

Bản án số: 764/2025/DS-PT
Ngày: 17/7/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 320/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 362/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 49/2025/TB-TA ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1950; địa chỉ: số C, hẻm C, đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số C, hẻm C, đường H, khu phố D, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Văn S**, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn P, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn P, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa); địa chỉ liên hệ: số F, hẻm F, đường V, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số F, hẻm F, đường V, khu phố E, phường T, Thành phố

Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2025), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Minh C**, sinh năm 1980; địa chỉ: số C, hẻm C, đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là số C, hẻm C, đường H, khu phố D, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1995; địa chỉ: khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố E, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2025), có mặt.

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

1. Bà **Allen Lâm Thị Đức T1**, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu Phố D, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp R, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Allen Lâm Thị Đức T1: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1995; địa chỉ: khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố E, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2025), có mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1956; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu Phố D, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông **Đinh Toàn G**, sinh năm 1995; địa chỉ: khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông **Võ Triều T2**, sinh năm 1976; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, tổ A, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B** (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Quốc D** - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 336/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/3/2025), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà **Phạm Thị B**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2024; quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị B và người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Minh Q trình bày:

Bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Minh S1 (sinh năm 1941, chết ngày 16/6/2011) là vợ chồng. Quá trình hôn nhân, bà B và ông S1 có tất cả 04 người con chung, cụ thể: Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1975; bà Nguyễn Minh T4, sinh năm 1976; ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1980 và ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1983.

Năm 2018, bà B tranh chấp thừa kế tài sản với ông T3 và vụ việc được TAND huyện Dầu Tiếng giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 24/5/2019. Bản án không bị kháng cáo, kháng nghị và có hiệu lực thi hành. Theo đó, phần tài sản thừa kế của ông T3 đã được tách thành tài sản riêng và các bên đã tự nguyện thi hành án xong. Đối với phần tài sản còn lại, các người con khác là bà T4, ông C và ông Q đã thống nhất giao toàn bộ cho mẹ là bà B quản lý, sử dụng và sở hữu.

Theo bà B xác định, phần đất của bà B đứng tên theo Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 thì bà B vẫn đứng tên đối với 02 phần đất (phần thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và phần diện tích đất còn lại sau khi trừ diện tích tách quyền sử dụng đất cho ông T3 theo bản án thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D). Riêng phần đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và các tài sản có trên đất thì bà B đã làm thủ tục sang tên cho ông Q để ông Q thực hiện việc thờ cúng ông bà.

Đầu năm 2020, ông C có xin với bà B là thuê lại phần đất thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D để mở rộng mặt bằng kinh doanh làm ăn nhưng thực chất ông C đã lừa gạt bà B. Khi ký hợp đồng tại Phòng công chứng, ông C lợi dụng bà B bị lãng tai, mắt mờ, sức khỏe kém, hành vi dân sự không được đảm bảo nên không ký hợp đồng thuê đất mà ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Bà B xác định như vậy chứ bà B không có căn cứ cụ thể vì khi đó bà B với ông C là mẹ con ruột hay nói chuyện với nhau, khi đó bà B và ông C ở chung nhà nên nói chuyện thế nào thì ông Q không biết được.

Xuất phát từ đó, ngày 17/01/2020, bà B và ông C đã ký kết “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” có số công chứng 00272, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2020 và theo đó bà B đã tặng cho ông C quyền sử dụng đất có diện tích 23.649,1m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D và ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744, số vào sổ cấp GCN: CS 02809 ngày 18/02/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh C, thửa đất 82 sau này đổi thành thửa đất số 243.

Tại phiên tòa, bà B đề nghị Tòa án xem xét thêm đối với chứng cứ là “Di chúc” do bà B tự tay viết vào ngày 15/01/2020 vì đây là chứng cứ thể hiện bà B có nguyện vọng chia tài sản này cho các con là bà T4, ông C và ông Q chứ không cho một mình ông C.

Hiện nay, bà B yêu cầu khởi kiện cụ thể:

Hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ký kết giữa bà Phạm Thị B với ông Nguyễn Minh C có số công chứng 00272, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2020.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744, số vào sổ cấp GCN: CS 02809 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Minh C đối với phần đất có diện tích 23.649,1 m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại địa chỉ ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà B thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2024 do Tòa án lập; Các Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) các số: 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 – 2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; Biên bản định giá ngày 19/02/2025 do Hội đồng định giá tài sản tranh chấp trong tố tụng dân sự và đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả nêu trên để giải quyết vụ án.

Chứng cứ nguyên đơn bà B cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 15/10/2024 của bà Phạm Thị B (bản gốc); “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 07500, Quyền số 11/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2024 giữa bà B với ông Q (bản gốc); “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ký kết giữa bà B với ông C có số công chứng 00272, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2020 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744, số vào sổ cấp GCN: CS 02809 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Minh C (bản sao); Biên bản về việc chấm dứt hòa giải ngày 23/10/2024 (bản gốc); Bản tự khai ngày 15/10/2024 và ngày 29/11/2024 của bà B; Bản tự khai ngày 29/11/2024 và ngày 17/12/2024 của ông Q; Biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2025 đối với ông Q.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Allen Lâm Thị Đức T1 là ông Nguyễn Minh C trình bày:

Ông C thống nhất ý kiến với đại diện nguyên đơn ông Q về mối quan hệ gia đình cũng như việc chia thừa kế của gia đình theo đúng như Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của TAND huyện Dầu Tiếng. Phần tài sản của bà B, bà T4, ông C và ông Q được thống nhất giao về cho bà B được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu để sau này làm thủ tục chia lại cho bà T4, ông C và ông Q.

Năm 2020, bà B bắt đầu thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản được hưởng theo Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 cho 03 người con là bà T4, ông C và ông Q, cụ thể:

- Ngày 08/7/2020, bà B làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 35, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà T4 và bà T4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

DX 124764, số vào sổ cấp GCN: CS 03327 ngày 28/7/2020 đứng tên bà Nguyễn Minh T4.

- Ngày 03/7/2021, bà B làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông Q và ông Q đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 658795, số vào sổ cấp GCN: CS 04778 ngày 21/7/2021 đứng tên ông Nguyễn Minh Q.

- Ngày 17/01/2020, bà B làm hợp đồng tặng cho ông C quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 23.649,1m² (là diện tích đất còn lại sau khi trừ phần đã tách cho ông T3 theo bản án). Thửa đất số 82 (sau đổi thành thửa 243), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D. Dựa trên hợp đồng này, ngày 18/02/2020, ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744, số vào sổ cấp GCN: CS 02809, đứng tên ông Nguyễn Minh C.

Quá trình chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất 23.649,1m² tại ấp R, xã Đ, huyện D như sau: bà B cập nhật Giấy chứng nhận: Sau khi Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, bà B đã làm thủ tục cập nhật giấy chứng nhận. Ngày 14/01/2020, bà B được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận mới số vào sổ cấp GCN: CH 02578, đứng tên bà Phạm Thị B. Trong quá trình này, thửa đất số 82 đã được đổi thành thửa đất số 243, tờ bản đồ số 29. Vào ngày 17/01/2020, bà B và ông C đã ký “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 243 nêu trên. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C2 với số công chứng 00272, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Dựa trên hợp đồng tặng cho, ngày 18/02/2020, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D) cấp GCN số vào sổ cấp GCN: CS 02809.

Sau khi nhận được tài sản, ông C sử dụng đất ổn định không tranh chấp gì đối với ai. Quá trình sử dụng đất, ông C có thực hiện thủ tục tách thửa đất số 243 thành nhiều thửa đất nhỏ gồm: Thửa 494, thửa 496, thửa 497, thửa 501, thửa 511 và còn lại thửa 243 tờ bản đồ số 29. Tiếp đó, ông C tiếp tục tách quyền sử dụng đất và có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người, cụ thể:

(1) Diện tích 463m² thuộc thửa số 494, tờ bản đồ số 29, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06261 ngày 31/5/2023. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho ông Đinh Toàn G theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 04661, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2023 tại Văn phòng C3, hiện đã thực hiện biến động sang tên ông Đinh Toàn G ngày 17/8/2023.

(2) Diện tích 519,1m² thuộc thửa số 496, tờ bản đồ số 29, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06262 ngày 31/5/2023. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho ông

Đinh Toàn G theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 04662, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2023 tại Văn phòng C3, hiện đã thực hiện biến động sang tên ông Đinh Toàn G ngày 17/8/2023.

(3) Diện tích 433m² thuộc thửa số 501, tờ bản đồ số 29, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06264 ngày 31/5/2023. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho ông Đinh Toàn G theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 04663, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/8/2023 tại Văn phòng C3, hiện đã thực hiện biến động sang tên ông Đinh Toàn G ngày 17/8/2023.

(4) Diện tích 575,6m² thuộc thửa số 520 (tách ra từ thửa 511), tờ bản đồ số 29, ông C được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06761 ngày 05/02/2024. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 06044, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2024 tại Văn phòng C3. Hiện, bà H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 07068 ngày 04/10/2024 đứng tên bà Nguyễn Thị H.

