TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:1649/2025/DS-PT
Ngày 23/12/2025

"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp di sản thừa kế"

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 Ngọc Anh
- Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
  Bà Bùi Thị Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lá - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 16 và 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 1, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 680/2025/TLPT-DS ngày 21/7/2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp di sản thừa kế*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20/3/2025 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6536/2025/QĐ-PT ngày 05/11/2025 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 20841/2025/QĐ-PT ngày 24/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 74/B8 Trương Công Định, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 74/B8 Trương Công Định, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

- Bà Mai Thị Thanh H, sinh năm 1981 (có mặt) và bà Mai Thị Thanh H1, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 74/B8 Trương Công Định, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 74/B8 Trương Công Định, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Trần Đức L, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: 11D4 Phan Kế Bính, phường 9, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (nay là 11D4 Phan Kế Bính, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: 262/4 đường 30/4, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 262/4 đường 30/4, phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo giấy uỷ quyền lập ngày 15/12/2025 tại Văn phòng công chứng Lê Trung Kiên, số 453 Nguyễn An Ninh, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: 15/6/1H đường Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 15/6/1H đường Phước Thắng, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 21 đường D3, khu phố Hiệp Thành 8, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy uỷ quyền lập ngày 24/11/2025 tại Văn phòng công chứng Mai Thành Long, số 270 đường 30/4 phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bị đơn không có yêu cầu phản tố:

3.1/ Ông Mai Hữu B, sinh năm 1985 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Hồng N (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 15/6/1H, Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 15/6/1H, Phước Thắng, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 21 đường D3, khu phố Hiệp Thành 8, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy uỷ quyền lập ngày 24/11/2025 tại Văn phòng công chứng Mai Thành Long, số 270 đường 30/4 phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Ông Mai Hoàng N, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: 15/6/1H đường Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 15/6/1H, đường Phước Thắng, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Lê Việt Hùng, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 21 đường D3, khu phố Hiệp Thành 8, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy uỷ quyền lập ngày 24/11/2025 tại Văn phòng công chứng Mai Thành Long, số 270 đường 30/4 phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Vy Thị T, sinh năm 1924 (vắng mặt).

Địa chỉ: Xóm Long Hòa, xã Minh Tâm, huyện Nguyên Bình, tỉnh Cao Bằng (nay là Xóm Long Hòa, xã Minh Tâm, tỉnh Cao Bằng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Mai Hữu B, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 15/6/1H, Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 15/6/1H, Phước Thắng, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo giấy uỷ quyền lập ngày 10/7/2024 tại UBND xã Minh Tâm, huyện Nguyên Bình, tỉnh Cao Bằng.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

5.1/ Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: 07A Nguyễn Gia Thiều, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2/ Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 165 Lê Lai, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 165 Lê Lai, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Bùi Thị Như M, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: 139/20/16 Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 139/20/16 Phan Chu Trinh, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh).

5.3/ Ông Phùng Đức L, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Phước Sơn, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là khu phố Phước Sơn, phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh).

5.4/ Ông Trần Văn L1, sinh năm 1982 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 2111F khu phố 4, phường Phước Nguyên, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 2111F khu phố 4, phường Bà Rịa, Thành phố Hồ Chí Minh).

Và bà Trần Thị D, sinh năm 1986 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Phước Sơn, phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là khu phố Phước Sơn, phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh).

5.5/ Ông Trương Hoàng Minh T2, sinh năm 1987 (có mặt) và bà Lường Thị Thùy, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: 15/6/3/6 Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 15/6/3/6 Phước Thắng, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

5.6/ Bà Mai Thị Thanh H, sinh năm 1981 (có mặt) và bà Mai Thị Thanh

H1, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 74/B8 Trương Công Định, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 74/B8 Trương Công Định, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Người làm chứng:

6.1/ Ông Nguyễn Ngọc Châu (có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 34/3 Lương Văn Can, Phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 34/3 Lương Văn Can, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh).

6.2/ Ông Lưu Văn Dũng (có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 636/10 Trương Công Định, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là 636/10 Trương Công Định, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hoàng Thị L, bị đơn ông Mai Hữu B, bà Hoàng Thị T, bị đơn ông Mai Hoàng N.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh) kháng nghị tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 03/4/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Mai Thị Thanh H1 trình bày:

Ông Mai Văn Lang và bà Hoàng Thị L là vợ chồng hợp pháp. Ông Lang và bà L có 02 người con chung là Mai Thị Thanh H1 và bà Mai Thị Thanh H. Năm 2010 ông Lang chết, bà Mai Thị Thanh H1 và bà Mai Thị Thanh H có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế, đồng ý để bà L được quyền thừa hưởng toàn bộ di sản do ông Lang để lại gồm: Diện tích 3.759m^2 đất thuộc thửa số 220, tờ bản đồ 36, xã Tân Hải, huyện Tân Thành (thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và diện tích 794,1m^2 đất thuộc thửa số 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà L cho rằng diện tích đất trên là tài sản chung của ông Lang và bà L, không liên quan đến bà T nên khi ông Lang chết, bà L kê khai tài sản do ông Lang để lại không có tên bà Vy Thị T.

Về nguồn gốc diện tích 794,1m^2 đất tại thửa số 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu là một phần trong diện tích đất mà ông Mai Văn Lang và bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Chân từ năm 1992. Năm 2005, ông Lang nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 870m^2 đất thuộc thửa số 241 (cũ), tờ bản đồ số 27 (cũ), phường 12, thành phố Vũng Tàu. Ngày 29/12/2006 ông Lang được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG897695 với diện tích

794,1m^2 thuộc thửa 133, tờ bản đồ 42. Gia đình ông Lang bà L sử dụng đất ổn định không ai tranh chấp.

Do thấy gia đình ông Mai Văn C là em ruột của ông Lang khó khăn về kinh tế nên năm 1997 ông Lang bà L cho ông C làm nhà tạm để ở trên thửa đất số 133. Năm 2001 ông C tự xây dựng nhà cấp 4 trên đất để ở. Đến năm 2003 ông Lang bà L xây dựng một dãy nhà trọ gồm 09 phòng và nhờ ông C thu giúp tiền thuê phòng, đồng thời cho ông C được hưởng số tiền thuê của 01 phòng trọ (phòng đầu tiên của 09 phòng trọ).

Năm 2006, do bão to nên có 03 phòng trọ bị bay mái tôn nên ông C có xin ông Lang bà L tự sửa chữa lại các phòng trọ và thu tiền của các phòng trọ. Từ năm 2007, ông Lang bà L đã cho gia đình ông C được thu tiền của các phòng trọ còn lại. Trong thời gian quản lý phòng trọ, ông C đã không cho thuê phòng đầu tiên của 09 phòng trọ, ông C tự ý cho con ông C và gia đình ông C sử dụng luôn phòng trọ này (gồm bà Hoàng Thị T, ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N).

Đối với Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011 mà ông B cung cấp cho Tòa án bản sao y. Trước đây do chưa nhìn rõ chữ ký của bà L và của bà H nên bà L, bà H1, bà H cứ nghĩ rằng đó chính là chữ ký thật của mẹ con bà L nên bà L, bà H1 đã trình bày về việc bà L cho ông C diện tích đất 145m^2 đất để xây nhà theo Chương trình 134/2004/QĐ-UBND ngày 20/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ. Thực tế, bà L, bà H không ký "Giấy cho đất để ở ngày 08 tháng 9 năm 2011" và không cho ông C diện tích đất nào, đó là chữ ký giả. Tòa án yêu cầu ông B cung cấp giấy tờ bản gốc để giám định chữ ký của bà L, bà H nhưng ông B không cung cấp được và trình bày đã bị thất lạc là không đúng. Năm 2011, ông C xây dựng nhà theo Chương trình 134 trên nền móng phòng trọ cũ ông C đã đập bỏ để xây lại căn nhà mà hiện nay bà T và ông Mai Hoàng N đang sử dụng. Còn căn nhà ông B, bà Nhân đang ở là xây dựng trên cái nền móng cũ của căn nhà cấp 4 ông C đã đập bỏ, trước đây được ông Lang cho dựng tạm để ở. Mặt khác, các thông tin về số tờ, số thửa ghi trong "Giấy cho đất để ở ngày 08 tháng 9 năm 2011" do ông B cung cấp là không thuộc quyền quản lý của bà L năm 2011 nên giấy này là giả.

Tháng 8/2019, bà L làm thủ tục tách thửa đất số 133 (cũ), tờ bản đồ số 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu thành 07 thửa mới gồm: thửa số 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Tất cả 07 thửa đất trên đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tách thành các thửa mới thì căn nhà ông C đã xây theo Chương trình 134 thuộc một phần thửa 232 (mới), tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Đối với căn nhà ông B, bà N đang ở là thuộc phần diện tích đất của thửa số 228, 229. Đối với thửa 231 thì bà L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim D theo đúng quy định pháp luật.

Khi làm thủ tục tách thửa đất thì bà L cũng đã báo cho bà T, ông B và ông N biết nhưng bà T, ông B và ông N không ai có ý kiến gì.

Đối với căn nhà tôn hiện ông B, bà N đang ở có diện tích 6,5m^2 thuộc thửa số 228 và diện tích 25,5m^2 thuộc thửa số 229, đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CS636213 và CS636214, ông B đã dựng nhà từ năm 2012. Bà L biết sự việc ông B dựng nhà tạm để ở và có đến yêu cầu tháo dỡ nhưng ông B cam kết chỉ xin ở tạm và khi nào bà L cần lấy lại đất thì ông B sẽ tự tháo dỡ và trả lại đất. Vì chỗ bác cháu nên bà L đồng ý. Năm 2021, bà L cần lấy lại đất để sử dụng, bà yêu cầu ông B bà N tháo dỡ nhà để trả lại đất thì ông B bà N gây khó khăn và không trả.

Để bảo vệ quyền lợi cho mình, bà L khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu ông Mai Hữu B và bà Nguyễn Thị Hồng N tháo dỡ phần vật kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại diện tích 32m^2 đất đã lấn chiếm cho bà L, cụ thể là diện tích 6,5m^2 đất thuộc thửa số 228 và diện tích 25,5m^2 đất thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

- Tuyên bố văn bản "Giấy cho đất để ở ngày 08 tháng 9 năm 2011" giữa bà Hoàng Thị L và ông Mai Văn C là vô hiệu. Đồng thời bà L yêu cầu bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc có trên đất để trả lại diện tích 145m^2 đất thuộc một phần các thửa 228, 229, 232, tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà L.

