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: 1043/2025/DS-PT
Ngày 28-8-2025
V/v đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2025/TLPT-DS ngày 04/6/2025 về việc "Đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3864/2025/QĐ-PT ngày 22/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12937/2025/QĐ-PT ngày 07/8/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1938; địa chỉ: số A (24/53) đường ĐX63, khu phố H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ: số F, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) hoặc bà Nguyễn Thị Yến N1, sinh năm 1999; địa chỉ: số C, tổ B, ấp D, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2023).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1976; địa chỉ: số C, Truông B, tổ B, khu phố H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1978, địa chỉ: số C B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Duy N2 - Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số B, HT A, khu phố C, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Chị Phan Nguyễn An T, sinh năm 2005;

2. Cháu Phan Nguyễn Trâm A1, sinh năm 2008;

Người đại diện hợp pháp của cháu A1: Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: số C, Truông B, tổ B, khu phố H, phương Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Chị Phan Nguyễn Khương A2, sinh năm 2003, địa chỉ: số E, Truông B, tổ A, khu phố H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ hiện tại: A4, Pyrmont 2009, S1, New South W, Australia.

4. Công ty TNHH T6, địa chỉ: số E, Truông B, tổ B, khu phố H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc D, chức vụ: Giám đốc.

5. Bà Phan Thị Ngọc L, sinh năm 1979; địa chỉ: số H, tổ E, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1966; địa chỉ: số A, đường Đ, khu H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: số E, đại lộ B, phường T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2025).

7. Ông Phan Văn C, sinh năm 1964; địa chỉ: số D, đường N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1966; địa chỉ: số D, đường N, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Bà Phan Thị Ngọc Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

10. Bà Phan Thị Ngọc Ẩ, sinh năm 1970; địa chỉ: số C, tổ B, khu H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Ông Phan Tấn H2, sinh năm 1972; địa chỉ: số C, đường Đ, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị N, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong các đơn khởi kiện ngày 28/9/2020, 10/12/2020, 05/4/2022 nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Bà Lê Thị N là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần đất diện tích 8.833,3m^2 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại xã Đ, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 546272, số vào sổ H26443 ngày 15/8/2007 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho bà Lê Thị N.

Vào năm 2007, ông Phan Tấn H3 (con trai bà N), bà Nguyễn Ngọc D (vợ ông H3) mượn phần đất của bà N để xây dựng làm ăn, khi nào bà N cần thì ông H3, bà D sẽ tháo dỡ trả lại đất như hiện trạng ban đầu cho bà N. Sau đó, ông H3, bà D xây dựng các công trình gồm: 01 nhà kho (diện tích khoảng 500m^2), 01 trạm cân (diện tích khoảng 400m^2), 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 200m^2) trên đất của bà N. Năm 2017, ông H3 chết. Đến khoảng đầu năm 2020, bà N cần lấy lại đất nên yêu cầu bà D trả lại đất.

Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

Buộc bà Nguyễn Ngọc D và các con phải tháo dỡ và di dời toàn bộ công trình trên đất của bà N gồm: 01 nhà kho (diện tích khoảng 500m^2), 01 trạm cân (diện tích khoảng 400m^2), 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 100m^2) trả lại cho bà N diện tích đất khoảng 1.770,4m^2. Trường hợp tháo dỡ có ảnh hưởng đến các tài sản trên, bà N đồng ý hỗ trợ trả lại giá trị cho bà D.

Trong biên bản lấy lời khai, văn bản trình bày ý kiến ngày 18/11/2020, 13/7/2022, 23/5/2024; đơn phản tố ngày 05/4/2022; đơn phản tố sửa đổi bổ sung ngày 25/4/2024, ngày 13/5/2022 bị đơn bà Nguyễn Ngọc D trình bày:

Bà D và chồng là ông Phan Tấn H3 (chết ngày 07/9/2017) kết hôn năm 2002; sau khi kết hôn, vợ chồng bà D sống cùng nhà cha mẹ chồng là ông Phan Tấn B (chết năm 2004) và bà Lê Thị N tại căn nhà thuộc thửa đất số 375 (nay là thửa 489) tờ bản đồ số 5, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; lúc đó ba

chồng bà D nói là cho đất hai vợ chồng nhưng không có giấy tờ cho đất; khoảng tháng 8/2002, vợ chồng bà D xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất; năm 2003 ba chồng bà D cho con bà D là Phan Nguyễn Khương A2 11 phòng trọ; năm 2004 – 2005, vợ chồng bà D xây dựng thêm 12 phòng trọ; năm 2005, vợ chồng bà D xây dựng trạm cân 60 tấn, hiện bà D đang quản lý; khoảng năm 2010, vợ chồng bà D xây dựng nhà xưởng, diện tích khoảng 600m^2. Bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N, vì bà N cho vợ chồng bà D xây dựng công trình, nhà trên đất, nay bà N yêu cầu bà D tháo dỡ là không đúng, bà N phải bồi hoàn giá trị cho bà D, hiện nay bà D đang nuôi 03 con nhỏ, việc yêu cầu bà D tháo dỡ rất khó khăn, bà D và các con không có chỗ ở, bà N phải tạo điều kiện cho 03 đứa cháu có chỗ ở.

Ông Phan Tấn B có vợ là bà Lê Thị N; vợ chồng ông B có 09 người con gồm: Bà Phan Thị Ngọc Đ, bà Phan Thị Ngọc L, ông Phan Tấn H2, ông Phan Văn H1, ông Phan Văn T1 (N), ông Phan Văn C, bà Phan Thị Ngọc Â, ông Phan Văn T2 và ông Phan Tấn H3; có 02 người con đã chết gồm ông Phan Văn T2, ông Phan Tân H4; ông Phan Văn T2 có vợ là bà Huỳnh Thị C1 và 03 người con là Phan Thiện C2, Phan Thiện T3 và Phan Thị T4; ông Phan Tấn H3 có bà D là vợ và 03 người con là Phan Nguyễn Khương A2, Phan Nguyễn An T và Phan Nguyễn Trâm A1.

Trong các khu đất của hộ gia đình ông Phan Tấn B có diện tích 23.685m^2 tại vị trí đất tranh chấp hiện nay; khu đất này gồm các thửa số 13 (330), 21, 24, 35 và 48, ngày 20/10/2003 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00346 QSDĐ/H cho hộ gia đình ông Phan Tấn B (trong đó ông Phan Tấn H3 là thành viên); cuối năm 2002, vợ chồng bà D xin ra ở và làm ăn riêng, gia đình ông B quyết định chia một phần tài sản chung của hộ gia đình tại khu đất 23.685m^2 cho ông H3 diện tích khoảng 2.300m^2 (đã gồm khu 11 phòng trọ). Tuy nhiên, sau khi được chia đất, vợ chồng bà D chưa làm thủ tục tách sổ, đất vẫn để tên hộ gia đình của ông B; năm 2005, vợ chồng bà D xây dựng trạm cân 60 tấn do Công ty TNHH T6 kinh doanh; năm 2007, vợ chồng bà D xây nhà kho. Đối với khu đất 23.685m^2 nêu trên, cuối năm 2004 ông Phan Tấn B chết, gia đình sắp xếp lại giấy tờ nhà đất, chia một phần diện tích đất cho ông H2, bà Â, bà Đ; phần đất còn lại 19.614m^2 (số thửa mới 375), gia đình thống nhất không để tên hộ gia đình mà nhờ một mình mẹ là bà Lê Thị N đứng tên cho thuận tiện thủ tục, thể hiện tôn trọng người lớn nhất trong nhà, đến ngày 29/11/2006, UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H18757 ngày 29/11/2006 cho phần đất này; năm 2007, gia đình chia tiếp phần đất 19.614m^2 cho bà Phan Thị Ngọc Á 1.167,4m^2, bà Phan Thị Ngọc Đ 1.073,9m^2, ông Phạn Tấn H5 9.443,1m^2; diện tích còn lại 8.883,3m^2 (gồm phần đất 2.300m^2 năm 2002 đã chia cho ông H5) tiếp tục nhờ bà Lê Thị N đứng tên.

