

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 171/2026/DS-ST

Ngày: 23/6/2026

V/v: Tranh chấp về thừa kế tài sản,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa
vụ tài sản do người chết để lại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Văn Đăng;
- Ông Lê Thành Tâm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 232/2023/TLST-DS ngày 23/5/2023 về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2026/QĐST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố K, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

2. Ông Phạm Văn X, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ F, khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

3. Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1968; địa chỉ: **Tổ A, khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Có mặt.

4. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1961;

5. Bà **Phạm Thị Thúy H**, sinh năm 1983;

6. Bà **Phạm Thị Thúy H1**, sinh năm 1988;

7. Bà **Phạm Thị Phương Y**, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: **Khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Có mặt.

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

1. Bà **Bùi Thị Trúc L1**, sinh năm 1993; địa chỉ: **Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Có mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm 1982;

3. Ông **Phạm Văn D**, sinh năm 1977;

4. Cháu **Phạm Nguyễn Phương T1**, sinh năm 2009;

5. Cháu **Phạm Nguyễn An H2**, sinh năm 2011;

Người đại diện theo pháp luật của cháu T1 và cháu H2: Ông **Phạm Văn D**, sinh năm 1977 và **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm 1982 (là cha mẹ đẻ của cháu **T1** và cháu **H2**).

Cùng địa chỉ: **Tổ A, khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Ông **D** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà **T** vắng mặt ngày 16/6/2026, có mặt ngày 23/6/2026.

- *Người làm chứng:* Ông **Trần Văn T2**, sinh năm 1968; địa chỉ: **Tổ C, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà **Phạm Thị L** trình bày:*

Bà **L** là chị ruột của ông **Phạm D**. Ông **D** chết ngày 27/7/2019 theo Trích lục khai tử số 86/TLKT ngày 05/8/2019. Cha của bà **L** tên là ông **Phạm C1**, sinh năm 1925 (đã chết vào ngày 12/7/2003 theo giấy chứng tử số 48 cấp ngày 29/7/2003). Mẹ bà **L** tên là bà **Nguyễn Thị X1**, sinh năm 1927 (đã chết vào ngày 07/10/2006 theo giấy chứng tử số 13 cấp ngày 12/10/2006). Cha mẹ của bà **L** có 07 người con gồm: Bà **Phạm Thị C2**, sinh năm 1948 (chết năm 2000, không có giấy chứng tử); ông **Phạm P**, sinh năm 1957 (đã chết vào ngày 09/02/2020 theo Trích lục khai tử số 14/TLKT ngày 11/2/2020); ông **Phạm Văn X**, sinh năm 1959; bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1961; bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1968; ông **Phạm D**, sinh năm 1974 (đã chết ngày 27/7/2019 theo Trích lục khai tử số

86/TLKT ngày 05/8/2019) và bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1971. Các cụ không có con riêng hay con nuôi nào khác. Ông **Phạm D** chết không để lại di chúc, không có vợ, con. Ông **P** chết sau ông **D**, ông **P** có vợ là bà **Nguyễn Thị N**, con là: **Phạm Thị Thúy H**, **Phạm Thị Thúy H1**, **Phạm Thị Phương Y**.

Khi còn sống, ông **D** có tài sản là thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 8, diện tích là 4.937,7m², tọa lạc: **Phường B**, **Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10197 do **UBND thị xã B** cấp cho ông **Phạm D** ngày 17/11/2014.

Vào ngày 27/7/2019, ông **D** chết vì bị bệnh, ông **D** không có vợ con, trước khi chết không để lại di chúc. Sau khi ông **D** chết, bà **B** quản lý, sử dụng phần đất nói trên. Bà **L** có ý kiến khối di sản của ông **D** phải được phân chia theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà **C**, ông **X** và bà **B** không đồng ý.

Do đó, bà **L** làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia di sản thừa kế của ông **D** để lại là phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.889,5m² thuộc tờ bản đồ số 8, thửa đất số 2134 theo pháp luật thành 05 kỷ phần bằng nhau. Bà **L** yêu cầu nhận bằng giá trị tương ứng kỷ phần được chia.

Đối với yêu cầu phản tố của bà **B**: Bà **B** cung cấp “*giấy sang nhượng đất*” ngày 20/12/2018 và cho rằng một nửa diện tích đất của thửa đất số 2134 thì bà **B** đã nhận chuyển nhượng của ông **D** trước khi ông **D** chết nhưng bà **L** cho rằng “*giấy sang nhượng đất*” lập sau khi ông **D** chết. Tại mục “*Người bán*” ông **Trần Văn T2** (ông **T2** là con của bà **Phạm Thị C2**) là người trực tiếp ký và ghi họ tên **Phạm D**; tại mục “*Người mua*” có chữ ký bà **B**. Các anh chị em khác gồm ông **X**, ông **P**, bà **L** và bà **C** đều ký tên xác nhận với mục đích tạo điều kiện cho bà **B** làm thủ tục hành chính. Bà **L** cho rằng: Bà **B** không cung cấp được chứng cứ chuyển khoản hay biên bản giao nhận số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông **D**. Ngày 24/4/2026, bà **L** có bản tường trình bổ sung nội dung về việc bà **L** có ký vào một giấy với nội dung ông **T2** ghi giấy bán tủ lạnh, xe máy và máy lạnh của ông **D** để lại, chứ không có việc lập giả giấy sang nhượng đất và ký tên xác nhận với mục đích tạo điều kiện cho bà **B** làm thủ tục hành chính nên đối với yêu cầu phản tố bà **B**, bà **L** không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà **L1** và bà **T**: Năm 2014, ông **D** đã chuyển nhượng cho bà **T** và bà **L1** một phần thửa đất số 2134 nên bà **L** đồng ý công nhận giao dịch chuyển nhượng của ông **D** với bà **T** đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 202m² và giao dịch chuyển nhượng của ông **D** với bà **L1** đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 100m², riêng đối với bà **T** thì bà **L** đồng ý chuyển nhượng thêm 01m đất để làm đường đi.

*Bị đơn bà **Phạm Thị B** trình bày:*

Lúc còn sống, em của bà **B** là ông **Phạm D** mắc bệnh nặng sống một mình không có tiền điều trị nên đã bán hết đất cho bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, địa chỉ: **khu phố E**, **phường M**, **thị xã B**, **tỉnh Bình Dương** với giá là 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng). Bà **T** đã đặt cọc cho ông **D** số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Sau khi biết ông **D** bán đất cho bà **T**, bà

B gặp bà T thương lượng trả lại tiền cọc và được bà T đồng ý. Bà B mua lại phân nửa thửa đất của ông D có diện tích chiều ngang là 20m², chiều dài là 87,5m² với giá là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Do bà B đưa cho ông D số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) trả cho bà T nên bà B chỉ còn thanh toán cho ông D số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bệnh của ông D ngày càng nặng phải nhập viện nên bà B lấy số tiền còn lại để lo tiền thuốc, viện phí, ăn uống và chi phí điều trị cho ông D nhưng ông D vẫn không qua khỏi, hiện nay đã chết. Bà B lấy số tiền còn lại để lo đám tang và mồ mả cho ông D. Trước khi ông D chết, ông D có viết lại bản cam kết bán đất và mượn tiền của bà B đi trị bệnh.

Bà B cho rằng phân nửa diện tích đất của ông D thuộc về bà B, phân nửa diện tích còn lại cùng căn nhà cấp 4 của ông Phạm D. Trước khi chết, ông D nói với bà B: Nếu ông D chết thì để lại cho ai ở lại căn nhà lo hương khói cho ông D và cha mẹ.

Sau khi ông D chết, ông P, ông X, bà C, bà B và bà L có nhờ ông T2 viết giùm một tờ giấy tay “sang đất” đề ngày 20/12/2018, xác nhận lại nội dung ông D có bán cho bà B ½ diện tích thửa đất 2134, các anh chị em cùng ký tên xác nhận việc này để về sau không tranh chấp. Phần diện tích còn lại của ông D là tài sản chung của các anh chị em trong gia đình được nhận thừa kế. Bà B tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mà bà B đã mua của ông D (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D do bà B giữ) thì bà L không đồng ý. Bà L yêu cầu chia luôn phần đất mà bà B đã mua. Vì vậy, bà B làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đo đạc thực tế có diện tích 1.746,9m² thuộc một phần thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 8, tọa lạc: Phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà B.

Đối với yêu cầu độc lập của bà L1 và bà T: Bà B đồng ý công nhận giao dịch chuyển nhượng của ông D với bà T đối với phần đất đo đạc thực tế có diện tích là 202m² và giao dịch chuyển nhượng của ông D với bà L1 đối với phần đất đo đạc thực tế có diện tích là 100m². Riêng đối với bà T thì bà B đồng ý chuyển nhượng thêm 01m đất để làm đường đi.

Bị đơn bà Phạm Thị C trình bày:

Bà C thống nhất lời trình bày cũng như yêu cầu phản tố của bà B. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà C chỉ đồng ý chia di sản thừa kế ông D để lại làm 04 phần bằng nhau cho 04 người gồm bà C, ông X, bà B và bà L, không đồng ý chia cho ông P vì ông P đã chết nên không được hưởng. Đối với phần di sản thừa kế mà bà C được hưởng thì bà C đồng ý tặng cho kỷ phần mình được hưởng cho bà B.

Đối với yêu cầu phản tố của bà B, bà C có ý kiến như sau: Lúc sinh thời, ông D đã bán một phần thửa đất số 2134 cho bà B để chi trả chi phí chữa bệnh. Sau khi ông D chết, các anh chị của ông D gồm bà C, ông X, bà B và ông P cho biết hợp thức hóa giao dịch này và tránh phát sinh tranh chấp, các đồng thừa kế đã nhờ ông Trung lập Giấy sang nhượng đất. Mặc dù văn bản ghi ngày

20/12/2018 nhưng thực chất được lập sau khi ông **D** đã chết. Tại mục “Người bán” ông **T2** là người trực tiếp ký và ghi họ tên **Phạm D**; tại mục “Người mua” có chữ ký của bà **B**. Các anh chị khác gồm ông **X**, ông **P**, bà **L** và bà **C** đều ký tên xác nhận với mục đích tạo điều kiện cho bà **B** làm thủ tục hành chính.

Đối với yêu cầu độc lập của bà **T** và bà **L1**: Đồng ý công nhận giao dịch chuyển nhượng của ông **D** lúc sinh thời. Riêng với bà **T**, đồng ý chuyển nhượng thêm 01m đất để làm đường đi.

Bị đơn ông **Phạm Văn X** trình bày:

Ông **X** thống nhất với lời trình bày như trên của bà **Phạm Thị C**.

Bị đơn bà **N**, bà **H**, bà **H1** và bà **Y** (hàng thừa kế thứ nhất của ông **Phạm P**) trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **L** thì bà **N**, bà **H**, bà **H1** và bà **Y** yêu cầu chia di sản thừa kế của ông **D** để lại theo quy định của pháp luật, yêu cầu được nhận bằng giá trị tương ứng kỷ phần ông **P** được hưởng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà **B**, đề nghị giải quyết theo quy định. Quá trình chuyển nhượng đất giữa ông **D** và bà **B** thì bà **N**, bà **H**, bà **H1** và bà **Y** không biết.

Đối với yêu cầu độc lập của bà **T** và bà **L1**: Đồng ý công nhận giao dịch chuyển nhượng của ông **D** lúc sinh thời. Riêng với bà **T**, đồng ý chuyển nhượng thêm 01m đất để làm đường đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Bùi Thị Trúc L1** có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 29/4/2018, bà **L1** nhận chuyển nhượng của ông **D** (bà **L1** là con của bà **L**, ông **D** là cậu ruột của bà **L1**) 01 phần đất có diện tích 100m², thuộc một phần thửa đất số 2134. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), việc mua bán nêu trên có sự chứng kiến của ông **P** (anh ruột ông **D**, cũng là cậu ruột của bà **L1**). Bà **L1** đã đưa hết tiền cho ông **D** và ông **D** đã giao đất cho bà **L1** quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho đến nay. Bà **L1** đã nhiều lần yêu cầu ông **D** làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà **L1** nhưng ông **D** cứ hẹn lần này đến lần khác. Sau đó, ông **D** chết do bệnh tật nên không thực hiện việc sang tên cho bà **L1** được. Do đó bà **L1** có đơn yêu cầu độc lập buộc những người thuộc hàng thừa kế của ông **D** phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 100m² thuộc một phần thửa đất số 2134. Ước tính giá trị là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà **L1** yêu cầu hủy giấy “sang nhượng đất” đề ngày 28/11/2017 và Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 29/4/2018. Buộc những người thuộc hàng thừa kế của ông **D** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà **L1** số tiền mà ông **D** đã nhận từ bà **L1** là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường

thiệt hại theo giá do Hội đồng thẩm định giá đã định. Đối với tài sản gắn liền với đất, bà **L1** không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 11/7/2009, bà **T** nhận chuyển nhượng của ông **D** diện tích 120m² (ngang 10m x dài 12m, có lối đi 1m) với giá 96.000.000 đồng. Tiếp đó, bà **T** có trả cho ông **D** thêm 7.000.000 đồng để có lối đi 1m trong khi ban đầu thỏa thuận đã có lối đi 1m. Đến ngày 19/6/2014, bà **T** tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 30m² (mặt sân trước 3m x dài 10m) với giá 40.000.000 đồng; nâng tổng diện tích nhận chuyển nhượng lên 150m². Hai bên lập giấy viết tay, chưa thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên do đất chưa có đất ở (thổ cư). Sau đó, bà **T** còn nhận chuyển nhượng thêm khoảng 06 lần, mỗi lần 01m ngang với giá 10.000.000 đồng. Giao dịch những lần sau này chỉ thỏa thuận miệng và ghi sổ lịch treo tường nhưng hiện đã thất lạc. Tổng số tiền bà **T** đã thanh toán cho ông **D** là 203.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà **T** đã quản lý, xây dựng nhà và sinh sống ổn định tại đây từ tháng 7/2009 cho đến nay, không xảy ra tranh chấp. Thành viên hộ gia đình cùng sinh sống trên đất gồm có: ông **Phạm Văn D** (chồng, sinh năm 1977), cháu **Phạm Nguyễn Phương T1** (con, sinh năm 2009) và cháu **Phạm Nguyễn An H2** (con, sinh năm 2011); ngoài ra không còn ai khác. Đối với yêu cầu của các đương sự khác trong vụ án, bà **T** đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà **T** có yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận nhà và đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 202m² thuộc một phần thửa đất số 2134, thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà **T** thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Người làm chứng ông T2 trình bày:

Ông **T2** là con ruột của bà **Phạm Thị C2** (chị ruột của ông **D**), ông **T2** gọi ông **D** bằng cậu. Sau khi ông **D** chết, các anh chị em của ông **D** gồm có: Bà **L**, bà **C**, ông **X**, bà **B** và ông **P** cho biết lúc sinh thời, ông **D** đã bán một phần thửa đất số 2134 để lấy chi phí chữa bệnh. Nhằm hợp thức hóa giao dịch này và tránh tranh chấp về sau, các hàng thừa kế của ông **D** gồm có: Bà **L**, bà **C**, ông **X**, bà **B** và ông **P** có nhờ ông Trung lập giấy sang nhượng đất. Mặc dù, vẫn bản ghi ngày 20/12/2018, nhưng được lập sau khi ông **D** chết. Tại mục “người bán” ông **T2** là người ký tên và ghi tên **Phạm D**, tại mục người mua bà **B** ký tên. Ngoài ra còn có sự xác nhận của các ông bà nêu trên. Đối với yêu cầu của các đương sự trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về quan hệ nhân thân, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà **C2** (bà **Phạm Thị C2** chết ngày 24/01/2000 theo giấy chứng tử số 13 ngày 14/3/2000): Ba mẹ và chồng bà **C2** đã chết, các con đẻ của bà **C2** gồm: Ông **Trần Văn T2**, sinh năm 1968, **Trần Văn T3**, sinh năm 1970, **Trần Thị H3**, sinh năm 1972, **Trần Thị Kim H4**, sinh năm 1976, **Trần Thị Kim H5**, sinh năm 1977, **Trần Anh T4**, sinh năm 1981, **Trần Thị Kim H6**, sinh năm 1983, **Trần Thị Kim**

T5, sinh năm 1985, Trần Anh T6, sinh năm 1988. Ngoài ra, không có con nuôi, hay con riêng nào khác. Ngày 29/4/2026, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C2 có văn bản từ chối nhận di sản của ông D để lại và từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án không tiến hành triệu tập. Ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông T2 không có bất cứ tài liệu, chứng cứ hay kiến gì khác.

Tại phiên tòa:

Bà L trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện: Bà L yêu cầu chia di sản thừa kế của ông D chết để lại theo pháp luật thành 05 kỷ phần, bà L yêu cầu nhận bằng giá trị, không đồng ý công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa bà B và ông D. Đối với các yêu cầu của đương sự khác, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà B trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà B đồng ý chia di sản thừa kế của ông D chết để lại theo pháp luật thành 05 kỷ phần, bà B yêu cầu nhận bằng hiện vật. Tuy nhiên, bà B trình bày bà không có khả năng hoàn lại giá trị cho những người thừa kế còn lại. Đối với yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố.

Bà C trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C đề nghị được nhận kỷ phần thừa kế của mình thay vì tặng cho bà B như quá trình tham gia tố tụng trước đây. Đối với việc phân chia di sản thành mấy kỷ phần, bà C không xác định được và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà C trình bày việc có góp tiền cùng bà B để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D. Tuy nhiên, việc hùn vốn này chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, trường hợp phát sinh tranh chấp thì bà C sẽ có yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Ông X trình bày: Thống nhất phần trình bày của bà B.

Bà L1 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giải quyết theo quy định. Đối với yêu cầu độc lập, đề nghị chấp nhận.

Bà T trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giải quyết theo quy định. Đối với yêu cầu độc lập, đề nghị chấp nhận.

Các đương sự thống nhất với kết quả thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2024; Biên bản định giá tài sản ngày 04/4/2024; Mạnh trích lục địa chính số 3-2024 ngày 27/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị căn cứ vào kết quả này làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án là đúng theo quy định. Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định. Các đương sự đã tuân thủ đúng quy định.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 613, 614, 615, 616, 620, 623, 649, 650, 651, 658 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị L** về việc chia di sản thừa kế của ông **D** thành 05 kỷ phần bằng nhau (chia phần đất có diện tích 2840,6 m² thành 05 phần bằng nhau, tương đương 568.12 m²/kỷ phần); không chấp nhận phần bà **L** yêu cầu chia diện tích 1746,9 m² của bà **B** đã nhận chuyển nhượng của ông **D**. Bà **L** được hưởng 01 kỷ phần là di sản thừa kế của ông **D** với giá trị tài sản có số tiền 3.075.541.212 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **B** về việc công nhận phần diện tích 1.746,9m² thuộc một phần thửa đất 2134 thuộc quyền sở hữu của bà **B**. Những người thừa kế của ông **D** có trách nhiệm thanh toán cho bà **B** số tiền 3.743.800.000 đồng. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bà **B** về việc không chia di sản thừa kế cho ông **P**. Bà **B** được hưởng giá trị tài sản với số tiền tương đương 01 kỷ phần thừa kế là 3.075.541.212 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **L1** về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **D** và bà **L1** vô hiệu và những người thừa kế của ông **D** có trách nhiệm bồi thường giá trị chênh lệch cho bà **L1** với số tiền 275.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **T** về việc công nhận phần diện tích 202 m² thuộc một phần thửa đất 2134 thuộc quyền sở hữu của bà **T**. Những người thừa kế của ông **D** có trách nhiệm thanh toán cho bà **T** số tiền là 955.294.840 đồng.

Bà **C** được hưởng 01 kỷ phần là di sản thừa kế của ông **D** với giá trị tài sản có số tiền 3.075.541.212 đồng.

Ông **X** tặng kỷ phần của mình cho bà **B**. Việc tặng cho này phù hợp với quy định, do đó phần kỷ phần của ông **X** sẽ được chuyển giao hợp pháp cho bà **B**.

Do thửa đất 2134 không thể tách thửa được nên trường hợp bà **B** đồng ý nhận hiện vật, thì bà **B** có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo định giá của Hội đồng định giá đối với từng kỷ phần được hưởng tương đương với số tiền là 3.075.541.212 đồng/người.

Trường hợp những người thừa kế của ông **D** không yêu cầu nhận hiện vật mà yêu cầu nhận giá trị thì hiện vật được bán để chia theo kỷ phần nêu trên và thực hiện nghĩa vụ tài sản cho ông **D** để lại theo quy định tại khoản 2 Điều 660 Bộ luật dân sự.

Bà **L**, bà **C**, ông **X** và vợ, con ông **P** được hưởng giá trị tài sản của 568,12 m². Bà **B** được hưởng giá trị tài sản của 2315,02 m². Bà **T** được hưởng giá trị tài sản của 202m². Bà **L1** được hưởng giá trị tài sản của 100 m².

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, đơn phản tố và đơn độc lập và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “Tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”. Các bị đơn đăng ký thường trú và hiện đang sinh sống tại: **Phường B và phường L, Thành phố Hồ Chí Minh**. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 26, 35, 36 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Về thành phần người tham gia tố tụng:

Ngày 22/4/2026, ông **Nguyễn Hồng P1**, sinh năm 1961 (chồng của bà **B**); ông **Nguyễn Phương N1**, sinh năm 2003 (con của bà **B**); bà **Nguyễn Thị Hồng N2**, sinh năm 2008 (con của bà **B**) có văn bản từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không triệu tập trong quá trình giải quyết vụ án, lý do ông **P1**, ông **N1** và bà **N2** mới chuyển đến sinh sống từ năm 2025 nhưng không thực hiện đăng ký tạm trú, thường trú theo quy định, không có công sức đóng góp vào việc hình thành và tạo lập khối tài sản nêu trên.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà **Phạm Thị C2** (chị gái ông **D**, chết năm 2000), có văn bản từ chối nhận di sản và từ chối tham gia tố tụng.

Xét thấy việc từ chối của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật, Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về thời hiệu: Người để lại di sản là ông **Phạm D**, chết ngày 27/7/2019 (thời điểm mở thừa kế). Di sản tranh chấp được xác định là bất động sản. Đối chiếu với quy định tại Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015, tính đến ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế 30 năm vẫn còn. Yêu cầu khởi kiện của bà **Phạm Thị L** hoàn toàn hợp pháp, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.3] Về tài liệu, chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 04/5/2026 và thông báo kết quả cho các đương sự; các đương sự đều thống nhất, không có ý kiến khiếu nại và không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ.

Ngoài ra, Tòa án đã tiến hành thu thập bổ sung các tài liệu, chứng cứ gồm: Bản cam kết và tường trình quan hệ nhân thân của bà **Phạm Thị L** được Ủy ban nhân dân phường B chứng thực ngày 05/5/2026; Biên bản xác minh tại Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường B ngày 20/5/2026; Biên bản xác minh Ủy ban nhân dân phường B ngày 21/5/2026. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã công bố các tài liệu, chứng cứ bổ sung nêu trên, các đương sự không có ý kiến thắc mắc và không yêu cầu thu thập gì thêm. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án để làm cơ sở giải quyết.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phạm Thị L**:

2.1.1. Về quyền để lại di sản thừa kế:

Về quyền để lại di sản: Thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 08, diện tích qua đo đạc thực tế là 4.889,5 m² (gồm: 200 m² đất ở đô thị - ODT, 95,6 m² thuộc hành lang an toàn đường bộ và 4.593,9 m² đất trồng cây lâu năm - CLN) tọa lạc tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này đã được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10197 ngày 17/11/2014 đứng tên ông **Phạm D**. Do đó, ông **Phạm D** là chủ sử dụng hợp pháp, có đầy đủ quyền định đoạt và để lại thừa kế quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật.

2.1.2. Về xác định hàng thừa kế theo pháp luật của ông **Phạm D**:

Căn cứ và lời khai của các đương sự và Tờ tường trình quan hệ nhân thân của bà **Phạm Thị L** cung cấp được Ủy ban nhân dân phường B chứng thực ngày 05/5/2026 thể hiện: Ông **Phạm D**, sinh năm 1974 chết theo Trích lục khai tử số 86/TLKT do UBND phường M cấp ngày 05/8/2019, không để lại di chúc; không có vợ, không có con (con ruột và con nuôi); cha mẹ ông **D** là ông **Phạm C1**, sinh năm 1925 và bà **Nguyễn Thị X1**, sinh năm 1927 đều đã chết trước ông **D** theo Giấy chứng tử số 48 do UBND thị trấn M cấp ngày 29/7/2003 và Giấy chứng tử số 13 do UBND thị trấn M cấp ngày 12/10/2001. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, di sản của ông **D** được chia theo pháp luật cho những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ hai, gồm các anh chị em ruột: Ông **Phạm Văn X**, bà **Phạm Thị C**, bà **Phạm Thị B**, bà **Phạm Thị L** và ông **Phạm P** (vợ và con ông **P** được nhận).

Đối với bà **Phạm Thị C2** (chị gái ông **D**): Đã chết năm 2000 (trước thời điểm mở thừa kế của ông **D**). Căn cứ nguyên tắc thừa kế, chế định thừa kế thế vị (Điều 652 Bộ luật Dân sự 2015) chỉ áp dụng đối với hàng thừa kế thứ nhất (con thế vị chỗ của cha mẹ). Do đó, hàng thừa kế thứ hai không phát sinh quyền thừa kế thế vị; các con của bà **C2** không được quyền kế thừa kỷ phần của ông **D**. Hội đồng xét xử ghi nhận việc các con bà **C2** có văn bản từ chối tham gia tố tụng và không đưa ra yêu cầu trong vụ án này.

Đối với kỷ phần thừa kế của ông **Phạm P**: Ông **Phạm P** chết ngày 09/02/2020, tức chết sau thời điểm mở thừa kế của ông **D** (27/7/2019). Theo quy định tại Điều 613 và Điều 614 Bộ luật Dân sự 2015, quyền thừa kế của ông **P** đã phát sinh kể từ thời điểm ông **D** chết. Việc ông **P** chết sau đó không làm mất đi

quyền hưởng kỷ phần di sản này mà kỷ phần thừa kế này trở thành tài sản thuộc khối di sản của ông P. Do đó, căn cứ Bản cam kết và tường trình quan hệ nhân thân của bà Phạm Thị Thúy H1 được Ủy ban nhân dân phường B chứng thực ngày 28/4/2026, xác định những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông P gồm: Vợ (bà Phạm Thị N3) và 03 con (bà Phạm Thị Thúy H, bà Phạm Thị Thúy H1, bà Phạm Thị Phương Y) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng và được quyền đồng hưởng kỷ phần thừa kế mà ông P được chia. Do đó, việc bà B, bà C và ông X cho rằng ông P đã chết nên không chia thừa kế cho ông P, đồng thời bà C đề nghị phân chia 01 kỷ phần di sản cho người để lại di sản (ông D) là không có căn cứ pháp luật, không được chấp nhận.

2.1.3. Về việc định đoạt, tặng cho kỷ phần thừa kế:

Quá trình tham gia tố tụng trước đây, bà Phạm Thị C đồng ý tặng cho toàn bộ kỷ phần thừa kế của mình cho bà Phạm Thị B. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà C thay đổi ý kiến, đề nghị Tòa án phân chia và giao cho bà được nhận giá trị bằng tiền tương ứng với 01 kỷ phần thừa kế theo quy định. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự trước khi Hội đồng xét xử ra quyết định nên được chấp nhận.

Đối với ông Phạm Văn X, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông trình bày nguyện vọng muốn giữ nguyên hiện trạng tài sản để làm nơi thờ cúng tổ tiên và không đồng ý phân chia di sản. Tuy nhiên, ông X cũng khẳng định: Trong trường hợp Tòa án quyết định phân chia khối di sản của ông Phạm D theo pháp luật, ông tự nguyện chuyển giao và tặng cho toàn bộ kỷ phần thừa kế mà mình được hưởng cho bà Phạm Thị B.

Hội đồng xét xử xét thấy, sự định đoạt quyền tài sản của ông Phạm Văn X là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối; nội dung cam kết không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ tài sản đối với bên thứ ba, phù hợp với các quy định về quyền tự định đoạt của đương sự tại Bộ luật Tố tụng dân sự và Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn X. Khi phân chia di sản, kỷ phần thừa kế của ông X (sau khi trừ các nghĩa vụ tài sản của người chết để lại) sẽ được chuyển giao hợp pháp cho bà Phạm Thị B sở hữu và sử dụng.

2.1.4. Về di sản thừa kế:

Các đương sự đều thống nhất xác định di sản của ông D là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 8, diện tích 4.937,7m² tại phường B, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10197 do UBND thị xã B cấp ngày 17/11/2014 cho ông D.

Đối với lời khai của bà L, bà H, bà H1, bà Y cho rằng ông D có để lại một số tiền và vàng: Do các đương sự khác không thừa nhận và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, giải quyết.

2.2. Xét các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúc sinh thời của ông Phạm D:

2.2.1. Giao dịch chuyển nhượng diện tích thực tế 1.746,9 m² cho bà **Phạm Thị B**:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết họ tên “**Phạm D**”, “**Phạm Thị L**” và “**Phạm Phở**” trên văn bản này.

Theo Kết luận giám định số 471/KL-KTHS (TL) ngày 10/3/2024 của **Phòng K Công an tỉnh B**: Chữ ký, chữ viết của bà **Phạm Thị L** và ông **Phạm P** trên giấy sang nhượng so với các mẫu chuẩn là do cùng một người ký, viết ra. Riêng chữ ký, chữ viết của ông **Phạm D** có các đặc điểm giống và khác nhau không giải thích được nên vượt khả năng giám định của địa phương.

Tiếp tục trưng cầu giám định tại Trung ương, Kết luận số 3148/KL-KTHS ngày 26/7/2024 của Phân viện Khoa học hình sự tại **TP**, xác định: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên “**Phạm Dũng**” có phải do ông **D** ký, viết ra hay không.

Mặc dù kết quả giám định chữ ký ông **D** không rõ ràng, nhưng căn cứ vào lời khai của người làm chứng (ông **Trần Văn T2** - người trực tiếp viết và ký thay) cùng các đương sự (ông **X**, bà **C**, bà **B**), đều thừa nhận: “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 20/12/2018 thực chất được lập giả tạo sau khi ông **D** đã chết nhằm mục đích hợp thức hóa hiệu lực giao dịch. Việc bà **L** cho rằng mình ký tên chỉ để giúp bà **B** bán máy lạnh, xe máy nhưng bà **L** không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày này và không được các đương sự khác thừa nhận. Từ các tài liệu nêu trên, có đủ căn cứ xác định “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/12/2018 hoàn toàn vô hiệu về mặt hình thức, không thể hiện ý chí trực tiếp của ông **D**.

Tuy “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 20/12/2018 là giả tạo, Hội đồng xét xử xét thấy giữa ông **D** và bà **B** có tồn tại một giao dịch chuyển nhượng thực tế trước đó dựa trên “Bản cam kết bán đất” năm 2018. Văn bản này đã được cơ quan chuyên môn khẳng định do chính tay ông **Phạm D** viết và ký tên, các đương sự khác cũng thừa nhận “Bản cam kết bán đất” năm 2018 này. Nội dung thể hiện rõ: Do ông **D** bị bệnh, không có tiền điều trị nên đã mượn tiền của “chị **B1**” (bà **B**) và “chị **Năm C3**” (bà **C3**) và cam kết bán lại một nửa phần đất của mình cho hai bà chị.

Tại thời điểm năm 2018, ông **D** chỉ quản lý, sử dụng duy nhất thửa đất số 2134. Sau khi ông **D** chết, các đồng thừa kế gồm bà **L**, ông **P**, ông **X**, bà **C3** đều tự nguyện ký tên vào “Giấy sang nhượng đất” ngày 20/12/2018 để xác nhận việc ông **D** bán 1/2 diện tích thửa đất số 2134 (diện tích đo đạc thực tế là 1.746,9m²) cho bà **B**; phần đất này hiện nay cũng do bà **B** trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa, bà **T** trình bày: Trước đây, bà **T** có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất số 2134 và đã đặt cọc cho ông **D** số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó, ông **D** thông báo không tiếp tục thực hiện giao dịch với bà **T** mà chuyển nhượng lại diện tích đất này cho người chị ruột (bà **B**) để lấy tiền điều trị bệnh. Mặc dù theo thỏa thuận đặt cọc, ông **D** phải chịu phạt cọc gấp đôi nhưng do tình cảm láng giềng, bà **T** đồng ý chỉ nhận lại số tiền cọc gốc 300.000.000 đồng và

ông **D** đã hoàn trả xong số tiền này. Do đó, việc bà **L** cho rằng không có việc giao nhận tiền giữa ông **D** và bà **B** nên không có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **D** và bà **B** là không có cơ sở. Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định giữa ông **D** và bà **B** có tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế đối với diện tích 1.746,9m² thuộc thửa đất số 2134.

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 20/5/2026 của Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Đô thị phường **B**, thửa đất 2134, tờ bản đồ số 08 không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định về việc phê duyệt danh mục các tuyến đường xã, phường quản lý đủ điều kiện xem xét, giải quyết tách thửa trên địa bàn thị xã **B** (**Đ**).

Do đối tượng của giao dịch (phần đất chuyển nhượng) vi phạm các điều kiện cấm về việc tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật đất đai tại địa phương, nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện. Căn cứ quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tuyên bố: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế đối với diện tích 1.746,9m² thuộc một phần thửa đất số 2134 giữa ông **Phạm D** và bà **Phạm Thị B** bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Do đó, yêu cầu phản tố của bà **B** về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.746,9m² là không có cơ sở chấp nhận.

Giải quyết hậu quả pháp lý và bồi thường thiệt hại:

Nghĩa vụ hoàn trả: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, bà **Phạm Thị B** có nghĩa vụ hoàn trả lại diện tích đất thực tế 1.746,9m² đang quản lý, sử dụng vào khối di sản của ông **D** để giải quyết chia thừa kế. Căn cứ Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015, những người thừa kế của ông **D** có nghĩa vụ sử dụng khối di sản do ông **D** để lại để hoàn trả số tiền gốc đã nhận chuyển nhượng cho bà **B** là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Xác định lỗi và bồi thường: Cả hai bên đều biết hoặc phải biết quy định của pháp luật về việc đất phải đủ điều kiện diện tích tối thiểu mới được tách thửa nhưng vẫn xác lập giao dịch bằng giấy tay, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về hai bên ngang nhau (mỗi bên chịu 50% trách nhiệm).

Áp dụng hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giá trị QSDĐ giữa thời điểm giao dịch và thời điểm xét xử sơ thẩm. Giá trị đất theo thỏa thuận ban đầu là 500.000.000 đồng; giá trị định giá của Hội đồng định giá tổ tụng tại thời điểm xét xử là 6.987.600.000 đồng. Khoản chênh lệch thiệt hại được tính toán như sau:

Thiệt hại chênh lệch = 6.987.600.000 đồng - 500.000.000 đồng = 6.487.600.000 đồng.

Mỗi bên chịu một nửa (50%) giá trị thiệt hại, tương đương:

Thiệt hại mỗi bên = 6.487.600.000 đồng : 2 = 3.243.800.000 đồng.

Do đó, tổng nghĩa vụ tài sản phát sinh từ giao dịch vô hiệu này mà khối di sản của ông **D** phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà **Phạm Thị B** là:

Tổng số tiền phải trả bà **B** = 500.000.000 đồng (gốc) + 3.243.800.000 đồng (thiệt hại) = 3.743.800.000 đồng.

2.2.2. Giao dịch chuyển nhượng diện tích thực tế 202 m² cho bà **Nguyễn Thị Ngọc T**:

Giao dịch được xác lập ban đầu bằng “Giấy bán đất” ngày 11/7/2009, bà **T** nhận chuyển nhượng của ông **D** diện tích 120m² (ngang 10m x dài 12m) với giá 96.000.000 đồng, sau đó trả thêm 7.000.000 đồng để có lối đi 1m. Đến ngày 19/6/2014, bà **T** tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 30m² với giá 40.000.000 đồng (hai bên lập giấy viết tay). Tiếp đó, bà **T** còn nhận chuyển nhượng thêm khoảng 06 lần (mỗi lần 01m ngang) với giá 10.000.000 đồng/m; các lần sau này chỉ thỏa thuận miệng và tài liệu ghi chép hiện đã thất lạc. Tổng số tiền bà **T** đã thanh toán cho ông **D** là 203.000.000 đồng.

Sau khi nhận đất, gia đình bà **T** đã xây dựng nhà ở kiên cố, quản lý và sử dụng ổn định, liên tục từ tháng 7/2009 đến nay. Quá trình tố tụng, các đồng thừa kế của ông **D** (gồm bà **L**, bà **B**, bà **C3**, ông **X** và các thừa kế của ông **P**) đều thống nhất thừa nhận và không có tranh chấp đối với giao dịch này. Diện tích đất bà **T** đang sử dụng qua đo đạc thực tế là 202m² thuộc một phần thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 8, tại **phường B**.

Mặc dù giao dịch trên có thật, tiền đã thanh toán xong và đất đã được bàn giao sử dụng ổn định, nhưng căn cứ Biên bản xác minh ngày 20/5/2026 của Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Đô thị **phường B**, thửa đất số 2134 không đủ điều kiện để thực hiện thủ tục tách thửa theo Quyết định phê duyệt danh mục các tuyến đường đủ điều kiện xem xét giải quyết tách thửa trên địa bàn **thành phố B, tỉnh Bình Dương**.

Do đối tượng của hợp đồng không đủ điều kiện pháp lý để tách thửa, sang tên, việc thực hiện giao dịch đã vi phạm điều cấm của pháp luật về mặt nội dung. Căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **D** và bà **T** bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Do đó, yêu cầu độc lập của bà **T** về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 202m² là không có cơ sở chấp nhận.

Giải quyết hậu quả pháp lý và bồi thường thiệt hại:

Nghĩa vụ hoàn trả: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, bà **Nguyễn Thị Ngọc T** có nghĩa vụ hoàn trả diện tích đất thực tế 202m² thuộc một phần thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 8 cho các đồng thừa kế của ông **D** để giải quyết chia di sản. Căn cứ Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015, những người thừa kế của ông **D** có nghĩa vụ sử dụng khối di sản do ông **D** để lại để hoàn trả số tiền gốc đã nhận cho bà **T** là 203.000.000 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu đồng).

Xác định lỗi và bồi thường: Khi ký kết sang nhượng, các bên đều không tìm hiểu quy định pháp luật về điều kiện tách thửa tại địa phương, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định lỗi của hai bên là ngang nhau (mỗi

bên chịu 50% trách nhiệm). Giá trị đất theo thỏa thuận là 203.000.000 đồng; giá trị định giá tại thời điểm xét xử là 808.000.000 đồng. Khoản thiệt hại chênh lệch giá trị đất là:

Chênh lệch giá đất = 808.000.000 đồng - 203.000.000 đồng = 605.000.000 đồng.

Khối di sản chịu 50% thiệt hại tương đương: 605.000.000 đồng : 2 = 302.500.000 đồng.

Về tài sản gắn liền với đất: Căn nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ trên đất (mái che, hàng rào, cổng sắt, trụ cổng) do gia đình bà **T** tạo lập hợp pháp, sử dụng ổn định kể từ năm 2009. Theo kết quả định giá, tổng giá trị tài sản này là 449.794.840 đồng. Khi thu hồi đất trả về khối di sản, để đảm bảo quyền lợi về chỗ ở và tài sản của công dân, khối di sản của ông **D** có nghĩa vụ thanh toán lại 100% giá trị các công trình xây dựng này cho bà **T**.

*Tổng số tiền khối di sản ông **D** phải thanh toán cho bà **T** là:*

Tổng số tiền phải trả bà **T** = 203.000.000 (gốc) + 302.500.000 (thiệt hại đất) + 449.794.840 (tài sản) = 955.294.840 đồng.

2.2.3. Giao dịch chuyển nhượng diện tích thực tế 100 m² cho bà **Bùi Thị Trúc L1**:

Giao dịch chuyển nhượng ngày 29/4/2018 giữa ông **D** và bà **L1** có diện tích 100m², giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Bà **L1** đã thanh toán đủ tiền, nhận đất, quản lý sử dụng ổn định từ năm 2018 đến nay. Tất cả các bên đương sự cũng đều đồng ý công nhận giao dịch này.

Mặc dù các hợp đồng này vi phạm hình thức (viết tay, chưa công chứng, chưa thực hiện thủ tục tách thửa), nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và đã nhận đất, sử dụng ổn định. Đồng thời, các đồng thừa kế gồm có bà **L**, bà **B**, các thừa kế của ông **P**, bà **C3**, ông **X** đều thừa nhận và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 20/5/2026 của Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Đô thị **phường B** thì thửa đất 2134, tờ bản đồ số 08 không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định về việc phê duyệt danh mục các tuyến đường xã, phường quản lý đủ điều kiện xem xét, giải quyết tách thửa trên địa bàn **thị xã B** (đợt 9). Do đó giao dịch chuyển nhượng giữa ông **D** và bà **L1** bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của BLDS năm 2015.

Giao dịch xác lập ngày 29/4/2018 bằng “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở”, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Do phần diện tích này cũng vi phạm quy định cấm về điều kiện tách thửa nên hợp đồng bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Yêu cầu độc lập của bà **L1** đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

Giải quyết hậu quả pháp lý và bồi thường thiệt hại:

Nghĩa vụ hoàn trả: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, bà **L1** có nghĩa vụ hoàn trả diện tích đất 100m² đang quản lý, sử dụng vào khối di sản của ông **D**. Những người thừa kế của ông **D** có nghĩa vụ sử dụng khối di sản do ông **D** để lại để hoàn trả số tiền gốc đã nhận cho bà **L1** là 150.000.000 đồng.

Xác định lỗi và bồi thường: Khi ký kết hợp đồng, các bên đều không tìm hiểu quy định pháp luật về điều kiện tách thửa tại địa phương dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được. Hội đồng xét xử xác định lỗi của ông **D** và bà **L1** là ngang nhau, mỗi bên chịu 50% trách nhiệm đối với thiệt hại xảy ra. Khoản chênh lệch giá trị đất từ lúc ký kết đến lúc xét xử (400.000.000 đồng - 150.000.000 đồng) là 250.000.000 đồng. Khối di sản gánh chịu 50% thiệt hại tương đương 125.000.000 đồng.

*Tổng số tiền khối di sản ông **D** phải thanh toán cho bà **L1** là:*

Tổng số tiền phải trả bà **L1** = 150.000.000 đồng (gốc) + 125.000.000 đồng (thiệt hại) = 275.000.000 đồng.

2.3. Xác định giá trị khối di sản thuần và phương án toán kỹ phần:

Căn cứ Điều 615 và Điều 658 Bộ luật Dân sự năm 2015, do các giao dịch dân sự nêu trên được xác lập lúc ông **D** còn sống và bị tuyên vô hiệu, các khoản tiền bồi thường thiệt hại và hoàn trả gốc phát sinh từ các hợp đồng này được xác định là nghĩa vụ tài sản do người chết để lại. Các nghĩa vụ này phải được ưu tiên khấu trừ và thanh toán hoàn tất từ khối tài sản của ông **D** trước khi phân chia di sản thừa kế cho các đồng thừa kế.

*Tổng giá trị tài sản tổng thể đứng tên ông **Phạm D**:*

Giá trị quyền sử dụng đất thửa 2134 (đã gộp toàn bộ các diện tích đất từ các hợp đồng vô hiệu): 19.758.000.000 đồng.

Giá trị tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu hợp pháp của ông **D** (gồm căn nhà cấp 4 bà **B** đang ở, nhà kho, mái che, các cây cao su di sản trên các phần đất): 593.800.900 đồng.

Tổng giá trị tổng khối tài sản: 19.758.000.000 + 593.800.900 = 20.351.800.900 đồng.

*Tổng các nghĩa vụ tài sản phải khấu trừ từ khối tài sản của ông **D**:*

Nghĩa vụ trả cho bà **Phạm Thị B**: 3.743.800.000 đồng.

Nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị Ngọc T**: 955.294.840 đồng.

Nghĩa vụ trả cho bà **Bùi Thị Trúc L1**: 275.000.000 đồng.

Tổng nghĩa vụ tài sản phải chi trả: 3.743.800.000 + 955.294.840 + 275.000.000 = 4.974.094.840 đồng.

Giá trị khối di sản thuần còn lại để chia thừa kế:

Di sản thuần = 20.351.800.900 đồng - 4.974.094.840 đồng = 15.377.706.060 đồng.

Khối di sản thuần này được chia thành 05 kỷ phần bằng nhau cho các suất thừa kế hợp pháp tại hàng thừa kế thứ hai. Giá trị cụ thể của 01 kỷ phần thừa kế là:

Giá trị 01 kỷ phần = 15.377.706.060 đồng : 5 = 3.075.541.212 đồng.

2.4. Xét phương án phân chia di sản thừa kế và giải quyết hậu quả các giao dịch vô hiệu:

Căn cứ Nghị quyết số 38/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh B ngày 18/10/2024 và Biên bản xác minh ngày 20/5/2026 của Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Đô thị phường B thể hiện: Thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 08, tọa lạc: phường B không đủ điều kiện diện tích tối thiểu để thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định của cơ quan quản lý đất đai địa phương. Do đó, việc phân chia di sản bằng hiện vật đất trực tiếp cho từng đương sự là không thể thực hiện được trên thực tế. Để giữ gìn tính nguyên vẹn, ổn định của thửa đất và bảo đảm tính khả thi của bản án khi thi hành, Hội đồng xét xử xét thấy cần xem xét giao hiện vật cho đương sự có điều kiện, nhu cầu sử dụng đất.

Qua xem xét thực tế, bà Phạm Thị B hiện đang trực tiếp sinh sống, quản lý, tôn tạo trên phần lớn diện tích thửa đất này, đồng thời là người được nhận thêm kỷ phần thừa kế hợp pháp từ sự định đoạt của ông Phạm Văn X. Các đương sự còn lại không trực tiếp quản lý, sử dụng đất và đều có nguyện vọng nhận giá trị kỷ phần thừa kế bằng giá trị. Để đảm bảo quyền lợi chỗ ở của bà B và tính ổn định của di sản, căn cứ vào khoản 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định giao toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa số 2134 cho bà Phạm Thị B tiếp tục quản lý, sử dụng. Đồng thời, bà B phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị các nghĩa vụ tài sản của người chết để lại và giá trị kỷ phần thừa kế cho các đương sự khác, cụ thể như sau:

- Về thanh toán nghĩa vụ tài sản của ông Phạm D để lại: Bà B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 955.294.840 đồng; trả cho bà Bùi Thị Trúc L1 số tiền 275.000.000 đồng. Đối với khoản tiền 3.743.800.000 đồng mà ông D nợ bà B lúc sinh thời, do bà B đã được nhận toàn bộ hiện vật di sản nên khoản quyền lợi này được khấu trừ, bà B tự định đoạt.

- Về thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế: Bà B có nghĩa vụ thanh toán giá trị 01 kỷ phần thừa kế cho nguyên đơn bà Phạm Thị L số tiền 3.075.541.212 đồng; thanh toán cho bị đơn bà Phạm Thị C số tiền 3.075.541.212 đồng; thanh toán cho các thừa kế hợp pháp của ông Phạm P (gồm bà N3, bà H, bà H1, bà Y) chung nhau nhận số tiền 3.075.541.212 đồng.

Sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ thanh toán bằng tiền nêu trên, bà Phạm Thị B được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ thửa đất số 2134 cùng tài sản trên đất và được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định. Phần quyền lợi thừa kế của bà B bao gồm 02 kỷ phần (kỷ

phần của bản thân và kỷ phần của ông **X** tặng cho) với tổng giá trị là 6.151.082.424 đồng được khấu trừ trực tiếp vào giá trị hiện vật di sản mà bà **B** nhận được.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **L1**, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **B** và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **T** để quyết định phân chia tài sản thừa kế.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà là có căn cứ và phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ là 8.639.294 đồng. Bà **L** tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Chi phí giám định là 6.741.000 đồng. Bà **L** phải chịu theo quy định và đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Phạm Thị C**, ông **Phạm Văn X**, bà **Nguyễn Thị N** đã trên 60 tuổi là người có tuổi theo quy định Luật người cao tuổi năm 2009 và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Các đương sự còn lại phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 180, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 468, 609, 611, 612, 613, 614, 615, 620, 623, 649, 650, 651, 658 và 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phạm Thị L** đối với các bị đơn ông **Phạm Văn X**, bà **Phạm Thị C**, bà **Phạm Thị B**, bà **Phạm**

Thị N3, bà Phạm Thị Thúy H, bà Phạm Thị Thúy H1 và bà Phạm Thị Phương Y về việc: “ Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

- Các đồng thừa kế của ông Phạm D gồm: Ông Phạm P (những người thừa kế của ông P là bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị Thúy H, bà Phạm Thị Thúy H1 và bà Phạm Thị Phương Y được hưởng 01 kỷ phần của ông P), ông Phạm Văn X, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị B, và bà Phạm Thị L.

- Di sản của ông Phạm D là quyền sử dụng đất diện tích 4.889,5 m² (gồm: 200 m² đất ở đô thị, 95,6 m² thuộc hành lang an toàn đường bộ và 4.593,9 m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 08, tọa lạc: phường B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10197 do UBND thị xã B cấp ngày 17/11/2014 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Phạm D là di sản thừa kế của ông Phạm D. Tổng giá trị tổng khối tài sản chưa khấu trừ nghĩa vụ là 20.351.800.900 đồng (hai mươi tỷ ba trăm năm mươi một triệu tám trăm nghìn chín trăm đồng).

Trích số tiền 4.974.094.840 đồng để thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết ông Phạm D để lại.

Di sản còn lại của ông Phạm D trị giá 15.377.706.060 đồng.

- Chia di sản của ông Phạm D theo quy định pháp luật cho các đồng thừa kế (05 đồng thừa kế) của ông Phạm D gồm: Ông Phạm P (những người thừa kế của ông P là bà Phạm Thị N3, bà Phạm Thị Thúy H, bà Phạm Thị Thúy H1 và bà Phạm Thị Phương Y được hưởng 01 kỷ phần của ông P), ông Phạm Văn X, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị B, và bà Phạm Thị L, mỗi kỷ phần được hưởng 3.075.541.212 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn X về việc đồng ý giao kỷ phần của ông Phạm Văn X được hưởng cho bà Phạm Thị B được nhận kỷ phần này và không phải thanh toán lại giá trị của mỗi kỷ phần là 3.075.541.212 đồng.

Bà Phạm Thị B được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với phần diện tích 4.889,5 m² (gồm: 200 m² đất ở đô thị, 95,6 m² thuộc hành lang an toàn đường bộ và 4.593,9 m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 08, tọa lạc: phường B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 10197 do UBND thị xã B cấp ngày 17/11/2014 đứng tên ông Phạm D.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Bà Phạm Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị B có nghĩa vụ thanh toán các khoản nghĩa vụ tài sản của người chết (ông Phạm D) để lại gồm: Thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 955.294.840 đồng, thanh toán cho bà Bùi Thị Trúc L1 số tiền 275.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Đối với khoản nghĩa vụ tài sản ông D

phải trả cho bà **B** số tiền 3.743.800.000 đồng, do bà **B** đã nhận hiện vật nên quyền và nghĩa vụ đối trừ, bà **B** tự định đoạt.

Bà **Phạm Thị B** có nghĩa vụ thanh toán giá trị kỷ phần di sản thừa kế: Thanh toán cho bà **Phạm Thị L**, bà **Phạm Thị C**, mỗi người 3.075.541.212 đồng. Thanh toán cho bà **Phạm Thị N3**, bà **Phạm Thị Thúy H**, bà **Phạm Thị Thúy H1**, bà **Phạm Thị Phương Y** (là người thừa kế của ông **Phạm P**) số tiền 3.075.541.212 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, các thành viên hộ gia đình bà **T** (gồm ông **Phạm Văn D**, cháu **Phạm Nguyễn Phương T1**, cháu **Phạm Nguyễn An H2**) và bà **Bùi Thị Trúc L1** có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa đất số 2134 cho bà **Phạm Thị B** sau khi nhận đủ số tiền thanh toán 955.294.840 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Phạm Thị B** về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.746,9 m² thuộc một phần thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà **Phạm Thị B**.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa ông **Phạm D** với bà **Phạm Thị B** tại “Giấy sang nhượng đất” viết tay ngày 20/12/2018 và “Bản cam kết bán đất” năm 2018 vô hiệu.

Đối với khoản nghĩa vụ tài sản ông **D** phải trả cho bà **B** số tiền 3.743.800.000 đồng, do bà **B** đã nhận hiện vật nên quyền và nghĩa vụ đối trừ, bà **B** tự định đoạt.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Bùi Thị Trúc L1** về việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa ông **Phạm D** với bà **Bùi Thị Trúc L1** tại “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở” ngày 29/4/2018 vô hiệu.

Buộc bà **Phạm Thị B** phải thanh toán cho bà **Bùi Thị Trúc L1** số tiền 275.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị Ngọc T** về việc công nhận quyền sử dụng đất diện tích 202m² thuộc một phần thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà **Nguyễn Thị Ngọc T**.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay giữa ông **Phạm D** với bà **Nguyễn Thị Ngọc T** tại “Giấy bán đất” ngày 11/7/2009 vô hiệu.

Buộc bà **Phạm Thị B** phải thanh toán cho bà **Nguyễn Thị Ngọc T** số tiền 955.294.840 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Bà **L** tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Phạm Thị C**, ông **Phạm Văn X** và bà **Nguyễn Thị N** được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Bà **Phạm Thị L** phải chịu 93.510.824 đồng (chín mươi ba triệu năm trăm mười nghìn tám trăm hai mươi bốn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011204 ngày 16/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà **Phạm Thị L** còn phải nộp số tiền 88.510.824 đồng (tám mươi tám triệu năm trăm mười nghìn tám trăm hai mươi bốn đồng).

- Bà **Phạm Thị B** phải chịu 114.751.082 đồng (một trăm mười bốn triệu bảy trăm năm mươi một nghìn không trăm tám mươi hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003218 ngày 23/5/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh). Bà **Phạm Thị B** còn phải nộp số tiền 102.751.082 đồng (một trăm lẻ hai triệu bảy trăm năm mươi một nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

- Bà **Phạm Thị Thúy H**, bà **Phạm Thị Thúy H1** và bà **Phạm Thị Phương Y** phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 70.133.118 đồng (bảy mươi triệu một trăm ba mươi ba nghìn một trăm mười tám đồng).

- Bà **Nguyễn Thị Ngọc T** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000583 ngày 11/7/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị Ngọc T** số tiền 3.450.000 đồng (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà **Bùi Thị Trúc L1** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà **Bùi Thị Trúc L1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003178 ngày 16/5/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Nguyễn Kiều Oanh