Việc di dời của ông B, bà N; bà T và ông N thì bà L không hỗ trợ gì.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Vy Thị T về việc yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế do ông Mai Văn Lang để lại theo quy định pháp luật để bà T được hưởng ¼ kỷ phần di sản do ông Lang để lại, gồm: Diện tích 3.759m^2 đất thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 36, xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và diện tích đất 794,1m^2 thuộc thửa đất 133, tờ bản đồ số 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà L đồng ý chia di sản thừa kế của ông Lang theo yêu cầu của bà T. Tuy nhiên do thời điểm nhận chuyển nhượng tài sản chung là 794,1m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu thì ông Lang đang trong quá trình chấp hành án phạt tù theo Bản án hình sự sơ thẩm số 128/HSST ngày 25/8/1989 của Tòa án nhân dân Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo, khi đó bà L là người nhận chuyển nhượng đất từ ông Chân, mua chung cùng ông Lưu Văn Dũng và ông Nguyễn Ngọc Châu; đến khi ông Lang chấp hành xong hình phạt tù trở về thì các bên làm lại giấy mua bán nên bà L để ông Lang đứng tên. Thực tế tiền mua đất là của bà L nên bà L yêu cầu xem xét chia tài sản chung của bà L và ông Lang theo công sức đóng góp bà L được hưởng 80% giá trị và ông Lang hưởng 20%. Đối với phần tài sản ông Lang được hưởng 20% thì đề nghị Tòa chia thừa kế theo quy định pháp luật. Hiện nay diện tích đất 794,1m^2 đã được tách thành 07 thửa gồm: thửa số 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232 tờ bản đồ số 42 đều đứng tên bà L. Bà L đồng ý chia phần thừa kế của ông Lang bằng giá trị tiền. Nếu trường hợp phải chia thừa kế bằng diện tích đất thì bà L đồng ý chia cho bà T thửa đất số 230 với diện tích đất là 101,3m^2, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi trừ đi phần diện tích đất là kỷ phần thừa kế bà T được hưởng thì phần diện tích chênh lệch bà T phải thanh toán giá trị bằng tiền cho bà L và thanh toán cho bà L tiền thuế chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở 60m^2 của thửa đất 230 là số tiền 179.268.000

đồng.

Đối với diện 3.759m^2 đất nông nghiệp tại thị xã Phú Mỹ, hiện nay đất đã chuyển nhượng qua nhiều người, những người đó không tranh chấp nên đề nghị Tòa án chia thừa kế bằng giá trị đất theo giá đất năm 2010, đó là thời điểm bà L chuyển nhượng đất cho người khác.

Đối với yêu cầu của bà Hoàng Thị T: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 145m^2 đất thuộc một phần các thửa 228, 229, 232 tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng các tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của bà Hoàng Thị T, ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N. Kiến nghị UBND thành phố Vũng Tàu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 228, 229, 232 tờ bản đồ s 42 đã cấp cho bà Hoàng Thị L.

Bà L không đồng ý với yêu cầu nêu trên của bà T. Ngoài ra bà L không có yêu cầu gì khác.

2. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức L, bà Mai Thị Thanh H, ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà H1 và không có ý kiến bổ sung.

3. Tại các bản khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Mai Hữu B và người đại diện theo uỷ quyền là ông Lê Việt H trình bày:

Ông Mai Hữu B là con trai của ông Mai Văn C (chết năm 2016) và bà Hoàng Thị T. Về nguồn gốc nhà đất tại số 15/6/1H đường Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà hiện nay gia đình ông B đang sử dụng như sau: Căn nhà ông và bà N đang ở hiện nay được xây dựng trên diện tích đất bà L đã cho bố ông là ông Mai Văn C là 145m^2 đất theo "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011". Trên diện tích đất bà L đã cho ông C thì gia đình ông có xây 02 căn nhà cấp 4, gồm 01 căn nhà xây dựng năm 2004 do ông C, bà T và ông N sinh sống và 01 căn nhà ông B và bà Nhân đang ở. Cả 02 căn nhà này đều lấy địa chỉ là 15/6/1H đường Phước Thắng, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn nhà ông B bà N đang ở được xây dựng từ năm 1997 và gia đình ông sinh sống ổn định từ đó cho đến năm 2021 thì bà L tranh chấp. Quá trình sử dụng đất ông B bà N nộp thuế sử dụng đất đầy đủ. Căn nhà bà T và ông Mai Hoàng N hiện đang sinh sống được xây dựng theo Chương trình 134/2004/QĐ-UBND ngày 20/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ. Gia đình ông B đã xây dựng nhà trên diện tích đất được cho theo Quyết định số 6022/QĐ-UBND ngày 13/12/2011 của UBND thành phố Vũng Tàu.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông B không đồng ý. Vì đất bà L đã cho ông C có xác nhận của chính quyền địa phương là UBND Phường 12, thành phố Vũng Tàu nên bà L không được đòi lại. Khi tách thửa đất vào năm 2019 thì

bà L lại tách vào phần đất 145m^2 đất mà bà L đã cho gia đình ông năm 2011, gia đình ông đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định trên đất từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai. Nay bà L yêu cầu ông và bà N tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất lấn chiếm và cho rằng chữ ký bà L là chữ ký giả để yêu cầu tuyên "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011" là vô hiệu thì ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T và bà T thì ông đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

4. Ông Mai Hữu B là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vy Thị T trình bày:

Ông Mai Văn Lang là con ruột của bà Vy Thị T và ông Mai Văn Ngộ. Ông Mai Văn Ngộ đã chết, bà T hiện nay vẫn còn sống. Năm 2010, ông Lang chết không để lại di chúc. Sau khi ông Lang chết, bà L đã tự ý làm thủ tục kê khai di sản thừa kế và cho rằng bà T đã chết là không đúng. Tài sản ông Lang để lại sau khi chết gồm:

Diện tích 3.759m^2 đất tại thửa số 220, tờ bản đồ 36, xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Diện tích 794,1m^2 đất thuộc thửa số 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà T yêu cầu được nhận di sản thừa kế do ông Mai Văn Lang để lại theo quy định của pháp luật và đồng ý nhận bằng đất hoặc bằng giá trị đất. Bà T đồng ý cho ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N hưởng toàn bộ phần di sản thừa kế mà bà T được hưởng. Ngoài ra bà T không có ý kiến gì khác.

5. Ông Lê Việt H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố bà Hoàng Thị T và người liên quan ông Mai Hoàng N trình bày:

Nguồn gốc căn nhà bà T, ông N, ông B hiện đang ở là bà L và các con đã cho ông Mai Văn C vào năm 2011 với diện tích 145m^2 đất theo "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011". Căn nhà bà T, ông N đang ở được xây dựng theo Chương trình 134/2004/QĐ-UBND ngày 20/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ. Gia đình bà T đã xây dựng nhà trên diện tích đất được cho theo Quyết định số 6022/QĐ-UBND ngày 13/12/2011 của UBND thành phố Vũng Tàu. Nay bà L, bà H, bà H1 cho rằng chữ ký của bà L, bà H tại "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011" là chữ ký giả là không đúng.

Bà T yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 145m^2 thuộc một phần các thửa 228, 229, 232 tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng các tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của bà Hoàng Thị T, ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N.

Kiến nghị UBND thành phố Vũng Tàu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 228, 229 và 232 tờ bản đồ 42 đã cấp cho bà Hoàng Thị L.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Bà N là vợ ông Mai Hữu B và là người đang quản lý sử dụng nhà đất tại địa chỉ 15/6/1H đường Phước Thắng, phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà Nhân thống nhất với phần trình bày của ông Mai Hữu B, bà Hoàng Thị T về việc vợ chồng ông Mai Văn Lang cho bố chồng bà N là ông Mai Văn C 145m^2 đất để làm nhà ở từ năm 1993, về quá trình quản lý sử dụng đất, xây dựng nhà ở của gia đình ông C và về hàng thừa kế, di sản thừa kế của ông Lang.

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L. Bà L đồng ý với ý kiến của ông B, bà T và cụ Vy Thị T và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

7. Bà Bùi Thị Như Mai là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Dung trình bày:

Ngày 18/12/2021, bà Dung nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị L diện tích 101,4m^2 đất tại thửa 231, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất có giấy tờ pháp lý đầy đủ đứng tên bà Hoàng Thị L và không có tranh chấp với ai. Đến tháng 5/2024 bà Dung đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Trương Hoàng Minh Tiến và bà Lường Thị Thùy, thủ tục chuyển nhượng đã được công chứng sang tên cho ông Tiến và bà Thùy. Khi bà Dung được Tòa án triệu tập làm việc vào khoảng tháng 6/2024 thì bà Dung mới biết diện tích đất của bà Dung liên quan đến vụ án Tòa án đang giải quyết tranh chấp giữa bà L và ông Mai Hữu B, bà Nguyễn Thị Hồng Nhân, bà Vy Thị T. Việc chuyển nhượng đất giữa bà L và bà Dung, giữa bà Dung và ông Tiến bà Thùy đều tuân theo đúng quy định pháp luật, thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp.

Bà Dung đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật nhưng xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông Tiến bà Thùy là người thứ ba ngay tình đã chuyển nhượng hợp pháp thửa đất số 231. Ngoài ra, bà Dung không có ý kiến gì khác.

8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng Minh Tiến, bà Lường Thị Thùy trình bày:

Ngày 18/5/2024, ông Tiến, bà Thùy nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim Dung diện tích 101,4m^2 đất tại thửa đất 231, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng, bà Dung nói với ông Tiến, bà Thùy là đất có giấy tờ pháp lý đầy đủ và không có tranh chấp với ai. Vì vậy, ông Tiến bà Thùy đã đồng ý nhận chuyển nhượng lại từ bà Dung. Tuy nhiên, đến tháng 6/2024 thì ông Tiến bà Thùy được Tòa án triệu tập làm việc vì đất liên quan đến vụ án trên. Nhưng khi ông Tiến bà Thùy hỏi lại thì bà Dung vẫn nói không biết đất đang tranh chấp. Diện tích đất của ông Tiến bà Thùy đã được cấp Giấy phép xây dựng và

ông Tiến bà Thùy đã dựng nhà cấp 4 để ở trên đất. Nay giữa bà L và ông B, bà Nhân, bà T, bà T tranh chấp toàn bộ diện tích đất liên quan đến thửa đất trên thì ông Tiến bà Thùy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, diện tích đất của ông Tiến bà Thùy chuyển nhượng là hợp pháp, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Tiến bà Thùy, ông Tiến bà Thùy là người thứ ba ngay tình nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Tiến bà Thùy.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Lợi, bà Trần Thị Dần trình bày:

Ngày 12/4/2024, ông Lợi và bà Dần nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Duyên diện tích 1.717,7m^2 đất tại thửa số 654, tờ bản đồ 36 và ngày 09/4/2024 nhận chuyển nhượng của ông Phùng Đức Linh, bà Nguyễn Thị Hồng diện tích 255,1m^2 đất tại thửa số 1011, tờ bản đồ 36, xã Tân H, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Quá trình sử dụng đất ông Lợi, bà Dần sử dụng đất ổn định, không ai tranh chấp, ông Lợi và bà Dần không biết ông B, bà L là ai. Nay được Tòa án thông báo là diện tích ông Lợi, bà Dần đang sử dụng có liên quan đến vụ án tranh chấp giữa bà L và ông B thì ông Lợi, bà Dần đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thanh H và bà Mai Thị Thanh H1 trình bày:

Bà H và bà H1 đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L và không có yêu cầu độc lập khác.

