

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: 128/2025/DS-PT
Ngày 26 - 8 - 2025
V/v Tranh chấp về chia di sản thừa kế, tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia V - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 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 thụ lý số
511/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp về chia di
sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 505/2025/QĐ-PT ngày
07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Thái D, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: số C, quốc lộ A, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Bị đơn:** Ông Thái L1, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Thị Y – Công ty L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

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

1/. Bà Thái Thị L2, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Thái Văn B, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Thái N, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Bà Thái Thị P, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/. Ông Thái Anh T, sinh năm 1996 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/. Ông Thái Anh Đ, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/. Ông Thái Anh H1, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/. Bà Phạm Thị L3, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10/. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/. Bà Thái Thị Mỹ H2, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thái B1, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: khu phố A, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Thái L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái D là ông Lê Minh L trình bày:

Ông Thái D là con của cụ Thái C (T), sinh năm 1922, chết năm 1994 và cụ Lâm Thị H3, sinh năm 1924, chết năm 1976. Cụ C và cụ H3 có 07 người con chung gồm: Bà Thái Thị L2, sinh năm 1947; bà Thái Thị L4, sinh năm 1949, chết năm 2017 (không có chồng, con); ông Thái D, sinh năm 1950; ông Thái Văn B, sinh năm 1957; ông Thái N, sinh năm 1963; ông Thái L1, sinh năm 1966 và bà Thái Thị P, sinh năm 1967. Ngoài ra, cụ C và cụ H3 không có người con nuôi, con riêng nào khác.

Khi còn sống, cụ C (Kửu) có sử dụng phần đất có diện tích khoảng 3.722m² tọa lạc tại xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương, nguồn gốc đất gia đình tự khai phá vào năm 1975. Năm 1993, cụ C kê khai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên. Trong quá trình cấp giấy chứng nhận thì năm 1994 cụ C chết. Ngày 30/11/1995, Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00846 QSDĐ đối với diện tích đất 3.722m² gồm 300m² thổ cư và 3.422m² đất điều cho ông Thái K (T). Cụ C chết không để lại di chúc, tài sản của cụ C do vợ chồng ông Thái L1 quản lý, sử dụng. Năm 1997, ông L1 đã yêu cầu các kêu anh chị em ký tên để cho ông L1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm mục đích cho vợ chồng ông L1 vay vốn ngân hàng, riêng ông D không ký.

Việc ông L1 và các chị anh em thỏa thuận để cho ông L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa có sự đồng ý của ông D là trái với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Hơn nữa, theo ông D được biết thì các anh chị em ký tên là để ông L1 đại diện đứng

tên chứ không phải tặng cho ông L1, vì trên thửa đất này có căn nhà bà Thái Thị P đang ở. Vì vậy, ông D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1,474m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương thành 06 kỷ phần theo quy định của pháp luật, ông D được nhận 01 kỷ phần bằng hiện vật, tương đương 245,6m², kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/3/2003 cho ông Thái L1.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Thái Thị P về việc chia di sản của ông Thái C theo quy định của pháp luật và bà P được hưởng 01 phần bằng hiện vật thì ông D đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Mỹ H2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và bà H2 thì ông D không đồng ý vì ông L1 tự ý bán đất cho bà H2 không thông qua ý kiến của ông D. Do ông L1 nhận tiền từ bà H2 và tiêu xài riêng nên ông L1 phải tự chịu trách với bà H2.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Thái L1 là ông Trần Đăng T1 trình bày:

Ông L1 thống nhất lời trình bày của ông D về quan hệ huyết thống, diện và hàng thừa kế của cụ C và cụ H3. Ông L1 là em trai của ông D. Tuy nhiên, ông L1 không đồng ý ý kiến của ông D về xác định di sản do cụ C để lại. Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.474m² tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của vợ chồng ông L1.

Năm 1985, ông L1 lập gia đình và được UBND xã T giao cho diện tích đất 1.750m² để làm nhà ở và sản xuất. Năm 1990, ông L1 đăng ký kê khai toàn bộ diện tích đất trên và được UBND xã T cấp sổ kê khai diện tích thu nộp thuế nông nghiệp ngày 02/01/1990. Sổ kê khai này được xem là Giấy chứng nhận QSDĐ tạm thời trong quá trình thực hiện chính sách đất đai và ông L1 đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước từ đó đến nay.

