

Bản án số: 795/2026/DS-PT

Ngày: 22 - 4 - 2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy thỏa thuận giao đất; Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu thực hiện hành vi.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Kim Quy

2. Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Vào ngày 22/4/2026, tại Phòng xử án dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy thỏa thuận giao đất; Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu thực hiện hành vi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1507/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 661/2026/QĐ-PT ngày 29/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2404/2026/QĐ-PT ngày 27/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4024/2026/QĐ-PT ngày 24/3/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5250/2026/QĐPT-DS ngày 14/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N., sinh năm 1931 (chết ngày 14/9/2024).

Người kế thừa theo quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Hồ Thị Kim H., sinh năm 195*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Tỉnh lộ 43, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. **Bà Hồ Thị H.**, sinh năm 196*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Tỉnh lộ 43, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. **Bà Hồ Ngọc H.**, sinh năm 196*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Tỉnh lộ 43, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. **Bà Hồ Thị L.**, sinh năm 196*; Địa chỉ: Khu vực 15, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

1.5. **Ông Lê Minh T.**, sinh năm 198*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Tỉnh lộ 43, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6. **Bà Lê Thị Kim C.**, sinh năm 197*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Ngõ Chí Quốc, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H., bà H., bà H., bà L., ông T. và bà C.: Bà Châu Thị Thảo L., sinh năm 199*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Võ Thị Thừa, phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 006558 ngày 18/11/2024 và Giấy ủy quyền số 006721 ngày 26/11/2024 cùng quyền số 11 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh), (có đơn xin vắng mặt).

1.7. **Ông Phạm Tấn V.**, sinh năm 199* (có mặt);

1.8. **Ông Phạm Tấn D.**, sinh năm 199* (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Tỉnh lộ 43, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.9. **Ông Hồ Minh T.**, sinh năm 196*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Tỉnh lộ 43, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.10. **Bà Trương Thị Đình N.**, sinh năm 197*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Vườn Lài, phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T. và bà N.: Ông Châu Văn T., sinh năm 197*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Nguyễn Thái Sơn, phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 20/01/2025 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh; số 000503, quyền số 01 và Giấy ủy quyền lập ngày 26/11/2024 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh; số 006708, quyền số 11), (có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. **Bà Đặng Thị Kim A.**, sinh năm 195* (có mặt);

Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẦN] Thích Quảng Đức, phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. **Bà Phạm Ngọc H.**, sinh năm 198* (có mặt);

2.3. **Ông Phạm Tấn V.**, sinh năm 199* (có mặt);

2.4. **Ông Phạm Tấn D.**, sinh năm 199*.

Cùng địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẪN] Tỉnh lộ 43, phường Tam Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H., ông V. và ông D.: Bà Đặng Thị Kim A., sinh năm 195*; Địa chỉ: Số [SỐ NHÀ ẪN] Thích Quảng Đức, phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 23/6/2023 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh; số 7661, quyển số 06), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Kim A. (đồng bị đơn): Ông V. Thành Trung - Luật sư của Văn phòng luật sư Cao Minh Luật, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

3. *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị Kim A. (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. và lời trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. là bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Ngọc H., bà Hồ Thị L., ông Lê Minh T., bà Lê Thị Kim C. do bà Châu Thị Thảo L. là đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án trình bày:

Bà Nguyễn Thị N., chết ngày 14/9/2024. Cha mẹ bà N. không rõ họ tên đã chết trước bà N., bà N. có chồng là ông Hồ Văn M., chết năm 1968 (chết không có giấy chứng tử) và ông Phạm Thành L., chết năm 1997. Bà N. có các người con gồm: Bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị B. (chết năm 2023 có 02 người con là Lê Thị Kim C. và Lê Minh T.), bà Hồ Thị H., bà Hồ Thị L., ông Hồ Minh T., bà Hồ Ngọc H., ông Phạm Duy N. (chết năm 2022 có 02 người con là Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. và có vợ là bà Phạm Ngọc H.).

Bà Nguyễn Thị N. là chủ sở hữu, sử dụng đối với toàn bộ căn nhà và đất diện tích 1749,6 m² thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẪN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà đất số [SỐ NHÀ ẪN] đường Ngô Chí Quốc) căn cứ theo Bản án hành chính phúc thẩm số 221/2023/HC-PT do Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11/4/2023.

Toàn bộ nhà và đất này do bà N. được Hợp tác xã Tam Bình giao khoán năm 1984 và trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng thì năm 1993 bà N. đã đăng ký kê khai và đóng thuế đất đầy đủ đối với nhà và đất nêu trên căn cứ theo Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 187/BCTC- TNN ngày 27/12/1993. Năm 1999, bà N. tiếp tục đăng ký kê khai theo Tờ đăng ký nhà - đất ngày 24/8/1999 và đã được Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu xác nhận ngày 28/8/2001. Đến năm 2000, bà N. đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên nhà và đất nêu trên để ở, quản lý, sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định cấp đổi số nhà số 9730/QĐ-UB ngày 06/7/2004, để cấp đổi số nhà

[SỐ NHÀ ẰN] đường Ngô Chí Quốc, khu phố 2, phường Bình Chiếu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là nhà không số). Sau đó, bà N. cho gia đình con trai là ông Phạm Duy N., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. cùng ở nhờ trên căn nhà nêu trên.

Đến năm 2016, bà N. đã ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim A. thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ nhà, đất số [SỐ NHÀ ẰN] đường Ngô Chí Quốc nêu trên. Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất nêu trên thì Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh lại cho rằng nhà, đất này thuộc đất công cho nên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N. theo Văn bản số 2111/UBND-TNMT ngày 08/6/2016 và Văn bản số 3331/UBND-TNMT ngày 17/8/2016 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, bà Nam đã khiếu nại việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và được giải quyết bằng Quyết định số 7904/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 2563/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đều xác định nhà, đất mà bà N. đang quản lý, sử dụng và đề nghị cấp giấy chứng nhận nêu trên là đất công, nên bác yêu cầu khiếu nại của bà N.. Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại nêu trên nên bà Năm đã khởi kiện để yêu cầu hủy Văn bản số 2111/UBND-TNMT, Văn bản số 3331/UBND-TNMT, Quyết định số 7904/QĐ-UBND và Quyết định số 2563/QĐ-UBND. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết bằng Bản án hành chính phúc thẩm số 221/2023/HC-PT ngày 11/4/2023, nội dung: Xác định nhà, đất nêu trên có nguồn gốc do bà N. quản lý, sử dụng ổn định liên tục từ năm 1984 cho đến nay, bà N. cũng đã tiến hành đăng ký kê khai và đóng thuế theo đúng quy định, việc Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cho rằng nhà và đất này là đất công và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. là không đúng quy định. Như vậy, có đầy đủ căn cứ để chứng minh bà N. là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ nhà, đất nêu trên.

Trước đây, khi nhận ủy quyền thực hiện các công việc, thủ tục liên quan đến việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên, bà Đặng Thị Kim A. đã cam kết chắc chắn sẽ ra được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N.. Do tin tưởng nên bà N. đã ký Hợp đồng ủy quyền số 23995 do Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/7/2016 và bàn giao toàn bộ giấy tờ bản chính để bà Đặng Thị Kim A. thay mặt, nhân dân bà N. thực hiện khi cần thiết. Trong quá trình thực hiện, bà A. có yêu cầu bà N. ký, lấn tay trên nhiều loại giấy tờ. Theo bà A. nói thì đây là các giấy tờ liên quan đến việc đăng ký cấp giấy chứng nhận cho nhà và đất nêu. Do tuổi cao, sức khỏe kém và

không biết chữ nên bà N. không biết những giấy tờ bà A. yêu cầu bà N. ký là những giấy tờ gì.