Bà H và bà H1 đồng ý cho bà Hoàng Thị L hưởng toàn bộ phần di sản thừa kế mà bà H và bà H1 được hưởng đối với phần di sản do ông Mai Văn Lang để lại. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (nay là Chủ tịch UBND phường Phước Thắng) trình bày:

Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Lang, bà Hoàng Thị L; thủ tục tách thửa đối với diện tích đất cho bà L được thực hiện đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Về thủ tục chuyển nhượng diện tích đất giữa bà L và bà Dung, giữa bà Dung và ông Tiến bà Thùy là các bên hoàn toàn tự nguyện, hồ sơ chuyển nhượng phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với việc hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà theo Chương trình 134/2004/QĐ-UBND ngày 20/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ cho ông Mai Văn C thì Ủy ban chỉ hỗ trợ tiền cho ông C xây nhà khi ông C đã có đất, Ủy ban không cấp đất cho ông C.

Đối với yêu cầu của các bên đương sự đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

12. Ý kiến của người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Châu và ông Lưu Văn Dũng trình bày:

Vào năm 1991, ông Dũng, ông Châu và bà L cùng mua chung thửa đất số

241, tờ bản đồ 27 của ông Nguyễn Văn Chân, địa chỉ thửa đất tại hẻm 15 đường Phước Thắng (Địa chỉ hiện nay: 15/6/1H Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu). Mỗi người mua một phần với diện tích 870m^2, mua bán bằng giấy viết tay, có các con trai, con gái của ông Chân ký tên. Số mét vuông dư ra có cho ông Nguyễn Duy Cơ (đã chết), để trả công giới thiệu mua thửa đất này. Đồng thời các giấy tờ mua bán lúc đó cũng giao ông Cơ cất giữ để cùng làm thủ tục sang tên sau này. Tại thời điểm mua bán thửa đất này, ông Lang chồng của bà L đang thụ án trong trại giam, nên không có mặt. Tháng 6/1992, sau khi ông Lang mãn hạn tù được trở về với gia đình, ông Châu, ông Lang, ông Dũng đến gặp ông Cơ lấy lại giấy tờ mua bán đất đã gửi trước đó thì phát hiện giấy tờ đã bị ẩm ướt và hư hỏng nặng, không còn nguyên vẹn. Nên cả ba đã gặp ông Nguyễn Văn Chân chủ đất ký lại các giấy tờ mua bán, lúc này phần đất của bà L mua trước đó do ông Lang ký tên là người mua với ông Chân chủ đất. Sau khi ký lại các giấy tờ mua đất với chủ đất, các hộ mua chung cùng thống nhất mỗi phần đất để lại 4 mét để mở đường hẻm, rồi mỗi người tự đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, mỗi người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 794,1m^2 đất. Nay bà L tranh chấp với ông B, đề nghị Tòa xem xét công sức đóng góp cho bà L.

13. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Đức Linh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không lý do, không có ý kiến gì đối với các yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

14. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L.

1.1/ Tuyên "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011" vô hiệu.

- Buộc ông Mai Hữu B và bà Nguyễn Thị Hồng Nhân phải tháo dỡ vật kiến trúc đã xây dựng và trả lại cho bà Hoàng Thị L diện tích đang sử dụng là 14,3m^2 thuộc thửa số 228 tờ bản đồ 42 và diện tích đất 68,3m^2 thuộc thửa số 229 tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, cả 02 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS636213 và số CS636214 đứng tên bà L (có Sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Bà Hoàng Thị L phải hỗ trợ cho ông Mai Hữu B, bà Nguyễn Thị Hồng Nhân số tiền là 24.232.000 đồng (hai mươi bốn triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn đồng).

- Buộc bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N phải trả lại diện tích đất đang sử dụng là 74,4m^2 thuộc thửa số 232, tờ bản đồ 42, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS636217 tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu cho bà L. Bà T, ông N phải di dời và bàn giao căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 45,8m^2 thửa đất số 232 cho bà L tiếp tục sử dụng (có Sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Bà L phải trả cho bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N số tiền là

130.009.880 đồng (một trăm ba mươi triệu, không trăm lẻ chín ngàn, tám trăm tám mươi đồng).

1.2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị L về việc yêu cầu chia tài sản đối với diện tích 794,1m^2 thuộc thửa 133 (cũ), tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu cho bà L được hưởng 80%, ông Mai Văn Lang 20% và yêu cầu chia thừa kế giá trị đất tính theo vị trí giá đất năm 2010 đối với diện tích 3.759m^2 thuộc thửa số 220 tờ bản đồ 36, xã Tân Hải, huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị T về việc về việc công nhận quyền sử dụng diện tích 145m^2 đất thuộc một phần các thửa 228, 229 và 232, tờ bản đồ 42, tại 15/6/1H đường Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng các tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của bà Hoàng Thị T, ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 228, 229 và 232, tờ bản đồ số 42 đã cấp cho bà Hoàng Thị L.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vy Thị T về yêu cầu được hưởng ¼ di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang:

- Ghi nhận việc bà Vy Thị T tự nguyện cho ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N kỷ phần thừa kế bà T được hưởng nên buộc bà Hoàng Thị L phải thanh toán cho ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N kỷ phần thừa kế bà T được hưởng số tiền là 2.822.493.750đ (hai tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, bốn trăn chín mươi ba ngàn, bảy trăm năm mươi đồng).

- Ghi nhận việc bà Mai Thị Thanh H, bà Mai Thị Thanh H1 tự nguyện cho bà Hoàng Thị L kỷ phần thừa kế mà bà H và bà H1 được hưởng.

4. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, sao lục hồ sơ: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 29.952.847đ (hai mươi chín triệu, chín trăm năm mươi hai ngàn, tám trăm bốn mươi bảy đồng). Bà L là người nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên. Bà Vy Thị T, bà Mai Thị Thanh H1, bà Mai Thị Thanh H mỗi người phải hoàn lại cho bà L số tiền là 7.488.211đ (bảy triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn, hai trăm mười một đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà L, bà T và bà T là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Ông Mai Hữu B và bà Nguyễn Thị Hồng Nhân phải nộp số tiền án phí là 35.388.000 đồng. Bà Mai Thị Thanh H phải nộp số tiền án phí là 88.449.875 đồng. Bà Mai Thị Thanh H1 phải nộp số tiền án phí là 88.449.875 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

15. Nội dung kháng cáo:

- Ngày 21/3/2025, bị đơn ông Mai Hữu B kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20/3/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng diện tích 157m^2 thuộc các thửa 228, 229, 232 tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu cùng tài sản trên trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của bà Hoàng Thị T, ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N. Kiến nghị UBND thành phố Vũng Tàu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 228, 229, 232 tờ bản đồ số 42 đã cấp cho bà Hoàng Thị L. Gia đình ông B đồng ý thanh toán giá trị 12m^2 đất đã sử dụng vượt quá cho bà L.

- Ngày 21/3/2025, bà Hoàng Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20/3/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

- Ngày 04/4/2025, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Mai Hoàng N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20/3/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm về việc tính công sức giữ gìn, làm tăng giá trị đất và công nhận cho bà Hoàng Thị T, ông Mai Hữu B, ông Mai Hoàng N phần đất đang quản lý sử dụng là 157m^2 thuộc một phần các thửa 228, 229, 232 tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu cùng các tài sản trên đất.

- Ngày 02/4/2025, nguyên đơn bà Hoàng Thị L kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20/3/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể: Đối với thửa đất tại xã Tân H đề nghị bà L được thanh toán kỷ phần thừa kế cho bà Vy Thị Thoả với giá đất từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng/m^2. Đối với thửa đất tại phường 12 thành phố Vũng Tàu, bà L đề nghị công nhận cho bà L được hưởng 60% giá trị tài sản, 40% là di sản của ông Lang sẽ chia cho 4 thừa kế. Đối với kỷ phần thừa kế của con bà L là Mai Thị Thanh H và Mai Thị Thanh H1 được hưởng, do bà H và bà H1 đã từ chối nhận và nhường toàn bộ phần di sản được hưởng cho bà L nên đề nghị Toà án cấp phúc thẩm tuyên bà H, bà H1 không pH nộp án phí đối với phần di sản được chia.

16. Nội dung kháng nghị:

Ngày 03-4-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20/3/2025 như sau:

- Bản án buộc bà T ông N phải di dời và bàn giao căn nhà cấp 4 có diện tích 45,8m^2 tại thửa đất 232 cho bà L tiếp tục sử dụng là không phù hợp.

- Bản án xác định công sức đóng góp của bà L ông Lang ngang nhau đối với diện tích 794,1m^2 đất tại thửa số 133 phường 12, thành phố Vũng Tàu là không phù hợp và vi phạm khoản 2, 5 Điều 59 luật Hôn nhân và gia đình 2014, Án lệ số 05/2016/AL.

- Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của bà L đối với bà T, ông B, bà Nhân, ông N được chấp nhận; yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Thoả được chấp nhận nên căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định người chịu chi phí tố tụng là bà L, bà T, ông B, bà Nhân, ông N. Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà L đã nộp nên cần buộc bà T, ông B, bà Nhân, ông N có nghĩa vụ hoàn lại cho bà L. Bản án sơ thẩm buộc bà Thoả, bà H, bà H1 phải chịu chi phí tố tụng là không phù hợp.

- Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên: *"1.2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị L về việc yêu cầu chia tài sản đối với diện tích 794,1m^2 thuộc thửa 133 (cũ), tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu cho bà L được hưởng 80%, ông Mai Văn Lang 20% và yêu cầu chia thừa kế giá trị đất tính theo vị trí giá đất năm 2010 đối với diện tích 3.759m^2 thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại xã Tân Hải, huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu"*. Đây không pH là yêu cầu của bà L, Toà án cũng không thụ lý yêu cầu này. Đây chỉ là ý kiến của bà L đối với yêu cầu độc lập của bà Thoả nhưng bản án lại tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc xác định công sức vào khối tài sản chung là không chính xác.

Do vậy, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

17. Tại phiên tòa phúc thẩm:

17.1/ Về việc thay đổi tư cách tham gia tố tụng tại phiên toà phúc thẩm: ông Lê Việt Hùng tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của ông B, ông N, bà T. Ông Hùng thôi không tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B.

17.2/ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bao gồm các ông bà Mai Thị Thanh H, Mai Thị Thanh H1, Nguyễn Thanh Tuấn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị L.

17.3/ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Hữu B là ông Lê Việt Hùng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung kháng cáo của ông B và đề nghị Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L đối với các thửa đất số 228, 229 và 232 tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu. Và yêu cầu Toà án xem xét tính công sức cho ông B, ông N và bà T trong việc bảo quản, giữ gìn và làm tăng giá trị đất và yêu cầu tính bằng hiện vật.

17.4/ Người đại diện theo ủy quyền của người liên quan bà Hoàng Thị T và ông Mai Hoàng N là ông Lê Việt Hùng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà T và ông N, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo và đề nghị Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L đối với các thửa đất số 228, 229 và 232 tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

18. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

1. Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị:

1.1/ Xét tính pháp lý của "Giấy cho đất để ở" ngày 08/9/2011:

Bị đơn ông Mai Hữu B không cung cấp được bản chính Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011 nhưng cung cấp được bản sao y nên đây vẫn được xem là chứng cứ. Về hình thức Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011 có xác nhận của UBND Phường 12, thành phố Vũng Tàu nhưng không được công chứng, chứng thực nên vi phạm quy định tại Điều 467, khoản 2 Điều 689 BLDS năm 2005. Về nội dung: Bà Hoàng Thị L cho rằng Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011 thể hiện phần đất bà L cho ông C thuộc diện tích đất 791m^2 thửa 241, tờ bản đồ 27, trong khi thửa đất của bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 133, tờ bản đồ 42 nên nội dung trong văn bản này không pH do bà L đồng ý và ký xác nhận. Tuy nhiên, xét thấy tại Phường 12, ngoài thửa 133 thì bà L không còn thửa đất nào khác, thửa 241 tờ bản đồ 27 là số tờ, số thửa cũ của thửa 133, tờ bản đồ 42. Ngoài ra, Quyết định về việc bàn giao nhà ở cho đồng bào dân tộc thiểu số của Thủ tướng Chính phủ ngày 13/12/2011 thể hiện UBND thành phố Vũng Tàu đã bàn giao cho hộ ông Mai Văn C 01 nhà ở tại địa chỉ 15/6/1H đường Phước Thắng, Phường 12; đồng thời lời khai ban đầu của bà L cũng thừa nhận có cho ông Mai Văn C đất nên có căn cứ xác định có sự việc cho đất giữa bà L và ông C.

Tuy nhiên, thửa 133 được ông Mai Văn Lang và bà Hoàng Thị L nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân nên được xác định là tài sản chung của ông Lang và bà L. Sau khi ông Lang chết, một phần thửa 133 là di sản thừa kế của ông Lang. Các đương sự đều thừa nhận hàng thừa kế thứ nhất của ông Lang tại thời điểm lập Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011 gồm bà Vy Thị T, bà Hoàng Thị L, bà Mai Thị Thanh H, bà Mai Thị Thanh H1. Tuy nhiên, Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011 chỉ thể hiện có sự xác nhận của bà Mai Thị Thanh H và bà Mai Thị Thanh H1, không có sự đồng ý của bà Vy Thị T là vi phạm quy định của pháp luật về định đoạt tài sản chung.

Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011 vô hiệu là phù hợp.

1.2/ Về yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Vy Thị T đối với di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang:

Ông Mai Văn Lang và bà Hoàng Thị L là vợ chồng hợp pháp. Năm 2010, ông Lang chết không để lại di chúc. Quá trình chung sống, ông Lang bà L tạo lập được các tài sản sau: Thửa 220, tờ bản đồ 36, diện tích 3.759m² tại xã Tân H, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân H, Thành phố Hồ Chí Minh); Thửa 133, tờ bản đồ 42, diện tích 794,1m² tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Về hàng thừa kế: Theo sự thừa nhận của các đương sự, hàng thừa kế thứ nhất của ông Lang gồm: bà Vy Thị T, bà Hoàng Thị L, bà Mai Thị Thanh H1, bà Mai Thị Thanh H.

- Về di sản của ông Mai Văn Lang:

+ Đối với thửa 220, tờ bản đồ số 36: Đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà L và ông Lang, bà L không có yêu cầu xác định công sức đóng góp của bà L nên bà L và ông Lang mỗi người được hưởng 50% giá trị tài sản. Do đó, di sản thừa kế của ông Lang là ½ thửa đất. Thửa đất này đã được bà L chuyển nhượng lại cho nhiều người khác và được tách thành nhiều thửa nhỏ, hiện nay người đang trực tiếp sử dụng là ông Trần Văn Lợi, bà Trần Thị Dần; ông Phùng Đức Linh, bà Nguyễn Thị Hồng. Quá trình sơ thẩm, ông Lợi bà Dần và ông Linh bà Hồng không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Để bảo vệ quyền lợi của ông Lợi bà Dần và ông Linh bà Hồng, đồng thời do bà T không có yêu cầu được chia di sản bằng hiện vật nên Tòa án sơ thẩm chia cho bà T được hưởng bằng giá trị là phù hợp.

Về giá trị di sản, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L về việc chia di sản dựa vào giá đất tại thời điểm bà L chuyển nhượng năm 2010. Tại thời điểm bà L chuyển nhượng, toàn bộ thửa 220 là đất nông nghiệp nên Tòa án sơ thẩm căn cứ vào giá đất nông nghiệp theo thị trường tại Biên bản định giá ngày 06/8/2024 để xác định giá trị của di sản là phù hợp. Giá trị di sản của ông Lang được xác định như sau: (3.759m² x 4.000.000 đồng/m^2): 2 = 7.518.000.000 đồng.

+ Đối với thửa 133, tờ bản đồ 42: Quá trình sơ thẩm, bà L đề nghị xem xét công sức đóng góp của bà L trong việc tạo lập thửa 133 và chia theo tỷ lệ bà L hưởng 80%, ông Lang hưởng 20%. Tuy nhiên, tại đơn kháng cáo, bà L đề nghị chia cho bà L được hưởng 60%, ông Lang hưởng 40%.

Xét thấy: Ông Mai Văn Lang bị bắt giam từ ngày 14/6/1989 và phải chịu mức án 05 năm tù, đến tháng 4/1992 được mãn hạn tù. Khi ông Lang bị bắt giam, một mình bà L phải nuôi 02 con nhỏ và lo một phần chi phí bồi thường cho các bị hại, hoàn cảnh kinh tế rất khó khăn, được thể hiện tại nội dung Bản án số 128/HSST ngày 25/8/1989 của TAND Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo. Bà L cho rằng sau khi ông Lang bị bắt giam, bà L làm nhiều công việc nên dành dụm được tiền để nhận chuyển nhượng thửa 133 tờ bản đồ 42 cùng với ông Lưu Văn Dũng và ông Nguyễn Ngọc Châu từ trước năm 1992. Xét thấy, ông Lang ra tù khoảng tháng 4/1992, trong khi đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Chân và ông Mai Văn Lang được ký kết vào ngày

13/6/1992. Nhận thấy ông Lang mới ra tù được khoảng thời gian ngắn nên không thể có tiền để nhận chuyển nhượng thửa 133. Do đó, lời khai của bà L về việc bà L mua thửa đất 133 cùng với ông Lưu Văn Dũng và ông Nguyễn Ngọc Châu từ trước năm 1992 khi ông Lang đang chấp hành án phạt tù nhưng chưa làm thủ tục sang tên là phù hợp với diễn biến thực tế và cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Lưu Văn Dũng và ông Nguyễn Ngọc Châu.

Như vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và khoản 4 Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT/TANDTC-VKSNDTC- BTP ngày 06/01/2016. Xét thấy kháng cáo của bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc xác định bà L có công sức đóng góp nhiều hơn ông Lang trong việc tạo lập tài sản chung đối với thửa đất 133, tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu là có căn cứ để chấp nhận công sức đóng góp bà L được hưởng 60% giá trị thửa đất 133, ông Lang được hưởng 40% giá trị thửa đất 133.

Do đó, phần di sản của ông Lang đối với thửa 133 được xác định như sau: 40% x (794,1m² x 9.500.000 đồng/m^2) = 3.017.580.000 đồng.

Như vậy, mỗi kỷ phần thừa kế của ông Lang có giá trị như sau: (3.017.580.000 đồng + 7.518.000.000 đồng): 4 = 2.633.895.000 đồng.

Bà H1 và bà H tự nguyện nhường kỷ phần thừa kế của mình cho bà L nên giá trị di sản của bà L được hưởng là 7.901.685.000 đồng; bà T được hưởng giá trị di sản là: 2.633.895.000 đồng.

1.3/ Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị L:

Do bà T tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế được hưởng cho ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N. Ngoài 02 căn nhà đang tranh chấp trong vụ án này, ông B, bà Nhân, bà T và ông N không có căn nhà nào khác. Hơn nữa trên thửa đất số 232 có căn nhà đã được xây dựng theo chương trình 134/2004 của Thủ tướng chính phủ là chính sách hỗ trợ nhà ở cho đồng bào dân tộc thiểu số hiện bà T, ông N đang sử dụng. Xét thấy, để bảo vệ đầy đủ quyền lợi an sinh xã hội của người dân, đảm bảo ý nghĩa của Chương trình 134/2004/QĐ-TTg, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc công nhận cho bà T được nhận di sản thừa kế là thửa đất 232 có diện tích 152,7m^2, nơi có căn nhà ông Mai Văn C xây theo Chương trình 134/2004/QĐ-TTg.

Do đó cần sửa án theo hướng chia di sản thừa kế của ông Lang bằng hiện vật cho bà T được hưởng là thửa đất 232 diện tích 152,7m^2 để cho ông B, ông N được sử dụng như quan điểm kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Vũng Tàu là phù hợp.