Khi ông H5 chết, gia đình không làm thủ tục thừa kế, phân chia tài sản chung của hộ gia đình mà thống nhất giao cho bà N đứng tên; thực tế, phần đất diện tích 2.300m^2 thuộc thửa 489 trên đã được hộ gia đình ông Phan Tấn B chia cho ông H5 từ năm 2002 - 2003 nên vợ chồng bà D đã xây dựng các công trình kiên cố trên đất như nhà ở, quán cà phê, trạm cân, kho xưởng, phòng trọ; hàng

năm vợ chồng bà D là người phải nộp thuế đất cho Nhà nước phần đất này; năm 2020, ông Phan Văn T1, bà Phan Thị Ngọc L sang rào chặn khu 23 phòng trọ, đuổi hết người thuê trọ của bà D đi gây thiệt hại cho bà D mỗi tháng trên 10.000.000 đồng.

Bà D đã nói rõ nếu tổ tiên đòi lại đất đã cho vợ chồng bà D thì sẽ trả lại khi các con đủ 18 tuổi, do vậy phần đất 2.300m^2 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 5 là tài sản riêng của ông Phan Tấn H3. Nay ông H3 chết thì 1/3 diện tích đất là di sản ông H3 để lại; hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 gồm 05 người: Bà Lê Thị N (mẹ), Nguyễn Ngọc D (vợ) và các con là Phan Nguyễn Khương A2, Phan Nguyễn An T, Phan Nguyễn Trâm A1; hiện nay trên đất có 01 nhà xưởng, 01 trạm cân, 01 căn nhà cấp 4 và 23 phòng trọ, đây là tài sản chung của vợ chồng D, bà D không yêu cầu chia thừa kế đối với các tài sản này.

Bà D có yêu cầu phản tố:

- Tuyên ông Phan Tấn H3, bà Nguyễn Ngọc D và con Phan Nguyễn Khương A2 là chủ sử dụng phần đất diện tích khoảng 2.300m^2 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 5, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Tuyên bà D, cháu Phan Nguyễn An T, cháu Phan Nguyễn Trâm A1 được hưởng thừa kế 3/5 phần diện tích đất 2.300m^2 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 5, tại phường Đ, Thành phố T Một do ông H3 chết để lại, trong đó 767m^2 là di sản của ông H3, 767m^2 chia di sản cho bà D, yêu cầu chia di sản thừa kế 153m^2 cho cháu T, cháu A.

- Buộc ông Phan Văn T1, bà Phan Thị Ngọc L liên đới bồi thường cho bà D số tiền thiệt hại thu nhập cho thuê khu 23 phòng trọ là 10.000.000 đồng/tháng, tạm tính từ ngày 01/01/2021 - 31/03/2022 là 130.000.000 đồng.

Tổng giá trị phần đất đề nghị được chia thừa kế và phần yêu cầu bồi thường thiệt hại tạm tính khoảng 1.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Nguyễn Khương A2 trình bày:

Ngày 22/08/2023, chị Phan Nguyễn Khương A2 nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên ông Phan Tấn H3, bà Nguyễn Ngọc D, chị Phan Nguyễn Khương A2 là đồng quản lý sử dụng 2.300m^2 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trong đó có 767m^2 là di sản của ông H3, yêu cầu chia di sản thừa kế 153m^2 cho chị A2. Quá thời hạn nộp tạm ứng án phí nên Toà án không thụ lý yêu cầu của chị A2.

Ngoài ra, chị A2 nộp vi bằng số 9818/2024/VB-TPL.HBC ngày 02-03/10/2024 và file USB.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Nguyễn An T trình bày:

Thống nhất trình bày của bị đơn bà D.

Trước đây ông H2, bà P, ông H1 cho rằng nhà đất của gia đình chị thuộc quyền quản lý của chị em chị An T, chị T yêu cầu làm rõ vi bằng và file ghi âm, làm rõ lời khai ông H1, ông H2, bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L, bà Phan Thị Ngọc Ấ, ông Phan Văn H1, ông Phan Văn C, ông Phan Văn T1 trình bày:

Ông bà là con ruột của bà Lê Thị N, là anh chị em ruột của ông Phan Tấn H3; hiện nay bà L đang sống cùng bà N trên thửa đất số 489, tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận quyền sử sụng đất số AK 546272, số vào sổ H26443 ngày 15/8/2017 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị N.

