

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 527/2025/DS-PT
Ngày 30 tháng 9 năm 2025
“V/v Tranh chấp thừa kế tài sản và yêu
cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát
nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Bùi
Nhu Lạc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
số 669/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp thừa kế tài
sản và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 20/02/2025 của Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1328/2025/QĐPT-DS
ngày 18 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Cao Thị S**, sinh năm 1964 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 310/10 Tổ 2, Ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố
Hồ Chí Minh (Nay là số 310/10 Tổ 2, Ấp 1, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí
Minh);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Nguyễn Thành Trung, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Nam Sơn thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

2. *Bị đơn:* Cụ **Cao Văn C**, sinh năm 1956 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 14/5, Ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 14/5, Ấp 1, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Đất Việt, huyện Hóc Môn công chứng ngày 02/3/2024):

- Bà Cao Ngọc M, sinh năm 1978 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 53/8B Ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 53/8B Ấp 1, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1996 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 51/8A Ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 51/8A Ấp 1, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1966 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 181/2, Ấp 4, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 181/2, Ấp 4, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Cụ Cao Thị B, sinh năm 1950 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 14/6, Ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 14/6, Ấp 1, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Cụ Cao Thị T, sinh năm 1952 – Vắng mặt;

3.4. Cụ Phạm Văn V, sinh năm 1951 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 14/6A, Ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 14/6A, Ấp 1, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Cụ Cao Thị M¹, sinh năm 1958 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 87 Lâm Thị Hố, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 87 Lâm Thị Hố, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. Cụ Cao Thị S¹, sinh năm 1950 (chết năm 1983);

Người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của cụ Cao Thị S¹:

3.6.1. Ông Nguyễn Văn T¹, sinh năm 1982 – Vắng mặt;

3.6.2. Bà Nguyễn Thị Thu T², sinh năm 1980 – Vắng mặt;

3.6.3. Ông Nguyễn Văn T³, sinh năm 1977 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 21/3, Ấp 2, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 21/3, Ấp 2, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.6.4. Bà Nguyễn Thị Bạch T⁴, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 099/E Tổ 2, Khu phố 5, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là số 099/E, Tổ 2, phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.6.5. Cụ Nguyễn Văn X, sinh năm 1943 (chết năm 2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Văn Xu: Các ông, bà: Nguyễn Văn T¹, Nguyễn Thị Thu T², Nguyễn Văn T³, Nguyễn Thị Bạch T⁴ – Điều vắng mặt;

3.7. Cụ Mai Thị Ngọc S², sinh năm 1960 – Vắng mặt;

3.8. Bà Cao Thị Cẩm T⁵, sinh năm 1989 – Vắng mặt;

3.9. Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

3.10. Trẻ Lê Cao Quốc T⁶, sinh năm 2015 – Vắng mặt;

3.11. Trẻ Huỳnh Cao Phước T⁷, sinh năm 2015 – Vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật của Lê Cao Quốc T⁶ và Huỳnh Cao Phước T⁷: Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

3.12. Ông Cao Trung N, sinh năm 1982 – Vắng mặt;

3.13. Bà Trần Thị Tuyết H¹, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

3.14. Trẻ Cao Ngọc Cát T⁸, sinh năm 2018 – Vắng mặt;

3.15. Trẻ Cao Trung H², sinh năm 2019 – Vắng mặt;

3.16. Trẻ Cao Ngọc Như Y, sinh năm 2008 – Vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật của các trẻ: Cát T⁸, Trung H², Như Y: Ông Cao Trung N và bà Trần Thị Tuyết H¹ – Điều vắng mặt;

3.17. Bà Cao Thị Thuỳ D, sinh năm 1993 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 03/34 Ấp 4, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 03/34, Ấp 4, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.18. Bà Đoàn Ngọc T⁹, sinh năm 1981 – Vắng mặt;

3.19. Ông Nguyễn Văn D¹, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

3.20. Bà Dương Hữu C¹, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

3.21. Bà Đặng Thị Thùy D², sinh năm 1997 – Vắng mặt;

3.22. Ông Trang Sĩ Đ, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 180/9 Ấp 4, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 180/9, Ấp 4, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.23. Nguyễn Ngọc Khuê T¹⁰, sinh năm 1985 – Vắng mặt;

3.24. Ông Phạm Thanh H³, sinh năm 1985 – Vắng mặt;