Sau khi cấn trừ giá trị của thửa đất 232 tờ bản đồ 42, thì bà L có nghĩa vụ thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế còn lại cho ông B và ông N như sau: 2.633.895.000 đồng - (9.500.000 đồng x 152,7m^2) = 1.183.245.000 đồng.

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N phải tháo dỡ các kiến trúc xây dựng trên đất để

trả lại thửa 232, tờ bản đồ 42 cho bà L. Bản án sơ thẩm tuyên xử buộc bà T, ông N phải di dời và bàn giao căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 45,8m^2 trên thửa đất 232 cho bà L là không phù hợp.

1.4/ Về yêu cầu buộc ông Mai Hữu B, bà Nguyễn Thị Hồng Nhân phải tháo dỡ các kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại thửa 229, một phần thửa 228 tờ bản đồ 42:

Ông B cho rằng gia đình bà L đã cho gia đình ông B một phần thửa 229 và một phần thửa 228 vào năm 1997, ông B đã xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình. Do đó, yêu cầu của bà L về việc buộc ông B, bà Nhân phải trả lại đất cho bà L là có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên, xét thấy căn nhà của ông B bà Nhân đang có giá trị sử dụng, đồng thời việc ông B xây nhà trên đất cũng có một phần lỗi của bà L trong việc quản lý đất nên Tòa án sơ thẩm giao nhà, công trình có trên thửa 228, 229 cho bà L và buộc bà L phải có nghĩa vụ hoàn lại giá trị nhà, công trình có trên đất theo giá của hội đồng định giá cho ông B bà Nhân là phù hợp.

1.5/ Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu về phần tố tụng:

- Về nhận định cho rằng bản án sơ thẩm xác định thừa tư cách người tham gia tố tụng: Kháng nghị cho rằng đối với thửa 133, bà Hoàng Thị L đã làm thủ tục tách thành 07 thửa mới là thửa 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232. Trong vụ án này, đương sự chỉ tranh chấp đối với 03 thửa 228, 229 và 232. Đối với thửa 231 đã được bà L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Dung, sau đó bà Dung chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng Minh Tiến, bà Lường Thị Thùy. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không tranh chấp, không có yêu cầu gì liên quan đến thửa 226, 227, 230 và 231 nhưng lại xác định những người này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Tương tự, đối với thửa đất số 220, ông Phùng Đức Linh, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Trần Văn Lợi, bà Trần Thị Dần cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì nhưng bản án sơ thẩm xác định những người này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp.

Xét thấy, bà Vy Thị T yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang là thửa 133 và thửa 220. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T xác định bà T đề nghị được nhận di sản bằng hiện vật hoặc giá trị bằng tiền. Do đó, để việc giải quyết vụ án được toàn diện và bảo vệ quyền lợi cho các đương sự đang sinh sống, quản lý đối với các diện tích đất thuộc thửa 133 (cũ) và 220 (cũ), Tòa án sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Kim Dung, ông Trương Hoàng Minh Tiến, bà Lương Thị Thùy, ông Phùng Đức Linh, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Trần Văn Lợi, bà Trần Thị Dần là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Do đó, không chấp nhận quan điểm trên của VKSND thành phố Vũng Tàu (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Về áp dụng pháp luật: Bà Vy Thị T tranh chấp di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang vào năm 2024. Do đó, kháng nghị nhận định cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết, thay vì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 như bản án sơ thẩm là phù hợp.

- Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Bà L khởi kiện yêu cầu ông B, bà Nhân, bà T, ông N trả lại phần đất thuộc các thửa 228, 229, 232. Do yêu cầu này của bà L được chấp nhận nên ông B, bà Nhân, bà T, ông N phải chịu chi phí tố tụng đối với các thửa đất này.

Bà Vy Thị T có yêu cầu độc lập chia di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang, do bà T, bà L, bà H1, bà H được chia di sản thừa kế nên bà T, bà L, bà H1 và bà H mỗi người phải chịu ¼ chi phí tố tụng đối với các thửa đất 226, 227, 228, 229, 232, 230, 231 tờ bản đồ 42.

Do đó, kháng nghị cho rằng ông B, bà Nhân, bà T, ông N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là không phù hợp.

- Đối với nội dung kháng nghị cho rằng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên xử: *"Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị L về việc yêu cầu chia tài sản đối với diện tích 794,1m^2 thuộc thửa 133 (cũ), tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu cho bà L được hưởng 80%, ông Mai Văn Lang 20% và yêu cầu chia thừa kế giá trị đất tính theo vị trí giá đất năm 2010 đối với diện tích 3.759m^2 thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại xã Tân Hải, huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu"* là không phù hợp do đây chỉ là ý kiến của bà L, không phải là yêu cầu khởi kiện, Tòa án cũng không thụ lý yêu cầu này. Xét thấy nhận định trên của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu là phù hợp nên chấp nhận.

1.5/ Về án phí:

Quá trình sơ thẩm, bà Mai Thị Thanh H và bà Mai Thị Thanh H1 nhường kỷ phần thừa kế của mình cho bà Hoàng Thị L. Theo hướng dẫn tại Công văn 1083/VKSTC-V9 ngày 26/3/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao, người được nhận kỷ phần thừa kế do người khác nhường pH chịu án phí dân sự có giá ngạch trên cơ sở giá trị kỷ phần được nhận từ người khác, trừ trường hợp họ được miễn án phí. Do bà L thuộc trường hợp được miễn án phí nên bản án sơ thẩm xác định bà Mai Thị Thanh H và bà Mai Thị Thanh H1 mỗi người phải nộp 88.449.875 đồng án phí là không phù hợp, cần tuyên bà H và bà H1 không phải nộp án phí.

Đối với phần án phí của ông B và bà Nhân: Bà L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông B bà Nhân nhưng bản án sơ thẩm tuyên ông B bà Nhân pH nộp án phí có giá ngạch đối với giá trị của diện tích đất tranh chấp là 35.388.000 đồng là không phù hợp, cần tuyên ông B bà Nhân phải nộp án phí không có giá ngạch.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Hữu B, ông Mai Hoàng N, bà Hoàng Thị T.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị L.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, sửa Bản án sơ thẩm 23/2025/DSST ngày 20/3/2025 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L:

+ Tuyên "*Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011*" vô hiệu.

+ Buộc ông Mai Hữu B và bà Nguyễn Thị Hồng Nhân phải trả lại cho bà Hoàng Thị L toàn bộ thửa 228, 229 tờ bản đồ 42 tại phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao cho bà Hoàng Thị L được quyền sử dụng đối với vật kiến trúc thuộc thửa 228, 229 tờ bản đồ 42. Bà Hoàng Thị L ph hỗ trợ cho ông Mai Hữu B, bà Nguyễn Thị Hồng Nhân số tiền 24.232.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vy Thị T về yêu cầu được hưởng di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang. Ghi nhận việc bà T tự nguyện cho ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N kỷ phần thừa kế mà bà T được hưởng.

+ Ông Mai Hoàng N, ông Mai Hữu B được quyền sử dụng thửa 232, tờ bản đồ 42 Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) và vật kiến trúc có trên đất.

+ Bà Hoàng Thị L phải thanh toán cho ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N số tiền 1.183.245.000 đồng.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Hoàng Thị T.

- Ghi nhận việc bà Mai Thị Thanh H, bà Mai Thị Thanh H1 tự nguyện cho bà Hoàng Thị L kỷ phần thừa kế mà bà H và bà H1 được hưởng.

- Chi phí tố tụng: Ông B, bà Nhân, bà T, ông N phải chịu chi phí tố tụng đối với các thửa thửa 228, 229, 232.

Bà T, bà L, bà H1 và bà H mỗi người phải chịu ¼ chi phí tố tụng đối với các thửa đất 226, 227, 228, 229, 232, 230, 231 tờ bản đồ 42 và các thửa 1011, 1012, 1013, 1014, 654 tờ bản đồ 36.

- Án phí: Ông B và bà Nhân phải chịu án phí không có giá ngạch, bà H và bà H1 không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo:

Bà Hoàng Thị L là nguyên đơn, ông Mai Hữu B, ông Mai Hoàng N là bị đơn, bà Hoàng Thị T là bị đơn có yêu cầu phản tố trong vụ án, đơn kháng cáo của các ông bà nêu trên đảm bảo đúng các nội dung theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị L khởi kiện yêu cầu ông Mai Hữu B và bà Nguyễn Thị Hồng N tháo dỡ phần kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại diện tích 32m^2 đất thuộc các thửa số 228, 229; buộc bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N pH trả lại diện tích đất đang sử dụng là 74,4m^2 thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Vy Thị T yêu cầu phân chia di sản thừa kế do ông Mai Văn Lang để lại theo quy định pháp luật. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp di sản thừa kế" là phù hợp với quy định tại khoản 5, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Trần Đức L vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Trần Văn L, bà Trần Thị D có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phùng Đức L vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ quy định tại 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo luật định.

[1.4]. Về xác định tư cách tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/4/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/10/2022 bà Hoàng Thị L yêu cầu ông Mai Hữu B và bà Nguyễn Thị Hồng N tháo dỡ phần kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại diện tích 32m^2 đất thuộc các thửa số 228, 229. Ngày 28/02/2024 bà L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N phải trả lại diện tích đất đang sử dụng là 74,4m^2 thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Ngày 11/3/2024 Toà án sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung này của bà L. Như vậy, lúc này có sự thay đổi tư cách tham gia tố tụng của bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N và bà T ông N được xác định là bị đơn trong vụ án. Bà T có yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 157m^2 đất nên bà T là bị đơn có yêu cầu phản tố. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm vẫn xác định bà T ông N là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định của pháp luật cần chỉnh sửa cho phù hợp.

[1.5]. Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng:

- Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm: *"1.2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị L về việc yêu cầu chia tài sản đối với diện tích 794,1m^2 thuộc*

thửa 133 (cũ), tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu cho bà L được hưởng 80%, ông Mai Văn Lang 20% và yêu cầu chia thừa kế giá trị đất tính theo vị trí giá đất năm 2010 đối với diện tích 3.759m^2 thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại xã Tân Hải, huyện Tân Thành (nay là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu". Xét thấy, đây không phải là yêu cầu của bà L mà chỉ là ý kiến của bà L đối với yêu cầu độc lập của bà Thoả, Toà án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu này nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc xác định công sức vào khối tài sản chung là không chính xác. Do vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu là phù hợp nên đề nghị Toà án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

- Về nhận định cho rằng bản án sơ thẩm xác định thừa tư cách người tham gia tố tụng: Kháng nghị cho rằng đối với thửa 133, bà Hoàng Thị L đã làm thủ tục tách thành 07 thửa mới là thửa 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232. Trong vụ án này, đương sự chỉ tranh chấp đối với 03 thửa 228, 229 và 232. Đối với thửa 231 đã được bà L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim D, sau đó bà D chuyển nhượng cho ông Trương Hoàng Minh T, bà Lường Thị T. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không tranh chấp, không có yêu cầu gì liên quan đến thửa 226, 227, 230 và 231 nhưng lại xác định những người này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Tương tự, đối với thửa đất số 220, ông Phùng Đức L, bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn L, bà Trần Thị D cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì nhưng bản án sơ thẩm xác định những người này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp.

