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: 1464/2026/DS-PT
Ngày: 31/7/2026
V/v: Tranh chấp thừa kế tài sản và yêu cầu công nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

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 Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Ông Phạm Hồng Giảng

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh - 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 Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01, ngày 04 tháng 02 và ngày 31 tháng 07 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1545/2025/TLPT-DS ngày 16/12/2025 về việc "Tranh chấp thừa kế tài sản và yêu cầu công nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1088/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7827/2025/QĐ-PT ngày 29/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 899/2026/QĐ-PT ngày 16/01/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1741/2026/QĐ-PT ngày 29/01/2026 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4723/2026/QĐ-PT ngày 24/7/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thuỷ T, sinh năm 1988.

CCCD số: 079188xxxxxx, cấp ngày 16/4/2021.

Địa chỉ: 47/8A ấp C, (nay là đường TTB), xã ĐT, (trước sáp nhập là ấp B, xã T, huyện HM), TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp (theo Giấy ủy quyền ngày 14/01/2026 tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh): Ông Nguyễn Mạnh Hoàng S, sinh năm 1983. *(có mặt)*

Địa chỉ liên lạc: 456/31B CT, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Trung D, sinh năm 1977. *(có mặt)*

CCCD số: 079077xxxxxx ngày 22/12/2021.

Địa chỉ: 47/8L, ấp C, (nay là đường TTB), xã ĐT, (trước sáp nhập là ấp B, xã T, huyện HM), TP. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng A - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Võ Thị A1, sinh năm 1955.

CCCD số: 079155xxxxxx, cấp ngày 01/5/2021.

Địa chỉ: 47/8A ấp C, (nay là đường TTB), xã ĐT, (trước sáp nhập là ấp B, xã T, huyện HM), TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp (theo Giấy ủy quyền ngày 14/01/2026 tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh): Ông Nguyễn Mạnh Hoàng S, sinh năm 1983. *(có mặt)*

3.2 Trẻ Nguyễn Thái B, sinh năm 2014.

3.3 Trẻ Nguyễn Hạ Minh C, sinh năm 2017.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ B, trẻ C: Bà Trần Thị Thuỷ T, sinh năm 1988; Địa chỉ: 47/8A ấp C, (nay là đường TTB), xã ĐT, (trước sáp nhập là ấp B, xã T, huyện HM), TP. Hồ Chí Minh. *(bà ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Hoàng S)*

3.4 Bà Trần Thị T1, sinh năm 1972. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: 22/6C ấp M, xã ĐT (ấp B, xã T, huyện HM cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Trần Văn T2, sinh năm 1974. *(có mặt)*

Địa chỉ: 47/8H ấp C, xã ĐT (ấp B, xã T, huyện HM cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông Trần Thanh S1, sinh năm 1979. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: 18/18G ấp C, xã ĐT (ấp B, xã T, huyện HM cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông Trần Hoàng P, sinh năm 1981. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: 47/8J ấp C, xã ĐT (ấp B, xã T, huyện HM cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Ông Trần Thanh P1, sinh năm 1984. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: 47/8P ấp C, xã ĐT (ấp B, xã T, huyện HM cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm 1986. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: 47/8A ấp C, xã ĐT (ấp B, xã T, huyện HM cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Trần Trung D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn R *(chết ngày 14/4/2024)* và bà Võ Thị A1 là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 47/8A, ấp T2, xã T, huyện HM, sau sáp

nhập là xã ĐT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014.

Trước khi chết, ông Trần Văn R có lập Di chúc ngày 23/4/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ với nội dung: ông R để lại cho bà Trần Thị Thủy T và ông Trần Trung D cùng thừa hưởng toàn bộ tài sản của ông R là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 47/8A, ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ông R chết, do không thống nhất phân chia di sản của ông R nên bà T khởi kiện ngày 05/9/2024 (BL.136) yêu cầu phân chia di sản của R theo Di chúc ngày 23/4/2019, yêu cầu nhận bằng đất diện tích 148m^2 đất trống.