3.25. Chị Trần Hoàng Yến N¹, sinh năm 2002 – Vắng mặt;

3.26. Trẻ Phạm Tuấn K, sinh năm 2013 – Vắng mặt;

3.27. Trẻ Phạm Ngọc Như Q, sinh năm 2010 – Vắng mặt;

3.28. Trẻ Phạm Ngọc Hà M², sinh năm 2020 – Vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật của Phạm Tuấn K, Phạm Ngọc Như Q, Phạm Ngọc Trà M²: Bà Nguyễn Ngọc Khuê T¹⁰ và ông Phạm Thanh H³ – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 14/6A, Ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 14/6A, Ấp 1, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.29. Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Nguyên đơn bà Cao Thị S;

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 20/6/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cao Thị S và người đại diện hợp pháp của bà S trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 534, diện tích 940 m²; thửa đất số 536, diện tích 1.710 m² và thửa đất số 569, diện tích 3.697 m², tổng diện tích 6.347 m², Tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn là của vợ chồng cố Cao Văn C⁵, cố Huỳnh Thị N⁵ tạo lập.

Năm 1986, cố N⁵ chết không để lại di chúc, cố C⁵ tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên nhưng chưa đăng ký kê khai và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, cố C⁵ chết không để lại di chúc.

Cố C⁵ và cố N⁵ có tất cả 06 người con gồm các cụ: Cao Văn A, Cao Thị S¹, Cao Thị B, Cao Thị T, Cao Văn C, Cao Thị M. Cụ A và cụ S¹ chết trước cố C⁵ và cố N⁵. Cụ A có tất cả 02 người con gồm bà Cao Thị S và bà Nguyễn Thị R. Cụ S¹

có tất cả 04 người con gồm ông Nguyễn Văn T¹, bà Nguyễn Thị Thu T², ông Nguyễn Văn T³ và bà Nguyễn Thị Bạch T⁴.

Khi cố C⁵ và cố N⁵ còn sống, cụ C sống chung với cha mẹ để tiện chăm sóc và quản lý, trông coi nhà đất.

Năm 1997, cụ C tự ý đi đăng ký kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Nay bà Cao Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Xác định các thửa đất số 534, 536, 569, Tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 6.347 m², tọa lạc xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn là di sản thừa kế của cố Cao Văn C⁵ và cố Huỳnh Thị N⁵ chết để lại chưa chia.

2. Yêu cầu được chia 1/6 giá trị di sản (gồm thửa 534, diện tích 940 m²; thửa 536, diện tích 1.710 m² và toàn bộ phần còn lại của thửa 569, diện tích theo giấy chứng nhận là 1.660 m², diện tích đo đạc thực tế là 1.445,1 m²; tổng diện tích 4.095,1 m²) do cố C⁵ và cố N⁵ chết để lại, yêu cầu được nhận bằng giá trị. Đối với phần diện tích 2.037 m² thuộc một phần thửa 569, cụ C đã chuyển nhượng cho bà Lê Thụy Mỹ P¹ năm 2002, bà S không tranh chấp và không yêu cầu chia thừa kế phần diện tích này.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 924113 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Cao Văn C ngày 18/9/1997 đối với các thửa đất số 534, 536, 569 nói trên.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 883211 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Cao Trung N ngày 19/5/2023 đối với thửa đất số 547, TĐĐ số 10, diện tích 250 m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 104 m², tọa lạc tại địa chỉ 180/9 ấp 4, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn;

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 179640 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Cao Văn C và cụ Mai Thị Ngọc S² ngày 08/9/2023 đối với thửa đất số 547, TĐĐ số 11, diện tích 1.047,8 m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 129,4 m², tọa lạc số 14/5 Ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 157508 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Phạm Văn V và cụ Cao Thị T ngày 28/11/2016 đối với thửa đất số 523, TĐĐ số 11, diện tích 209,9 m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 65 m², tọa lạc số 14/6A ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn.

Bị đơn cụ Cao Văn C và người đại diện hợp pháp của cụ trình bày:

Cụ C thống nhất với lời trình bày của bà S về quan hệ nhân thân của cố C⁵, cố N⁵ và nguồn gốc các thửa đất số 534, 536 và 569 do cố C⁵ và cố N⁵ tạo lập.

Cụ C là con trai sống chung với cố C⁵ và cố N⁵ từ nhỏ nên được cha mẹ cho đất. Cụ C trực tiếp quản lý, sử dụng, đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Việc cụ C đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là công khai, được sự đồng ý của cố C⁵ và các anh chị em trong gia đình đều biết.