Hội đồng xét xử xét thấy, cụ Vy Thị T yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang là thửa 133 và thửa 220. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của cụ T xác định cụ T đề nghị được nhận di sản bằng hiện vật hoặc giá trị bằng tiền. Do đó, để việc giải quyết vụ án được toàn diện và bảo vệ quyền lợi cho các đương sự đang sử dụng đất thuộc các thửa 133 (cũ) và 220 (cũ), Tòa án sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị Kim D, ông Trương Hoàng Minh T, bà Lương Thị T, ông Phùng Đức L, bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn L, bà Trần Thị D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát về nội dung này là không phù hợp.

- Về áp dụng pháp luật: Cụ Vy Thị T tranh chấp di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang vào năm 2024. Do đó, kháng nghị nhận định cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp.

[2]. Xét nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N, ông Mai Hữu B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N, ông Mai Hữu B về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất:

Bị đơn ông Mai Hữu B, bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 157m^2 đất thuộc các thửa 228, 229, 232 tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước

Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của bà T, ông B và ông N. Yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 228, 229, 232 đã cấp cho bà Hoàng Thị L. Yêu cầu tính công sức bảo quản, làm tăng giá trị đất và được tính bằng đất. Ông B, ông N, bà T đồng ý thanh toán giá trị 12m^2 đất đã sử dụng vượt quá cho bà L.

Qua xem xét các nội dung kháng cáo nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Đối với yêu cầu tính công sức bảo quản, làm tăng giá trị đất: Tại cấp sơ thẩm các ông bà T, N, B không có yêu cầu tính công sức bảo quản, làm tăng giá trị đất, Toà án cấp sơ thẩm không thụ lý và giải quyết nêu cầu này nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu này theo thủ tục phúc thẩm.

- Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 157m^2 đất thuộc các thửa 228, 229, 232 tờ bản đồ 42, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh cùng tài sản trên trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của bà Hoàng Thị T, ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N.

Các thửa đất số 228, 229, 232 tờ bản đồ 42, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị L. Các thửa đất trên nằm trong thửa đất số 133 có nguồn gốc do vợ chồng ông Lang bà L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Chân từ năm 1991. Năm 2005 ông Mai Văn Lang được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 794,1m^2 thuộc thửa 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu. Năm 2010, ông Lang chết, bà L kê khai di sản thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L.

Bị đơn ông B cho rằng năm 1997 ông Lang đã cho ông Mai Văn C (bố ông B) một phần đất để dựng nhà ở thể hiện tại Giấy cam kết ông Lang đã khai khi xin làm thủ tục cấp giấy. Năm 2011 thì bà L lập "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011" đồng ý cho ông C diện tích 145m^2 đất thuộc thửa số 241, tờ bản đồ 27, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, có sự đồng ý của bà Mai Thị Thanh H, bà Mai Thị Thanh H1 và được UBND phường 12 xác nhận. Năm 2016 ông C chết, bà T vợ ông C và 02 con là ông B và ông N ở trên đất tại 02 căn nhà có cùng địa chỉ số 15/6/1H Phước Thắng. Căn nhà ông B, bà Nhân đang ở là do ông C làm từ năm 1997, căn nhà bà T, ông N đang ở được xây dựng theo Chương trình 134.

Năm 2019, bà L làm thủ tục tách thửa đất số 133 thành 07 thửa gồm: thửa số 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232 tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Hiện căn nhà ông B, bà Nhân đang ở thuộc một phần thửa đất 228 với diện tích 25,5m^2 và thuộc một phần thửa đất 229 có diện tích 6,5m^2; căn nhà bà T, ông N đang ở là thuộc một phần thửa đất 232 có diện tích 45,8m^2. Căn cứ các tài liệu chứng cứ thu thập được nhận thấy quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Mai Văn Lang, quá trình bà L làm thủ tục tách thửa được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Xét "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011" có chữ ký của bà L, bà H và bà H1. Bà L, bà H không thừa nhận đó là chữ ký của mình và cho rằng giấy cho đất

là giả, gia đình bà L chỉ cho ông C cất nhà ở nhờ trên đất. Tuy nhiên, xét thấy "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011" đã được sao y bản chính nên căn cứ Điều 3 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ thì vẫn được xem là chứng cứ trong vụ án.

Xét Bản cam kết ngày 22/6/2005, nhận thấy ông Lang có nói về nội dung cho em trai là ông Mai Văn C làm nhà tạm để ở trông coi đất chứ không đề cập đến việc cho đất như ông B trình bày. Do vậy, việc ông B cho rằng căn nhà mà ông B bà Nhân đang ở được xây dựng từ diện tích đất được ông Lang cho từ năm 1997 là không có căn cứ.

Mặt khác, năm 2010 ông Lang chết, năm 2011 bà L lập giấy cho đất, lúc này bà Thoả (mẹ ruột ông Lang thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lang) còn sống, mà không được sự đồng ý của bà T nên việc cho đất là không đúng quy định pháp luật nên giấy cho đất lập ngày 08/9/2011 không phát sinh hiệu lực. Mặt khác, quá trình sử dụng đất từ thời điểm lập Giấy cho đất đến thời điểm phát sinh tranh chấp, bà T, ông B, ông N vẫn chưa làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với bất động sản được cho nên căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự thì giao dịch trên chưa có hiệu lực.

Mặt khác, Giấy cho đất ngày 08/9/2011 có nội dung *"cho ông C diện tích đất 145m^2 thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 27"*. Xét thấy, thời điểm này bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 794,1m^2 thuộc thửa đất 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu. Như vậy, nội dung giấy cho đất về số tờ bản đồ, số thửa đất là không phù hợp. Do đó, có thêm cơ sở để khẳng định giấy cho đất ngày 08/9/2011 là không hợp lệ.

Từ những căn cứ nêu trên, nhận thấy Toà án cấp sơ thẩm tuyên văn bản "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011" giữa bà Hoàng Thị L và ông Mai Văn C vô hiệu, buộc ông B bà Nhân phải tháo dỡ di dời vật kiến trúc trên đất trả lại diện tích 14,3m^2 đất tại thửa 228 và 68,3m^2 đất tại thửa 229 cho bà L; buộc bà T ông N di dời và giao lại căn nhà trên diện tích đất đang sử dụng để trả lại cho bà L là 74,4m^2 đất thuộc thửa 232 tờ bản đồ 42, phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Nên yêu cầu kháng cáo của các ông bà T, N, B về việc công nhận quyền sử dụng diện tích 157m^2 đất thuộc các thửa 228, 229, 232 là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa số 228, 229, 232 tờ bản đồ số 42 đã cấp cho bà Hoàng Thị L.

Như đã phân tích ở trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các ông bà T, N, B về việc công nhận quyền sử dụng diện tích 157m^2 đất thuộc các thửa 228, 229, 232. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 228, 229, 232 tờ bản đồ số 42 đã cấp cho bà Hoàng Thị L.

[2.2]. Xét việc giải quyết hậu quả của giao dịch cho đất vô hiệu và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc có trên phần đất tranh chấp:

Cấp sơ thẩm nhận định căn nhà cấp 4 do ông B bà N đang ở, ông B bà N xây dựng không có giấy phép, nhưng do bà L xác nhận đồng ý cho ông B làm nhà ở tạm. Nay buộc ông B bà N giao trả đất thì bà L có nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà ở trên đất cho ông B, bà N theo biên bản định giá ngày 10/6/2024 là: 32,4m^2 x 3.209.000 đồng/m^2 x 25% = 25.992.900 đồng là phù hợp.

Đối với căn nhà bà T, ông N đang ở được xây dựng theo Chương trình 134 của Thủ tướng Chính Phủ, quá trình xây dựng bà L biết và không có ý kiến, trước đây vợ chồng bà L đồng ý cho gia đình ông C xây dựng nhà để ở trên đất. Mặt khác, căn nhà là tài sản gắn liền với đất không thể di dời và để đảm bảo quyền lợi của gia đình bà T nên cấp sơ thẩm tuyên bà L được quyền sở hữu căn nhà trên đất và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho bà T là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật. Căn cứ biên bản định giá ngày 10/6/2024 giá trị nhà bà T, ông N đang ở diện tích 76,4m^2 x 4.862.000 đồng/m^2 x 35% = 130.009.880 đồng. Như vậy, bà L phải trả cho bà T, ông N số tiền là 130.009.880 đồng.

[2.3]. Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu về buộc bà T ông N phải di dời và bàn giao căn nhà cấp 4 có diện tích 45,8m^2 tại thửa đất 232 cho bà L tiếp tục sử dụng là không phù hợp:

Viện kiểm sát cho rằng, do cụ T tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế được hưởng cho ông B và ông N. Ngoài 02 căn nhà đang tranh chấp, ông B, bà N, bà T và ông N không còn nơi ở nào khác. Trên thửa đất số 232 có căn nhà được xây dựng theo Chương trình 134/2004 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở cho đồng bào dân tộc thiểu số. Để đảm bảo ý nghĩa của Chương trình 134/2004/QĐ-TTg nên Viện kiểm sát đề nghị công nhận cho cụ T được nhận di sản thừa kế là thửa đất 232 có diện tích 152,7m^2 nơi có căn nhà ông Mai Văn C được xây dựng theo Chương trình 134/2004/QĐ-TTg.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Chương trình 134/2004/QĐ-UBND ngày 20/7/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà cho đồng bào dân tộc thì thực tế UBND chỉ hỗ trợ tiền để xây nhà khi người dân đã có đất. Trường hợp bà L được quyền sử dụng nhà đất thì bà L phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị căn nhà cho gia đình bà T, do đó quyền lợi của gia đình bà T vẫn được bảo đảm.