Ngày 22/03/1993, ông Thái L1 làm đơn xin xác nhận nhà và đất đối với diện tích 1.750m² và được UBND xã T xác nhận ngày 22/04/1993, mục đích xác nhận để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 22/04/1993, ông Thái L1 lập tờ khai thế chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất trên cho khoản vay tại Ngân hàng nông nghiệp huyện B được UBND xã T xác nhận.

Năm 1994, khi cán bộ địa chính xã xuống kiểm tra việc sử dụng đất và cán bộ đo đạc của huyện B đã đo đạc để tiến hành cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ C đã cấp luôn phần đất này của vợ chồng ông L1.

Ông L1 xác định việc UBND huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận cho cụ C đối với diện tích 3.722m² trong đó có diện tích 1.750m² của vợ chồng ông L1 là không đúng nguồn gốc đất, không đúng thời điểm sử dụng đất. Hơn nữa, ngày 27/07/1994 cụ T Kửu chết nhưng ngày 30/11/1995, Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00846 cho cụ C là trái quy định. Do đây không phải là di sản do cụ C để lại nên ông L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị P.

Ông L1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và bà Thái Thị Mỹ H2. Mặc dù việc mua bán giữa ông L1 và bà H2 chỉ làm giấy tay nhưng bà H2 đã giao tiền và nhận đất sử dụng ổn định. Hiện nay theo kết quả đo đạc thực tế thì bà H2 đang sử dụng phần đất có diện tích 228,5m², nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng năm 2006 là 78,5m² (228,5-150) nhưng ông L1 vẫn đồng ý để cho bà H2 tiếp tục sử dụng phần đất này. Ngày 20/8/2024, ông L1 và bà H2 đã lập bản thoả thuận về việc bà H2 tiếp tục thanh toán giá trị phần đất chênh lệch này cho ông L1 theo khung giá đất hiện nay nên ông L1 không yêu cầu giải quyết về phần giá trị chênh lệch này, trường hợp hai bên không thoả thuận được thì ông L1 và bà H2 sẽ khởi kiện tại một vụ án khác.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Thái Anh H1, ông Thái Anh T, ông Thái Anh Đ và bà Phạm Thị L3 thống nhất trình bày.

Đồng ý với ý kiến của ông Thái L1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thái D và yêu cầu độc lập của bà Thái Thị P vì phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 1.474m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông L1, không phải di sản do cụ C chết để lại. Đối với yêu cầu độc lập của bà H2 thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định để đảm bảo quyền lợi cho bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn B có đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng cung cấp lời khai thể hiện:

Ông B thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống và di sản thừa kế hiện đang tranh chấp. Trước khi chết, ông C không để lại di chúc nên ông L1 làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất của ông C sang tên cho ông L1 (thừa kế và đổi sổ quyền sử dụng đất). Khi đó có các anh chị em là: bà Thái

Thị L2, ông Thái Văn B, ông Thái N, bà Thái Thị L4, bà Thái Thị P ký tên; còn ông Thái D không ký tên do đi làm ăn xa.

Khi ký vào đơn xin chuyển quyền sử dụng đất của ông C sang tên cho ông L1 thì ông B đồng ý tặng cho ông L1 kỹ phần thừa kế của ông B được hưởng còn những anh chị em khác có hứa hẹn hay thoả thuận nào khác thì ông B không biết.

Nay ông D kiện ông L1 để chia di sản thừa kế của ông C để lại thì ông B có ý kiến: Ông B không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, ông B từ chối nhận di sản thừa kế của ông C. Ông B không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của bà Thái Thị P và bà Thái Thị Mỹ H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị L2 và ông Thái N có đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng cung cấp lời khai thể hiện:

Thông nhất lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống và di sản thừa kế hiện đang tranh chấp. Khi còn sống, cụ C được sử dụng phần đất có diện tích khoảng 3.722m² tọa lạc tại xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất gia đình tự khai phá vào năm 1975. Năm 1993, cụ C kê khai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00846/QSDĐ ngày 30/11/1995 mang tên T (T). Quá trình sử dụng đất, cụ C có cho con gái là bà Thái Thị P một phần đất để xây nhà (không nói diện tích cụ thể), bà P đã xây 01 căn nhà cấp 4 vào năm 1996 và sử dụng ổn định cho đến nay nhưng chưa sang tên sổ đỏ. Phần đất hiện bà P đang quản lý sử dụng nằm trong phần diện tích đất tranh chấp.