Tuy nhiên, bà A. đã không thực hiện được những nội dung đã cam kết, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. trong vụ án “Khiếu kiện quyết định hành chính” với người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức liên quan đến việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà và đất 1749,6 m² nêu trên. Đồng thời, bà A. cũng không thông báo tiến độ và kết quả giải quyết cho bà N. được biết. Mãi đến khi bà N. liên hệ với Tòa án, thì mới biết vụ án trên đã bị thua kiện sơ thẩm. Do không còn niềm tin với những lời cam kết của bà A., nên bà N. đã thông báo chấm dứt việc ủy quyền của mình đối với bà A. và ủy quyền cho người khác thực hiện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. ở giai đoạn phúc thẩm. Sau đó, bà N. yêu cầu bà Kim Anh phải giao trả lại cho bà N. các giấy tờ hồ sơ bản chính mà bà A. đã nhận để bà N. thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất nêu trên nhưng bà A. không đồng ý. Bà A. cung cấp văn bản thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023 giữa bà N. với bà A. và Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 để yêu cầu bà N. phải bàn giao nhà và đất có diện tích 1.000m² trong tổng số nhà và đất có diện tích 1.749,6m² thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 nêu trên vì cho rằng đây là phí thù lao cho việc thực hiện thủ tục làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Việc bà A. yêu cầu bà N. phải bàn giao 1.000m² đất như trên là không có căn cứ và trái quy định pháp luật. Bản thân bà N. không hề có bất cứ thỏa thuận hay ý chí gì về việc bàn giao 1.000m² thuộc một phần thửa đất 139, tờ bản đồ 34 nêu trên cho bà A.. Ngoài ra, trong Văn bản thỏa thuận này không hề có chữ ký, chữ viết hay dấu vân tay của bà N., tất cả là do bà A. tự tạo nên, bà N. hoàn toàn không biết gì. Hơn nữa, bản thân bà A. cũng không thực hiện được bất cứ nội dung cam kết nào, không báo cáo tiến độ cũng như kết quả thực hiện công việc dẫn đến việc bà N. bị thua kiện mà không hề hay biết. Bên cạnh đó, khi bà N. yêu cầu bà H., ông V., ông D. phải trả lại căn nhà mà bà đã cho họ ở nhờ thì bà H., ông V., ông D. cũng nghe lời xúi giục của bà A. mà cố tình không thực hiện, không trả lại nhà cho bà N. theo đúng quy định. Việc làm của bà A., bà H., ông D., ông V. đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N..

Trước khi chết, ngày 04/5/2023 bà Nguyễn Thị N. đã lập di chúc để lại toàn bộ nhà, đất số [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc cho bà Trương Thị Đình N. và ông Hồ Minh T., căn cứ theo Di chúc số công chứng 001806 quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào lúc 16h ngày 04/5/2023.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị N. là bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Ngọc H., bà Hồ Thị L., ông Lê Minh T., bà Lê Thị Kim C. yêu cầu:

1. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016.

2. Tuyên hủy bỏ Văn bản Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023.

3. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N. là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất diện tích 1.749,6m² thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc, khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023 và Bản đồ trích lục thửa đất số hồ sơ 485/ĐD-VPĐK do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/7/2014.

4. Buộc bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. không được cản trở làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 2758 tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc, khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Buộc bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. phải di dời đồ đạc, trả lại nhà, đất cho bà Nguyễn Thị N..

Đồng ý Di chúc lập ngày 04/5/2023 của bà Nguyễn Thị N., để lại toàn bộ căn nhà và nhà và đất có diện tích 1.749,6 m² thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ 34 tài liệu chính lý năm 2021 (thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ số [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc, khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang tranh chấp trong vụ án nêu trên cho bà Trương Thị Đình N. và ông Hồ Minh T..

Về Chứng thư thẩm định giá tài sản số 373/2025 ngày 09/5/2025, các ông, bà đồng ý và không có ý kiến gì. Yêu cầu bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. phải hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng và tiền chi phí thẩm định giá tài sản là 25.000.000 đồng.

Đối với khoản tiền đo vẽ hiện trạng nhà đất, nguyên đơn tự nguyện chịu.

**** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị năm là ông Hồ Minh T., bà Trương Thị Đình N. cùng ủy quyền cho ông Châu Văn T. đại diện trình bày:***

Trước đây, bà Nguyễn Thị N. đã khởi kiện bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D., yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 23995, Quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/7/2016.

2. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016,

3. Tuyên hủy bỏ Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023.

4. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N. là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất diện tích 1749,6m² thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023 và Bản đồ trích lục thửa đất số hồ sơ 485/ĐD-VPĐK do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/7/2014. Tuyên cho bà Nguyễn Thị N. được liên hệ với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà và đất này theo quy định của pháp luật.

5. Buộc bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. phải di dời đồ đạc, trả lại nhà, đất cho bà Nguyễn Thị N..

6. Buộc bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. không được cản trở bà Nguyễn Thị N. lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251, 2758 tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/9/2024, bà Nguyễn Thị N. (nguyên đơn) chết căn cứ theo Trích lục khai tử số 905/TLKT- DS do Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/9/2024.

Trước khi chết, bà N. đã lập di chúc để lại toàn bộ nhà, đất số [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc hiện đang tranh chấp trong vụ án cho bà Trương Thị Đình N. và ông Hồ Minh T. căn cứ theo Di chúc số công chứng 001806 quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào lúc 16h ngày 04/5/2023. Căn cứ theo quy định tại Điều 74 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 609, Điều 613, Điều 614 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì xác định bà N. và ông T. là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N..

Sau khi tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N., bà N. và ông T. đã có đơn sửa đổi, bổ sung và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016.
2. Tuyên hủy bỏ Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023.

3. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N. là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất có diện tích 1.749,6m² thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023 và Bản đồ trích lục thửa đất số hồ sơ 485/ĐD-VPĐK do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/7/2014.

4. Công nhận Di chúc số công chứng 001806 quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào lúc 16h ngày 04/5/2023. Tuyên cho bà Trương Thị Đình N. và ông Hồ Minh T. được quyền liên hệ với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà và đất này theo quy định của pháp luật.

5. Buộc bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. không được cản trở bà N., ông T. làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251, 2758 tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Buộc bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. phải di dời đồ đạc, trả lại nhà, đất cho bà Trương Thị Đình N., ông Hồ Minh T..

- Đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 là hoàn toàn có cơ sở, bởi lẽ:

Thứ nhất: Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 là thỏa thuận không có thật, giả tạo, không đúng ý chí của bà N.. Bởi, việc giao đất chỉ được thực hiện khi bà N. đồng ý chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp hay góp vốn quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà N. hoàn toàn không thỏa thuận chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp hay góp vốn quyền sử dụng đất đối với nhà và đất có diện tích 800m² thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà A.. Do đó, không thể nào có việc bà N. lại đồng ý giao nhà và đất này cho bà A. được.

Thứ hai: Nội dung của thỏa thuận tại Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 cũng vi phạm điều cấm của pháp luật. Bởi tại thời điểm ký thỏa thuận, nhà và đất thỏa thuận giao không xác định được vị trí cụ thể, chưa được

cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. và đang phải giải quyết tranh chấp. Như vậy, việc thỏa thuận giao đất là hoàn toàn trái quy định pháp luật.

Thứ ba: Nếu căn cứ theo nội dung của Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 thể hiện bản chất của thỏa thuận giao đất này là thỏa thuận trả thù lao cho dịch vụ hợp thức hóa phần nhà, đất có diện tích 1.749,6m² thuộc một phần thửa đất số 1251 và một phần thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB (nay thuộc một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34) tọa lạc tại địa chỉ số [SỐ NHÀ ẦN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà N. sẽ trả đất cho bà A. nếu bà A. hoàn thành công việc, cụ thể là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà, đất nêu trên cho bà N.. Tuy nhiên, bà A. cũng không thực hiện và hoàn thành công việc đã thỏa thuận để nhận thù lao. Cụ thể: Trong vụ án khiếu kiện quyết định hành chính giữa bà Năm với Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bà A. với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà N. đã không bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. dẫn đến việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.. Trong suốt quá trình nhận ủy quyền, bà A. cũng không có thông báo tiến độ công việc hay kết quả giải quyết công việc được ủy quyền cho bà N. theo đúng quy định. Ngay cả khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà N., thì bà A. cũng cố tình giấu và không thông báo cho bà N. được biết. Đến khi bà N. phát hiện ra việc bà A. cùng con trai là ông Phạm Duy N. đã cấu kết, lừa bà thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, sang tên nhà và đất của bà có diện tích 1.461,6m² thuộc một phần thửa đất số 1251 (thửa mới 553), tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại phường Bình Chiểu (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh cho họ và có dấu hiệu muốn chiếm đoạt nhà và đất còn lại nêu trên của bà, thì bà N. đã ngay lập tức yêu cầu bà A. giao trả lại cho bà toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số [SỐ NHÀ ẦN] đường Ngô Chí Quốc nhưng bà A. không thực hiện. Bà A. cũng không thực hiện được việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên.

