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: 350/2025/DS-PT
Ngày 18 tháng 9 năm 2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; 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

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 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 713/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 833/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 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 995/2025/QĐPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Ngô Thị N**, sinh năm 1965 – Có mặt;

1.2. Ông **Huỳnh Lê Quốc T**, sinh năm 1949 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 13 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 13 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Lê Quốc T (Văn bản uỷ quyền do Uỷ ban nhân dân phường Tân Thuận Đông chứng thực ngày 10/3/2005): Bà Ngô Thị N, sinh năm 1965 (cũng là nguyên đơn) – Có mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị N (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Minh Tấn, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 16/9/2025): Ông Nguyễn Hoài N[1], sinh năm 1972 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 188 Bùi Văn Ba, phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bị đơn: Cụ **Phạm Thị S**, sinh năm 1942 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 28/8 Khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 28/8 Khu phố 6, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (Văn bản uỷ quyền do Uỷ ban nhân dân thị trấn Nhà Bè chứng thực ngày 18/11/2010): Bà Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Đông Hậu, xã Ngãi Tứ, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp Đông Hậu, xã Ngãi Tứ, tỉnh Vĩnh Long);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cụ Phạm Thị S: Luật sư Trần Thanh Khải, Trưởng Văn phòng luật sư Trần Thanh Khải thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

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

3.1. Bà Phạm Ngọc Y, sinh năm 1978 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 136 (Số cũ 28/8) Huỳnh Tấn Phát, Tổ 1, Khu phố 6, trị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 2818 Huỳnh Tấn Phát, Ấp 10, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Ngọc Y (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/8/2024): Bà Hồ Thị Hồng L[1], sinh năm 1969 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 05/99/19 Nơ Trang Long, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 05/99/19 Nơ Trang Long, phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.2. Cụ Phạm Văn Q, sinh năm 1933 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 28/8 Khu phố 6, trị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 28/8, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.3. Bà Phạm Thị T[1], sinh năm 1960 – Vắng mặt;

3.4. Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1969 – Vắng mặt;

3.5. Ông Phạm Thanh T[2], sinh năm 1972 – Vắng mặt;

3.6. Ông Phạm Hữu L, sinh năm 1973 – Có mặt;

3.7. Ông Phạm Hữu R, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 136 (Số cũ 28/8) Huỳnh Tấn Phát, Tổ 1, Khu phố 6, trị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 2818 Huỳnh Tấn Phát, Ấp 10, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Phạm Văn Q, Phạm Thị S, Phạm Ngọc Y, Phạm Hữu R, Phạm Thanh T[2], Phạm Hữu L (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè chứng thực ngày 18/11/2010): Bà Phạm Ngọc C, sinh năm 1962 (Bà C đồng thời là đương sự) – Có mặt;

3.8. Bà Phạm Kim P, sinh năm 1970 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 1840 Huỳnh Tấn Phát, Khu phố 6, trị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số 1840 Huỳnh Tấn Phát, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh);

3.9. Bà Phạm Thị Ngọc C, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Đông Hậu, xã Ngãi Tứ, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp Đông Hậu, xã Ngãi Tứ, tỉnh Vĩnh Long);

3.10. Ông Phạm Hữu K, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 614E Onney Ave Philadelphia Pa 19120, USA;

3.11. Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè (Văn bản ủy quyền số 3070/QĐ-UBND ngày 12/9/2025): Ông Trần Minh Hiến, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè – Xin vắng mặt;

4. Người làm chứng:

4.1. Cụ Phạm Văn H[1], sinh năm 1959 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 28/8 Khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;

4.2. Ông Bùi Đăng N^2, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 02 Alldes Haust Bois Appt 891-93160 Noisyle Grand, France;

4.3. Ông Bùi Đăng N^3, sinh năm 1972 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 06 Avenne de Paris 92320 Châtiuon, France;

4.4. Cụ Phạm Thị S^1, sinh năm 1952 (chết ngày 20/11/2022);

5. Người kháng cáo:

5.1. Bị đơn cụ Phạm Thị S;

5.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Y;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/5/2007 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị N trình bày:

Vợ chồng cố Phan Thị B (chết năm 2003) và cố Phạm Văn H^2 (chết năm 1977) có 03 người con là các cụ: Phạm Thị S, Phạm Thị S (chết năm 2022) và Phạm Văn H^1, còn bà (N) là cháu ngoại nuôi của cố Phan Thị B. Do em của bà là bà Ngô Thị S^2 kết hôn với ông Bùi Đăng N^2 là con của cụ Phạm Thị S^1, gia đình cụ S^1 định cư tại Pháp nên vào năm 1999 cố Phan Thị B tự nguyện làm giấy tặng cho bà N phần đất có diện tích ngang 4,1 mét, dài 38,5 mét và phần đất giáp ranh nhà bà Trần Thị Hoa có diện tích 6,4 mét x 6,7 mét tại số 28/8 Đường Liên tỉnh 15, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, nhằm mục đích để cho bà N hợp thức hoá phần đất và quản lý sử dụng cho đến khi cụ S^1 và con là N^2 và N^3 trở về Việt Nam cất nhà ở và có đủ điều kiện đứng tên thì bà N giao lại.

Năm 2003, khi bà N nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thì cố B vẫn còn sống nhưng trong quá trình Nhà nước xem xét thì cố B chết. Cơ quan chức năng cho rằng phần đất cố B tặng cho bà N có diện tích trùng với một phần diện tích cụ S đang ở nên có yêu cầu xác nhận của cụ H^1 và cụ S đồng thời cam kết không có tranh chấp thì mới cấp giấy chứng nhận.

Cụ S có lập Tờ cam kết nội dung đồng ý cho bà N phần đất có diện tích 1,1 m x 38,5 m để bà N đủ diện tích 4,1 m x 38,5 m như giấy cho đất của cố B đã lập. Bà N được Uỷ ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 019265 ngày 10/5/2005, do bà N đã kết hôn nên có ghi tên chồng là Huỳnh Lê Quốc T vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cố B cho đất bà N và bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ S và các con của cụ S đều biết.

Năm 2007, bà N tiến hành xây nhà thì các con của cụ S tranh chấp không đồng ý giao phần đất 1,2 m x 38,5 m, Uỷ ban nhân dân thị trấn Nhà Bè hoà giải thì cụ S xuất trình Di chúc do cố B lập năm 1997 thì bà N mới biết di chúc.

Bà Ngô Thị N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc cụ Phạm Thị S và các con của cụ S phải giao cho bà Ngoan diện tích 1,2 m x 38,5 m, đủ theo diện tích bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc Y.

Bị đơn cụ Phạm Thị S và người đại diện hợp pháp của cụ S trình bày:

Phần đất có diện tích 534 m^2 (trong đó có 03 căn nhà với diện tích là 280 m^2) tọa lạc tại số 28/8 Đường Liên tỉnh 15, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè thuộc quyền sử dụng của cố Phan Thị B. Năm 1997, cố B lập di chúc để phân chia toàn bộ diện tích đất trên cho các con cháu (theo bản vẽ tay đính kèm di chúc). Nội dung di chúc thể hiện, cụ H^1 và vợ con được nhận Lô (1) có diện tích 132 m^2; cụ S và các con được nhận Lô (2) có diện tích 203 m^2 (dài 38,4 m x ngang 5,3 m) trên đó có căn nhà 116,6 m^2; cụ S^1 và các con được nhận Lô (3) có diện tích 76,2 m^2; riêng Lô (4) có diện tích chung là 96 m^2 được để cho con của cụ S^1 là Bùi Đăng N^2 và Bùi Đăng N^3 (ở nước ngoài) sau này cất nhà để ở, nếu N^3 không ở (cất nhà) thì giao lại cho Phạm Ngọc Y.

Cụ S không biết việc cố B lập giấy cho nhà ngày 30/4/1999 với nội dung cho bà N phần đất có diện tích (ngang 4,1 m x dài 38,5 m), phần đất này giáp ranh với nhà bà Hoa số 28/8A, tỉnh lộ 15, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè. Phần nội dung *"...thuận theo ý nguyện của mẹ tôi là bà Phan Thị B theo đơn nêu trên là cho cháu Ngô Thị N phần đất trên"* có chữ ký và chữ viết tên Phạm Thị S tại trang sau của "Giấy cho đất" trên là của bà Phạm Kim P ký tên, không phải chữ ký và chữ viết của cụ S. "Giấy cho đất" ngày 30/4/1999 được lập vào thời gian nào thì cụ S không biết.

Cụ S chỉ lập "Tờ cam kết" ngày 23/11/2004 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè với nội dung xác nhận cố Phan Thị B có cho bà Ngô Thị N một phần đất mặt tiền đường Liên tỉnh 15 giáp với nhà bà Hoa số 28/8A, tỉnh lộ 15, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè có diện tích ngang 4,1 m x dài 38,5 m và phần nở hậu ngang 6,7 m x dài 6,4 m. Cụ S lập tờ cam kết này là theo yêu cầu của con cụ S^1 là ông Bùi Đăng N^2.

Cụ S không phản đối việc bà N đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích trên nhưng chồng cụ S là cụ Q và các con khi phát hiện việc cụ S ký giấy cam kết thì đã phản đối nội dung cam kết trên.

Năm 2005, cụ S đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00429 có diện tích 141 m^2, thuộc Thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 28, tại địa chỉ số 28/8 đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè. Cụ S và cụ Q cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cấp không đúng vì diện tích đất được cấp không phù hợp diện tích đất mà cụ S được cho tại di chúc của cố B. Tuy nhiên, cụ S và cụ Q không khiếu nại

về việc cấp giấy chứng nhận mà chỉ có các con cụ S nộp đơn khiếu nại vào ngày 26/02/2007 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè nhưng được trả lời tranh chấp trên đang giải quyết tại Tòa án.

Cụ Phạm Thị S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu cụ S trả phần đất có diện tích 1,1 m x 38 m, vì phần đất tranh chấp này hiện là một phần của căn nhà thuộc quyền sở hữu của cụ S và gia đình cụ S đang ở có thờ cúng ông bà.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/5/2018, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Y trình bày:

Bà là con của cụ Phạm Thị S và là cháu ngoại của cố Phan Thị B. Năm 1997, cố B lập di chúc để lại di sản là toàn bộ nhà đất tại số 28/8 khu phố 6, thị trấn Nhà Bè cho các con và cháu (theo bản vẽ đính kèm Tờ di chúc). Nội dung di chúc thể hiện: Cụ S được nhận Lô 2 có diện tích là 203,5 m^2; Lô (4) có diện tích chung là 96 m^2 được để cho con của cụ S^1 là Bùi Đăng N^2 và Bùi Đăng N^3 (định cư ở Pháp) sau này cất nhà để ở, nếu N^3 không ở (cất nhà) thì giao lại cho Phạm Ngọc Y. Nay bà N yêu cầu mẹ bà trả lại phần đất hiện thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình thì bà không đồng ý vì diện tích đất mà bà N đòi thuộc diện tích đất mẹ bà được hưởng theo di chúc do cố B lập năm 1997. Mặt khác, theo di chúc thì phần đất Lô 4 được để cho hai con của dì S^1 là N^2 và N^3 xây nhà ở nhưng nay ông N^2 và ông N^3 đều ở nước ngoài thì phần đất này sẽ được giao lại cho bà. Vì vậy, bà có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC019265, số vào sổ H00277 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 10/5/2005 cho ông Huỳnh Lê Quốc T và bà Ngô Thị N.

- Yêu cầu ông T và bà N giao trả phần đất có ký hiệu Lô 4 với diện tích 53,3 m^2 thuộc một phần đất số 217 đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Y sử dụng theo di chúc của cố Phan Thị B lập ngày 15/12/1997. Giá trị Lô 4 tạm tính là 53,3m^2 x 60.000.000 đồng/m^2 = 3.198.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai ngày 18/7/2007 và ngày 09/8/2007, Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2008 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nhĩa vụ liên quan, gồm các ông bà: Phạm Thị Kim T^1, Phạm Thị Ngọc C, Phạm Kim P, Phạm Hữu R (có bà Phạm Thị Ngọc C đại diện theo ủy quyền), Phạm Thanh T^2, Phạm Thanh H, ông Phạm Hữu L trình bày:

Cha mẹ của các ông bà là cụ Phạm Văn Q và cụ Phạm Thị S. Cha mẹ các ông bà có tất cả 10 người con, gồm các ông, bà: Phạm Thị Kim T (sinh năm 1960), Phạm Thị Ngọc C (sinh năm 1962), Phạm Hữu R (sinh năm 1964), Phạm Thanh H (sinh năm 1969), Phạm Kim P (sinh năm 1970), Phạm Thanh T^2 (sinh

năm 1972), Phạm Hữu L (sinh năm 1973), Phạm Hữu K (sinh năm 1975), Phạm Ngọc Y (sinh năm 1978) và Trần Thanh D (sinh năm 1966 – đã được cha mẹ cho dì ruột làm con nuôi từ năm 03 tuổi và ông D đã xuất cảnh sang Mỹ theo vợ từ năm 1991, gia đình không biết địa chỉ).

Ngày 15/12/1997, bà ngoại là Phan Thị B có lập di chúc cho mẹ các ông bà cùng chồng con phần đất ký hiệu Lô 2 có diện tích 203 m^2 bao gồm căn nhà trên đất. Các ông bà hoàn toàn không biết việc bà ngoại lập "Giấy cho đất" ngày 30/4/1999 để cho bà N phần đất có diện tích 4,1 m x 38,5 m. Nội dung cụ S xác nhận tại trang sau của "Giấy cho đất" không phải do cụ S viết và ký tên mà là do bà Kim P (con cụ S) viết và ký tên Phạm Thị S. Năm 2004, cụ S lập "Tờ cam kết" xác nhận lại nội dung cho đất trên thì gia đình cũng hoàn toàn không biết. Sau khi phát hiện việc cụ S cam kết thì gia đình đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè.

Bà P xác nhận nội dung tại "Giấy cho đất" có chữ viết và chữ ký ghi tên Phạm Thị S là do bà viết theo yêu cầu của cậu là cụ Phạm Văn H^1 với mục đích để cho cụ H^1 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không nhớ viết nội dung này vào thời gian nào.

Căn nhà của cha mẹ ông bà được xây dựng từ năm 1955, cố B có sửa chữa nâng nền vào năm 2000, cho đến nay hiện trạng vẫn không thay đổi.

Các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các ông bà không có yêu cầu thiệt hại phát sinh trong quá trình cắt nhà, giao đất cho bà N.

Tại Bản khai ngày 25/9/2008 của người làm chứng, cụ Phạm Thị S^1, trình bày:

Cụ là con nuôi của cố Phan Thị B và cố Phạm Văn H^2, được cha mẹ nuôi từ lúc 01 tháng tuổi. Cha mẹ không có con chung mà có 02 con nuôi là cụ (Phạm Thị S^1) và cụ Phạm Văn H^1, cố Phan Thị B có 01 con riêng là cụ Phạm Thị S. Ngoài ra, cha mẹ không có con riêng con nuôi nào khác. Cụ với cụ H^1 sống cùng cha mẹ từ khi được nhận nuôi cho đến khi cụ xuất cảnh đi nước ngoài. Tuy cụ S là con ruột của mẹ nhưng không sống cùng cha mẹ mà sống cùng dì Chín (dì ruột của cụ S) tại Vĩnh Long. Đến năm 1968, cụ S ở Hàng Xanh (đối diện chùa Long Vân Tự) thì cố H^2 có cấp dưỡng cho cụ S, đến năm 1975 thì cụ S cùng gia đình hồi hương về Vĩnh Long. Khoảng năm 1982-1983, cụ S và gia đình lên Thành phố Hồ Chí Minh sống cùng con gái lớn là bà Phạm Thị Kim T tại khu Văn Thánh, quận Bình Thạnh. Năm 2004, sau khi cố B mất thì cụ S mới về ở tại căn nhà hiện nay số 28/8 khu phố 6, thị trấn Nhà Bè.

Cụ hoàn toàn không biết cố B lập di chúc vào năm 1997 phân chia nhà đất cho con cháu như nội dung tại bản di chúc. Cụ chỉ biết mẹ có lập "Giấy cho đất" cho cháu N phần đất có diện tích ngang 4,1 m x dài 38,5 m giáp ranh với nhà bà Hoa số 28/8A đường Liên tỉnh 15, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, vị trí lô đất này cũng trùng khớp với lô đất mẹ để lại cho cụ theo di chúc năm 1997.

Cụ S^1 xác nhận phần đất mẹ của cụ cho cháu N là ý nguyện của mẹ, hiện nay cháu N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Cụ S^1 xác định không tranh chấp gì đối với phần đất này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng ý nguyện của mẹ là cố Phan Thị B.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 06/10/2008 của người làm chứng ông Bùi Đăng N^2, có nội dung:

Hiện ông đang định cư tại Pháp, ông là con của cụ Phạm Thị S^1 và là cháu ngoại của cố Phan Thị B. Từ khi còn nhỏ đến khi xuất cảnh sang Pháp vào năm 1990, ông sống cùng bà ngoại là cố Phan Thị B, bà ngoại là chủ căn nhà số 28/8 khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 1999, ông có về Việt Nam thăm bà ngoại và được biết bà ngoại có làm giấy cho đất cho chị N (là chị vợ của ông) một phần đất có diện tích ngang 4,1 m và dài 38,5 m (phần đất này giáp ranh với đất của nhà chị Hoa số 38/8A đường Liên tỉnh 15, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè), ông đồng ý theo ý nguyện của bà ngoại. Ông xác định bà ngoại Phan Thị B cho chị N phần đất này là ý nguyện của bà ngoại và hiện tại chị N đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông mong muốn Tòa án giải quyết theo đúng pháp luật và ý nguyện của cố B khi còn sống. Đồng thời, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông do ông ở xa và không có điều kiện về Việt Nam.

Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc Y.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 01/10/2008 của người làm chứng ông Bùi Đăng N^3, có nội dung: Hiện ông đang định cư tại Pháp, ông là con của cụ Phạm Thị S^1 và là cháu ngoại của cố Phan Thị B. Từ khi còn nhỏ đến khi xuất cảnh sang Pháp vào năm 1990, ông sống cùng bà ngoại là cố Phan Thị B, bà ngoại là chủ căn nhà số 28/8 khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 1999, ông có về Việt Nam thăm bà ngoại và được biết bà ngoại có làm giấy cho đất cho chị Ngô Thị N (là chị vợ của anh trai ông là Bùi Đăng N^2) một phần đất có diện tích ngang 4,1 m và dài 38,5 m (phần đất này giáp ranh với đất của nhà chị Hoa số 38/8A đường Liên tỉnh 15, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè), ông đồng ý theo ước nguyện của bà ngoại. Hiện chị N đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nói trên, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật và theo ước nguyện của cố B lúc còn sống. Ông xác định không tranh chấp phần đất này với chị N. Do ông

không có điều kiện về Việt Nam, ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 833/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 94; Điều 95; Điều 97; Điều 147; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 37 Luật Đất đai 2024; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ngày 30/12/2016;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị N và ông Huỳnh Lê Quốc T về việc yêu cầu bị đơn là bà Phạm Thị S phải trả lại phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà N, ông T.

Buộc bà Phạm Thị S phải trả lại cho ông Huỳnh Lê Quốc T và bà Ngô Thị N phần diện tích đất 33,1m^2 theo các vị trí từ 14 đến 21 tại Bản đồ hiện trạng áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/12/2016 (đính kèm bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc Y về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC019265, số vào sổ H00277 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 10/5/2005 cho ông Huỳnh Lê Quốc T và bà Ngô Thị N; Yêu cầu ông T và bà N giao trả phần đất có ký hiệu Lô 4 với diện tích 53,3m^2 thuộc một phần đất tại số 217 đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2024, bị đơn cụ Phạm Thị S có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc Y có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Phạm Thị Ngọc C giữ nguyên kháng cáo của cụ Phạm Thị S và trình bày: Bà N cho rằng được cố B cho đất vào năm 1999 nhưng vì sao khi cố B còn sống bà N không kê khai đăng ký đất mà chờ sau khi cố B chết vào ngày 09/11/2023 thì đến ngày 30/11/2024 bà N mới làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất? Giấy cho đất năm 1999 nhưng cố B đã chết vào ngày 09/11/2003 nên giấy cho đất đã hết giá trị, bà N kê khai đăng ký đất vào ngày 30/11/2004 cũng không có giá trị. Năm 2002 có Đoàn đo đạc thì cố B đã kê khai đứng tên quyền sử dụng đất, chứng tỏ đất vẫn còn là của cố B. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà N.

Bà Hồ Thị Hồng L[1] giữ nguyên kháng cáo của bà Phạm Ngọc Y và trình bày: Trên đất đã có căn nhà gỗ xây dựng từ năm 1955, nếu trả đất thì sẽ ảnh hưởng đến căn nhà nhưng cấp sơ thẩm chưa giải quyết phần ảnh hưởng nhà; Bị đơn là người đóng thuế nhà đất; Uỷ ban nhân dân huyện Nhà Bè không tiến hành xác minh, không rà soát giấy cho đất của cố B nên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N có chồng lấn vào đất của cụ S chiều ngang 1,1 mét; Không làm rõ phần di sản thừa kế của cố H[2]. Công văn số 1265 của Uỷ ban nhân dân huyện Nhà Bè cho rằng căn cứ vào di chúc của cố B nhưng lại viện dẫn cam kết của cụ S ngày 09/11/2005 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là mâu thuẫn. Bà P thừa nhận chữ ký, chữ viết trong giấy cho đất không phải của cụ S mà là của bà P; địa chỉ của cụ S ghi trong giấy này cũng không đúng. Do đó, việc Uỷ ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là không đúng pháp luật. Di chúc của cố B đã nêu rõ nêu ông N[2], ông N[3] không về Việt Nam thì giao cho bà Y diện tích đất tại Lô 4. Do đó, đề nghị bác khởi kiện của bà N và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Y.

Bà Phạm Ngọc Y thống nhất lời trình bày của bà Hồ Thị Hồng L[1] và đề nghị bác khởi kiện của bà N và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Bà Phạm Kim P đề nghị xem xét cố B chết năm 2003 thì di chúc của cố B đã có hiệu lực thì bà N mới làm sổ đỏ là không có giá trị. Uỷ ban nhân dân huyện Nhà Bè căn cứ vào di chúc của cố B nhưng lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là không đúng quy định của pháp luật.

Cụ Phạm Văn H[1] giữ nguyên lời trình bày của cụ đã ghi nhận trong Bản án sơ thẩm. Cố B đã tặng cho bà N phần đất này nên cụ thống nhất ý nguyện của cố B là giao đất này cho bà N sử dụng.

Ông Phạm Hữu L thống nhất kháng cáo của cụ Phạm Thị S và kháng cáo của bà Phạm Ngọc Y.

Ông Bùi Đăng N[3] trình bày hiện nay ông đã hồi hương về Việt Nam sinh sống nên đề nghị chia thừa kế cho ông một phần đất để ông cất nhà ở.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Phạm Thị S đề nghị xem xét từ trước đến nay cố B đã giao nhà đất cho cụ S quản lý; Cố B cho đất bà N bằng giấy tay năm 1999, sau khi cố B chết năm 2003 thì bà N mới kê khai đăng ký quyền sử dụng đất; Tờ cam kết cho đất của cụ S không có ý kiến của các

đồng sở hữu (chồng và các con của cụ S) là không có giá trị. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên buộc cụ S phải giao cho bà N 33,1 m^2 đất là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của cụ S, bác yêu cầu khởi kiện của bà N.

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; Đơn kháng cáo 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 cụ Phạm Thị S và đơn kháng cáo của bà Phạm Ngọc Y 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 bên đương sự đều thống nhất phần đất mà hiện nay bà N tranh chấp với cụ S có diện tích 33,1 m^2 nằm trong Thửa đất số 505, diện tích 196,9 m^2, Tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại địa chỉ số 217 đường Huỳnh Tấn Phát (giáp ranh nhà số 38/8A đường Liên tỉnh 15), khu phố 6, thị trấn Nhà Bè do bà Ngô Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 019265, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H00277 ngày 10/5/2005 và phần đất bà Phạm Ngọc Y tranh chấp với bà Ngô Thị N có diện tích ngang 4,1 mét và dài 38,5 mét thuộc Thửa đất số 505, diện tích 196,9 m^2, Tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại địa chỉ số 217 đường Huỳnh Tấn Phát (giáp ranh nhà số 38/8A đường Liên tỉnh 15), khu phố 6, thị trấn Nhà Bè do bà Ngô Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 019265, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H00277 ngày 10/5/2005. Cả hai phần đất này đều có nguồn gốc do cố Phan Thị B tạo lập để lại.

[3] Ngày 15/12/1997, cố Phan Thị B lập di chúc để lại phần diện tích đất cho các con, trong đó phần cụ Phạm Thị S cùng chồng, con của cụ S được cho tại "Lô 3, diện tích 103 m^2". Tuy nhiên, sau 02 năm khi có tờ di chúc, vào ngày 30/4/1999 thì cố Phan Thị B đã lập tờ tặng cho bà Ngô Thị N phần đất đang tranh chấp, chứng tỏ khi còn sống cố Phan Thị B đã thay đổi ý chí so với nội dung di chúc do cố B đã lập ngày 15/12/1997. Việc thay đổi ý chí của cố Phan

Thị B phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 665 Bộ luật dân sự năm 1995 (Luật có hiệu lực pháp luật tại thời điểm lập văn bản) nên nội dung di chúc của cố Phan Thị B liên quan đến phần đất tranh chấp là không còn giá trị, vì đã được định đoạt bằng việc tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị N. Cố Phan Thị B tặng cho bà Ngô Thị N diện tích 196,9 m^2 là vẫn trong phạm vi quyền của cố Phan Thị B đối với diện tích 534 m^2 do cố Phan Thị B với cố Phạm Văn H^2 để lại và các đương sự chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất mà không có tranh chấp thừa kế, nên không cần thiết phải xác định di sản của cố Phạm Văn H^2 theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bà Phạm Ngọc Y.

Cụ Phạm Văn H^1, ông Bùi Đăng N^2 và ông Bùi Đăng N^3 đều biết và xác nhận cố Phan Thị B đã tặng cho bà Ngô Thị N phần đất mà nay có tranh chấp; đồng thời thống nhất giao cho bà Ngô Thị N sử dụng và không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc Y.

Do đó, Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc Y là có căn cứ.

[4] Tại Công văn số 1265/UBND-TNMT ngày 14/7/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè (bút lục số 429, 430) xác định diện tích thửa đất số 505 cấp cho bà Ngô Thị N, ông Huỳnh Lê Quốc T được xác định theo Biên bản xác định ranh giới diện tích và quyền sử dụng đất ngày 21/3/2005 (có xác nhận của các hộ giáp ranh là: Phạm Thị S, Nguyễn Thị Mộng Tuyền và Trần Thị Hoa).

Tại Tờ cam kết của cụ Phạm Thị S đề ngày 08/11/2005 được Ủy ban nhân dân thị trấn Nhà Bè chứng thực ngày 09/11/2005 có nội dung cụ S đồng ý cắt ngang 1,1 m dài 38,4 m cho bà Ngô Thị N.

Do đó, việc người đại diện hợp pháp của cụ Phạm Thị S và người đại diện hợp pháp của bà Phạm Ngọc Y cho rằng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị N thì Uỷ ban nhân dân huyện Nhà Bè không tiến hành xác minh là không có cơ sở.

Bản án sơ thẩm buộc gia đình cụ Phạm Thị S phải trả cho bà Ngô Thị N diện tích 33,1 m^2 là có căn cứ.

[5] Trong quá trình xét xử sơ thẩm, các đương sự: Phạm Thị Ngọc C (Bà C đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn cụ Phạm Thị S), Phạm Thị Kim T^1, Phạm Kim P, Phạm Hữu R, Phạm Thanh T^2, Phạm Thanh H, ông Phạm Hữu L đều trình bày không có yêu cầu đối với thiệt hại phát sinh trong trường hợp phải cắt nhà, giao đất cho bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết là đúng quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự và vì vậy không có căn cứ để cấp phúc thẩm xem xét phần này.

[6] Cụ Phạm Thị S và bà Phạm Ngọc Y không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu 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.

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

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; 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. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 cụ Phạm Thị S và không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Y; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 833/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị N và ông Huỳnh Lê Quốc T.

Buộc cụ Phạm Thị S phải trả lại cho ông Huỳnh Lê Quốc T và bà Ngô Thị N phần diện tích đất 33,1 m^2 thuộc một phần Thửa đất số 505, Tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại địa chỉ số 217 đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè do bà Ngô Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 019265, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00277 ngày 10/5/2005.

Vị trí, kích thước, hình thể, giáp giới phần đất được xác định tại các vị trí: (14), (15), (16), (17), (18), (19), (20), (21) tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/12/2016 (đính kèm theo bản án, bút lục số 501).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc Y về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC019265, số vào sổ H00277 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 10/5/2005 cho ông Huỳnh Lê Quốc T và bà Ngô Thị N và về yêu cầu ông Huỳnh Lê Quốc T và bà Ngô Thị N giao trả phần đất có ký hiệu Lô 4 với diện tích 53,3 m^2 thuộc một phần đất tại số 217

đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 6, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Cụ Phạm Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

Bà Phạm Ngọc Y phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số 00669113 ngày 14/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; 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 KSXXPT Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu, TPQ (30b);

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

Phạm Văn Công