Sau khi Tòa án tiến hành đo vẽ, bà T nhận thấy việc tách sổ sẽ gặp nhiều khó khăn, nên ngày 21/5/2025 bà T khởi kiện bổ sung (BL.135), yêu cầu:

- Phân chia theo di chúc di sản thừa kế của ông Trần Văn R để lại là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 47/8A, ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014 cho ông Trần Văn R và bà Võ Thị A1, thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 110737/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 25/11/2024 của Trung tâm đo đạc Bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 254/2025/04087/CT/VATC ngày 15/4/2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản T (VATC) thì toàn bộ tài sản có giá trị là 10.505.000.000đồng.

- Do bà Võ Thị A1 đồng ý tặng cho bà T toàn bộ 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà A1 đối với diện tích nêu trên, nên bà T yêu cầu được nhận toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 742, tờ bản đồ số 22 và trên đất có nhà ở tại địa chỉ số 47/8A, ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh hiện trạng được mô tả tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 110737/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2024 và chia lại cho ông D phần di sản thừa kế theo di chúc là 1/2 di sản của ông R cho ông D tương đương số tiền là 2.626.301.460đồng.

Bà T yêu cầu chia tiền chi phí thẩm định giá và chi phí đo vẽ theo tỷ lệ được nhận tương ứng.

Phía bị đơn do người đại diện trình bày:

Thống nhất về tài sản chung do cha mẹ tạo lập và di sản của cha là ông Trần Văn R là 1/2 giá trị quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận số BV 129xxx, số vào sổ: CH01xxx do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014.

Ông R lập Di chúc ngày 23/4/2019 để lại toàn bộ tài sản là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 47/8A ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D và bà Trần Thị Thủy T.

Ngày 14/4/2024, ông R chết, ngày 05/9/2024 bà Trần Thị Thủy T gửi đơn đến Tòa án để yêu cầu chia di sản thừa kế theo di chúc.

Do nhầm tưởng ông R đã để lại Di chúc định đoạt toàn bộ tài sản chung của ông R và bà A1 nên ông Trần Trung D có Đơn phản tố ngày 06/01/2025 (BL.128), yêu cầu Tòa án huyện HM:

- Không công nhận Di chúc lập ngày 23/4/2019 của ông Trần Văn R.

- Yêu cầu chia di sản của ông R là 1/2 nhà đất thuộc Giấy chứng nhận số BV 129xxx, số vào sổ: CH01xxx (tổng diện tích 611m^2, trong đó phần của ông R là 305,5m^2) theo pháp luật cho vợ và 08 người con của ông R thành 09 kỷ phần bằng nhau, mỗi kỷ phần là 33,9m^2. Trị giá một kỷ phần khoảng 100.000.000đồng.

Ngày 06/8/2025, ông D xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố (BL.129). Tuy nhiên, ông D không đồng ý việc bà T chia lại 1/2 di sản của ông R cho ông D tương đương số tiền là 2.626.301.460đồng, không có ý kiến gì đối với việc định giá của bà T.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông D đồng ý yêu cầu của bà T về việc chia di sản của ông R theo Di chúc, ông D đồng ý việc mẹ là bà Võ Thị A1 giao toàn bộ căn nhà 47/8A cho bà T và đồng ý việc bà T yêu cầu nhận căn nhà 47/8A để bà T cùng bà A1 tiếp tục quản lý sử dụng.

Ông D yêu cầu được nhận 1/4 diện tích đất tương ứng 1/2 di sản của ông R theo di chúc, là vị trí phần đất trống có diện tích khoảng 148m^2 có kí hiệu số (12) theo hiện trạng tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 110737/TTĐĐBĐ-CNHM do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/11/2024, do vị trí đất này tiếp giáp với nhà của ông đang ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị A1 trình bày:

Trong cuộc sống từ trước tới nay, ngoài bà Trần Thị Thuỷ T thì các con còn lại của bà A1 không hề chăm lo hay phụng dưỡng gì cho vợ chồng bà A1, ông R. Sau khi chồng là ông Trần Văn R mất thì ngoài bà Trần Thị Thuỷ T ra thì các con còn lại cũng không hề chăm lo phụng dưỡng cho bà A1, cũng không hề lui tới thăm nom. Trong khi trước đó bà A1 và ông R đều chia cho các con mỗi người 02 lô đất (trừ bà Trần Thị Thuỷ T là chưa được chia).