Cụ C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S vì các thửa đất trên không phải là di sản thừa kế do cố C⁵ và cố N⁵ chết để lại. Mặt khác, thời hiệu yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của cố N⁵ đã hết vì đã quá 30 năm kể từ thời điểm cố N⁵ chết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Cao Thị M¹, cụ Cao Thị B trình bày: Các thửa đất số 534, 536, 569 có nguồn gốc của cố C⁵ cho cụ C. Việc cho đất là tự nguyện, công khai với tất cả các chị em trong gia đình. Năm 1996, 1997, khi cụ C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên, cố C⁵ và các chị em trong gia đình đều biết. Cụ C là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất từ đó cho đến nay, các anh chị em đều đồng ý và không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Văn V và cụ Cao Thị T trình bày: Hai cụ đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 157508 đối với nhà đất tại địa chỉ 14/6A ấp 1, xã Nhị Bình đúng quy định pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

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

Cố C⁵ và cố N⁵ tạo lập được khối tài sản chung gồm các thửa đất số 534, 536, 569, TĐĐ số 5 (TL 02), tổng diện tích 6.347m², tọa lạc xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn. Năm 1986, khi cố N⁵ chết, cố C⁵ vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên mà chưa kê khai di sản thừa kế đối với phần tài sản của cố N⁵ chết để lại. Năm 2010, cố C⁵ chết không để lại di chúc.

Khi cố C⁵ và cố N⁵ còn sống, cụ C sống chung với ông bà nội để tiện chăm sóc và quản lý, trông coi nhà đất. Năm 1997, cụ C tự ý đi đăng ký kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Mai Thị Ngọc S² trình bày: Cụ là vợ của cụ C. Cụ C được cấp GCN đối với các thửa đất số 534, 536, 569 và nhà đất tại địa chỉ 14/5 ấp 1, xã Nhị Bình là đúng quy định pháp luật, không phải là di sản của cố C⁵ và cố N⁵, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh H³, bà Nguyễn Ngọc Khuê T¹⁰ (đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Phạm Tuấn K, Phạm Ngọc Hà M², Phạm Ngọc Như Q) và bà Trần Hoàng Yến N¹ trình bày: Cụ V và cụ T đã được Nhà nước cấp GCN số CE 157508 đối với nhà đất tại địa

chỉ 14/6A ấp 1, xã Nhị Bình đúng quy định pháp luật. Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Trung N (đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Cao Ngọc Cát T⁸, Cao Trung H², Cao Ngọc Như Y) trình bày: Ông là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 547, TĐĐ số 10, tọa lạc số 180/9 ấp 4, xã Nhị Bình theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 883211 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 19/5/2023, được cấp đúng quy định pháp luật nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tuyết H¹, bà Cao Thị Thuỳ D trình bày: Cụ C được cấp GCN đối với các thửa đất số 534, 536, 569 và nhà đất tại địa chỉ 14/5 ấp 1, xã Nhị Bình là đúng quy định pháp luật, không phải là di sản của cố C⁵ và cố N⁵, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P, bà Cao Thị Cẩm T⁵ (đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Huỳnh Cao Phước T⁶, Lê Cao Quốc T⁷) trình bày: Cụ C được cấp GCN đối với các thửa đất số 534, 536, 569 và nhà đất tại địa chỉ 14/5 ấp 1, xã Nhị Bình là đúng quy định pháp luật, không phải là di sản của cố C⁵ và cố N⁵, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T¹, bà Nguyễn Thị Thu T², ông Nguyễn Văn T³, bà Nguyễn Thị Bạch T⁴: Các ông bà không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Ngọc T⁹, ông Nguyễn Văn D¹, bà Đặng Thị Thuỳ D², bà Dương Hữu C¹ trình bày: Các ông bà là người thuê trọ tại 180/9 ấp 4, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn do người đại diện hợp pháp trình bày: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 534, 536, 569 hiện nay còn lưu trữ bao gồm: Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Hóc Môn, Danh sách các tổ chức, cá nhân được cấp giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 924113 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Cao Văn C. Do hồ sơ cấp giấy đã lâu nên các tài liệu khác hiện chưa tìm thấy.

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 20/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 34, 37, 147, 217, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Bộ luật dân sự 2015; Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2013; Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị S đối với ông Cao Văn C về việc “*tranh chấp thừa kế tài sản*”, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị S về việc xác định các thửa đất số 534, 536, 569, TĐĐ số 5, tổng diện tích 6.347m², tọa lạc xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 924113 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Cao Văn C ngày 18/9/1997) là di sản của cố Cao Văn C⁵ và cố Huỳnh Thị N⁵ chết để lại chưa chia.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị S về việc yêu cầu được chia 1/6 giá trị di sản (gồm thửa 534, diện tích 940m²; thửa 536, diện tích 1.710m² và toàn bộ phần còn lại của thửa 569, diện tích theo giấy chứng nhận là 1.660m², diện tích đo đạc thực tế là 1.445,1m², tổng diện tích 4.095,1m²) do ông C⁵ và bà N⁵ chết để lại, yêu cầu được nhận bằng giá trị.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị S về việc:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 924113 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Cao Văn C ngày 18/9/1997 đối với các thửa đất số 534, 536, 569 nói trên.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 883211 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Cao Trung N ngày 19/5/2023 đối với thửa đất số 547, TĐĐ số 10, diện tích 250m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 104m², tọa lạc tại địa chỉ 180/9 ấp 4, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn;