(5) Diện tích 808,3m² thuộc thửa số 521 (tách ra từ thửa 511), tờ bản đồ số 29, ông C được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06762 ngày 05/02/2024. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 06045, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2024 tại Văn phòng C3. Hiện, bà H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 07067 ngày 04/10/2024 đứng tên bà Nguyễn Thị H.

(6) Diện tích 2484,7m² thuộc thửa số 522 (tách ra từ thửa 511), tờ bản đồ số 29, ông C được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06763 ngày 05/02/2024. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 06043, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2024 tại Văn phòng C3. Hiện, bà H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 07069 ngày 04/10/2024 đứng tên bà Nguyễn Thị H.

(7) Diện tích 703,3m² thuộc thửa số 510 (tách ra từ thửa 497), tờ bản đồ số 29, ông C được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06531 ngày 10/10/2023. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 06042, quyền số 09/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2024 tại Văn phòng C3. Hiện, bà H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 07066 ngày 04/10/2024 đứng tên bà Nguyễn Thị H.

(8) Diện tích 592m² thuộc thửa số 508 (tách ra từ thửa 497), tờ bản đồ số 29, ông C được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06529 ngày 10/10/2023. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho ông Võ Triều T2 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 03668, quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2024 tại Văn phòng C3. Hiện, ông T2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06943 ngày 08/7/2024 đứng tên ông Võ Triều T2.

(9) Diện tích 648,9m² thuộc thửa số 509 (tách ra từ thửa 497), tờ bản đồ số 29, ông C được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06530 ngày 10/10/2023. Phần diện tích đất này, ông C đã chuyển nhượng cho ông Võ Triều T2 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 03669, quyền số 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2024 tại Văn phòng C3. Hiện, ông T2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 06942 ngày 08/7/2024 đứng tên ông Võ Triều T2.

(10) Phần còn lại của thửa đất số 243 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02809 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp, đứng tên ông Nguyễn Minh C và ông C vẫn đang sử dụng; đồng thời năm 2024, ông C có hiến một phần diện tích cho Nhà nước để mở rộng đường giao thông nông thôn.

Ông C thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2024 do Tòa án lập; các Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) các số: 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 – 2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; Biên bản định giá ngày 19/02/2025 do Hội đồng định giá tài sản tranh chấp trong tố tụng dân sự và đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả nêu trên để giải quyết vụ án.

Hiện nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ký kết giữa bà B với ông C có số công chứng 00272, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2020; đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02809 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Minh C đối với phần đất có diện tích 23.649,1m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại địa chỉ ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thì ông C không đồng ý và có ý kiến như sau:

- Bản chất của quyền sử dụng đất có diện tích 23.649,1m² thuộc thửa đất số 243 (thửa đất cũ là 82), tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của gia đình được chia thừa kế, trong đó có phần thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông C.

- “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” số công chứng 00272, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2020 tại Văn phòng C2 được các bên thực

hiện theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở các bên tự nguyện, không bị ai ép buộc và đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744, số vào sổ cấp GCN: CS 02809 ngày 18/02/2020 do Sở TNMT tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Minh C được cấp theo đúng trình tự và thủ tục pháp luật quy định.

- Bà B xác định khi ký “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” là do ông C lừa gạt, lợi dụng bà bị lãng tai, mắt mờ, sức khỏe kém, hành vi dân sự không được đảm bảo nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

- Trong khoảng thời gian năm 2020 và năm 2021, ngoài việc bà B tặng cho quyền sử dụng đất đối với ông C thì bà B cũng đã thực hiện thủ tục tặng cho tài sản đối với bà T4 và ông Q; việc thực hiện tặng cho tài sản của bà B đối với bà T4, ông C và ông Q là thực hiện đúng thỏa thuận khi giải quyết thừa kế, chứ không có sự lừa dối ở đây.

Với góc độ là người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông C xác định thống nhất toàn bộ với ý kiến của mình.

Tại phiên tòa, ông C có ý kiến, trước đây ông sinh sống cùng nhà với bà B và vì mâu thuẫn nên không trực tiếp nuôi dưỡng bà. Nay, vì đạo lý của người làm con, ông C tự nguyện tặng cho bà B số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để sinh sống.