Thống nhất trình bày, yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T6 trình bày:

Công ty hiện đang kinh doanh trạm cân tại địa chỉ số E Truông B, tổ A, khu H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; trạm cân có trọng lượng 60 tấn, cân do Việt Nam sản xuất, hiệu Quốc Hùng; hiện nay trạm cân vẫn đang hoạt động; trạm cân trên là của vợ chồng ông Phan Tấn H3, bà Nguyễn Ngọc D; năm 2009, vợ chồng bà D giao trạm cân cho Công ty quản lý, vận hành, khai thác kinh doanh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án với các lý do sau:

Thứ nhất, theo hồ sơ vụ án thì nguyên đơn chỉ cung cấp biên bản hòa giải tại khu phố H, phường Đ ngày 07/6/2020, ngoài ra nguyên đơn không cung cấp được biên bản hoà giải nào khác, theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì tranh chấp đất đai là tranh chấp bắt buộc phải qua thủ tục hoà giải tại địa phương, quy định tại Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI quy định về thành phần của Hội đồng hoà giải tranh chấp đất đai gồm: "*Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; người có uy tín trong dòng họ, ở nơi sinh sống, nơi làm việc; người có trình độ pháp lý, có kiến thức xã hội; già làng, chức sắc tôn giáo, người biết rõ vụ, việc; đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản H6*"; như vậy, tranh chấp đất đai trong vụ án này chưa được hoà giải theo đúng trình tự, thủ tục tại địa phương nhưng đã được Toà án thụ lý là không đúng theo quy định pháp luật. Biên bản hoà giải tại khu phố H, phường Đ mà nguyên đơn cung cấp không đảm bảo quy định về trình tự, thủ tục, thành phần Hội đồng hoà giải, do đó phải căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự để trả lại đơn khởi kiện.

Thứ hai, tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà Lê Thị N thì người làm đơn khởi kiện là bà N nhưng theo chứng cứ trong hồ sơ vụ án và theo trình bày của nguyên đơn thì bà N không biết chữ, căn cứ tại giấy ủy quyền ngày 09/8/2023 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương thì giấy uỷ quyền của bà N cần có người làm chứng là bà Cao Thị Thùy D1, việc này thể hiện bà N không biết chữ, cần phải có người làm chứng. Căn cứ vào quy định tại điểm c khoản 2 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "*Cá nhân thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này là người không biết chữ, người khuyết tật nhìn, người không thể tự mình làm đơn khởi kiện, người không thể tự mình ký tên hoặc điểm chỉ thì có thể nhờ người khác làm hộ đơn khởi kiện và phải có người có đủ năng lực tố tụng dân sự làm chứng. Người làm chứng phải ký xác nhận vào đơn khởi kiện*", nên đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà N không có người làm chứng, không đảm bảo quy định của pháp luật, cần căn cứ Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự để trả lại đơn khởi kiện. Do Tòa án đã thụ lý vụ án nên phải áp dụng điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ các Điều 163, 164, 166, 494, 503, 584, 585, 612, 613 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 177, 200, 227, 228, 266, 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc D về việc "Đòi tài sản".

Buộc bà Nguyễn Ngọc D, chị Phan Nguyễn An T, chị Phan Nguyễn Khương A2, cháu Phan Nguyễn Trâm A1 (do bà Nguyễn Ngọc D đại diện) phải giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.770.4m^2 thuộc thửa số tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp F, xã Đ, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho bà Lê Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 546272, số vào sổ H26443 ngày 15/8/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị N (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Lê Thị N có trách nhiệm bồi hoàn cho bà Nguyễn Ngọc D, chị Phan Nguyễn An T, chị Phan Nguyễn Khương A2, cháu Phan Nguyễn Trâm A1 (do bà Nguyễn Ngọc D đại diện) số tiền 493.401.760 đồng, bồi hoàn cho Công ty TNHH T6 số tiền 1.202.230.640 đồng, tổng cộng 1.695.632.400 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn

phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chia thừa kế, yêu cầu bồi thường thiệt hại".