Mặt khác, cụ Thoả yêu cầu nhận di sản thừa kế của ông Lang bằng đất hoặc bằng giá trị đất. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của cụ T phân chia giá trị di sản thừa kế bằng tiền cho cụ T và cụ T không có kháng cáo về nội dung này. Vì thế, không cần thiết phải sửa án sơ thẩm về việc giao thửa đất 232 có diện tích 152,7m^2 là phần di sản được hưởng của cụ T cho ông B, ông N. Vì vậy, xét thấy không chấp nhận nội dung kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát.

[2.4]. Xét yêu cầu độc lập của cụ Vy Thị T:

[2.4.1]. Về hàng thừa kế:

Ông Mai Văn Lang (chết ngày 12/8/2010) và bà Hoàng Thị L có 02 người con chung là: Mai Thị Thanh H, sinh năm 1981 và Mai Thị Thanh H1, sinh năm 1985. Cha ruột của ông Lang là cụ Mai Văn Ngô (đã chết 1985), mẹ ruột là cụ Vy Thị T, sinh năm 1924 (còn sống). Ngoài ra, ông Lang không còn người con riêng hay con nuôi nào khác. Theo quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Lang bao gồm: mẹ ruột Vy Thị T, vợ Hoàng Thị L, con ruột Mai Thị Thanh H, Mai Thị Thanh H1. Như vậy, những người được hưởng di sản do ông Lang để lại bao gồm các bà Hoàng Thị L, Mai Thị Thanh H, Mai Thị Thanh H1 và cụ Vy Thị T.

Ngày 28/10/2010, bà Mai Thị Thanh H lập bản tường trình về nhân thân của ông Mai Văn Lang, theo đó khai mẹ ruột ông Lang là bà cụ Thị T đã chết năm 2009 là sai sự thật. Từ đó, bà H, bà H1 lập văn bản từ chối nhận di sản thừa kế đối với diện tích 3.519m^2 đất tại thửa 220 tờ bản đồ 36, xã Tân Hải, huyện Tân Thành và diện tích 794,1m^2 tại thửa 133 tờ bản đồ 42 phường 12, thành phố Vũng Tàu đồng thời đồng ý để cho bà Hoàng Thị L nhận toàn bộ phần di sản do ông Lang để lại.

Căn cứ bản tường trình về nhân thân, văn bản từ chối nhận di sản thừa kế, ngày 14/6/2011 bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 794,1m^2 tại thửa 133 tờ bản đồ 42 phường 12, thành phố Vũng Tàu và ngày 28/12/2010 bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 3.519m^2 đất tại thửa 220 tờ bản đồ 36, xã Tân Hải, huyện Tân Thành.

Như vậy, việc bà L, bà H và bà H1 lập Văn bản Thoả thuận phân chia di sản thừa kế của ông Lang như nêu trên mà thiếu cụ Vy Thị T là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lang là vi phạm quy định tại Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được xác lập ngày 01/11/2010 và Văn bản nhận di sản thừa kế ngày 06/4/2011 tại Văn phòng công chứng Bà Rịa – Vũng Tàu là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa lối theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005. Xét về lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu là do gia đình bà L bỏ sót người thừa kế.

[2.4.2]. Về di sản thừa kế:

- Đối với diện tích 794,1m^2 đất tại thửa 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 1991 bà Hoàng Thị L cùng các ông Nguyễn Ngọc Châu, Lưu Văn Dũng nhận chuyển nhượng thửa đất số 241 tờ bản đồ 27 của ông Nguyễn Văn Chân bằng giấy tay. Lúc này ông Lang chồng bà L đang chấp hành hình phạt tù theo Bản án số 128/HSST ngày 25/8/1989 của Toà án nhân dân đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo. Tháng 6/1992 ông Lang mãn hạn tù trở về, do giấy tờ mua bán đất năm 1991 bị thất lạc nên ông Lang cùng ông Châu, ông Dũng làm lại giấy tờ mua bán đất với ông Chân, diện tích mỗi người nhận chuyển nhượng là 794,1m^2.

Năm 2005, ông Lang xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày

29/12/2006 ông Lang được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 794,1m^2 thuộc thửa 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Như vậy diện tích đất này là tài sản chung của ông Lang và bà L hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Năm 2010, ông Lang chết, bà L đã kê khai di sản thừa kế và làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất trên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L. Thời điểm này cụ T vẫn còn sống. Năm 2019 bà L làm thủ tục tách thửa đất số 133/794,1m^2 thành 7 thửa gồm: 226/122,2m^2, thửa 227/109,6m^2, 228/105,4m^2, thửa 229/101,5m^2 230/101,3m^2, thửa 231/101,4m^2 và thửa 232/152,7m^2. Tất cả các thửa đất nêu trên đều đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Hoàng Thị L.

Ngày 18/12/2021 bà L chuyển nhượng thửa đất số 231/101,4m^2 cho bà Nguyễn Thị Kim D. Ngày 18/5/2024 bà D chuyển nhượng thửa đất số 231/101,4m^2 cho ông Trương Hoàng Minh T và bà Lường Thị T. Ông T bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Các thửa đất còn lại bà L vẫn đang đứng tên quyền sử dụng.

- Đối với diện tích 3.519m^2 đất tại thửa 220 tờ bản đồ 36, xã Tân Hải, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguồn gốc diện tích đất trên là tài sản chung của bà L và ông Lang hình thành trong thời kỳ hôn nhân, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010 ông Lang chết, bà L đã làm thủ tục kê khai thừa kế đất đứng tên bà L và chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Quá trình sử dụng thửa đất trên đã có nhiều biến động, sang tên nhiều người và tách thành nhiều thửa đất nhỏ. Hiện nay, người đang trực tiếp sử dụng đất là ông Trần Văn Lợi, bà Trần Thị Dần; ông Phùng Đức Linh, bà Nguyễn Thị Hồng.

[2.4.3]. Về yêu cầu phân chia di sản của cụ Vy Thị T:

Như đã phân tích ở trên cụ Vy Thị T là mẹ ruột của ông Mai Văn Lang, năm 2010 ông Lang chết, cụ T còn sống nên cụ Thoả được quyền hưởng di sản do ông Lang để lại.

Di sản của ông Mai Văn Lang bao gồm: Diện tích đất 3.759m^2 đất tại thửa số 220, tờ bản đồ 36, xã Tân Hải, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (xã Tân H, Thành phố Hồ Chí Minh). Diện tích đất 794,1m^2 đất tại thửa số 133, tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ Điều 651 Bộ luật Dân sự, cụ Thoả được hưởng ¼ di sản do ông Lang để lại. Do vậy, cụ T yêu cầu được chia thừa kế đối với di sản của ông Lang là phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Vy Thị T phân chia di sản của ông Lang để lại cho cụ T là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.5]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị L và kháng nghị của

Viện kiểm sát về yêu cầu tính công sức đóng góp trong khối tài sản chung là diện tích 794,1m^2 đất tại thửa 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị L về việc xác định công sức đóng góp đối với di sản là diện tích 794,1m^2 đất tại thửa 133, tờ bản đồ 42, phường 12, thành phố Vũng Tàu và yêu cầu phân chia theo tỷ lệ bà L hưởng 60%, di sản của ông Lang là 40%.

Căn cứ lời khai của bà L, lời khai của những người làm chứng thì thấy, thực chất việc chuyển nhượng diện tích 794,1m^2 đất tại thửa 133 (cũ thửa 241), tờ bản đồ 42 (tờ 27 cũ), phường 12, thành phố Vũng Tàu được thực hiện từ năm 1991, thời điểm này ông Lang đang chấp hành án phạt tù theo Bản án hình sự sơ thẩm số 128/HSST ngày 25/8/1989 của Tòa án nhân dân Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo. Bà L trực tiếp cùng ông Lưu Văn Dũng và ông Nguyễn Ngọc Châu nhận chuyển nhượng đất từ ông Chân. Bà L cho rằng nguồn tiền nhận chuyển nhượng là tiền do bà L tự dành dụm và vay mượn thêm vì thời điểm ông Lang gây tai nạn hoàn cảnh gia đình khó khăn pH đền bù thiệt hại cho người bị hại, sau khi ông Lang đi chấp hành hình phạt tù bà L một mình nuôi con. Tuy nhiên bà L không cung cấp được chứng cứ về việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng, không chứng minh nguồn tiền chuyển nhượng do công sức của một mình bà.

Căn cứ theo quy định Điều 33 Luật Hôn nhân gia đình thì tài sản hình thành torng thời kỳ hôn nhân được xác định là tài sản chung của vợ chồng trừ có thoả thuận khác. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất năm 1992, ông Lang và bà L là vợ chồng hợp pháp nên đây là tài sản chung được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xác định công sức trong của bà L nhiều hơn trong việc hình thành thửa đất số 133 là có căn cứ. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị L về yêu cầu phân chia di sản của ông Lang đối với diện tích đất 3.759m^2 đất tại thửa số 220, tờ bản đồ 36, xã Tân H, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đối với thửa đất số 220 tại xã Tân H, bà L kháng cáo yêu cầu được thanh toán kỷ phần thừa kế cho cụ Vy Thị T với giá đất từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng/m^2 do thửa đất này bà L đã chuyển nhượng từ năm 2010. Hội đồng xét xử xét thấy, năm 2010 ông Lang chết, không để lại di chúc, bà L đã làm thủ tục kê khai thừa kế đất đứng tên mình nhưng bỏ sót người thừa kế là cụ Vy Thị T, sau đó bà L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Việc chuyển nhượng thửa đất số 220 mà bỏ qua ý kiến của đồng thừa kế là cụ Thoả, sau chuyển nhượng bà L sử dụng toàn bộ số tiền chuyển nhượng mà không chia thừa kế cho cụ Thoả là lỗi của bà L nên việc bà L đề nghị chia bằng tiền theo giá đất tại thời điểm năm 2010 là không có căn cứ. Do vậy, nay cụ T có yêu cầu phân chia di sản của ông Lang thì cần phải xem xét áp dụng giá đất theo Biên

bản định giá ngày 06/8/2024 là 4.000.000 đồng/m^2 mới đúng quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà L.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng giá trị đất theo biên bản định giá ngày 06/8/2024 là 4.000.000 đồng/m^2 là do chủ đất sau này phải chuyển nhượng thêm một phần đất phía trước giáp mặt đường, chứ thực tế giá trị của thửa đất số 220 thấp hơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[2.7]. Về việc phân chia di sản của ông Lang:

Như đã phân tích và nhận định ở trên, di sản của ông Mai Văn Lang bao gồm: ½ Diện tích đất 3.759m^2 đất tại thửa số 220, tờ bản đồ 36, xã Tân Hải; ½ diện tích đất 794,1m^2 đất tại thửa số 133, tờ bản đồ 42, Phường Phước Thắng. Căn cứ các biên bản định giá ngày 06/8/2024 và ngày 19/9/2024 giá trị di sản của ông Lang như sau:

- Diện tích 3.759m^2 x 4.000.000 đồng/m^2 = 15.036.000.000 đồng. Phần di sản ông Lang để lại: 15.036.000.000 đồng : 2 = 7.518.000.000 đồng.

- Diện tích 794,1m^2 x 9.500.000 đồng/m^2 = 7.543.950.000 đồng. Phần di sản ông Lang để lại: 7.543.950.000 đồng x 50% = 3.771.975.000 đồng.

Tổng cộng di sản của ông Lang là 11.289.975.000 đồng. Bà L, cụ Thoả đồng ý phân chia di sản thừa kế của ông Lang bằng tiền. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Lang bao gồm cụ T, bà L, bà H, bà H1, mỗi người được hưởng 01 kỷ phần di sản thừa kế bằng nhau là 11.289.975.000 đồng : 4 = 2.822.493.000 đồng.

Hiện bà L đang đứng tên quyền sử dụng phần di sản của ông Lang để lại. Bà H và bà H1 đồng ý giao lại kỷ phần thừa kế được hưởng cho bà L nên bà L được quyền sử dụng đối với toàn bộ các thửa đất còn lại là thửa 226, 227, 228, 229, 232, 230 tờ bản đồ 42 phường Phước Thắng; bà L có nghĩa vụ thanh toán cho cụ T số tiền là 2.822.493.000 đồng. Cụ T tự nguyện cho ông B và ông N hưởng phần thừa kế cụ T được hưởng, do vậy bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông B và ông N số tiền là 2.822.493.000 đồng.

Đối với thửa đất số 231/101,4m^2 tờ bản đồ 42 phường 12, thành phố Vũng Tàu. Bà L đã chuyển nhượng cho bà Dung và ngày 18/5/2024 bà Dung đã chuyển nhượng cho ông Tiến bà Thùy, việc chuyển nhượng giữa các bên thực hiện đúng theo quy định pháp luật, hiện ông Tiến bà Thùy đã sử dụng đất ổn định. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không tranh chấp đối với thửa đất này, để bảo vệ quyền lợi cho người thứ ba ngay tình, Hội đồng xét xử giữ nguyên tình trạng pháp lý và hiện trạng sử dụng đất đối với ông Tiến, bà Thùy.

[2.8]. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

Bà L khởi kiện yêu cầu ông B, bà Nhân, bà T, ông N trả lại phần đất thuộc các thửa 228, 229, 232. Do yêu cầu này của bà L được chấp nhận nên căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông B, bà Nhân, bà T, ông N phải chịu chi phí tố tụng liên quan việc đo đạc, định giá đối với các thửa đất này.

Cụ Vy Thị T có yêu cầu độc lập chia di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang. Do bà T, bà L, bà H1, bà H được chia di sản thừa kế nên cụ T, bà L, bà H1 và bà H mỗi người phải chịu ¼ chi phí tố tụng đối với việc phân chia di sản thừa kế.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc cụ Thoả, bà H, bà H1 phải chịu chi phí tố tụng là không phù hợp. Kháng nghị cho rằng ông B, bà Nhân, bà T, ông N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là không phù hợp.

Tuy nhiên do toàn bộ chi phí tố tụng gồm: đo vẽ, xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, sao lục hồ sơ là 29.952.847 đồng, cấp sơ thẩm không tách chi phí cho từng quan hệ tranh chấp nên không có cơ sở để xác định nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng của mỗi đương sự. Về nội dung này các đương sự không ai có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần giữ nguyên nội dung đã tuyên của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị L, bị đơn ông Mai Hữu B, bà Hoàng Thị T, ông Nguyễn Hoàng N.

Không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc ông Mai Hoàng N, ông Mai Hữu B được quyền sử dụng thửa đất số 232, tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) và nội dung phân chia tỷ lệ công sức đóng góp cho bà L đối với thửa đất số 133 tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu; xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng.

Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ và phù hợp với các quy định pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn ông B bà Nhân phải nộp án phí có giá ngạch đối với giá trị của diện tích đất tranh chấp là 35.388.000 đồng là không đúng quy định. Xét đây là quan hệ tranh chấp quyền quyền sử dụng đất, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 thì ông B và bà Nhân phải nộp án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận.

Bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị T và cụ Vy Thị T là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội các bà L, T, Thoả được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với nghĩa vụ chịu án phí của bà Mai Thị Thanh H và bà Mai Thị Thanh H1 đối với phần di sản được hưởng mà nhường quyền thừa kế cho bà Hoàng Thị L. Căn cứ hướng dẫn tại Công văn 1083/VKSTC-V9 ngày 26/3/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao: *"Trường hợp người được nhận kỷ phần thừa kế do người khác nhường pH chịu án phí dân sự có giá ngạch trên cơ sở*

giá trị kỷ phần được nhận từ người khác, trừ trường hợp họ được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nếu người được nhận kỷ phần thừa kế do người khác nhường cũng đồng thời được chia một suất thừa kế mà họ thuộc trường hợp được miễn án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì họ được miễn án phí cả đối với phần họ được hưởng và phần họ được người khác nhường (áp dụng khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 theo hướng có lợi cho đương sự)".

Như vậy, căn cứ hướng dẫn nêu trên thì bà L phải chịu án phí trên phần di sản được bà H và bà H1 nhường, tuy nhiên do bà L thuộc trường hợp được miễn án phí nên bà L không phải chịu án phí đối với phần di sản này. Bản án sơ thẩm xác định bà H và bà H1 mỗi người phải nộp 88.449.875 đồng án phí là không phù hợp, cần tuyên bà H và bà H1 không phải nộp án phí.

Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm về án phí như đã nhận định nêu trên.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L, ông B, bà T, ông N không chấp nhận nên các ông bà L, B, T, N phải nộp án phí phúc thẩm. Bà L, bà T là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội các bà L, T được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị L, bị đơn ông Mai Hữu B, bà Hoàng Thị T, ông Nguyễn Hoàng N. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh).

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 20/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ các Điều 26, 147, 148, 272, 273, 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 612, 613, 623, 651, 660 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 33, 66 Luật Hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Mai Hữu B, bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Hoàng Thị T, ông Mai Hoàng N.

1.1/ Tuyên "Giấy cho đất để ở ngày 08/9/2011" vô hiệu.

- Buộc ông Mai Hữu B và bà Nguyễn Thị Hồng N giao trả cho bà Hoàng Thị L diện tích đất đang sử dụng là 14,3m^2 đất thuộc thửa số 228 và diện tích 68,3m^2 đất thuộc thửa số 229, tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh), theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS636213 và số CS636214 cấp ngày 13/8/2019 đứng tên bà Hoàng Thị L.

- Buộc bà Hoàng Thị T và ông Mai Hoàng N giao trả diện tích 74,4m^2 đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 45,8m^2 thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS636217 cấp ngày 13/8/2019 đứng tên bà Hoàng Thị L.

Vị trí kích thước và tứ cận diện tích đất nêu trên được xác định theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 13/01/2025 kèm theo bản án.

- Bà Hoàng Thị L có trách nhiệm thanh toán cho ông Mai Hữu B, bà Nguyễn Thị Hồng Nhân số tiền là 25.992.900 đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi hai ngàn, chín trăm đồng).

- Bà Hoàng Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị T và ông Mai Hoàng N số tiền là 130.009.880 đồng (Một trăm ba mươi triệu, không trăm lẻ chín ngàn, tám trăm tám mươi đồng).

- Bà Hoàng Thị L được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 105,4m^2 tại thửa 228 và diện tích 101,5m^2 tại thửa 229 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà một tầng loại 5 diện tích 32,4m^2. Bà Hoàng Thị L được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 152,7m^2 tại thửa 232, tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà một tầng loại 1 diện tích 45,8m^2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị T về việc công nhận quyền sử dụng diện tích 145m^2 đất thuộc một phần các thửa 228, 229 và 232, tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của bà Hoàng Thị T, ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N. Huỷ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 228, 229 và 232, tờ bản đồ số 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) đã cấp cho bà Hoàng Thị L.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Vy Thị T về việc yêu phân chia di sản thừa kế của ông Mai Văn Lang:

- Cụ Vy Thị T được nhận phần di sản do ông Mai Văn Lang để lại là 2.822.493.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Vy Thị T về việc nhường kỷ phần thừa kế cụ T được hưởng cho ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N. Buộc bà Hoàng Thị L phải thanh toán cho ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N kỷ phần thừa kế cụ T được hưởng số tiền là 2.822.493.750 đồng (Hai tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm chín mươi ba ngàn, bảy trăm năm mươi đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Thị Thanh H, bà Mai Thị Thanh H1 về việc nhường kỷ phần thừa kế mà bà H và bà H1 được hưởng cho bà Hoàng Thị L. Bà L được toàn quyền sở hữu sử dụng các thửa đất số 226, 227, 228, 229, 230 và 232 tờ bản đồ 42, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

4. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, sao lục hồ sơ: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 29.952.847 đồng (Hai mươi chín triệu, chín trăm năm mươi hai ngàn, tám trăm bốn mươi bảy đồng). Bà L là người nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên. Cụ Vy Thị T, bà Mai Thị Thanh H1, bà Mai Thị Thanh H mỗi người phải hoàn lại cho bà L số tiền là 7.488.211 đồng (Bảy triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn, hai trăm mười một đồng).

5. Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị T và cụ Vy Thị Thoả được miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Hữu B và bà Nguyễn Thị Hồng N phải nộp 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Ông Mai Hoàng N phải nộp 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị T được miễn toàn bộ án phí Dân sự phúc thẩm.

Ông Mai Hữu B và ông Mai Hoàng N, mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000227 ngày 27/3/2025 và biên lai số 0002857 ngày 04/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23/12/2025).

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 11 -TP.Hồ Chí Minh;
-VKSND Khu vực 11-TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 11-TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (27).

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

2025DSPT42626 1 000135 487218 18.08.2025 11:11 Hồng Thị Len

Nguyễn Thị Ngọc Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Thị Thương **Trương Văn Tâm** **Nguyễn Thị Ngọc Anh**

2025DSPT42626 1 000135 487218 18.08.2025 11:11 Hồng Thị Len