Trong quá trình cấp giấy chứng nhận thì năm 1994 cụ C chết đến ngày 30/11/1995 thì cụ C mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên. Sau khi cụ C chết thì ông L1 đề nghị các anh chị em ký tên để cho ông L1 được đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ C và cam kết nếu ông L1 muốn cầm cố, thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên phải được sự đồng ý của các anh chị em trong gia đình. Tuy nhiên, sau khi ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại trở mặt và cho rằng đất này của riêng vợ chồng ông L1, không cho các anh chị em được hưởng quyền lợi của mình trong phần đất này.

Ông N và bà L2 xác định việc các ông bà đồng ý để cho ông L1 đại diện đứng tên nhưng không hỏi ý kiến của ông D đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Do đó, các ông, bà đồng ý với yêu cầu của ông D về việc chia di sản của cụ C là phần đất còn lại có diện tích đo đạc thực tế là 1.474m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo quy định của

pháp luật. Bà L2 và ông N đồng ý tặng cho lại kỷ phần của mình được hưởng cho bà Thái Thị P.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Mỹ H2 thì ông N và bà L2 thống nhất như ý kiến của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của bà Thái Thị P thì ông N và bà L2 đồng ý.

- Lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Thái Thị P và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bà P là ông Lê Minh L trình bày:

Thông nhất lời trình bày của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L2, ông N và ông B về quan hệ huyết thống và di sản thừa kế. Khi cụ C còn sống có cho vợ chồng bà một phần đất trong tổng diện tích đất 3.722m² để làm tiệm sửa xe. Hàng ngày, vợ chồng bà đến tiệm vừa sửa xe vừa chăm sóc cụ C, đến tối thì về nhà riêng. Sau khi chồng bà P chết thì mẹ con bà P về ở hẳn trên phần đất cụ C cho. Thời điểm cụ C cho bà P đất thì do đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên chưa tiến hành thủ tục tách thửa được. Năm 1993, cụ C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, năm 1994 cụ C chết, đến ngày 30/11/1995 UBND huyện B mới cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 1996, chồng bà P chết nên mẹ con bà P về xây dựng nhà ở tại tiệm sửa xe cụ C đã cho, các anh chị em và vợ chồng ông L1 đều biết và không ai phản đối. Năm 1997, ông L1 đề nghị các anh chị em ký tên đồng ý cho ông L1 đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ của cụ C để tiện giao dịch giấy tờ về sau nên bà và các anh chị em khác đồng ý. Do đã thỏa thuận với nhau về việc ông L1 chỉ được đại diện cho các anh chị em đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, nếu ông L1 muốn cầm cố, thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên phải được sự đồng ý của các anh chị em trong gia đình nên bà cũng đồng ý ký tên, riêng ông D không ký vào biên bản trên do đi làm ăn xa.

Nay bà P thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia di sản của cụ C theo quy định của pháp luật. Bà P giữ nguyên yêu cầu độc lập. Đối với kỷ phần của bà P được hưởng thì bà có nguyện vọng được nhận ở vị trí đất gắn liền với căn nhà cấp 4 hiện bà đang quản lý và sử dụng. Đối với yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Mỹ H2 thì bà P thống nhất như ý kiến của nguyên đơn.

Lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Thái Thị Mỹ H2 và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bà H2 là ông Trần Thái B1 trình bày:

Năm 2006, bà có ký hợp đồng mua của ông Thái L1 phần đất diện tích

150m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01032 QSDĐ với giá 80.000.000 đồng. Hai bên không tiến hành đo đạc thực tế, bà đã trả đủ tiền, ông L1 đã giao đất và gia đình bà đã xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục tách sổ theo quy định. Vị trí đất bà H2 nhận chuyển nhượng của ông L1 từ năm 2006 đến nay không thay đổi. Quá trình sử dụng đất, bà H2 không gặp bất kỳ sự phản đối nào từ gia đình ông L1 và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt về hành vi sử dụng đất. Nay theo kết quả đo đạc thì diện tích thực tế gia đình bà H2 đang sử dụng là 228,5m² nên bà H2 yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này, bà H2 đồng ý thanh toán phần diện tích dư ngoài diện tích 150m² cho ông L1 theo quy định. Ngày 20/8/2024, ông L1 và bà H2 đã lập bản thoả thuận về việc thanh toán giá trị phần đất chênh lệch này theo khung giá đất hiện nay. Tuy nhiên, phần này hai bên sẽ tự thoả thuận nên bà H2 thống nhất như ý kiến của ông L1, không yêu cầu giải quyết về phần giá trị chênh lệch này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Ú trình bày:* Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Thái Thị Mỹ H2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B trình bày:* Việc UBND huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00846 ngày 30/11/1995 cho ông Thái K (T) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00132 QSDĐ/722/QĐ-UB ngày 24/3/2003 cho ông Thái L1 đối với diện tích đất 1.483m² (gồm 300m² đất (T), 792m² (vườn), 391m² HLLG, ghi chú “đổi GCN số 01032QSDĐ ngày 29/01/2002” là phù hợp trình tự thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) quyết định:

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 502 610, 649, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, khoản 1 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;

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái D về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản” đối với bị đơn ông Thái L1.