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị N được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Ngọc D phải chịu số tiền 124.406.800 đồng, được trừ vào 61.037.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0001364 ngày 01/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá, thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất :

Bà Nguyễn Ngọc D phải chịu số tiền 44.346.009 đồng (chi phí thẩm định giá trạm cân 30.000.000 đồng, xem xét thẩm định 03 lần, đo đạc 02 lần, định giá 03 lần, thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 14.346.009 đồng) để hoàn trả lại cho bà Lê Thị N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/4/2025 nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc bồi hoàn cho Công ty TNHH T6 số tiền 1.202.230.640 đồng đối với tài sản trên đất là trạm cân, nhà xưởng do có thể tháo dỡ di dời sử dụng lại được và bà N không có nhu cầu sử dụng tài sản, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 01/4/2025, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do vụ án chưa thu thập toàn diện chứng cứ khách quan, không đúng với bản chất vụ án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm. Ngày 03/4/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐKNPT-VKSTDM, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Việc cấp tống đạt cho chị A2 ở nước ngoài chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 3 Điều 474 Bộ luật Tố tụng dân sự đã đưa vụ án ra xét xử vắng mặt chị A2 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi ích của chị A2; việc thẩm định giá đối với trạm cân do Công ty TNHH D2 thực hiện đã hết giá trị sử dụng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm làm căn cứ bồi thường giá trị tài sản là không đúng; việc xác định giá trị nhà xưởng và trạm cân 1.202.230.640 đồng để buộc bà N bồi thường cho Công ty T6 là không phù hợp; vi phạm về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐKNPT-VKSTDM ngày 03/4/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Yến N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Nguyễn An T5 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc L, người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn T1 là ông Lê Việt H, ông Phan Văn C, ông Phan Văn H1, bà Phan Thị Ngọc Đ, bà Phan Thị Ngọc Ẩ, ông Phan Tấn H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Ngày 03/4/2025, nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 01/4/2025, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 03/4/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh), thời hạn kháng cáo, kháng nghị vẫn còn trong thời hạn pháp luật quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2021, ngày 24/01/2023, ngày 11/10/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm; mãnh trích lục địa chính ngày 10/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T; biên bản định giá tài sản ngày 05/01/2021, ngày 26/5/2023, ngày 11/10/2024 của Hội đồng định giá thành phố T, thể hiện:

- Diện tích đất tranh chấp 7.775m^2 thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 52, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tài sản trên đất tranh chấp gồm:

01 nhà xưởng diện tích 872m^2, kết cấu: mái tole, chân tường bê tông 1,5m, vách tole, cửa sắt; giá 3.126.000m^2 x tỷ lệ sử dụng còn lại 60% = 1.635.523.200 đồng;

01 trạm cân 60 tấn, giá 134.260.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 06/22/ĐS-LAHA ngày 28/02/2022 của Công ty TNHH D2);

01 nhà cấp 4 diện tích 44,4m^2, kết cấu: mái tole, nền gạch men, cửa kính bên trong, cửa sắt bên ngoài; giá 3.080.000 đồng/m^2 x tỷ lệ sử dụng còn lại 60% = 82.051.200 đồng;

01 mái che (trước nhà cấp 4), kết cấu: nền gạch men, cột gạch không tô, mái tole; giá 5.730.000 đồng/m^2 x tỷ lệ sử dụng còn lại 60% *(không rõ diện tích)*;

01 mái che mái tole, nền gạch tàu, cột gạch xây không tô; giá 5.730.000 đồng/m^2 x tỷ lệ sử dụng còn lại 60% *(không rõ diện tích)*;

01 mái che bằng khung sắt, mái tole, cửa cuốn; giá 445.000 đồng/m^2 x tỷ lệ sử dụng còn lại 60% *(không rõ diện tích)*;

01 nhà tạm 61,3m^2 *(chưa định giá)*;

Nhà trọ diện tích 49,9m^2 + 130,8m^2 + 45,2m^2 = 225,9m^2;