Bà Võ Thị A1 có Đơn ngày 21/5/2025 (BL.134) yêu cầu độc lập như sau:

Bà A1 đồng ý tặng cho toàn bộ tài sản là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà A1 tại số 47/8A, ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Uỷ ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014 của ông Trần Văn R và bà Võ Thị A1, cho con gái là bà Trần Thị Thủy T, đề nghị Tòa án công nhận việc tặng cho này của bà A1. (Bà A1 có Đơn đề nghị miễn nộp TƯAP, AP ngày 02/7/2015 – BL.123).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn T2, ông Trần Thanh P1, ông Trần Thanh S1, ông Trần Hoàng P, bà Trần Thị Hồng N, bà Trần Thị T1 trình bày:

Ông Trần Văn R sinh thời có với bà Võ Thị A1 08 (tám) người con gồm:

Trần Thị T1, sinh năm 1972;
Trần Văn T2, sinh năm 1974;
Trần Trung D, sinh năm 1977;
Trần Thanh S1, sinh năm 1979;
Trần Hoàng P, sinh năm 1981;
Trần Thanh P1, sinh năm 1984;
Trần Thị Hồng N, sinh năm 1986;
Trần Thị Thuỷ T, sinh năm 1988.

Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà Trần Thị Thuỷ T, yêu cầu phản tố của ông Trần Trung D và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị A1, các đương sự đề nghị Tòa án xem xét chia di sản thừa kế để các em của các ông bà đều được nhận hiện vật theo đúng di chúc và nguyện vọng của cha trước khi chết.

Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1088/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thuỷ T và toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị A1.

Phân chia di sản thừa kế của ông Trần Văn R để lại là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 22 và trên đất có nhà ở địa chỉ 47/8A ấp B (ấp T2 cũ) xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Uỷ ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014 cho ông Trần Văn R và bà Võ Thị A1 thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng: 110737/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 25/11/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Thuỷ T.

Công nhận việc bà Võ Thị A1 yêu cầu tặng cho 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 22 và trên đất có nhà ở địa chỉ 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Uỷ ban nhân dân

huyện HM cấp ngày 22/8/2014 cho ông Trần Văn R và bà Võ Thị A1 thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng: 110737/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 25/11/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Thuỷ T.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị Thủy T có nghĩa vụ thanh toán ngay cho ông Trần Trung D số tiền là 2.626.301.460đồng. Địa điểm và phương thức thanh toán do các bên tự thoả thuận hoặc theo Luật Thi hành án dân sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Việc tặng cho tài sản là bất động sản phải theo tuân thủ quy định về hình thức tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bà Võ Thị A1 và bà T cần thực hiện việc lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Sau khi bà Trần Thị Thủy T thanh toán hết số tiền thì được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cập nhật biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận ... đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Uỷ ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014 cho ông Trần Văn R và bà Võ Thị A1 theo đúng hiện trạng quản lý, sử dụng và đúng quy định pháp luật.

[2] Đình chỉ yêu cầu phản tố ngày 06/01/2025 của ông Trần Trung D về việc không công nhận Di chúc lập ngày 23/04/2019 của ông Trần Văn R và yêu cầu chia di sản là nhà đất thuộc GCN số BV 129xxx, số vào sổ: CH01xxx với diện tích 611m^2. Trong đó phần của ông R là 305,5m^2. Ông D yêu cầu chia thành 09 kỷ phần bằng nhau, mỗi kỷ phần là 33,9m^2. Trị giá một kỷ phần khoảng 100.000.000đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 29/9/2025, ông Trần Trung D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án vừa nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đề nghị của ông D được nhận di sản thừa kế của ông R bằng đất.

Bị đơn - ông Trần Trung D trình bày: Ông đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn về nhân thân, nguồn gốc, di sản, Di chúc của ông Trần Văn R, đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bà Võ Thị A1 tặng cho con gái là nguyên đơn toàn bộ

quyền sở hữu của bà A1 trong khối tài sản chung với ông R, không tranh chấp phần giá trị công trình trên đất và đồng ý để bà T được sở hữu toàn bộ giá trị công trình trên đất.