Xác định tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.474m², trong đó gồm 300m² đất (T), 83 1m² (CLN), 343m² HLATĐB thuộc thửa 274, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại tại ấp A, xã T, huyện B là di sản thừa kế của cụ Thái C (T) chết để lại.

Chia di sản thừa kế của cụ Thái C (T) như sau:

- Bà Thái Thị P được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 240,1m² (trong đó: 60m² ONT; 117,1m² CLN; 63m² HLATĐB) thuộc

một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, trị giá: 1.230.450.000 đồng. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo tại ký hiệu A).

- Ông Thái L1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 1,233,9m² (gồm: 240m² ONT; 712,9m² CLN; 280m² HLATDB) thuộc một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, trị giá: 6.152.550.000 đồng. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo tại ký hiệu B).

2/. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thái Thị P về việc: Chia thừa kế của ông Thái C là phần đất còn lại có diện tích là 1.056m² tọa lạc tại số Á, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, trong đó bà P được hưởng 01 phần với diện tích 288,3m² và căn nhà gắn liền với đất. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Mỹ H2 đối với ông Thái L1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái L1 với bà Thái Thị Mỹ H2 ký ngày 25/3/2006 đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 228,3m² thuộc một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ 13, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo tại ký hiệu C).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý, cập nhật biên động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00132 QSDĐ/722/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp ngày 24/3/2003 cho ông Thái L1 theo quyết định của bản án này.

Ông Thái L1, bà Thái Thị P, bà Thái Thị Mỹ H2 được quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chia nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2024, bị đơn ông Thái L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/10/2024, ông Lê Minh L – người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Thái L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị P (có ông Lê Minh L đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Phạm Thị Y trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L1, bác kháng cáo của bà P.

Nguyên đơn là ông Thái D (có ông Lê Minh L đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà P, bác kháng cáo của ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Mỹ H2 (có ông Trần Thái B1 đại diện theo ủy quyền).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L1, bác kháng cáo của bà P.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1 và bà P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà ông Thái L1, bà Thái Thị P (do ông Lê Minh L đại diện theo ủy quyền) trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt hoặc vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ông Thái D, ông Thái Văn B, bà Thái Thị L2, ông Thái N, bà Thái Thị P xác định phần diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 1.474m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của cụ Thái C (T) – cha mẹ của các đương sự tạo lập; là di sản do cụ C chết để lại. Ông Thái L1 không đồng ý, cho rằng nguồn gốc đất do vợ chồng ông L1 được UBND xã T

giao vào năm 1985 để làm nhà ở và sản xuất, gia đình ông L1 thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước từ đó đến nay.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện năm 1994, cụ C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên. Trong quá trình lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 21/7/1994, cụ C chết. Trên cơ sở hồ sơ đăng ký kê khai cụ C lập, ngày 30/11/1995, UBND huyện B cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ số 00846 QSDĐ đối với diện tích đất 3.722m² gồm: 300m² thổ cư, 3.422m² đất điều, ghi rõ nguồn gốc tự khai phá 1975; đất tọa lạc tại: Ấp A, T, B, Bình Dương cho cụ Thái K. Do cụ C chết nên ngày 23/11/1996, ông Thái L1 lập bản kê để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.509m²; đơn nêu nguồn gốc đất là thừa kế cha chết để lại. Ngày 07/9/1997, ông Thái L1 có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất có nội dung: *“nay tôi làm đơn này xin quý ban cho tôi được chuyển quyền sử dụng đất của cha tôi để lại cho tôi. Họ và tên cha: Thái C, sử dụng 3.722m² tại ấp A xã T. Nay cha tôi đã chết, anh chị em ruột nhất trí cho tôi thừa kế số đất nói trên”*. Đơn của ông L1 được UBND xã T xác nhận ngày 20/9/1997 có nội dung: *“Qua đơn xin chuyển quyền sử dụng đất của anh Thái L1 ấp 1 xã T diện tích đất 3.722m² đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 30/11/1995 do cha để lại là đúng sự thật”*.