(Không định giá 23 căn nhà trọ, kết cấu: mái tole, tường gạch không tô, cửa sắt, do không còn giá trị; 12 căn xây dựng sau, kết cấu: tường gạch, nền gạch men, mái tole, giá 2.346.000 đồng/m^2 x 40% tỷ lệ sử dụng nhưng không có diện tích cụ thể);

Nhà vệ sinh 22m^2 *(chưa định giá)*;

01 bồn nước gắn khung sắt, giá 702.000 đồng/m^2 x 60% *(không rõ diện tích)*;

Xung quanh khu đất là tường rào trụ bê tông, tường xi măng không tô, giá 679.000 đồng/m^2 x 60% *(không rõ diện tích)*;

Cửa kéo bằng sắt bọc lưới B4, giá 404.000 đồng/m^2 x 60% *(không rõ diện tích)*;

01 cây khế trồng năm 2010, giá 285.000 đồng/cây;

01 cây lộc vừng trồng năm 2002, giá 171.000 đồng/cây;

02 cây mai trồng năm 2002, giá 228.000 đồng;

16 cây lan và 03 gốc lan trồng năm 2002, không định giá;

15 cây kiểng trồng năm 2002, giá 29.000 đồng/cây = 435.000 đồng;

01 cây vú sữa trồng năm 2002, giá 958.000 đồng;

01 cây mãng cầu trồng năm 2002, giá 376.000 đồng;

01 hàng rào bằng tole cao 1,8m, không định giá được.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà xưởng, 01 trạm cân, nhà tạm, nhà trọ, mái che, cây kiểng, trị giá 1.695.632.400 đồng, do vợ chồng ông H3, bà D và Công ty T6 xây dựng, trong đó tài sản của Công ty T6 gồm nhà xưởng, trạm cân trị giá 1.202.230.640 đồng, còn lại là tài sản của ông H3, bà D 493.401.760 đồng là chưa chính xác về giá trị

tài sản có trên đất; cấp sơ thẩm chưa định giá nhà tạm, nhà vệ sinh; chưa tính diện tích cụ thể của hàng rào, cổng sắt, mái che, bồn nước gắn khung sắt nên chưa đủ cơ sở đánh giá giá trị tài sản có trên đất; chưa xem xét bồi hoàn giá trị các cây trồng (trừ cây kiểng) cho vợ chồng ông H3, bà D; chưa thu thập tài liệu để xác định nhà xưởng, trạm cân là tài sản của Công ty T6 hay của vợ chồng ông H3, bà D nên chưa đủ cơ sở xác định các tài sản này là của ai khi giải quyết chia thừa kế. Mặt khác, việc buộc bà D, chị T, chị A2, cháu A1 (do bà D đại diện) phải giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất 1770,4m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho bà N là chưa đúng vì tài sản trên đất theo nhận định không phải của bà N đầu tư xây dựng, bà N chỉ được sở hữu sau khi thanh toán giá trị tài sản và bên bị đơn có trách nhiệm giao tài sản, đồng thời việc không ghi rõ tài sản có trên đất cũng làm việc thi hành án khó thi hành được.

[2.2] Ngày 18/7/2022 chị Phan Nguyễn Khương A2 có đơn yêu cầu độc lập (Tòa án cấp sơ thẩm vào số 951 ngày 27/7/2022); theo đơn độc lập chị A2 cung cấp địa chỉ thường trú: 54, Truông B, tổ A, khu H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ hiện nay: E N, Dulwich H 2203, S, New South W, Australia. Ngày 01/8/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 259/TB-TA đối với chị A2. Ngày 02/8/2022, Tòa án cấp sơ thẩm giao thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho bà D nhận và giao lại cho chị A2. Đến ngày 22/8/2023, chị A2 tiếp tục có đơn yêu cầu độc lập; theo đơn độc lập chị A2 cung cấp địa chỉ cư trú hiện nay: F, Canterbury 2193, NSW, S1. Ngày 28/3/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 259/TB-TA đối với chị A2 và thông báo này qua đường dịch vụ bưu chính (EMS) cho chị A2.