- Đối với yêu cầu tuyên hủy Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023 là hoàn toàn có căn cứ, bởi lẽ:

Bà N. không ký tên, không điểm chỉ và cũng không ủy quyền cho ai ký thay trên thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023. Nội dung thỏa thuận tự nguyện giao nhà và đất có diện tích 1.000m² thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại địa chỉ số [SỐ NHÀ ẦN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức nhưng không xác định được vị trí cụ thể nhà và đất giao ở đâu, mục đích giao đất là do chuyển nhượng hay tặng cho hay vì lý do gì. Tại thời điểm được ghi trong Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023, thì nhà và đất này vẫn đang được Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp. Như vậy, thỏa thuận giao đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Đối với yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị N. là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ số 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh, là hoàn toàn có căn cứ, bởi lẽ:

Thứ nhất: Bà N. là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ nhà và đất nêu trên ổn định, liên tục từ năm 1984 cho đến nay. Năm 1984, Bà Nguyễn Thị N. được Tập đoàn 15 Tam Bình (sau chuyển thành Hợp tác xã Tam Bình) giao khoán sử dụng nhà và đất có diện tích 4.501,6m² thuộc thửa đất số 1251, 1502, 2758, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã Tam Bình, huyện Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1987, Tập đoàn 15 Tam Bình giải thể chuyển thành Hợp tác xã Tam Bình. Năm 1991, Hợp tác xã Tam Bình giải thể, nhưng bà N. vẫn tiếp tục sử dụng nhà và đất nêu trên. Năm 2000, bà N. xây dựng nhà không phép trên một phần nhà và đất thuộc thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 01 nay thuộc một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34 có số nhà là [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc. Sau khi xây dựng nhà, bà N. cho gia đình ông Phạm Duy N. (con trai bà N.) ở nhờ cùng với bà trong căn nhà này từ đó cho đến nay.

Thứ hai: trong quá trình quản lý, sử dụng đất bà N. đã kê khai, đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận theo đúng quy định pháp luật, cụ thể: Năm 1993, trong quá trình quản lý, sử dụng bà N. đã đăng ký kê khai đối với toàn bộ nhà và đất bà nhận khoán và sử dụng từ năm 1984 nêu trên, cụ thể: Thửa 1502 có diện tích 2.404m² và thửa 1251 có diện tích 2.725m² và bà N. đã được Ủy ban nhân dân xã Tam Bình, huyện Thủ Đức (nay là Ủy ban nhân dân phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh cấp Sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 187/BCTC/TNN ngày 27/12/1993. Năm 1999, theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 và Chỉ thị số 24/1999/CT-TTg ngày 19/8/1999 của Thủ tướng Chính phủ, bà N. đã đăng ký kê khai đối với nhà và đất bà sử dụng nêu trên căn cứ theo Tờ đăng ký nhà - đất ngày 24/8/1999 và đã được Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 28/8/1999. Ngày 11/12/2013, bà N. được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02661 để công nhận phần diện tích đất 1.461,6m² thuộc một phần thửa đất số 1251 (thửa mới 553), tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại phường Bình Chiểu (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với phần diện tích còn lại 1.749,6m² thuộc một phần thửa đất số 1251 và một phần thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 1 Tài liệu 02/CT-UB (nay thuộc một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34), Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cho rằng nhà và đất này là đất công của Nhà nước quản lý nên không cấp giấy chứng nhận cho bà N.. Sau đó, bà N. đã khiếu nại, khiếu kiện và đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định quyền sử dụng hợp pháp của bà N. đối với nhà và đất nêu trên và tuyên hủy các công văn, quyết định của ủy ban các cấp về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo

Bản án hành chính phúc thẩm số 221/2023/HC-PT do Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11/4/2023. Sau đó, bà N. đã tiến hành lập lại hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Như vậy, toàn bộ nhà, đất số [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc là tài sản của bà N. quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1984 cho đến nay và đã đăng ký, kê khai theo chỉ theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 và Chỉ thị số 24/1999/CT-TTg ngày 19/8/1999 của Thủ tướng Chính phủ. Bà N. đã đăng ký kê khai đối với nhà và đất bà sử dụng nêu trên căn cứ theo Tờ đăng ký nhà - đất ngày 24/8/1999 và đã được Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 28/8/1999.

Căn cứ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 18, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và tiếp tục được kế thừa tại khoản 1 Điều 137 Luật đất đai năm 2024, thì việc bà N. yêu cầu công nhận quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ nhà, đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023, ranh do ông Châu Văn T. là người đại diện ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N. hướng dẫn, thì phần đất qua đo đạc là 1812.6m², chênh lệch so với yêu cầu giải quyết của nguyên đơn. Việc chênh lệch này phía nguyên đơn xác định do đất rộng nên chỉ ranh có sự chưa chính xác. Nay nguyên đơn xác định yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 1.749,6m² và căn nhà xây dựng trên đất diện tích 92m² theo Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023 và Bản đồ trích lục thửa đất số hồ sơ 485/ĐD-VPĐK do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/7/2014.

- Đối với yêu cầu công nhận Di chúc số công chứng 001806, Quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào lúc 16h ngày 04/5/2023 (sau đây gọi tắt là Di chúc số 001806) và tuyên cho bà Trương Thị Đình N. và ông Hồ Minh T. được quyền liên hệ với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà và đất này theo quy định của pháp luật, yêu cầu này là hoàn toàn có cơ sở.

Thứ nhất: Di chúc số 001806, là di chúc bằng văn bản có công chứng được lập đúng quy định pháp luật về hình thức theo Điều 630, Điều 631, Điều 635, Điều 636 Bộ luật Dân sự năm 2015 cụ thể: Tại thời điểm lập di chúc, bà N. minh mẫn, sáng suốt (có giấy khám sức khỏe đính kèm Di chúc), tự nguyện lập di chúc, không bị ai lừa dối, đe dọa hay ép buộc. Điều này đã được Công chứng viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Hà chứng nhận và xác nhận của

02 người làm chứng. Do bà N. không viết được nên bà N. đã mời 02 người làm chứng là bà Nguyễn Ngọc Thanh M. (sinh năm 199*; Căn cước công dân số [ĐÃ ẨN]) và bà Đoàn Mỹ C. (sinh năm 199*; Căn cước công dân số [ĐÃ ẨN]) để chứng kiến việc bà N. lập Di chúc số 001806 nêu trên. Những người làm chứng được bà N. mời là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của bà N., không phải là người có quyền, nghĩa vụ tài sản liên quan đến nội dung di chúc và đã ký tên, điểm chỉ, ghi lời chứng xác nhận rõ ràng trước mặt bà N. và công chứng viên. Di chúc số 001806, đã đảm bảo toàn bộ nội dung theo quy định tại Điều 631 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà N. đã điểm chỉ vào từng trang của Di chúc số 001806 trước mặt công chứng viên và hai người làm chứng. Di chúc số 001806 đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà chứng nhận, ghi số công chứng theo đúng quy định pháp luật. Như vậy, xét về hình thức thì Di chúc số 001806 hoàn toàn hợp pháp.

Thứ hai: Di chúc số 001806 hợp pháp về nội dung, cụ thể:

Di chúc số 001806 được bà N. lập để định đoạt phần tài sản của bà là nhà, đất có diện tích 1.749,6m² thuộc một phần thửa đất số 1251 và một phần thửa đất số 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB (nay thuộc một phần thửa đất số 139, tờ bản đồ số 34) tọa lạc tại địa chỉ số [SỐ NHÀ ẨN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh sau khi bà chết. Theo đó, bà N. để lại toàn bộ nhà, đất nêu trên cho ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N..

Nhà, đất nói trên có nguồn gốc do bà N. quản lý, sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1984 cho đến nay và bà N. đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh) nhận định quyền sử dụng hợp pháp theo Bản án số 221/2023/HC-PT ngày 11/4/2023.

Căn cứ theo Điều 626, khoản 2 Điều 630 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì việc bà N. chỉ định để lại toàn bộ nhà, đất nêu trên cho bà N. và ông T. là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định “*Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu*”, thì Di chúc số 001806 đương nhiên có giá trị pháp lý.

Thứ ba: Ngày 14/9/2024, bà N. đã chết căn cứ theo Trích lục khai tử số 905/TLKT- DS ngày 16/9/2024. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 643 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì Di chúc số 001806 đã phát sinh hiệu lực, ông T. và bà N. là người thừa kế hợp pháp theo di chúc. Do đó, bà N. và ông T. có đầy đủ các quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ nhà, đất nêu trên, trong đó có quyền đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất được thừa kế nêu trên.

- Đối với yêu cầu buộc bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. không được cản trở bà N., ông T. làm thủ tục đăng

ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất số [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc nêu trên: Trước đây, trong quá trình bà N. lập thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất số [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc thì bị bà A., bà H., ông V. và ông D. cản trở, không để bà N. thực hiện việc đo vẽ hiện trạng nhà, đất để bổ túc hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp.

Căn cứ theo quy định tại Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng với Điều 11 Luật Đất đai năm 2024), thì Nhà nước nghiêm cấm hành vi cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu buộc bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. phải di dời đồ đạc trả lại nhà, đất cho bà N., ông T. theo đúng quy định pháp luật.

Trước đây, khi còn sống bà N. có cho gia đình con trai gồm ông Phạm Duy N., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. ở nhờ tại căn nhà [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc của bà. Tuy nhiên, đến năm 2023 sau khi phát hiện ra sự việc gia đình ông N. cấu kết với bà A. lừa bà N. ký sang tên nhà và đất có diện tích 1.461,6m² thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại phường Bình Chiểu (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh, bà N. rất bức xúc do bị chính con mình lừa dối nên bà N. đã có thông báo cho gia đình ông N. về việc di dời đồ đạc để trả lại nhà bà cho ở nhờ nêu trên cho bà.

Về Chứng thư thẩm định giá tài sản số 373/2025 ngày 09/5/2025, nguyên đơn đồng ý, không có ý kiến gì.

Yêu cầu bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. phải hoàn trả tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng và tiền chi phí thẩm định giá tài sản là 25.000.000 đồng. Đối với khoản tiền đo vẽ hiện trạng nhà đất, nguyên đơn tự nguyện chịu.

2. Bị đơn.

2.1. Bà Đặng Thị Kim A. trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Đối với yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị N. là chủ sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất diện tích 1.748,6m² thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 Tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc, khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và tuyên cho bà Nguyễn Thị N. được liên hệ với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà và đất này theo quy định của pháp luật, thì bị đơn không đồng ý vì bà N. đã làm thỏa thuận giao đất các ngày 13/4/2016, ngày 17/01/2023 và Hợp đồng ủy quyền số 23995 Quyền số 5/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/7/2016.

- Đối với yêu cầu Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 và tuyên hủy bỏ Văn bản Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023, thì bị đơn không đồng ý vì phía bị đơn đã tham gia 20 năm đi khiếu kiện, đi lục giấy tờ, công sức bỏ ra rất lớn. Phía bị đơn cũng tham gia vụ án hành chính cấp sơ thẩm, đến cấp phúc thẩm không được tham gia vì bên kia chấm dứt ủy quyền.

- Đối với yêu cầu buộc bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. dời đồ đạc, trả lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị N. thì phía bị đơn không đồng ý, lý do: Phần nhà trên đất do ông N. xây dựng năm 2000, không có giấy phép, không bị xử hành chính, không buộc tháo dỡ. Năm 2004 được cấp sổ nhà và cho phép tồn tại.

- Đối với Di chúc số công chứng 001806 quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận vào lúc 16h ngày 04/5/2023, thì phía bị đơn không đồng ý.

Về chứng thư thẩm định giá tài sản số 373/2025 ngày 09/5/2025, bà không có ý kiến gì.

2.2. Bà Phạm Ngọc H. trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Phần nhà đất diện tích 1.748,6 m² thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 Tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẤN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh, về nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị N. trực tiếp sử dụng và đứng tên đăng ký kê khai, đóng thuế trong quá trình sử dụng. Còn căn nhà trên đất do ông Phạm Duy N. (con trai trai bà N.) xây dựng năm 2000, không có giấy phép, không bị xử hành chính, không buộc tháo dỡ, năm 2004 được cấp sổ nhà đứng tên ông Phạm Duy N. được Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu cho phép tồn tại. Do đó không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn.

Về chứng thư thẩm định giá tài sản số 373/2025 ngày 09/5/2025, thì phía bị đơn không có ý kiến gì.

2.3. Ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. có cùng ý kiến với bà Đặng Thị Kim A., không trình bày gì thêm.

*** Tại Bản án số 1507/2025/DS-ST ngày 30/10/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N. đứng về phía nguyên đơn gồm Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Thị L., ông Hồ Minh T., ông Lê Minh T., bà Lê Thị Kim C.); Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Đình N. và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Hồ Minh T.:

1. Tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị N. và bà Đặng Thị Kim A..

2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N. là chủ sở hữu, quyền sử dụng đối với nhà và đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023 và Bản đồ trích lục thửa đất số hồ sơ 485/ĐD-VPĐK do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/7/2014.

3. Công nhận Di chúc số công chứng 001806 quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/5/2023 là hợp pháp. Bà Trương Thị Đình N. và ông Hồ Minh T. được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà và đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 Tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

4. Buộc bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. phải di dời đồ đạc, trả lại nhà, đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 Tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trương Thị Đình N., ông Hồ Minh T..

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. - Do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N. đứng về phía nguyên đơn gồm Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Thị L., ông Hồ Minh T., ông Lê Minh T., bà Lê Thị Kim C. và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Đình N. đối với các yêu cầu sau:

1. Tuyên bố Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023 giữa bà Nguyễn Thị N. và bà Đặng Thị Kim A. vô hiệu.

2. Buộc bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. không được cản trở bà N., ông T. làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251, 2758 tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9319, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2014 tại Phòng Công chứng số 3 giữa bà Nguyễn Thị N. và bà Đặng Thị Kim A., ông Phạm Duy N..

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 23995 quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2016 của bà Nguyễn Thị N. cho bà Đặng Thị Kim A..

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 229694, số vào sổ cấp GCN CH02893 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 23/5/2014 cho bà Đặng Thị Kim A..

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 229693, số vào sổ cấp GCN CH02893 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 23/5/2014 cho ông Phạm Duy N..

- Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Đặng Thị Kim A., ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. và bà Phạm Ngọc H. phải hoàn lại cho những người kế thừa quyền và tố tụng của bà Nguyễn Thị N. gồm: Bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Ngọc H., bà Hồ Thị L., ông Lê Minh T., bà Lê Thị Kim C. và ông Hồ Minh T. số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp

Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất tài sản tranh chấp.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

1. Bà Đặng Thị Kim A. sinh năm 195* được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2. Ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D., bà Phạm Ngọc H. phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng số tiền 91.353.609 (Chín mươi một triệu ba trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm lẻ chín) đồng.

3. Bà Nguyễn Thị N. - Do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N. đứng về phía nguyên đơn gồm Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Thị L., ông Hồ Minh T., ông Lê Minh T., bà Lê Thị Kim C. và bà Đinh Thị Thanh N. phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng số tiền là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N. đã nộp theo biên lai số 282 ngày 30/5/2025 và 281 ngày 30/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Dành cho các đương sự trong vụ án khởi kiện vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu đối với Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 bị tuyên hủy và Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023 bị tuyên vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 11/11/2025, bà Đặng Thị Kim A. (đồng bị đơn) nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn bà Đặng Thị Kim A. không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người kháng cáo là bà Đặng Thị Kim A. (đồng bị đơn) trình bày tại Bản trình bày ý kiến ngày 07/4/2026 như sau:* Bà A. kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án, do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và xét xử thiếu công tâm, cụ thể:

- Vi phạm tố tụng: Cấp sơ thẩm hủy hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 (thỏa thuận trả công của bà N. cho bà A.), nhưng không thông báo cho bà A. và cũng không giải quyết hậu quả của tuyên vô hiệu. Không giải thích cho bà A. biết về hậu quả của giao dịch bị hủy và vô hiệu.

Trong quá trình xét xử, Tòa án không tiếp nhận đơn phản tố của bị đơn và cho rằng bị đơn không có quyền này. Cấp sơ thẩm cũng không giải thích cho bà quyền yêu cầu phản tố, nên bà không biết thực hiện quyền của mình.

- Bản án sơ thẩm tuyên có mâu thuẫn không thể hiểu nổi, cụ thể: Đối với quyết định hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 17/01/2023 (trang 25, 26 của bản án) tuyên không chấp nhận yêu cầu vô hiệu của nguyên đơn, nhưng tại trang 27 của bản án lại tuyên văn bản này vô hiệu.