Tại văn bản số 109/UBND-NC ngày 26/9/2024, UBND xã T xác định ngoài phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án thì ông L1, bà H không đăng ký kê khai và cũng không được Nhà nước cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất nào khác; phần đất tranh chấp đã được cấp cho cụ Thái C và ông L1 nộp hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất có nêu rõ đất có nguồn gốc thừa kế của cụ Thái C.

Vì vậy, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất tranh chấp do cụ C khai phá từ năm 1975, đã quản lý sử dụng cho đến khi qua đời. Tòa án cấp sơ thẩm xác định di sản của cụ C để lại là quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.474m², trong đó gồm 300m² đất (ONT), 831m² (CLN), 343m² HLATĐB thuộc thửa 274, tờ bản đồ 13, trị giá: 7.383.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Các đương sự thống nhất xác định cụ Thái C (hoặc Thái K), sinh năm 1922, chết năm 1994 và cụ Lâm Thị H3, sinh năm 1924, chết năm 1976 có 07 người con chung gồm: Bà Thái Thị L2, bà Thái Thị L4 (chết năm 2017, không có chồng, con), ông Thái D, ông Thái Văn B, ông Thái N, ông Thái L1 và bà Thái Thị P.

Sau khi cụ C chết, những người con của cụ C (trừ ông Thái D) lập văn bản thỏa thuận giao cho ông Thái L1 được thừa kế quyền sử dụng đất trên. Bà Thái Thị L2, ông Thái N, bà Thái Thị P thừa nhận việc ký tên vào văn bản thỏa

thuận nhưng cho rằng mục đích ký văn bản là để ông L1 đại diện các anh chị em làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời trình bày của bà L2, ông N, bà P không được ông L1 thừa nhận; bà L2, ông N, bà P cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh các bên thỏa thuận về việc đại diện đứng tên như đã trình bày.

Thực tế, sau khi ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất của cụ C, ông L1 đã bán giấy tay cho bà H2, đồng thời cho các con ông L1 xây dựng nhà ở trên đất nhưng các anh chị em khác gồm bà L2, ông B, ông N, bà P, bà L4 không ai có ý kiến phản đối. Tại bản tự khai ngày 13/7/2022, ông Thái Văn B cũng xác định thời điểm ông B ký vào “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 07/9/1997” thì ông đã đồng ý tặng cho ông L1 kỷ phần thừa kế mà ông được hưởng.

Do đó, có căn cứ xác định bà Thái Thị L2, ông Thái Văn B, ông Thái N, bà Thái Thị P đã đồng ý tặng cho kỷ phần của mình được hưởng cho ông L1 vào ngày 07/9/1997. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L2, ông B, ông N, bà P, bà L4 không còn quyền lợi đối với thừa đất; riêng đối với ông D không ký vào đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 07/9/1997 nên chia ông D được hưởng 01 kỷ phần thừa kế, trị giá 1.230.500.000 đồng, ông L1 được hưởng 05 kỷ phần thừa kế là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[2.3] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, ông D đồng ý cho bà P phân mà ông D được nhận; bà P đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận, giao cho bà P phân di sản ông D được hưởng bằng hiện vật tại vị trí căn nhà bà P đang ở là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái L1 và bà Thái Thị Mỹ H2: Ngày 25/3/2006, ông Thái L1 lập giấy bán đất cho bà Thái Thị Mỹ H2 phần đất có diện tích 150m², với giá 80.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng thì ông L1 đã giao đất và bà H2 đã giao tiền, hiện bà H2 đã xây dựng nhà ở ổn định trên đất. Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 với bà H2 chỉ được lập bằng giấy tay, hình thức không tuân thủ theo quy định của pháp luật nhưng hợp đồng đã hoàn thành trên thực tế, các bên đã giao nhận tiền thanh toán, giao nhận quyền sử dụng đất để sử dụng ổn định. Vì vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 và bà H2.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật; kháng cáo của ông Thái L1, bà Thái Thị P không có căn cứ để chấp nhận nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Thái L1, bà Thái Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Thái L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Thái L1 phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000383 ngày 03/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) vào phần án phí phải chịu. Đương sự đã thực hiện xong.

+ Bà Thái Thị P phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003510 ngày 15/10/2024 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh) vào phần án phí phải chịu. Đương sự đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Đường sự;
- Lưu VP, HS, 26b (PPC).

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

Hoàng Thanh Dũng