Theo Công văn số 3612/A08-P3 ngày 24/11/2023 của Phòng 3 Cục Q - Bộ C4 cung cấp thông tin thể hiện: Phan Thị Khương A3 đã xuất nhập cảnh 09 lần, cụ thể:

Ngày 06/6/2018 lúc 11 giờ 52 phút: xuất cảnh sân bay quốc tế T;

Ngày 09/6/2018 lúc 15 giờ 15 phút 13 giây: nhập cảnh sân bay quốc tế T;

Ngày 15/01/2020 lúc 22 giờ 20 phút 59 giây: xuất cảnh sân bay quốc tế T;

Ngày 19/01/2020 lúc 06 giờ 14 phút 39 giây: nhập cảnh sân bay quốc tế T;

Ngày 11/7/2022 lúc 19 giờ 10 phút 24 giây: xuất cảnh sân bay quốc tế T;

Ngày 24/6/2023 lúc 18 giờ 29 phút 44 giây: nhập cảnh sân bay quốc tế T;

Ngày 14/7/2023 lúc 18 giờ 49 phút 16 giây: xuất cảnh sân bay quốc tế T;

Ngày 03/10/2023 lúc 16 giờ 47 phút 59 giây: nhập cảnh sân bay quốc tế T;

Ngày 06/10/2023 lúc 18 giờ 05 phút 58 giây: xuất cảnh sân bay quốc tế T.

Như vậy, thời điểm chị A3 nộp đơn độc lập thì chị A3 không có ở địa chỉ tại V, điều này phù hợp với đơn yêu cầu độc lập kèm theo bì thư của chị A3 gửi Tòa án cấp sơ thẩm thì chị A3 đang ở nước ngoài (bút lục số 553 - 555, 560 - 563). Đơn yêu cầu độc lập của chị A3 chưa được hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng

án phí; lần thứ nhất thì giao cho bà D nhận thay là chưa đúng quy định về giao nhận văn bản tố tụng cho đương sự theo quy định tại Điều 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự; lần thứ hai gửi qua đường dịch vụ bưu chính (EMS) cho chị A3, qua kiểm tra thì việc phát không thành công. Do đó, có cơ sở xác định chị A3 chưa nhận được thông báo nộp tiền tạm ứng án phí để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, chị A3 không nộp tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu độc lập của chị A3 là chưa đúng.

[2.3] Tại đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán ngày 16/7/2024, bà D cung cấp địa chỉ của chị A3 tại 15/42 -34 Bunn street, Pyrmont 2009, S, New South W, Australia (bút lục số 660).

Ngày 28/11/2024, Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập đương sự tham gia phiên tòa vào ngày 26/12/2024; tại phiên tòa ngày 26/12/2024, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa do bà D, chị T, chị A3, Công ty T6 vắng mặt, thời gian địa điểm mở lại phiên tòa thông báo sau; ngày 17/02/2025, Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập đương sự tham gia phiên tòa vào ngày 14/3/2025; việc tống đạt cho chị A3 được thực hiện qua đường dịch vụ bưu chính; theo giấy triệu tập tham gia phiên tòa thì địa chỉ hiện tại của chị A3 là 15/42 -34 bunn street, pyrmont 2009, S, New South W, Australia (bút lục số 845, 856, 858) và chưa có kết quả chị A3 nhận được giấy triệu tập tham gia phiên tòa ngày 26/12/2024, ngày 14/3/2025. Như vậy, việc xét xử vắng mặt chị A3 là chưa hợp lệ, không đảm bảo quyền lợi của chị A3.

[2.4] Sau khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết bản án cho chị A3 tại địa chỉ số E, Truông B, tổ A, khu phố H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương trong khi chưa có thông tin chị A3 đã về Việt Nam là chưa đúng, trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải tống đạt bản án cho chị A3 ở địa chỉ nước ngoài theo địa chỉ đương sự cung cấp.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn bà N và bị đơn bà D là có cơ sở chấp nhận một phần; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N và bị đơn bà Nguyễn Ngọc D.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐKNPT-VKSTDM ngày 03/4/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị N không phải nộp.

Trả cho bà Nguyễn Ngọc D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001762 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 15 - TP.HCM;
- VKSND khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (20). (80).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Duyên Hằng