Vì vậy, để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án, cần phải hủy bản án. Trường hợp cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm, thì bà A. yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc hủy hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016; Công nhận hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 và thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023 có hiệu lực pháp luật; Hủy bỏ Di chúc của bà Nguyễn Thị N. lập ngày 04/5/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 001806 quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD). Vì di chúc này do người trên 90 tuổi, không minh mẫn, không tinh táo, không có giấy khám sức khỏe lập, nên không hợp lệ.

** Luật sư Vũ Thành Trung – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo là bà Đặng Thị Kim A. trình bày:* Cấp sơ thẩm đã vi phạm Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhận định và quyết định của bản án không phù hợp với nhau: Nhận định yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy thỏa thuận giao đất năm 2023 là không có căn cứ, nhưng phần quyết định lại tuyên vô hiệu. Bản án sơ thẩm nhận định đã giải thích hậu quả giao dịch vô hiệu, đương sự không yêu cầu nhưng giành quyền khởi kiện cho đương sự trong vụ án khác.

Bản án sơ thẩm công nhận di chúc của bà Nguyễn Thị N., nhưng tài sản tranh chấp không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của cá nhân bà N. mà là tài sản chung của vợ chồng bà N.. Bản án có sự nhầm lẫn giữa nguyên đơn và bị đơn tại trang số 18.

Bà A. không được giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chỉ hỏi nguyên đơn, không rõ bà A. có nghe các nội dung Hội đồng xét xử hỏi hay không. Vì vậy, bà A. kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

** Ông Châu Văn T. là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N. (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn) và bà Châu Thị Thảo L. là người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Ngọc H., bà Hồ Thị L., ông Lê Minh T., bà Lê Thị Kim C. (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn) cùng trình bày tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 21/4/2026 như sau:*

Bản án dân sự sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tuyên xử đúng quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, nên đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Kim A., giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do bận công việc, nên ông, bà xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

* Bà Đặng Thị Kim A. có cùng ý kiến với Luật sư Vũ Thành Trung.

* Bà Phạm Ngọc H. và ông Phạm Tấn V. không có ý kiến.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau:* Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của bà Đặng Thị Kim A. thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, trích dẫn các quy định của pháp luật có liên quan, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Kim A., sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 30/10/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1507/2025/DS-ST. Ngày 11/11/2025, bà Đặng Thị Kim A. nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà A. nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Xác định quan hệ pháp luật: Ngày 10/4/2024, bà Nguyễn Thị N. (có ông Châu Văn T. đại diện) nộp đơn xin rút các yêu cầu khởi kiện sau đây:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2014 giữa bà Nguyễn Thị N. với ông Phạm Duy N., bà Đặng Thị Kim A.;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2016 giữa bà Nguyễn Thị N. với bà Đặng Thị Kim A.;

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 229694 (số vào sổ: CH 02983) và BT 229693 (số vào sổ: CH 02983) do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Đặng Thị Kim A. và ông Phạm Duy N. ngày 23/5/2014.

Mặc dù nguyên đơn đã rút các yêu cầu khởi kiện nói trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là chưa chính xác nên điều chỉnh cho phù hợp. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (do ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N. kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) lập ngày 27/11/2024, thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy các thỏa thuận giao đất, tranh chấp thừa kế và buộc thực hiện hành vi.

[1.3] Xác định tư cách người tham gia tố tụng:

[1.3.1] Tại Đơn khởi kiện ngày 12/7/2023, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện các ngày 15/8/2023, 20/8/2023 và 27/11/2024, nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn khởi kiện đối với các ông, bà: Đặng Thị Kim A., Phạm Ngọc H., Phạm Tấn V. và Phạm Tấn D.. Căn cứ khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn trong vụ án được xác định là bà A., bà H., ông V. và ông D..

[1.3.2] Ngày 14/9/2024, bà Nguyễn Thị N. (nguyên đơn) chết. Theo khai nhận của các bên đương sự, thì hàng thừa kế thứ nhất của bà N. tại thời điểm này còn lại các con của bà N., gồm: Bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Thị L., ông Hồ Minh T. và bà Hồ Ngọc H.. Những người này tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N..

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị N. còn có 02 người con khác là: Bà Hồ Thị B. (chết ngày 19/12/2023, có hai con là bà Lê Thị Kim C. và ông Lê Minh T.), ông Phạm Duy N. (chết ngày 14/11/2022, có 02 người con là ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D.). Bà B. và ông N. đều chết trước bà N., nên các con của bà B. và các con của ông N. tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N..

Mặt khác, bà Nguyễn Thị N. còn lập Di chúc (số 001806, quyển số 05, ngày 04/5/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Hà), để lại quyền về tài sản đang tranh chấp cho ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N..

Căn cứ khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ngoài những người như cấp sơ thẩm

đã xác định, thì còn có bà Trương Thị Đình N.. Nhưng cấp sơ thẩm xác định bà N. là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là chưa phù hợp, nên điều chỉnh lại.

[1.3.4] Ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. là đồng bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.. Quyền và nghĩa vụ của ông V. và ông D. trong hai tư cách này đối lập nhau.

Ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. có lập Giấy ủy quyền ngày 23/6/2023 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh (số 7661, quyển số 06) để ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim A. đại diện. Tại Giấy ủy quyền, ông V. và ông D. căn cứ vào thư mời ngày 20/6/2023 của Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp của bà Nguyễn Thị N.. Thời điểm này, ông V. và ông D. là đồng bị đơn, nên bà Đặng Thị Kim A. là người đại diện của ông V. và ông D. (đồng bị đơn) trong vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn xác định bà A. là người đại diện của ông V. và ông D. (với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn), là không đúng quy định, vì ngoài tư cách đại diện, thì bà A. còn là đồng bị đơn, nên quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà A. đối lập nhau. Vì vậy, cấp phúc thẩm không chấp nhận bà Đặng Thị Kim A. là người đại diện theo ủy quyền của ông V. và ông D. (với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn). Tuy nhiên, ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. đã trực tiếp tham gia tố tụng và nộp Bản tự khai ngày 15/8/2023 cho Tòa án cấp sơ thẩm, nên sai sót này của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. và ông D..

Tại cấp phúc thẩm, khi được triệu tập với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, ông Phạm Tấn V. có mặt tại phiên tòa nhưng không có ý kiến trình bày, còn ông Phạm Tấn D. nộp cho Tòa án đơn xin vắng mặt.

[1.3.5] Bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Ngọc H., bà Hồ Thị L., ông Lê Minh T. và bà Lê Thị Kim C. (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn), cùng ủy quyền cho bà Châu Thị Thảo L. đại diện; Ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N. (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn), cùng ủy quyền cho ông Châu Văn T. đại diện; Bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. (đồng bị đơn) cùng ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim A. đại diện. Các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Ông Phạm Tấn D. (tư cách kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn), bà Châu Thị Thảo L. và ông Châu Văn T. có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.4] Việc cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ tại cấp phúc thẩm.

- Người kháng cáo là bà Đặng Thị Kim A. cung cấp: Bản trình bày ý kiến làm rõ yêu cầu kháng cáo, giấy xác nhận số 04/02/2026 GXN ngày 24/3/2026

của Bệnh viện đa khoa Phú Nhuận, giấy xác nhận số 909/GXN-BVQY7A ngày 14/4/2026 của Bệnh viện Quân Y 7A, đơn xin vắng mặt của ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. (bản chính); Bản sao Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú số: 949753 của hộ bà Nguyễn Thị N. và các bản phô tô: Đơn thuốc của bà Nguyễn Thị N. từ tháng 01/2019 đến tháng 07/2021, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 29/10/2002.

- Phía nguyên đơn cung cấp: Bản tự khai ngày 11/3/2026 của ông Châu Văn T., bản trình bày ý kiến ngày 24/3/2026 của ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N., đơn đề nghị xét xử vắng mặt của ông Châu Văn T. và bà Châu Thị Thảo L..

Hội đồng xét xử đã công bố các văn bản, tài liệu nói trên tại phiên tòa.