Ông D chỉ có nguyện vọng duy nhất là được nhận phần di sản của cha (ông R) để lại theo Di chúc, bằng quyền sử dụng đất với phần diện tích trong phạm vi ông D có thể được nhận và có thể đáp ứng các quy định về điều kiện tách thửa đất, vị trí đất yêu cầu được nhận nằm cạnh phần đất có nhà riêng của ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01xxxxxx được UBND huyện HM cấp ngày 22/04/2025, mục đích là để ông D có thể nhập cùng thửa đất với nhà đất riêng của ông D để có chỗ rộng rãi làm nơi thờ tự và tụ họp gia đình, bà con dòng họ.

Ông D đồng ý tự chịu các chi phí tố tụng mà ông D đã tạm ứng để thực hiện theo thỏa thuận với nguyên đơn, phần án phí ông D yêu cầu tính theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn – bà Trần Thị Thủy T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Võ Thị A1 do người đại diện hợp pháp trình bày:

Đồng ý với yêu cầu của ông D về việc phân chia di sản của ông R bằng quyền sử dụng đất với vị trí và diện tích được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do ông D yêu cầu thực hiện. Về chi phí tố tụng, đồng ý phần chi phí tố tụng do bên nào tạm ứng thì bên đó tự chịu, án phí đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi thương lượng, thỏa thuận, các bên đương sự thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

Xác định nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 47/8A ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Uỷ ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014 thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn R và bà Võ Thị A1.

Đồng ý với bản Di chúc ngày 23/4/2019 của ông Trần Văn R lập tại Văn phòng Công chứng Đ: bà Trần Thị Thủy T và ông Trần Trung D cùng thừa hưởng toàn bộ tài sản của ông R là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 47/8A ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng ý với yêu cầu của bà Võ Thị A1 (thể hiện tại đơn yêu cầu độc lập ngày 21/5/2025) tặng cho bà T toàn bộ phần tài sản của bà Võ Thị A1 là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất còn lại tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 22 và căn nhà trên đất địa chỉ số 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM.

Việc phân chia tài sản và di sản thừa kế theo di chúc của bà Võ Thị A1 và ông Trần Văn R được các bên thống nhất như sau:

Bà T được hưởng 3/4 giá trị nhà đất và ông D được hưởng 1/4 giá trị nhà đất tại số 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM, cụ thể:

- Các bên thống nhất không yêu cầu chia nhà và công trình trên đất tại địa chỉ số 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM mà đồng ý để toàn bộ nhà và công trình trên đất cho bà T trọn quyền sở hữu và sử dụng.

- Bà T được quyền sử dụng đối với phần đất có nhà và công trình trên đất có diện tích 454,6m^2 – vị trí Khu 2 tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 24/06/2026 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông D được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 141,7m^2 vị trí Khu 1 tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 24/06/2026 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối với khoảng hở ngoài Giấy chứng nhận số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Uỷ ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014 tại vị trí Khu 3 tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, thực tế được gia đình ông R, bà A1 sử dụng từ trước đến nay và không có tranh chấp, nay đồng ý để ông D được tiếp tục sử dụng và được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền hợp thức hóa đối với phần đất này.

- Ông D và bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng thành đất thổ cư, tách thửa (và nhập thửa nếu có) và xin cấp giấy chứng nhận chủ quyền đối với phần đất được nhận nêu trên. Chi phí thực hiện do mỗi bên tự chịu đối với phần thủ tục thực hiện riêng cho mỗi bên.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn đồng ý tự chịu các chi phí tố tụng mà mỗi bên đã nộp tạm ứng, không yêu cầu giải quyết đối với các chi phí tố tụng.

Về án phí sơ thẩm: các bên tự chịu theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt.