Chứng cứ bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 cung cấp: “Hợp đồng ủy quyền” số công chứng 4891, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2024 giữa bà T1 với ông C (bản gốc); Hồ sơ cấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744, số vào sổ cấp GCN: CS 02809 ngày 18/02/2020 do Sở TNMT tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Minh C (bản sao); Các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H, ông Đinh Toàn G và ông Võ Triều T2 (bản sao); Bản tự khai của ông C ngày 26/11/2024 (bản gốc).

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Tại Bản tự khai ngày 16/12/2024 và văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 16/12/2024 của bà H: Bà H thống nhất ý kiến với toàn bộ lời trình bày của ông C. Trước yêu cầu khởi kiện của bà B thì bà H không đồng ý và có ý kiến như sau:

- Việc nhận chuyển nhượng đối với 04 thửa đất nói trên của bà H là nhận chuyển nhượng công khai, hợp pháp, có lập hợp đồng chuyển nhượng, nộp thuế cho Nhà nước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà H đã nhận được đất sử dụng theo quy định.

- Việc bà B tranh chấp với ông C là việc giữa bà B với ông C, bà H là người thứ ba ngay tình. Bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C không

thể nào bắt buộc bà H phải biết sau này giữa bà B và ông C sẽ có tranh chấp hay không.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H cung cấp: Bản tự khai ngày 16/12/2024 và văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 16/12/2024 của bà H (bản gốc); Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 225123, số vào sổ cấp GCN: CN 07066 và số DQ 225124, số vào sổ cấp GCN: CN 07067 và số DQ 225125, số vào sổ cấp GCN: CN 07068 và số DQ 225126, số vào sổ cấp GCN: CN 07069 cùng ngày 04/10/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp đứng tên bà Nguyễn Thị H (bản sao); Căn cước công dân đứng tên Nguyễn Thị H (bản sao).

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Toàn G trình bày:

Tại Bản tự khai ngày 16/12/2024 và văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 16/12/2024 của ông G: Ông G thống nhất ý kiến với toàn bộ lời trình bày của ông C. Trước yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông G không đồng ý và có ý kiến như sau:

Việc nhận chuyển nhượng đối với 03 thửa đất nói trên của ông G là nhận chuyển nhượng công khai, hợp pháp, có lập hợp đồng chuyển nhượng, nộp thuế cho Nhà nước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông G đã nhận được đất sử dụng và cấm trụ xác định ranh theo quy định.

- Việc bà B tranh chấp với ông C là việc giữa bà B với ông C, ông G là người thứ ba ngay tình.

- *Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G cung cấp:* Bản tự khai ngày 16/12/2024 và văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 16/12/2024 của ông G (bản gốc); Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 101357, số vào sổ cấp GCN: CN 06261 và số DL 101130, số vào sổ cấp GCN: CN 06262 và số DL 101131, số vào sổ cấp GCN: CN 06264 cùng ngày 31/5/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp đứng tên ông Nguyễn Minh C chuyển nhượng lại cho Đinh Toàn G ngày 17/8/2023 (bản sao); Căn cước công dân đứng tên Đinh Toàn G (bản sao).

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Triều T2 trình bày:

Tại Bản tự khai ngày 16/12/2024 và văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 16/12/2024 của ông T2: Ông T2 thống nhất ý kiến với toàn bộ lời trình bày của ông C. Trước yêu cầu khởi kiện của bà B thì ông T2 không đồng ý và có ý kiến như sau:

Việc nhận chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nói trên của ông T2 là nhận chuyển nhượng công khai, hợp pháp, có lập hợp đồng chuyển nhượng, nộp thuế cho Nhà nước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông T2 đã nhận được đất sử dụng và cấm trụ xác định ranh theo quy định.

Việc bà B tranh chấp với ông C là việc giữa bà B với ông C, ông T2 là người thứ ba ngay tình.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên cung C1: Bản tự khai ngày 16/12/2024 và văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 16/12/2024 của ông T2 (bản gốc); Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 595997, số vào sổ cấp GCN: CN 06942 và số DN 595998, số vào sổ cấp GCN: CN 06943 cùng ngày 08/7/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp đứng tên ông Võ Triều T2 (bản sao); Căn cước công dân đứng tên Võ Triều T2 (bản sao).

Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B có ý kiến:

Theo Công văn số 336/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B và Công văn số 71/CNVPĐKĐĐ –ĐK,CGCN ngày 20/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác định:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS02809 ngày 18/02/2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp cho ông Nguyễn Minh C, được cấp đúng theo quy định tại: Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 15 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh B; Điều 1 Quyết định số 19/2018/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của UBND tỉnh B; Điều 1 Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh B.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đồng ý tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng đề nghị được vắng mặt.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở NNMT tỉnh B cung cấp: Công văn 336/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/3/2025 của Sở NNMT tỉnh B và Công văn số 71/CNVPĐKĐĐ – ĐK&CGCN ngày 20/3/2025 của CNVPĐKĐĐ huyện D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 18/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của bà Phạm Thị B đối với ông Nguyễn Minh C, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ký kết giữa bà Phạm Thị B với ông Nguyễn Minh C có số công chứng 00272, quyền số 01 TP/CC - SCC/HDGD ngày 17/01/2020.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 832744 số vào sổ cấp GCN: CS 02809 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đứng tên ông Nguyễn Minh C đối với phần đất có diện tích 23.649,1m² thuộc thửa

đất số 243, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại địa chỉ ấp R, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Minh C tặng cho bà Phạm Thị B số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2025 nguyên đơn bà Phạm Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các yêu cầu khởi kiện ban đầu. Trong phần tranh luận, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thực hiện trung cầu giám định tình trạng sức khỏe của bà B và yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xác định người tham gia tố tụng, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Minh T4ễn Minh Thủy vào tham gia tố tụng vì tài sản tranh chấp là tài sản chung chưa chia được thể hiện tại Di chúc của bà B.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.
- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Đinh Toàn G, ông Võ Triều T2, người đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tạm ngừng phiên tòa để trung cầu giám định sức khỏe của bà B, Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc thu thập và cung cấp chứng cứ tại giai đoạn phúc thẩm là nghĩa vụ của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của người đại diện hợp pháp của bà B.

[3] Ngày 14/01/2020, bà Phạm Thị B được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 02578 đối với diện tích

23.649,1m² thuộc thửa 243, tờ bản đồ số 29 tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Về nguồn gốc đất, bà B được cấp theo Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Như vậy, tài sản tranh chấp là của cá nhân bà B.

[4] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 17/01/2020, bà Phạm Thị B đã tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh C theo Hợp đồng tặng cho có số công chứng 00272, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, được lập cùng ngày tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3). Dựa trên hợp đồng này, đến ngày 18/02/2020, ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được tặng cho.

[5] Bà Phạm Thị B cho rằng ông C đã lừa dối, lợi dụng tình trạng sức khỏe yếu, lãng tai, mắt mờ, năng lực hành vi không đảm bảo của bà để ký hợp đồng tặng cho thay vì hợp đồng thuê đất nên yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho trên. Xét, bà B không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho việc mình bị ông C lừa dối. Các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ngoài việc tặng cho ông C, bà còn ký hợp đồng tặng cho đất đối với hai người con khác là bà Nguyễn Minh T4 ngày 08/7/2020 và ông Nguyễn Minh QQuang ngày 03/7/2021, các hợp đồng tặng cho này đều được công chứng tại Văn phòng C2. Ngoài ra, bà B đã tự tay viết một bản “Di chúc” vào ngày 15/01/2020, cùng thời điểm với việc lập hợp đồng tặng cho ông C nên bà B cho rằng mình bị lãng tai, mắt mờ, sức khỏe yếu và không đảm bảo năng lực hành vi dân sự tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho ông C là không có căn cứ. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 00272, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2020 được xác lập giữa bà B và ông C là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng tặng cho giữa bà B và ông C có hiệu lực pháp luật. Trong vụ án này, theo yêu cầu của bà B, thì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng không có liên quan đến nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng sửa đổi năm 2018, trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa tổ chức hành nghề công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Đồng thời, trên cơ sở hợp đồng tặng cho, ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền cấp đất xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho ông C là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Vương Huỳnh N vào tham gia tố tụng là không ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

[6] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn ông C đã tách thửa đất số 243 và chuyển nhượng các phần đất cho bà H, ông G và ông T2. Những người này cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình tố tụng, bà B không yêu cầu xem xét, giải quyết đối với các giao dịch trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Do đó, người đại diện

hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không triệt để, không xem xét các giao dịch chuyển nhượng trên là không có căn cứ.

[7] Đối với ý kiến của người đại diện nguyên đơn cho rằng tài sản tranh chấp là tài sản chung có phần của ông Q và bà T4. Xét, như đã phân tích tại đoạn [3], tài sản này có nguồn gốc từ Bản án số 24/2019/DS-ST và sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân bà B. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng là tài sản chung nhưng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh. Vì vậy, Tòa án có đủ cơ sở xác định đây là tài sản riêng của bà B nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Q và bà T4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[8] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị B phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị B.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị B được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm – TAND tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (18), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết

