quá so với kỹ phần được chia là 371,49 m² nên cần tính lại giá trị phần kỹ phần mà ông T đã nhận vượt để chia cho các thừa kế còn lại.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 23/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng tính lại phần công sức của bà B4 trong khối di sản thừa kế; cần trừ, thanh toán kỹ phần lại cho chính xác.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4 ông Lê Hoàng P1, bà Phạm Thị E, ông Phạm Ái N1, ông Phạm Thanh D, bà Huỳnh Thị G, bà Hoàng Thị Mỹ T3, ông Phạm Minh T4, ông Phạm Ngọc V,

bà Trần Ngọc L1, bà Lê Thị Gái L2, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Thanh T5, ông Huỳnh Văn T7, bà Phạm Thị Kim L3, bà Đỗ Ngọc P, ông Ngô Thanh B1; người làm chứng bà Nguyễn Kim C vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung.

[2.1] Các đương sự thống nhất trình bày:

* Về quan hệ huyết thống: Cụ Phạm Văn C1 (sinh năm 1907; chết ngày 02/4/1993) và cụ Nguyễn Thị T8 (sinh năm 1907; chết ngày 01/6/2004), là vợ chồng. Cụ C1, cụ T8 có 04 người con chung, gồm:

- Bà Phạm Thị H1 (sinh năm 1935, chết năm 2025), có chồng là ông Nguyễn Văn T9 (chết trước năm 1975), bà H1 có 02 con là Nguyễn Thị Lệ H2, sinh năm 1955 và Nguyễn Thị X, sinh năm 1960 (đã chết từ lúc nhỏ). Cha, mẹ của ông Trương Đ đã chết từ lâu, không rõ họ tên, năm sinh.

- Ông Phạm Văn B2 (chết năm 1961), ông B2 có vợ tên Phan Thị I (đã chết). Ông B2 và bà I có 01 con tên Phạm Văn T.

- Ông Phạm Văn B3 (chết năm 1970) có vợ là Phan Thị E1 và 01 con là Phạm Văn M.

- Bà Phạm Thị B4 (sinh năm 1941, chết năm 2021), không có chồng, không có con.

Ngoài con chung nêu trên, cụ C1, cụ T8, ông B3, ông B2 không có con chung, con riêng hay con nuôi nào khác.

* Về di sản: Thừa đất số 427, có diện tích 52 m² và thửa đất số 884 diện tích 5.885 m² cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc đất do cụ C1 và cụ T8 khai phá nhưng để cho bà Phạm Thị B4 thực hiện thủ tục kê khai đăng ký QSDĐ và được UBND huyện B, tỉnh Bình Dương (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị B4 số vào sổ 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB ngày 10/12/1999. Trước khi chết, cụ T8 và cụ C1 không lập di chúc.

Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 22, diện tích 52 m² đất lúa (L): Năm 2006, bà B4 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Đỗ Ngọc P, bà P đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Dương (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01268 ngày 12/7/2006; thửa đất số 909 có diện tích 104 m² (tách một phần từ thửa 884) do bà be chuyển nhượng cho ông V và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01736 QSDĐ/3346/QĐUB ngày 21/10/2002, ông V chuyển nhượng cho ông Phạm Văn M qua hình thức lập hợp đồng ủy quyền

ngày 15/7/2023. Nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ.

[2.3] Khi còn sống bà B4 đã lập Di chúc ngày 29/8/2019 tại Văn Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng 11178, quyển số 08 TP/CC-SCC-HĐGD ngày 29/08/2019. Căn cứ hồ sơ công chứng do Văn Phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, xét hình thức, nội dung Di chúc phù hợp theo quy định tại các Điều 627, 630 Bộ luật dân sự, nên di chúc là hợp pháp. Theo nội dung Di chúc, bà B4 định đoạt ông M là người thừa kế di sản của bà B4 là phần quyền sử dụng đất của bà B4 trong quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22. Theo đó, ông M sẽ là người nhận kỷ phần của bà B4 và đồng thời phải thực hiện nghĩa vụ của bà B4 trong phạm vi di sản bà B4 chết để lại theo quy định tại Điều 615, 658 Bộ luật dân sự.

[2.4] Sau khi cụ Phạm Văn C1 chết, thửa đất số 884 có biến động tách thành các thửa số 909, 910, 971, 970 và diện tích còn lại thuộc thửa 884 như sau:

- Cụ Nguyễn Thị Tư tặng cho ông Phạm Văn T diện tích đất 1.545 m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.006,9 m²), thời điểm tặng cho chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T. Ngày 30/8/2002, ông T chuyển nhượng một phần diện tích trong diện tích 1.545 m² cho bà Phạm Thị Kim L3, diện tích chuyển nhượng là 802 m² đất LN thuộc thửa **910** (được tách ra từ thửa 884) và bà L3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01737 QSDĐ/33457/QĐUB cấp ngày 21/10/2002 (trong đó có 802 m² đất LN – diện tích được quyền sử dụng, 182 m² HLĐB); Diện tích đo đạc thực tế là 951 m² (gồm 741,9 m² đất cây lâu năm; 209,1 m² HLATĐB), vì ông T được tặng cho nhưng bà B4 là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà B4 là người ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/8/2002 cho bà L3, còn ông T là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng.

Diện tích còn lại là 743 m² được tách thành thửa số **971**, ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00716 cấp ngày 27/10/2005 (trong đó có 743 m² LN, 315 m² HLĐB), khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, không thực hiện đo đạc thực tế.

Ngày 06/3/2007, ông T chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L4 thửa đất số 971, bà L4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/4/2007 (trong đó có 884 m² CLN, 262 m² HLĐB).

Ngày 07/01/2009, bà L4 chuyển 100 m² sang đất ở nông thôn, đến năm 2013 bà L4 chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 971 cho ông Nguyễn Thanh B5 (sinh năm 1972, chết năm 2023), ông B5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 083672, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04482 ngày 26/8/2013 với diện tích là 1.146 m² (trong đó có 100 m² đất ở, 1.046 m² đất trồng cây lâu năm và có 262 m² HLĐB); Diện tích qua đo đạc thực tế là

1055.9 m² (gồm 841 m² đất ở nông thôn và đất cây lâu năm; 214,9 m² HLATĐB).

- Ngày 24/10/2002, bà B4 chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc V diện tích 45 m² loại đất LN, được tách thành thửa đất số **909**. Ông V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01736 QSĐĐ/3346/QĐUB ngày 21/10/2002 (trong đó gồm 45 m² LN – diện tích được quyền sử dụng, 59 m² HLĐB). Đối với thửa đất này ông M, ông V, bà L1 đều thừa nhận ông V, bà L1 đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông M thông qua hình thức lập hợp đồng ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2023, số công chứng 5662, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C7), ông M, ông V, bà L1 không tranh chấp gì về giao dịch chuyển nhượng.

- Ngày 28/01/2005, bà B4 tặng cho bà Nguyễn Thị Lệ H2 diện tích 941 m² được tách thành thửa đất số **970**, bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD082097 cấp ngày 27/10/2005 với diện tích trong giấy chứng nhận được cấp là 941 m² đất trồng cây lâu năm, diện tích qua đặc thực tế là 416,3 m² (gồm 115,2 m² đất cây lâu năm; 301,1 m² HLATĐB). Đối với thửa đất này, bà H2, bà H1 thừa nhận phần đất này bà H1 được bà B4 chia di sản của cụ C1, cụ T8 nhưng bà H1 tặng cho lại bà H2, nên bà H2 là người nhận tài sản và đứng tên trong giấy chứng nhận.

- Diện tích còn lại của thửa đất số 884, tờ bản đồ 22 qua đo đặc thực tế là 2.921,2 m² (gồm 1830,8 m² đất cây lâu năm và đất ODT; 1037,9 m² HLATĐB), thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00824QSĐĐ/1402/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ bà Phạm Thị B4 ngày 10/12/1999 thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Năm 2006, bà B4 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T một phần diện tích khoảng 18,5m x 40m (không đo đặc thực tế) với giá 160.000.000 đồng, khi chuyển nhượng không làm giấy tờ, ông T đã thanh toán cho bà B4 140.000.000 đồng, còn nợ lại bà B4 20.000.000 đồng. Đồng thời, ông T cũng nhận chuyển nhượng của bà H2 diện tích 1,5 m x 40 m (khi bà B4 còn sống, bà B4 cho bà H2 phần diện tích trên, chưa làm thủ tục sang tên cho bà H2, sau đó bà H2 chuyển nhượng lại cho ông T (Phần diện tích trên là bà B4 tặng cho riêng bà H2 và bà H2 trực tiếp giao dịch với ông T). Cả 02 phần đất nhận chuyển nhượng từ bà B4, bà H2, vợ chồng ông T đã cất nhà, sinh sống ổn định trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, diện tích đo đặc thực tế là 813,9 m² tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 17-2024, thuộc thửa 884, tờ bản đồ số 22.

[2.5] Ông T cho rằng thời điểm thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ đối với các thửa đất trên, cụ T8 còn sống. Ý chí của cụ T8 là tặng cho ông T diện tích 1.545 m² (diện tích qua đo đạc thực tế là 2.006,9 m²), không phải chia di sản thừa kế, ý chí này không có lập thành văn bản, chỉ thông qua lời nói và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T được cấp thể hiện; đối với các giao dịch còn lại, ý chí của cụ T8 là tặng cho hay chia thừa kế và việc bà B4 thực hiện giao dịch dựa trên ý chí tặng cho hay chia thừa kế của cụ T8 thì ông T không biết. Bị đơn ông M cho rằng thời điểm giao dịch các thửa đất nêu trên (chuyển nhượng, tặng cho), cụ T8 còn sống. Ý chí của cụ T8 và việc ký thực hiện thủ tục sang tên của bà B4 là chia phần thừa kế, ông M cũng không biết các giao dịch nêu trên.

Lời khai của bà B4 tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/12/2019, lời khai của ông T tại Biên bản hòa giải ngày 02/7/2019, lời khai của bà H1 tại Biên bản hòa giải ngày 02/7/2019 và Biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2019 (theo hồ sơ thụ lý số 333/2018/TLST-DS ngày 19/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương) đều thể hiện việc bà B4 thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho là thực hiện việc chia thừa kế, không phải tặng cho. Như vậy, các diện tích quyền sử dụng đất bà B4 thực hiện giao dịch đều thuộc trong khối di sản của cụ C1, cụ T8 chết để lại chưa chia, khi thực hiện giao dịch thì không có sự đồng ý, thống nhất của người thuộc hàng thừa kế của cụ C1, cụ T8, nên các giao dịch của bà B4 cũng như việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B4, bà H2 với ông T là không hợp pháp.

Tuy nhiên, thửa đất 910 và thửa đất số 971 đã được chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Kim L3 và ông Nguyễn Thanh B5 thực hiện đúng theo trình tự thủ tục. Do đó, bà L3 và ông B5 là người thứ ba ngay tình. Hiện thửa đất 910 và thửa đất 971 không còn hiện vật, chỉ có thể chia tài sản bằng giá trị.

[2.4] Ông T yêu cầu công nhận cho ông T diện tích đất là 813,9 m² (từ điểm 1', 2', 3, 4', 5', 6'), tuy nhiên, theo ranh thực tế ông T chỉ lần đầu thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2023, ông T xác định ranh phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà B4, bà H2 là từ điểm 1', 2', 3, 4', 6'; tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/12/2023, ông T xác định lại ranh thực tế phần đất sử dụng là từ điểm 1', 2', 3, 4', 5', 6', trong khi đó cạnh từ điểm 4' đến 6' có hàng rào phân ranh giữa phần đất ký hiệu I với phần đất ký hiệu II tại theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 17-2024 ngày 23/5/2024; còn từ điểm 4' đến 5' là không có hàng rào phân ranh. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm xác định diện tích qua đo đạc thực tế ông T nhận chuyển nhượng từ bà B4, bà H2 là 803,4 m² (813,9 m² – 10,5 m² = 803,4 m²). Quyền sử dụng đất 803,4 m² ông T chưa thực hiện thủ tục kê khai đăng ký và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, ông T đã được bà B4, bà H2 giao đất, ông T đã thanh toán hơn 2/3 giá trị đất chuyển nhượng, ông T đã cất nhà ở, trồng cây và xây dựng công trình phụ trên đất, ở, sinh sống ổn định cùng bà N và các con từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bà H2, bà B4; công nhận cho ông T được quyền sử dụng

đất 803,4 m², không chấp nhận phần diện tích 10,5 m² (từ điểm 4', 5', 6'); đồng thời cần tính thành giá trị theo giá do Hội đồng định giá đã xác định để đưa vào khối di sản chung khi chia thừa kế, trong đó có cân đối giá trị di sản được nhận và diện tích đất mà mỗi thừa kế đã được nhận để đảm bảo sự công bằng giữa các đồng thừa kế; đồng thời xem xét hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng giữa bà B4, bà H2 với ông T đối với phần diện tích 803,4 m², không chấp nhận phần diện tích 10,5 m² (từ điểm 4', 5', 6'); đồng thời cần tính thành giá trị theo giá do Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự đã định để đưa vào khối di sản chung khi chia thừa kế, trong đó có cân đối giá trị di sản được nhận và diện tích đất mà mỗi thừa kế đã được nhận để đảm bảo sự công bằng giữa các đồng thừa kế; đồng thời xem xét hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng giữa bà B4, bà H2 với ông T đối với phần diện tích 803,4 m².

[2.5] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B4, bà H2 với ông T: Phần diện tích 803,4 m² (phần diện tích ký hiệu I từ điểm 1', 2', 3, 4', 6' tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 17-2024), thuộc thửa 884, tờ bản đồ số 22; trong đó: Phần diện tích bà H2 chuyển nhượng cho ông T chiếm diện tích 60,25 m² (tỉ lệ 7,5% tương đương 1,5 m x 40 m – là diện tích quyền sử dụng bà H1 nhận chia di sản từ bà B4 và tặng cho lại cho bà H2, bà H2 chuyển nhượng lại cho ông T); phần diện tích bà B4 chuyển nhượng cho ông T chiếm diện tích 743,15 m² (tỉ lệ 92,5% tương đương 18,5 m x 40 m – là diện tích đất bà B4 chuyển nhượng cho ông T), căn cứ vào Biên bản định giá ngày 03/8/2023, tính giá trị như sau:

Phần đất bà H2 chuyển nhượng cho ông T có giá là: 60,25 m² x 3.000.000 đồng = 180.750.000 đồng. Phần giá trị này, bà H2 có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T.

Phần đất bà B4 chuyển nhượng cho ông T có giá trị là: 743,15 m² x 3.000.000 đồng/1m² = 2.229.450.000 đồng. Xét thấy, khi chuyển nhượng đất cho ông T, ông T đã thanh toán cho bà B4 140.000.000 đồng/giá chuyển nhượng 160.000.000 đồng, tỉ lệ thanh toán tương đương 87,5%, còn lại 20.000.000 đồng chưa thanh toán, tỉ lệ chưa thanh toán tương đương 12,29%. Như vậy, cần trừ 12,29% trong tổng giá trị đất do Hội đồng định giá đã định là 2.229.450.000 đồng khi hoàn trả tiền cho ông T, cụ thể:

$$2.229.450.000 \text{ đồng} \times 12,29\% = 278.681.250 \text{ đồng.}$$

$$2.229.450.000 \text{ đồng} - 278.681.250 \text{ đồng} = 1.950.768.750 \text{ đồng.}$$

Phần giá trị trên, người thừa kế của bà B4 có nghĩa vụ thanh toán cho ông T trong phạm vi di sản bà B4 để lại theo quy định.

[2.6] Đối với giao dịch vay tiền và nhận cọc giữa bà B4 đối với ông L:

Lời khai của bà B4 trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm theo hồ sơ thụ lý số 333/2018/TLST-DS ngày 19/12/2018 và tại cấp phúc thẩm theo hồ sơ thụ lý số 237/2020/TLPT-DS ngày 22/7/2020 xác định đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00824 QSDĐ/1402/QĐ-UB cấp cho bà B4 để

vay tiền; lời khai này phù hợp với lời khai của ông L và người làm chứng ông Phạm Văn M. Ngoài ra, ông L cho rằng do không có khả năng trả tiền vay, nên giữa bà B4 với ông L có thỏa thuận việc đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiều ngang khoảng 15 m x dài khoảng 55 m, diện tích 830 m² (diện tích qua đo đạc thực tế là 835,1 m²) với giá 3.300.000.000 đồng, bà B4 đã nhận tiền cọc của ông L với số tiền là 2.920.000.000 đồng, trong đó bao gồm 1.300.000.000 đồng tiền vay gốc, 300.000.000 đồng tiền lãi vay và số tiền đặt cọc là 1.620.000.000 đồng. Giữa hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019, chưa làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà B4 cũng chưa bàn giao đất cho ông L. Nay ông L yêu cầu ông Phạm Văn M và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Phạm Thị B4 thực hiện nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng là 835,1 m² thể hiện từ đỉnh thửa số 7, 8, 1, 6', 2 Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 17-2024 ngày 23/5/2024, đất thuộc thửa đất số 884, tờ bản đồ 22, cho ông L, ông L đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà B4. Quá trình tố tụng, bị đơn ông M và người làm chứng bà C thừa nhận có giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà B4 với ông L, nên lời trình bày của ông L là có căn cứ. Xét, thời điểm ông L và bà B4 giao dịch đặt cọc thì thửa đất 884, tờ bản đồ số 22 đang tranh chấp, theo nội dung thể hiện trong Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019, các đương sự cũng đều xác định đất đang tranh chấp. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 117, 122, 123, 131 giao dịch giữa bà B4 với ông L là vô hiệu.

Quá trình tố tụng, các đương sự không có yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa ông L với bà B4 vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 23/9/2025 ông M và ông L đều trình bày và đề nghị trong trường hợp giao dịch không phù hợp quy định của pháp luật thì đồng ý tuyên vô hiệu, các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, không yêu bồi thường thiệt hại, ông M đồng ý số tiền như ông L trình bày. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án, cần tuyên giao dịch đặt cọc giữa bà B4 với ông L theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/6/2019 là vô hiệu và cần buộc ông M trả lại cho ông L số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng tiền vay, 1.620.000.000 đồng tiền đặt cọc, đối với 300.000.000 đồng tiền lãi, ông M cũng đồng ý thanh toán cho ông L. Như vậy, tổng số tiền ông M có nghĩa vụ thanh toán cho ông L là 2.920.000.000 đồng, tương ứng với phạm vi tỉ lệ giá trị kỷ phần di sản của bà B4 được nhận và để lại di chúc cho ông M.

[2.7]. Về phần diện tích tăng thêm khi đo đạc thực tế so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, theo Công văn số 329/UBND-KT ngày 12/9/2025 của Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin như sau: *“Diện tích đo đạc thực tế chênh lệch so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Phạm Thị B4, bà Phạm Thị Kim L3 và bà Nguyễn Thị Lệ H2 nêu trên là do trước đây được cấp giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính lập năm 1999, bản đồ được lập bằng*

hình ảnh hàng không, không đo đạc thực tế, người dân nhận đất trên bản đồ địa chính”; đối với thửa đất của ông Nguyễn Thanh B5, được xác định nguyên nhân tăng, giảm như sau: “Tại thời điểm đo đạc, có sự phối hợp của phường ghi nhận: hiện trạng mốc ranh có tường xây và cọc bê tông; đối với phần diện tích tăng, giảm nêu trên nguyên nhân là do sai số trong quá trình đo đạc”.

[2.8] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024 thì ranh thực tế thửa đất số 909, tờ bản đồ số 22 được xác định là từ điểm 4, 5, 6, nhưng ranh theo bản đồ địa chính khi thực hiện lồng ghép ranh là bao gồm cả điểm 11, 12, 10, 9, 13 với diện tích là 52,5 m², nên cần trừ diện tích 52,5 m² (là phần diện tích thuộc thửa 909, tờ bản đồ số 22 được cấp trong giấy chứng nhận ông V đứng tên) trong phần diện tích 1324,7 m², thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024 (phần đất ký hiệu III), diện tích còn lại sau khi trừ 52,5 m² là 1.272,2 m².

[2.9] Như vậy, di sản cụ C1, cụ T8 chết để lại, các đương sự tranh chấp yêu cầu chia được xác định là: 6.344,4 m² (trong đó có 200 m², 4.381,4 m² đất cây lâu năm; 1.763 m² HLATĐB), thuộc các thửa đất số 884, 970, 971, 910 cùng tờ bản đồ số 22 được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 22-2025 ngày 31/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 17-2024 ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (ký hiệu I, II, III), trị giá di sản được xác định:

Đối với diện tích 2.921,2 m² thuộc thửa đất 884, tờ bản đồ 22, căn cứ vào Biên bản định giá ngày 03/8/2023, có giá là 8.963.600.000 đồng, trong đó:

$$100 \text{ m}^2 \text{ (TC)} \times 5.000.000 \text{ đồng/1 m}^2 = 500.000.000 \text{ đồng.}$$

$$1783,3 \text{ m}^2 \text{ (LN)} \times 3.000.000 \text{ đồng/1 m}^2 = 5.349.900.000 \text{ đồng.}$$

$$1037,9 \text{ m}^2 \text{ (HL)} \times 3.000.000 \text{ đồng/1 m}^2 = 3.113.700.000 \text{ đồng.}$$

Đối với diện tích còn lại 3.423,2 m², thuộc các thửa đất số 970, 971, 910, cùng tờ bản đồ 22, căn cứ Biên bản định giá ngày 12/12/2024 (bút lục 565-567) có giá là: 24.759.132.000 đồng, trong đó:

$$100 \text{ m}^2 \text{ (TC)} \times 12.920.000 \text{ đồng/1 m}^2 = 1.292.000.000 \text{ đồng.}$$

$$2.598,1 \text{ m}^2 \text{ (LN)} \times 7.450.000 \text{ đồng/1 m}^2 = 19.355.845.000 \text{ đồng.}$$

$$725,1 \text{ m}^2 \text{ (HL)} \times 7.450.000 \text{ đồng/1 m}^2 = 5.401.995.000 \text{ đồng.}$$

Tổng cộng giá trị di sản là: 33.722.732.000 đồng (Ba mươi ba tỷ bảy trăm hai mươi hai triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn đồng).

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định di sản cụ C1, cụ T8 chết để lại chưa chia là diện tích đất 6.344,4 m² là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chia di sản 6.344,4 m² (trong đó có 200 m², 4.381,4 m² đất cây lâu năm; 1.763 m²

HLATĐB), thành 04 kỷ phần gồm ông T, ông M, bà B4, bà H1 mỗi người một kỷ phần diện tích 1.586,1 m² (trong đó mỗi kỷ phần có 50 m², 1.095,2 m² đất cây lâu năm; 440,75 m² HLATĐB), là chưa phù hợp. Bà B4 là người sinh sống trên đất cùng cụ C1, cụ T8 và thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất thay cụ C1, cụ T8 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đóng thuế...Tòa án cấp sơ thẩm phải tính công sức đóng góp của bà B4 trong khối di sản của cụ C1, cụ T8 trước khi cần trừ, thanh toán chia di sản; khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất ông T còn nợ bà B4 số tiền 278.681.250 đồng thuộc di sản của bà B4. Ông Phạm Văn M là người được bà B4 lập di chúc thừa kế di sản của bà B4, tuy nhiên ông Phạm Văn M và những người thừa kế khác đã đồng ý với bản án sơ thẩm và không kháng cáo.

Như vậy việc tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn M về việc chia di sản thừa kế và phân chia di sản cho ông T, ông M, bà B4, bà H1 mỗi người một kỷ phần là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, ông T cung cấp 01 sổ hộ khẩu (phô tô) không xác định thời gian cấp, thể hiện các thành viên trong hộ gồm có 04 người gồm: Cụ C1, cụ T8, bà B4, ông T và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không chia thừa đất 884 cho các thành viên trong hộ, là không có căn cứ. Tại Giấy xác nhận số 20/GXN-CATX-QLHC ngày 26/12/2018 của Công an thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Công an Thành phố H) thì thành viên hộ bà B4 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/1999 chỉ có cụ C1 (đã chết ngày 02/4/1993), cụ T8 và bà B4, không có tên ông T.

Ngoài ra, ông T cho rằng ông T có công sức khai phá thừa đất 884 cùng cụ C1, cụ T8 từ năm 1975, mặc dù khi đó ông T mới 13 tuổi, nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh.

Như nhận định tại mục [2.1], Nguồn gốc đất do cụ C1 và cụ T8 khai phá nhưng để cho bà Phạm Thị B4 thực hiện thủ tục kê khai đăng ký QSDĐ và được UBND huyện B, tỉnh Bình Dương (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị B4 số vào sổ 00824 QSDĐ ngày 10/12/1999. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chia tài sản cho các thành viên trong hộ là có căn cứ.

Ông T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông T nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Viện kiểm sát đề nghị tính công sức đóng góp của bà B4 trước khi cần trừ, thanh toán kỷ phần chia thừa kế; xác định số tiền 278.681.250 đồng thuộc di sản của bà B4; phần diện tích đất ông T đã nhận còn vượt quá so với kỷ phần

được chia là 371,49 m² nên cần tính lại giá trị phần kỷ phần mà ông T đã nhận vượt để chia cho các thừa kế còn lại, là có căn cứ. Tuy nhiên, bị đơn và các thừa kế còn lại đã đồng ý nhận phần di sản được chia và không kháng cáo. Đồng thời, nguyên đơn ông T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do không chia tài sản cho các thành viên trong hộ và không xác định di sản của cụ C1, cụ T8, những vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T và sửa Bản án sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 23-10-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp.

[6] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn T được miễn án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2025/DS-ST ngày 23-10-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn T được miễn án phí theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18;
- TAND Khu vực 18;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 25b (70).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Huyền