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, thỏa thuận này không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, đề nghị chấp nhận kháng cáo: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và hòa giải thành tại phiên tòa và

sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn - ông Trần Trung D nộp đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông D được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Trần Thị T1, Trần Văn T2, Trần Thanh S1, Trần Hoàng P, Trần Thanh P1 và Trần Thị Hồng N không có yêu cầu kháng cáo, xem như đồng ý với bản án sơ thẩm. Ông D kháng cáo yêu cầu giải quyết quyền lợi của ông D với bà T – xét thấy việc giải quyết kháng cáo của ông D không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các ông bà Trần Thị T1, Trần Văn T2, Trần Thanh S1, Trần Hoàng P, Trần Thanh P1 và Trần Thị Hồng N; Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng các ông bà trên vắng mặt, riêng người kháng cáo ông D và người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thủy T và bà Võ Thị A1 có Đơn ngày 08/7/2026 yêu cầu giải quyết vắng mặt họ nên Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt các ông bà trên theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn có yêu cầu chia di sản thừa kế của ông R theo Di chúc ngày 23/4/2019, bà Võ Thị A1 yêu cầu tặng cho phần tài sản của bà trong khối tài sản chung với ông R cho nguyên đơn, bị đơn ông D kháng cáo yêu cầu được nhận phần chia di sản của ông R theo Di chúc bằng quyền sử dụng đất.

Xét kháng cáo của bị đơn và sự thỏa thuận của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về di sản thừa kế:

Các đương sự thống nhất nhà và đất tại số 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông R và bà A1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014, các bên đương sự đều thống nhất xác nhận phần di sản của ông R là một nửa (1/2) tài sản trên tương ứng số tiền 10.505.000.000đồng/2 = 5.252.500.000đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 254/2025/04087/CT/VATC ngày 15/4/2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản T).

Vậy, 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất còn lại tại địa chỉ số 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM thuộc sở hữu của bà Võ Thị A1, trên tương ứng số tiền 5.252.500.000đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 254/2025/04087/CT/VATC ngày 15/4/2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản T).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị A1 có đơn yêu cầu độc lập về việc bà A1 tặng cho bà T toàn bộ phần tài sản của mình là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất còn lại tại địa chỉ số 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến đồng ý việc chia tài sản và chia di sản của ông R cho các em (bà T, ông D) được nhận bằng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị A1 và tất cả các bên đương sự không kháng cáo phần quyết định về việc bà Võ Thị A1 tặng cho toàn bộ phần tài sản của mình trong khối tài sản chung với ông R cho con gái Trần Thị Thủy T.

[2.2] Về việc phân chia di sản của ông R:

Các đương sự đều thừa nhận hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn R gồm vợ là bà Võ Thị A1 và 08 người con, gồm các ông (bà): Trần Thị T1, Trần Văn T2, Trần Thanh S1, Trần Hoàng P, Trần Thanh P1, Trần Thị Hồng N và Trần Thị Thủy T.

Tuy nhiên, theo nguyên đơn, ông Trần Văn R chết có để lại Di chúc lập ngày 23/4/2019 tại Văn phòng Công chứng Đ, nội dung di chúc ông R để lại toàn bộ phần tài sản của ông R đối với thửa đất số 742, tờ bản đồ số 22 và căn nhà trên đất địa chỉ số 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014 cho con gái là bà Trần Thị Thủy T và con trai là Trần Trung D.

Bị đơn - ông D đồng ý với Di chúc do bà T xuất trình và yêu cầu chia di sản của ông R theo Di chúc. Bà A1 đồng ý với Di chúc của ông R do bà T xuất trình. Những người con khác của ông R không phản đối tính hiệu lực của Di chúc này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc phân chia quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01xxx ngày 22/8/2014, xét thấy: Việc thỏa thuận này không trái đạo đức xã hội và phù hợp với Điều 624, 625, 626, 627, 628, khoản 1 Điều 630 Bộ luật Dân sự năm 2015, phù hợp với quy định tại Điều 220 quy định về "Tách thửa đất, hợp thửa đất" của Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 4 Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/10/2024 quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa cũng đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận như các đương sự trình bày tại Biên bản ngày 08/7/2026 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, như sau:

Nguyên đơn và bị đơn đồng ý tự nguyện chịu các chi phí tố tụng mà nguyên đơn và bị đơn đã nộp tạm ứng, các bên đã nộp xong các chi phí tố tụng, không yêu cầu giải quyết.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, bà Trần Thị Thuỷ T và ông Trần Trung D mỗi người phải chịu án phí dân sự trên giá trị di sản của ông R mà mỗi người được nhận (2.626.250.000đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 254/2025/04087/CT/VATC ngày 15/4/2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản T) là 84.525.000đồng, được cấn trừ với phần tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp.

Đối với phần phân chia tài sản chung của ông R với bà A1, các đương sự không tranh chấp, bà Võ Thị A1 phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu công nhận việc tặng cho con gái quyền sử dụng đất, nhưng được miễn nộp án phí do là người cao tuổi theo quy định tại điểm a khoản 3 và điểm a khoản 7 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Bà Võ Thị A1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[2.4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Trần Trung D được nhận lại số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0021814 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Trần Trung D, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1088/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Trung D theo Đơn phản tố ngày 06/01/2025.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T và toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị A1.

Xác định nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 47/8A ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Uỷ ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014 thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn R và bà Võ Thị A1.

Công nhận bản Di chúc ngày 23/4/2019 của ông Trần Văn R lập tại Văn phòng Công chứng Đ: Bà Trần Thị Thủy T và ông Trần Trung D cùng thừa hưởng toàn bộ tài sản của ông R là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 47/8A ấp T2, xã T, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Thị A1 tặng cho toàn bộ phần tài sản của bà Võ Thị A1 là 1/2 quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất còn lại tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 22 và căn nhà trên đất địa chỉ số 47/8A ấp B (ấp T2 cũ), xã T, huyện HM cho bà Trần Thị Thủy T.

Việc phân chia tài sản và di sản thừa kế theo di chúc của bà Võ Thị A1 và ông Trần Văn R được các bên thống nhất như sau:

- Bà T được toàn quyền sử dụng đối với phần đất có nhà và công trình trên đất có diện tích 454,6m^2 - vị trí Khu 2 tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 24/6/2026 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông D được toàn quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 141,7m^2 - vị trí Khu 1 tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 24/6/2026 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối với khoảng hở có diện tích 14,3m^2 không thuộc Giấy chứng nhận số BV 129xxx, số vào sổ cấp GCN: CH01xxx do Uỷ ban nhân dân huyện HM cấp ngày 22/8/2014, có vị trí số (13) - Khu 3 tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 24/6/2026 của Trung tâm đo đạc Bản đồ thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thực tế được gia đình ông R - bà A1 sử dụng từ trước đến nay và không có tranh chấp, nay bà T và bà A1 đồng ý để ông D được tiếp tục sử dụng và được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền hợp thức hóa quyền sử dụng đối với phần đất này.

- Ông Trần Trung D và bà Trần Thị Thủy T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng thành đất thổ cư, tách thửa (và nhập thửa nếu có) và xin cấp giấy chứng nhận chủ quyền đối với phần đất được nhận nêu trên. Chi phí thực hiện do mỗi bên tự chịu đối với phần thủ tục mà mỗi bên thực hiện.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn đồng ý tự chịu các chi phí tố tụng mà mỗi bên đã nộp tạm ứng, không yêu cầu giải quyết đối với các chi phí tố tụng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thuỷ T phải chịu án phí là 84.525.000đồng *(Tám mươi bốn triệu năm trăm hai mươi năm nghìn đồng)*, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0042738 ký hiệu: BLTU/23P ngày 04/10/2024 và 57.750.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí số 0066483 ký hiệu: BLTU/24P ngày 26/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh, bà T phải nộp thêm số tiền là 21.775.000đồng *(Hai mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Ông Trần Trung D phải chịu án phí là 84.525.000đồng *(Tám mươi bốn triệu năm trăm hai mươi năm nghìn đồng)*, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.800.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0047871 ký hiệu: BLTU/24P ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Trung D phải nộp thêm số tiền là 81.725.000đồng *(Tám mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi năm nghìn đồng)* tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Bà Võ Thị A1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, ông Trần Trung D được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 0021814 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 5, 6, 7, 8 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 8 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 8 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu/27.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hiền