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 179640 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Cao Văn C và cụ Mai Thị Ngọc S2 ngày 08/9/2023 đối với thửa đất số 547, TĐĐ số 11, diện tích 1.047,8m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 129,4m², tọa lạc số 14/5 ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn.

2.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 157508 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Phạm Văn V và cụ Cao Thị T ngày 28/11/2016 đối với thửa đất số 523, TĐĐ số 11, diện tích 209,9m² và tài sản trên đất là căn nhà diện tích 65m², tọa lạc số 14/6A ấp 1, xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn.

2.5. Bà S có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận trên.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Cùng ngày 22/02/2025, nguyên đơn bà Cao Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R đều có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Cao Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R đều giữ nguyên kháng cáo yêu cầu chia thừa kế di sản của cố Cao Văn C⁵ với cố Huỳnh Thị N⁵ cho hai bà, vì hai bà là con của cụ Cao Văn A nên phải được hưởng thừa kế thế vị của cụ A.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cao Thị S đề nghị xem xét tất cả các đương sự đều thống nhất nguồn gốc các thửa đất do cụ Cao Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay đo đạc thực tế còn 4.095,1 m² đều là của cố C⁵ với cố N⁵ để lại; Cố C⁵ chết năm 2010 nên thời hiệu khởi kiện chia thừa kế vẫn còn; Cố C⁵ không có di chúc nên di sản của cố C⁵ được chia theo pháp luật; Bà S và bà R là con của cụ Cao Văn A nên phải được thừa kế thế vị cụ A, phải được hưởng 1/6 di sản thừa kế. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà S, bà R, chia cho bà S với bà R 1/6 diện tích đất nêu trên.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý kháng cáo của bà S và bà R. Tuy nguồn gốc các thửa đất là của cố C⁵ với cố N⁵ tạo lập, nhưng lúc còn sống thì cố N⁵ và cố C⁵ đều không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mà tặng cho cụ Cao Văn C được các cụ Cao Thị S¹, Cao Thị B, Cao Thị T, Cao Thị M¹ đều đồng ý với việc cố C⁵ tặng cho đất cụ Cao Văn C. Mặt khác, Văn bản số 1412 của Ủy ban nhân dân xã Nhị Bình cũng xác định cụ C đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, các thửa đất trên không còn là di sản của cố N⁵ với cố C⁵ nên không chấp nhận kháng cáo của bà S và bà R.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo đều hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị S và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R đều đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Các đương sự đều thống nhất: Vợ chồng cố Cao Văn C⁵ (chết năm 2010) và cố Huỳnh Thị N⁵ (chết năm 1986) có tất cả 06 người con gồm các cụ:

Cao Văn C, Cao Thị B, Cao Thị T, Cao Thị M¹, Cao Thị S¹ (chết năm 1983, chồng là cụ Nguyễn Văn X và có 04 người con gồm các ông, bà: Nguyễn Văn T¹, Nguyễn Thị Thu T², Nguyễn Văn T³ và Nguyễn Thị Bạch T⁴) và Cao Văn A (chết năm 1966, vợ là cụ Nguyễn Thị X¹ và 02 người con gồm bà Cao Thị S và bà Nguyễn Thị R).

[3] Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp gồm Thửa đất số 940, diện tích 534 m², Thửa đất số 536, diện tích 1.710 m² và Thửa đất số 569, diện tích 3.697 m², tổng diện tích 6.347 m², đều thuộc Tờ bản đồ số 5 xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn có nguồn gốc do cố Cao Văn C⁵ và cố Huỳnh Thị N⁵ tạo lập. Cụ C sống chung và chăm sóc cố C⁵ và cố N⁵ trên phần đất này, được cố C⁵, cố N⁵ giao quản lý, sử dụng, canh tác đất cho đến khi cố N⁵ chết (năm 1986), cố C⁵ chết (năm 2010) thì cụ C vẫn tiếp tục trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay.

Năm 1995, cụ C đi đăng ký, kê khai và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cố C⁵ và các anh chị em trong gia đình của cụ C đều biết và đồng ý. Việc cấp giấy chứng nhận cũng được thông báo công khai từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Các người con của cố C⁵ gồm các cụ: B, T, M¹ cũng trình bày phần đất trên cụ C được cố C⁵ tặng cho, việc cụ C đăng ký kê khai thì cố C⁵ và các cụ: B, T, M¹ đều biết và đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các con của cụ Cao Thị S¹ gồm các ông, bà: Nguyễn Văn T¹, Nguyễn Thị Thu T², Nguyễn Văn T³ và Nguyễn Thị Bạch T⁴ đều không có tranh chấp hay ý kiến gì đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ C.

Đến năm 2002, cụ C có chuyển nhượng cho bà Lê Thụy Mỹ P¹ phần đất diện tích 2.037 m² và sau đó đưa tiền cho cố C⁵ để cố C⁵ chia cho các con, cháu trong gia đình, trong đó có chia cho bà S và bà R.

[4] Căn cứ danh sách các tổ chức, cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Tờ trình số 20 ngày 02/4/1995 của UBND xã Nhị Bình) thì cụ C đăng ký cấp GCN 03 thửa 569, 536, 534, tổng diện tích 6.347m².

Căn cứ Báo cáo số 1412/BC-UBND ngày 04/9/2024 của UBND xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn có nội dung: Theo tài liệu bản đồ (TL02/CT-UB), Đất thuộc thửa 534, diện tích 940 m², thửa 536, diện tích 1.710 m² và thửa 569, diện tích 3.697 m² đều do cụ Cao Văn C đăng ký sử dụng (sổ mục kê).

Ngày 18/9/1997, cụ C được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 924113 đối với Thửa đất số 534, diện tích 940 m², Thửa đất số 536, diện tích 1.710 m² và Thửa đất số 569, diện tích 3.697 m², cùng Tờ bản đồ số 5 xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định số 357/QĐ-UB ngày 18/9/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn).

Như vậy, tuy các thửa đất có nguồn gốc của cổ N⁵ với cổ C⁵ tạo lập nhưng trong suốt thời gian còn sống, cổ N⁵ với cổ C⁵ đều không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, mà giao cho cụ C trực tiếp sử dụng đất, kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Trong thời gian từ khi cụ C đăng ký kê khai năm 1995 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 thì cổ Cao Văn C⁵ vẫn còn sống cho đến năm 2010 là khoảng 15 năm nhưng cổ C⁵ không có ý kiến phản đối việc cụ C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các con của cổ C⁵ gồm các cụ: B, T, M¹ và con của cụ S¹ (các ông bà: T¹, T², T³, T⁴) đều biết và không ai có ý kiến phản đối.

Như vậy, cụ Cao Văn C là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài, đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993 (*Luật có hiệu lực pháp luật tại thời điểm kê khai đăng ký đất*).

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định cụ Cao Văn C là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất số 569, 536, 534, tổng diện tích 6.347 m² nên các thửa đất này không còn là di sản của cổ C⁵ với cổ N⁵.

[5] Bà Cao Thị S và bà Nguyễn Thị R không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện Kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp;

[6] Do không được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Cao Thị S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với phần bà Cao Thị S đã rút yêu cầu khởi kiện; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 và Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị S và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2025/DS-ST ngày 20/02/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị S đối với cụ Cao Văn C về việc “*Tranh chấp thừa kế tài sản*”:

2.1. Không chấp nhận khởi kiện của bà Cao Thị S về việc yêu cầu xác định các thửa đất số: 534, 536, 569, Tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 6.347 m², tọa lạc xã Nhị Bình, huyện Hóc Môn (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 924113 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho cụ Cao Văn C ngày 18/9/1997) là di sản của cố Cao Văn C⁵ và cố Huỳnh Thị N⁵ chết để lại chưa chia.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị S về việc yêu cầu được chia 1/6 giá trị di sản do cố Cao Văn C⁵ và cố Huỳnh Thị N⁵, gồm Thửa đất số 534, diện tích 940 m²; Thửa đất số 536, diện tích 1.710 m² và toàn bộ phần còn lại của Thửa đất số 569, diện tích theo giấy chứng nhận là 1.660 m² (đo đạc thực tế là 1.445,1 m²); Tổng diện tích 4.095,1 m².

3. Bà Cao Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

Bà Nguyễn Thị R phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0070128 ngày 17/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết đối với phần bà Cao Thị S đã rút yêu cầu khởi kiện; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (50b).

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

Phạm Văn Công