[2] Xét kháng cáo của bà Đặng Thị Kim A., yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nhận thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt cho bà Đặng Thị Kim A.: Thông báo về việc thụ lý vụ án số 1054/TB-TLVA ngày 17/7/2023, Thông báo về việc thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20/8/2023 và số 1054/2024/2/TB-TLVA ngày 06/12/2024, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Theo các văn bản tố tụng nói trên, Tòa án đã thông báo cho các đương sự (trong đó có bà Đặng Thị Kim A.) được biết về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đồng thời, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, các đương sự phải nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với các yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập (nếu có). Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Đặng Thị Kim A. không nộp đơn yêu cầu phản tố mà chỉ trình bày ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, bà A. kháng cáo cho rằng bà không được cấp sơ thẩm giải thích quyền yêu cầu phản tố, nên bà không biết để thực hiện quyền của mình, là không có căn cứ.

Mặt khác, lời khai của bà A. tại Bản trình bày ý kiến kháng cáo đề ngày 07/4/2026 có mâu thuẫn. Một mặt, bà A. cho rằng bà không được Tòa án giải thích quyền yêu cầu phản tố nên bà không biết để thực hiện quyền của mình, nhưng mặt khác bà lại trình bày rằng Tòa án không tiếp nhận đơn phản tố của bà. Điều này chứng tỏ, bà A. đã được giải thích rõ về quyền yêu cầu phản tố, nhưng bà đã không thực hiện. Bà A. cũng không có chứng cứ chứng minh bà đã nộp đơn phản tố cho Tòa án.

[2.2] Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, khi được hỏi, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày rằng họ không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ các văn bản thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 và 17/01/2023. Đồng bị đơn là bà Đặng Thị Kim A. và bà Phạm Ngọc H. có mặt tại phiên tòa, nhưng không có ý kiến gì đối với lời trình bày nói trên của phía

nguyên đơn và cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ các văn bản giao đất nói trên.

Căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì Tòa án chỉ thụ lý giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự. Vì vậy, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy các văn bản thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 và 17/01/2023 và giành cho đương sự quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật, là đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A. yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh vụ án thuộc trường hợp nào quy định tại Điều 310 của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ và chứng minh theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đúng quy định của pháp luật, không có vi phạm khác về mặt tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nói trên của bà A..

[2.3] Đối với ý kiến của bà A., cho rằng bản án sơ thẩm tuyên có mâu thuẫn, tại trang 25, 26 của bản án Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 17/01/2023 vô hiệu, nhưng phần quyết định (tại trang 27) của bản án lại tuyên văn bản này vô hiệu. Ý kiến này của bà A., sẽ được xem xét trong phần nội dung.

[3] Đối với kháng cáo của bà A. về việc: Công nhận Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 và thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023 có hiệu lực pháp luật; Hủy bỏ Di chúc của bà Nguyễn Thị N. lập ngày 04/5/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 001806 quyển số 05). Xét, trong vụ án này, bà Đặng Thị Kim A. không có yêu cầu phản tố, nên yêu cầu nói trên của bà A. vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, khi xét kháng cáo của bà A. về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử sẽ xem xét tính hợp pháp và có văn cứ của các văn bản thỏa thuận giao đất cũng như Di chúc của bà Nguyễn Thị N..

[4] Xét kháng cáo của bà Đặng Thị Kim A., về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Bản vẽ và kết quả thẩm định giá.

[4.1.1] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023 theo chỉ ranh của bà Nguyễn Thị N., thì phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích 1.812,6m². Tại Bảng chỉ dẫn diện tích của bản đồ này thể hiện: Diện tích 1.812,6m² gồm 03 thửa, trong đó thửa 139 (đang tranh chấp trong vụ án) có diện tích 1.777,6m², thửa 138 có diện tích 3.8m² và thửa 553 diện tích 31,2m².

Phía nguyên đơn trình bày: Do nguyên đơn hướng dẫn ranh không chính xác nên đã chỉ ranh lấn sang thửa 138 và thửa 553, hai thửa đất này không thuộc

quyền sử dụng của nguyên đơn và không tranh chấp trong vụ án này. Nay, nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp diện tích đất 1.749,6m² theo Bản đồ trích lục thửa đất số hồ sơ 485/ĐD-VPĐK do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/7/2014 và căn nhà [SỐ NHÀ ẨM] đường Ngô Chí Quốc tọa lạc trên thửa đất số 139 theo Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023. Nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào các bản vẽ nói trên để giải quyết vụ án.

Phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì về các bản vẽ do nguyên đơn yêu cầu áp dụng. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Bản đồ trích lục thửa đất số hồ sơ 485/ĐD-VPĐK ngày 02/7/2014 và Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 08/12/2023, làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4.1.2] Theo yêu cầu của nguyên đơn, cấp sơ thẩm đã trưng cầu thẩm định giá đối với tài sản tranh chấp. Tại Chứng thư thẩm định giá số 373/2025/140 ngày 09/6/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sao Việt, thì giá trị tài sản tranh chấp tổng cộng là: 13.104.812.000 đồng, trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất (diện tích: 1.749,6m²) là: 12.925.933.000 đồng;
- Giá trị công trình có trên đất: 178.879.000 đồng.

Các bên đương sự không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá này. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo và các đương sự có mặt không yêu cầu định giá hay thẩm định giá lại tài sản tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Chứng thư thẩm định giá nói trên làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã được Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh hòa giải cơ sở theo đúng quy định tại Điều 202 Luật Đất đai.

[4.2] Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 221/2023/HC-PT ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã nhận định:

Diện tích đất 1.749,6m² thửa 139 mà hai bên đang tranh chấp có nguồn gốc như sau: Đất do ông Nguyễn Văn L. sử dụng trước năm 1975. Sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã Tam Bình, huyện Thủ Đức quản lý và giao cho Tập đoàn canh tác. Khoảng năm 1984, Tập đoàn chuyển thành Hợp tác xã và tiếp tục quản lý. Năm 1984, Hợp tác xã giao khoán cho bà Nguyễn Thị N. canh tác, việc giao khoán không có giấy tờ nên không thể hiện phần diện tích đất bà N. được giao khoán. Quá trình sử dụng đất, ngày 24/8/1999, bà N. có đăng ký kê khai nhà đất với diện tích 3.500m² gồm thửa 1502 và thửa 1251. Theo Sổ kê khai, nộp thuế nông nghiệp do Ủy ban nhân dân xã Tam Bình, huyện Thủ Đức cấp ngày 27/12/1993, thì bà N. có đóng thuế 5.179m² từ ngày 27/12/1993 đến ngày 27/12/2002. Trong phần đất nói trên, bà N. đã được cấp Giấy chứng nhận số

CH02661 ngày 11/12/2013, diện tích cấp 1.461,6m². Bà N. có sổ hộ khẩu nơi đăng ký đất, có hợp đồng mua bán điện sinh hoạt, vv... Vì vậy, người bị kiện cho rằng bà N. không có chứng cứ chứng minh quá trình sử dụng đất, nên không đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. là không đúng. Từ nhận định này, bản án đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà N., hủy các quyết định hành chính, buộc Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức thực hiện nhiệm vụ, công vụ đúng quy định của pháp luật.

Bản án hành chính phúc thẩm nói trên có hiệu lực pháp luật. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4.3] Xét Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016, nhận thấy:

Ngày 13/4/2016, bà Nguyễn Thị N. và con trai là ông Phạm Duy N. (gọi tắt là bên A) với bà Đặng Thị Kim A. (gọi tắt là bên B) ký “Hợp đồng thỏa thuận giao đất” (giấy tay, không có công chứng, không có chứng thực), với nội dung: Bên A có diện tích đất 1.748,6m² thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 34, tại đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thống nhất và đồng ý các điều thỏa thuận sau:

- “*Bên A đồng ý giao cho bên B là: 800m² đất + 200.000.000 đồng của thửa 139, Tờ 34 đất tại đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.*

- *Bên B đại diện cho bên A đi thưa kiện, khiếu nại tại các cơ quan nhà nước cũng như các cấp tòa án để dành lại phần đất 1.748,6m² hợp pháp cho bà N..*

- *Bên B có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền: xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà của diện tích 1.748,6m² đất này cho bà N..*

- *Bên B lo chi trả tất cả các khoản phí cần thiết liên quan đến thửa đất của bà N..*

- *Khi bên B đã hoàn thành trách nhiệm với bên A thì bên A phải có trách nhiệm thực hiện giao 800m² đất + 200.000.000 đồng cho bên B tại Phòng Công chứng”.*

Theo trình bày của hai bên đương sự, để thực hiện thỏa thuận, bà N. ký Hợp đồng ủy quyền số 23995, quyền số 5 lập ngày 18/7/2016 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh, ủy quyền cho bà A., nội dung:

Bên A (bà Nguyễn Thị N.) đang làm thủ tục khiếu nại Công văn số 3534/UBND-TNMT ngày 27/9/2013 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và Công văn số 2111/UBND-TNMT ngày 08/6/2016 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức về việc xử lý và trả lời đơn của bà Nguyễn Thị N..

“*Bên B (tức bà A.) được quyền thay mặt Bên A liên hệ với Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức và các cơ quan chức năng làm thủ tục khiếu nại các công văn nêu trên. Nếu vụ việc được cơ quan Tòa án thụ lý thì bên B được quyền thay mặt bên*

A liên hệ với Tòa án nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng để tham gia tố tụng, tham gia giải quyết việc khiếu kiện nêu trên với tư cách là người đại diện hợp pháp của bên A trong vụ khiếu kiện này theo quy định.

Trong phạm vi ủy quyền, bên B được quyền lập văn bản, ký tên trên các giấy tờ liên quan và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật”. Ủy quyền không có thù lao. Thời hạn ủy quyền: kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền này cho đến khi bên B hoàn tất công việc được ủy quyền nêu trên.

Xét Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016, nhận thấy: Về hình thức, thỏa thuận được lập thành văn bản, tại thời điểm ký kết hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện xác lập giao dịch. Tuy nhiên, thời điểm này bà N. và ông N. (bên A) chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không xác định được vị trí cụ thể diện tích 800m² nằm vị trí nào trong tổng 1.748,6m² mà bà N. đang khiếu nại. Bà Năm và ông N. là một bên trong thỏa thuận, nhưng người kê khai đăng ký và nộp thuế thừa đất 139, là bà Năm. Vì vậy, nội dung thỏa thuận này đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên cấp sơ thẩm tuyên thỏa thuận này vô hiệu, là phù hợp với quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, thì giao dịch dân sự vô hiệu, các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo nội dung thỏa thuận giao đất nói trên, thì bà A. phải “chi trả tất cả các khoản phí cần thiết liên quan đến thửa đất của bà N.” và bên A có nghĩa vụ trả cho bà A. diện tích đất 800m² trong tổng diện tích 1.748,6m² mà bà N. đang khiếu nại và số tiền 200.000.000 đồng khi nào bà A. hoàn tất công việc, bà N. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự thừa nhận bà A. là người đại diện cho bà N. tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ án hành chính. Tòa án này đã đưa vụ án ra xét xử và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà N.. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bà N. nộp đơn kháng cáo. Sau đó, bà N. thông báo chấm dứt việc ủy quyền đối với bà A. trong vụ án hành chính tại cấp phúc thẩm. Ngày 11/4/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, đến nay bà Nguyễn Thị N. vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.748,6m². Trong vụ án này, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu cũng như bồi thường thiệt hại (nếu có), các bên cũng không tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa bà N. với bà A., nên không xem xét. Cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện cho bà A. đối với các nội dung nói trên trong vụ án khác theo quy định của pháp luật, là đúng quy định. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bà A. liên quan đến Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4.4] Xét Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023, nhận thấy:

Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023 có nội dung: Bà Nguyễn Thị N. tự nguyện giao cho bà A. diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 139, bà A. có trách nhiệm giải quyết đất đai cho đến khi Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N.. Cuối văn bản này, phía dưới chữ “Bên A giao đất” có đánh dấu X và ghi họ tên “Nguyễn Thị N.”. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự đều xác định bà Nguyễn Thị N. không ký tên, không ghi họ tên vào văn bản này.

Cuối văn bản này, mục “Các con bà N.” có chữ ký và ghi họ tên Hồ Minh T., Hồ Thị Kim H.. Tuy nhiên, ông T. và bà H. chỉ ký với tư cách con của bà N., không phải là một bên trong Thỏa thuận tự nguyện giao đất năm 2023, cũng không phải là người trực tiếp sử dụng thửa đất số 139.

Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, bà A. cho rằng chữ X trong Thỏa thuận tự nguyện giao đất năm 2023, là của bà N.. Xét, lời khai nói trên của bà A. mâu thuẫn với chính lời khai của bà tại cấp sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ khác tại hồ sơ. Tại cấp sơ thẩm, bà A. xác định bà N. không ký tên vào văn bản nói trên. Tại bản Di chúc ngày 04/5/2023, bà Nguyễn Thị N. cũng không viết chữ “X” vào di chúc mà chỉ lấn tay. Mặt khác, trong vụ án hành chính, bà N. cho rằng bà A. không bảo vệ được quyền lợi cho bà và không thông báo cho bà biết quyết định của bản án sơ thẩm, nên bà chấm dứt ủy quyền đối với bà Kim Anh. Như vậy, việc bà Năm ký chữ “X” vào Thỏa thuận tự nguyện giao đất năm 2023 sau khi bà N. đã chấm dứt việc ủy quyền cho bà A. trong vụ án hành chính như bà A. đã trình bày, là không hợp lý.

Xét, do chủ thể giao đất bà Nguyễn Thị N. không ký Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023, nên phía nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023, là phù hợp quy định của pháp luật, nên chấp nhận. Bà A. kháng cáo, cho rằng cấp sơ thẩm có mâu thuẫn trong nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm, liên quan đến Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023, là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[4.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, về việc công nhận nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị N..

Căn cứ Bản án hành chính phúc thẩm số 221/2023/HC-PT ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, thì thửa đất số 139 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N..

Tại Công văn số 393/UBND ngày 07/5/2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu và Công văn số 4737/UBND ngày 19/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, đều xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị N. kê khai, đăng ký, sử dụng từ năm 1999 và xác định trong trường hợp nhà đất không có tranh chấp thì sẽ căn cứ quy định của pháp luật để xem xét cấp giấy chứng nhận. Xét, bà N. là người kê khai đăng ký, quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục từ năm 1984 đến nay, bà N. là người nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất

1.749,6m² thửa 139 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N., là có căn cứ.

Phía bị đơn cho rằng, diện tích đất này do ông N. đăng ký kê khai năm 2003, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án hành chính, ông N. có lời khai xác định thửa đất 139 là tài sản thuộc quyền sử dụng của mẹ ông là bà Nguyễn Thị N..

* Đối với căn nhà số [SỐ NHÀ ẮN] Ngô Chí Quốc tọa lạc trên diện tích đất 1.749,6m² thửa 139: Căn cứ Quyết định cấp đổi số nhà số 9730/QĐ-UB ngày 06/7/2004 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, thì ông Phạm Duy N. có tên trong quyết định này. Phía bị đơn cho rằng căn nhà này do ông N. xây dựng vào năm 2000, quyết định cấp số nhà ghi tên ông N., tại Đơn đề nghị xác nhận tình trạng nhà ở ngày 02/10/2007 của ông N. được Ủy ban nhân dân phường Bình Chiểu xác nhận ngày 23/10/2007 cũng ghi nhận nhà do ông N. xây dựng. Trong vụ án này, bà H. (vợ ông N.) có lời khai xác nhận tiền xây nhà là tiền của ông N.. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án hành chính, ông N. có lời khai, xác định: Căn nhà [SỐ NHÀ ẮN] Ngô Chí Quốc do bà N. bỏ tiền xây dựng và để con là ông N. ở, căn nhà này không phải là tài sản của ông.

Căn cứ theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng Điều 137 Luật Đất đai năm 2024), khoản 2 Điều 18 và Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, việc cấp sơ thẩm công nhận cho bà N. được quyền sử dụng đất thửa 139 và quyền sở hữu nhà trên đất tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] Ngô Chí Quốc, là đúng quy định của pháp luật.

[4.6] Xét Di chúc của bà Nguyễn Thị N. lập ngày 04/5/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 001806, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD), nhận thấy:

Về hình thức: Di chúc được lập thành văn bản và được công chứng. Tại thời điểm lập di chúc, bà N. có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, minh mẫn, sáng suốt (có giấy khám sức khỏe đính kèm), tự nguyện lập di chúc; Bà N. có mời hai người làm chứng là bà Nguyễn Ngọc Thanh M. và bà Đoàn Mỹ C. làm chứng việc lập di chúc. Bà N. đã nghe Công chứng viên đọc lại toàn bộ nội dung di chúc trước sự chứng kiến của người làm chứng, xác nhận nội dung di chúc được ghi chép chính xác và thể hiện đúng nguyện vọng của bà N.. Bà N. đã lặn tay vào từng trang của di chúc, hai người làm chứng cũng ký tên vào từng trang của di chúc. Di chúc gồm 04 trang và được cơ quan công chứng đóng dấu giáp lai di chúc.

Về nội dung di chúc: Mặc dù bà N. chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất, nhưng căn cứ Bản án hành chính phúc thẩm số 221/2023/HC-PT ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà N. thì người sử dụng nhà, đất ổn định, liên tục, công khai, có thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp thuế cho Nhà nước, nên đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất.

Vì vậy, việc bà N. lập di chúc để định đoạt quyền tài sản, giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẮN] Ngô Chí Quốc cho ông T., bà N., là đúng quy định tại các điều 626, 630, 631 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại cấp phúc thẩm, bà A. cung cấp các bản phô tô đơn thuốc của bà N. và cho rằng bà N. không minh mẫn, sáng suốt tại thời điểm lập di chúc. Xét, các tài liệu bà A. cung cấp là bản phô tô, không phải là chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, các đơn thuốc này cũng không có nội dung nào ghi bà N. bị mất hay hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị bệnh làm cho người bệnh không minh mẫn, sáng suốt tại thời điểm lập di chúc. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà A., về việc cho rằng di chúc của bà N. không hợp pháp.

Bản án sơ thẩm công nhận di chúc của bà N., tuyên cho bà N. và ông T. được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo di chúc của bà N., là đúng quy định. Bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. đang sử dụng nhà đất số [SỐ NHÀ ẮN] Ngô Chí Quốc nhưng không có căn cứ pháp luật, nên bà N., ông T. yêu cầu các đương sự này phải di dời đồ đạc và trả lại nhà, đất nói trên cho bà N., ông T..

[4.7] Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên các nội dung: Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, về việc buộc bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. không được cản trở bà N., ông T. làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Chi phí tố tụng.

Các nội dung này của bản án sơ thẩm không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát các cấp không kháng nghị, nên đã phát sinh hiệu lực.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm.

[5.1] Đối với các yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 và hủy Thỏa thuận tự nguyện giao đất năm 2023, nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu, một bên trong thỏa thuận là bà Đặng Thị Kim A., nên bà A. phải nộp 600.000 đồng. Bà A. là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí, nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà A..

[5.2] Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của nguyên đơn được chấp nhận, nên bà A., ông V., ông D. và bà H. mỗi người phải nộp 1/4 án phí tính trên giá trị tài sản tranh chấp theo Chứng thư Thẩm định giá số 373 ngày 09/6/2025 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Sao Việt, án phí là tổng cộng là: 121.104.812 đồng.

Bà A. phải nộp 1/4 tương đương số tiền 30.276.203 đồng. Bà A. là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí, nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà A..

Ông V., ông D. và bà H. phải nộp 3/4 tương đương 90.828.609 đồng.

[5.3] Yêu cầu công nhận Di chúc của nguyên đơn được chấp nhận, nên bà A., ông V., ông D. và bà H. phải nộp 300.000 đồng. Ông V., ông D. và bà H. phải nộp $\frac{3}{4} \times 300.000$ đồng = 225.000 đồng. Bà A. phải nộp 75.000 đồng, nhưng được miễn nộp theo quy định.

[5.4] Yêu cầu của nguyên đơn, về việc buộc bà H., ông V. và ông D. phải di dời đồ đạc và giao trả nhà đất cho ông T., bà N. được chấp nhận, nên bà H., ông V. và ông D. phải nộp 300.000 đồng.

[5.5] Yêu cầu của nguyên đơn (do ông T. và bà N. kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc buộc bà H., ông V. và ông D. chấm dứt hành vi cản trở nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận, không được Tòa án chấp nhận, nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N. đứng về phía nguyên đơn (gồm bà H., bà H., bà L., ông T., bà C., ông T. và bà N.) phải nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N. tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, nên bà Đặng Thị Kim A. không phải nộp.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích, là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các điều 99, 100, 101 của Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ các điều 122, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các điều 117, 122, 163, 164, 423, 572, 626, 630, 631 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 và 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Kim A., về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Khu vực 2 giải quyết lại vụ án. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Kim A., về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1507/2025/DS-ST ngày 30/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N. đứng về phía nguyên đơn gồm bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Thị L., ông Hồ Minh T., bà Trương Thị Đình N., ông Lê Minh T. và bà Lê Thị Kim C.):

2.1.1. Xác định Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị N. với bà Đặng Thị Kim A., là giao dịch dân sự vô hiệu;

2.1.2. Hủy Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023;

2.1.3. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N. được quyền sử dụng thửa đất số 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) theo Bản đồ trích lục thửa đất số hồ sơ 485/ĐD-VPĐK do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 02/7/2014 và quyền sở hữu căn nhà trên đất tọa lạc tại địa chỉ số [SỐ NHÀ ẤN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng nhà số hợp đồng 24746/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/12/2023.

2.1.4. Công nhận Di chúc do bà Nguyễn Thị N. lập ngày 04/5/2023 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Hà, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 001806, Quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, là hợp pháp. Bà Trương Thị Đình N. và ông Hồ Minh T. được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số [SỐ NHÀ ẤN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.1.5. Buộc bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. phải di dời đồ đạc, trả lại nhà, đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251 và thửa 2758, tờ bản đồ số 1 Tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẤN] đường Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trương Thị Đình N. và ông Hồ Minh T..

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N. đứng về phía nguyên đơn gồm Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Thị L., ông Hồ Minh T., bà Trương Thị Đình N., ông Lê Minh T. và bà Lê Thị Kim C.), về việc:

Buộc bà Đặng Thị Kim A., bà Phạm Ngọc H., ông Phạm Tấn V. và ông Phạm Tấn D. không được cản trở bà N., ông T. làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất thuộc thửa đất 139, tờ bản đồ 34 (nhằm thửa đất số 1251, 2758 tờ bản đồ số 1 tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại địa chỉ [SỐ NHÀ ẤN] đường

Ngô Chí Quốc, Khu phố 2, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức (nay là phường Tam Bình), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn:

2.3.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9319, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2014 tại Phòng Công chứng số 3 giữa bà Nguyễn Thị N. và bà Đặng Thị Kim A., ông Phạm Duy N..

2.3.2. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 23995 quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2016 của bà Nguyễn Thị N. cho bà Đặng Thị Kim A..

2.3.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 229694, số vào sổ cấp GCN CH02893 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 23/5/2014 cho bà Đặng Thị Kim A..

2.3.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 229693, số vào sổ cấp GCN CH02893 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 23/5/2014 cho ông Phạm Duy N..

2.4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Đặng Thị Kim A., ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. và bà Phạm Ngọc H. phải hoàn lại cho những người kế thừa quyền và tố tụng của bà Nguyễn Thị N. gồm: Bà Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Ngọc H., bà Hồ Thị L., ông Lê Minh T., bà Lê Thị Kim C. và ông Hồ Minh T. số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp.

Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất tài sản tranh chấp.

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm.

2.5.1. Bà Đặng Thị Kim A. được miễn nộp toàn bộ.

2.5.2. Ông Phạm Tấn V., ông Phạm Tấn D. và bà Phạm Ngọc H. phải nộp tổng cộng số tiền 91.353.609 (Chín mươi một triệu ba trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm lẻ chín) đồng.

2.5.3. Bà Nguyễn Thị N. (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N. đứng về phía nguyên đơn gồm Hồ Thị Kim H., bà Hồ Thị H., bà Hồ Thị L., ông Hồ Minh T., bà Đinh Thị Thanh N., ông Lê Minh T. và bà Lê Thị Kim C.) phải nộp tổng cộng số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Hồ Minh T. và bà Trương Thị Đình N. tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng mà ông T. và bà N. đã nộp theo các biên lai số 281 và số 282 cùng ngày 30/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh.

Giành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác nếu có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng thỏa thuận giao đất ngày 13/4/2016 bị vô hiệu

và Thỏa thuận tự nguyện giao đất ngày 17/01/2023 bị hủy, theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Kim A. không phải nộp.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Trần Thị Kim Quy - Phạm Thị Kim

Trịnh Thị Ánh

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND Khu vực 2, TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 2, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh

