

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1394/2025/DS-PT

Ngày: 30-09-2025

V/v Tranh chấp tài sản chung,
di sản thừa kế

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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 Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 795/2025/TLPT-DS ngày 13/8/2025 về việc: “Tranh chấp tài sản chung, di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4870/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quốc P, sinh năm 1978; địa chỉ: số A (số F cũ) đường CMT8, tổ C, Khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1962; địa chỉ: Số A, tổ C, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Ông Đào Thanh T, sinh năm 1972; địa chỉ: số G Đại lộ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2025).

- *Bị đơn*: Ông Trần Ái Q, sinh năm 1975; địa chỉ: số B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Phùng Văn H, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu phố H, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

2. Bà Dương Thị Kim O, sinh năm 2000; địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2023.).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị E, sinh năm 1952; địa chỉ: Số B, tổ E, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Trần Ái Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Quốc P là ông Trần Công M và Đào Thanh T thống nhất trình bày:

Thửa đất số 1700, tờ bản đồ số 05 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc của ông Trần Văn S (là cha ruột của ông Trần Văn T1 và là ông nội ông Trần Ái Q và ông Trần Quốc P). Ông S đã chết ngày 09/8/2022 theo Giấy chứng tử số 399/TLKT-BS ngày 10/8/2022 của Ủy ban nhân dân phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi được ông S tặng cho vào ngày 07/02/2002, ông T1 đăng ký và được Ủy ban nhân dân T3 cấp giấy chứng nhận, thể hiện cấp cho hộ ông Trần Văn T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00192/CN/QSĐĐ/H ngày 06/6/2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H46469 ngày 05/12/2008. Ông T1 không ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Căn cứ hồ sơ hộ tịch do Công an thành phố T thể hiện: Hộ ông Trần Văn T1 từ năm 1997 đến ngày 09/12/2010 có 03 thành viên gồm ông Trần Văn T1 (chủ hộ), cùng các con là ông Trần Ái Q và Trần Quốc P. Ông Q và ông P đăng ký hộ khẩu cùng ngày 03/03/1997. Như vậy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/2002 đến khi cấp lại ngày 05/12/2008, thì trong hộ gồm 03 thành viên gồm: ông T1, ông Q và ông P. Do đó thửa đất này là tài sản chung của hộ ông Trần Văn T1.

Tuy nhiên, ngày 18/6/2013, ông T1 và ông Q tự ý xác lập Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng C1, do ông

Nguyễn Hữu T2 (chức danh Công chứng viên, chức vụ là Trưởng văn phòng) thực hiện công chứng có số vào sổ 4788 quyền số 06TP/CC-SCC/TSVC ngày 18/6/2013, không có mặt cũng nhưng không được sự đồng ý của ông P.

Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình được công chứng có số vào sổ 4788 quyền số 06TP/CC-SCC/TSVC ngày 18/6/2013, Ủy ban nhân dân thành phố T3 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01385 ngày 02/8/2013 cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 2287, tờ bản đồ số 05 với diện tích 718,9m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01384 ngày 02/8/2013 cho ông Trần Ái Q đối với thửa đất số 2286, tờ bản đồ số 05 với diện tích 1081,1m².

Do vậy, để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Trần Quốc P đã khởi kiện Văn phòng C1, do ông Nguyễn Hữu T2 (chức danh Công chứng viên, chức vụ là Trưởng văn phòng) đến Tòa án nhân dân thị xã T để yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình được công chứng có số vào sổ 4788 quyền số 06TP/CC-SCC/TSVC ngày 18/6/2013 là vô hiệu và đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T thuộc tỉnh Bình Dương kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T3 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01385 ngày 02/8/2013 cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 2287 tờ bản đồ số 05 với diện tích 718,9m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01384 ngày 02/8/2013 cho ông Trần Ái Q đối với thửa đất số 2286 tờ bản đồ số 05 với diện tích 1081,1m².

Vụ việc đã được Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương thụ lý theo thủ tục sơ thẩm và ngày 16/9/2022 đã mở phiên tòa xét xử theo bản án số 61/2022/DS-ST ngày 16/09/2022 tuyên:

- Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình được công chứng có số vào sổ 4788 quyền số 06TP/CC-SCC/TSVC ngày 18/6/2013 được Văn phòng C1 chứng nhận là vô hiệu.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T3 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01385 ngày 02/8/2013 cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 2287 tờ bản đồ số 05 với diện tích 718,9m² và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01384 ngày 02/8/2013 cho ông Trần Ái Q đối với thửa đất số 2286 tờ bản đồ số 05 với diện tích 1081,1m².

Việc đình chỉ yêu cầu này là do có sự giải thích của Hội đồng xét xử vì không thuộc thẩm quyền Tòa án nhân dân thị xã T.

Căn cứ vào Bản án số 61/2022/DS-ST ngày 16/09/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T tuyên Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình được công chứng có số vào sổ 4788 quyền số 06TP/CC-SCC/TSVC ngày 18/6/2013 được Văn phòng C1 chứng nhận là vô hiệu và mong muốn phù hợp của ông P về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T3 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01385 ngày 02/8/2013 cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 2287 tờ bản đồ số 05 với diện tích 718,9m² và thu hồi Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CH01384 ngày 02/8/2013 cho ông Trần Ái Q đối với thửa đất số 2286 tờ bản đồ số 05 với diện tích 1081,1m².

Căn cứ việc ông Trần Văn T1 (chủ hộ) đã chết ngày 15/12/2018 theo Giấy chứng tử số 684/TLKT-BS, ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông T1 không để lại di chúc và di sản thừa kế là một phần của tổng diện tích đất 1.800 m² thuộc thửa đất số 1700 tờ bản đồ số 05 tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00192/CN/QSĐĐ/H ngày 06/6/2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H46469 ngày 05/12/2008 cho hộ ông Trần Văn T1 trước đây và nay thuộc hai thửa đất số 2287 và 2286, tờ bản đồ số 5.

Hiện nay, các thửa đất có số thửa, số tờ bản đồ và diện tích thay đổi cụ thể như sau:

- Thửa đất số 2286 tờ bản đồ số 05 với diện tích 1081,1m² nay là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58, diện tích theo đo đạc thực tế là 1011,3m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP612502, số vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 mang tên ông Trần Ái Q.

- Thửa đất số 2287 tờ bản đồ số 05 với diện tích là 718,9m² nay là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58, diện tích đo đạc thực tế là 724.5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1.

Đối với diện tích theo đo đạc từng thửa đất số 40 và thửa đất số 75 có sự sai lệch về tổng diện tích có nguyên nhân là do phần tiếp giáp nhau giữa thửa đất số 40 và số 75 là đất của gia đình, không có ranh rõ ràng nên khi chỉ ranh đo đạc có sự sai lệch một phần nhỏ. Tuy nhiên, bản thân ông P thống nhất giữ nguyên phần diện tích thực tế của thửa đất số 40 là 718.9m², diện tích thực tế của thửa đất số 75 là 1016,9m² để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, ông Trần Quốc P khởi kiện ông Trần Ái Q đến Tòa án nhân dân thành phố T yêu cầu Tòa án xét xử:

- Phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình gồm:

- + Thửa đất số 2286 tờ bản đồ số 05 với diện tích 1081,1m² nay là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58, diện tích theo đo đạc thực tế là 1016,9m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP612502, số vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 mang tên ông Trần Ái Q.

- + Thửa đất số 2287 tờ bản đồ số 05 với diện tích là 718,9m² nay là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58, diện tích đo đạc thực tế là 718,9m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH01385

do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1.

Tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 1735,8m² trong đó có 360m² đất ở, cụ thể là chia làm 03 phần bằng nhau:

+ Trần Quốc P được sở hữu sử dụng diện tích khoảng 600m² trong đó có 120m² đất ở;

+ Trần Ái Q được sở hữu sử dụng diện tích khoảng 600m² trong đó có 120m² đất ở;

+ Phần của ông Trần Văn T1 là khoảng 600m² trong đó có 120m² đất ở.

- Chia thừa kế quyền sử dụng đất do ông Trần Văn T1 để lại là khoảng 600m² trong đó có 120m² đất ở (nằm trong tổng tài sản hộ gia đình là 1735.8m², trong đó có 360m² đất ở) chia đều cho các đồng thừa kế gồm ông Trần Quốc P, ông Trần Ái Q mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ di sản, tương đương phần đất có diện tích khoảng 300m², trong đó có 60m² đất ở tại đô thị.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T3 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP612502, số vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 mang tên ông Trần Ái Q.

Đối với việc định giá tài sản tranh chấp, ông P thống nhất với giá đã định của Hội đồng định giá quyết định ngày 21/02/2025.

Đối với các tài sản trên đất như cây trồng, nhà ở, nhà tạm, ông P thống nhất là tài sản cá nhân của ông Q, trường hợp phần đất được phân chia cho ông P có các tài sản của ông Q thì ông P tự nguyện thanh toán giá trị bằng tiền hoàn trả cho ông Q.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Ái Q là ông Phùng Văn H và bà Dương Thị Kim O thống nhất trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc P đang khởi kiện ông Trần Ái Q về việc tranh chấp di sản thừa kế, ông Trần Ái Q có ý kiến cụ thể như sau:

Ông Q không đồng ý như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Q xác định phần đất có số thửa 75, tờ bản đồ số 58, diện tích theo sổ 1081,1m² (đo thực tế là 1011,3m²) là tài sản riêng của ông Q, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP612502, số vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 nên ông Q không đồng ý phân chia.

Đối với toàn bộ tài sản trên các thửa đất số 75 và 40 tờ bản đồ số 58 là tài sản riêng của ông Q. Tài sản gồm:

- 01 nhà tạm (giáp đường H - mái tole, cột kèo sắt, nền xi măng); 01 nhà cấp 4 (quán phở - mái tole, nền gạch men, tường gạch, trần laphong thạch cao, có gác lửng diện tích 5,3 x 7m, hệ thống năng lượng mặt trời trên mái);

- 01 nhà tạm (mái tole, nền xi măng, cột gỗ, kèo gỗ, vách tạm tole, tre, gạch xây quét vôi);

- 04 phòng trọ (mái tole, nền gạch men, tường gạch xây sơn nước);

- 01 cây mít trên 30 năm tuổi;

- 01 cây mít trên 6 năm tuổi;

- 02 cây đu đủ 1 năm tuổi;

- 03 phòng vệ sinh chung;

- 01 bồn nước nhựa 1000 lít + chân bồn cao 1,8m bằng sắt;

- 05 phòng trọ (mái tole, nền gạch men, tường xây sơn nước);

- 01 mái che tiền chế (mái tole, cột kèo sắt, nền bê tông);

- 01 nhà tạm (mái tole, nền xi măng, cột kèo sắt, vách lưới B40);

- 03 cây mai vàng 10 năm tuổi;

- 02 cây mai chiếu thủy 10 năm tuổi;

- 01 cây bơ 20 năm tuổi;

- 02 cây sứ trắng 10 năm tuổi;

- 04 cây cau kiểng 10 năm tuổi;

- 01 cây bằng lăng 03 năm tuổi;

- 01 cây nhàu 7 năm tuổi;

- 36 cây phát tài 10 năm tuổi;

- 01 bồn nước nhựa 1000 lít + chân bồn cao 4m bằng sắt;

Đối với thửa đất số 40 tờ bản đồ số 58 diện tích 718,9m² thì ông Q đồng ý phân chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

Đối với diện tích theo đo đạc từng thửa đất số 40 và thửa đất số 75 có sự sai lệch về tổng diện tích có nguyên nhân là do phần tiếp giáp nhau giữa thửa đất số 40 và số 75 là đất của gia đình, không có ranh rõ ràng nên khi chỉ ranh đo đạc có sự sai lệch một phần nhỏ. Tuy nhiên, bản thân ông Q thống nhất giữ nguyên phần diện tích thực tế của thửa đất số 40 là 718.9m², diện tích thực tế của thửa đất số 75 là 1016,9m² để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quá trình tố tụng, bà Lê Thị E trình bày:

Ông Trần Văn T1 là chồng của bà E, còn ông Trần Ái Q và ông Trần Quốc P là những người con ruột của bà E. Bà E và ông T1 chung sống với nhau như vợ chồng từ tháng 12 năm 1973, hai bên không làm đám cưới nhưng có làm tiệc ra mắt gia đình. Hai bên không tiến hành đăng ký kết hôn và cũng không làm thủ tục

ly hôn. Bà E và ông T1 không còn chung sống với nhau từ lâu, tính đến ngày ông T1 chết (năm 2018) thì bà E và ông T1 đã không còn chung sống với nhau khoảng 38 năm. Sau khi ông T1 chết thì bà E mới về và hiện đang sống một mình tại nhà của ông T1 để lại. Các phần đất hiện đang xảy ra tranh chấp giữa ông P và ông Q là của ông Trần Văn S (cha ruột ông T1) cho ông T1. Việc ông S cho ông T1 thì bà E không biết rõ thời điểm cho vì lúc đó bà E và ông T1 đã không còn chung sống với nhau đã rất lâu.

Bà E xác định tài sản tranh chấp hiện nay không phải là tài sản chung của bà E và ông T1, đó là tài sản của ông T1 và các con là ông P, ông Q. Bà E không được cho và cũng không có đóng góp gì trong khối tài sản này vì bà E đã bỏ đi từ rất lâu và không còn liên hệ với gia đình. Bà E xác định không có yêu cầu gì đối với các tài sản tranh chấp và cũng không tranh chấp gì với ông P, ông Q. Đối với tranh chấp giữa ông P và ông Q thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, do điều kiện đi lại không tiện nên bà E đề nghị cho bà E được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Bà E xác định không tranh chấp gì với ông P, ông Q và cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 30/5/2025, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Quốc P đối với bị đơn Trần Ái Q về việc “Tranh chấp tài sản chung, di sản thừa kế”.

1.1. Xác định tài sản chung của hộ gia đình gồm ông Trần Văn T1 (đã chết), ông Trần Ái Q và ông Trần Quốc P gồm:

+ Thừa đất số 2286, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58), diện tích theo đo đạc thực tế là 1016,9m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa CP612502, số vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 mang tên ông Trần Ái Q. Phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Thừa đất số 2287, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58), diện tích đo đạc thực tế là 718,9m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1. Phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Xác định di sản do ông Trần Văn T1 để lại là phần đất có diện tích 578.6m², trong đó có 120m² đất ở tại đô thị (trong đó có 339m² (bao gồm 20m² đất ở tại đô thị) thuộc một phần thửa đất 2286, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58) và 239,6m² (bao gồm 100m² đất ở tại đô thị) thuộc một phần thửa đất số 2287, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58). Phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Phân chia tài sản chung của hộ gia đình và di sản thừa kế cho ông Trần Quốc P và ông Trần Ái Q như sau:

2.1. Ông Trần Quốc P được quyền quản lý sử dụng các phần đất như sau:

- Phần đất có diện tích 508,4m², trong đó có 30m² đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP612502, sổ vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 mang tên ông Trần Ái Q, phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau: *Đông giáp đất ông Trần Văn S; Tây giáp đất ông Trần Ái Q được chia; Nam giáp đường Huỳnh Văn C; Bắc giáp thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58. (trị giá phần đất được chia là 22.521.200.000đồng).*

(Phần đất có ký hiệu A trên sơ đồ kèm theo Bản án)

- Phần đất có diện tích 359,1m², trong đó có 150m² đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1, phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau: *Đông giáp đất ông Trần Văn S; Tây giáp đất ông Trần Ái Q được chia; Nam giáp thửa 75, tờ bản đồ số 58; Bắc giáp đường nhựa. (trị giá phần đất được chia là 4.909.200.000 đồng).*

(Phần đất có ký hiệu C trên sơ đồ kèm theo Bản án)

- Ông Trần Quốc P được sở hữu các tài sản là công trình xây dựng, cây trồng trên đất gồm: 01 nhà tạm (nhà tạm 1), diện tích 95,8m² (*trị giá là 504.000 đồng x 95,8 x 45% = 21.727.440 đồng*); 01 nhà vệ sinh diện tích 10,1m² (*trị giá là 10,1m² x 1.246.000 đồng x 35% = 4.404.610 đồng*); 01 phần nhà tạm (nhà tạm 3) diện tích 79m² (*trị giá là 504.000 đồng x 79 x 92% = 36.630.720 đồng*); 34 cây phát tài 10 năm tuổi (*trị giá là 34 x 114.000 đồng = 3.876.000 đồng*); 01 cây Bằng Lăng 03 năm tuổi (*trị giá là 01 x 750.000 đồng = 750.000 đồng*); 01 cây Nhàu 07 năm tuổi (*trị giá là 01 x 114.000 đồng = 114.000 đồng*); 02 cây Đu Đủ 01 năm tuổi (*trị giá là 423.300 đồng x 02 = 846.600 đồng*); 01 nhà tạm diện tích 36,9m² (*giáp đường H – bản vẽ thể hiện là mái che*) (*trị giá là 504.000đồng x 36,9 x 45% = 8.368.920 đồng*). Tổng trị giá tài sản trên đất là 76.717.690đồng (*Bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười bảy nghìn sáu trăm chín mươi đồng*).

Tổng trị giá tài sản ông Trần Quốc P được phân chia, sở hữu là 27.507.118.290đồng.

2.2. Ông Trần Ái Q được quyền quản lý sử dụng các phần đất như sau:

- Phần đất có diện tích 508,5m², trong đó có 30m² đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CP612502, sổ vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 mang tên ông Trần Ái Q, phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau: *Đông giáp đất ông Trần Quốc P được chia; Tây giáp đất bà Trần Thị U; Nam giáp đường H; Bắc giáp thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58.*

(trị giá phần đất được chia là 22.525.500.000 đồng). (Phần đất có ký hiệu B trên sơ đồ kèm theo Bản án)

- Phần đất có diện tích 359,8m², trong đó có 150m² đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1, toạ lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau: *Đông giáp đất ông Trần Quốc P được chia; Tây giáp đất bà Trần Thị U; Nam giáp thửa 75, tờ bản đồ số 58; Bắc giáp đường nhựa.* (trị giá phần đất được chia là 4.917.600.000 đồng). (Phần đất có ký hiệu D trên sơ đồ kèm theo Bản án)

Tổng trị giá tài sản ông Trần Ái Q được phân chia là 27.443.100.000 đồng.

3. Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CP612502, số vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 mang tên ông Trần Ái Q. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T3 thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1.

4. Ông Trần Ái Q và ông Trần Quốc P được liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất được phân chia, theo quy định của pháp luật.

5. Về nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản trên đất:

Ông Trần Quốc P có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Ái Q số tiền 76.717.690 đồng (*Bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười bảy nghìn sáu trăm chín mươi đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án xong thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/6/2025 bị đơn ông Trần Ái Q có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Bị đơn ông Trần Ái Q tự nguyện đồng ý chia cho nguyên đơn ông Trần Quốc P một phần đất diện tích chiều ngang 6m giáp với đường H,

chiều dài hết thửa đất số 2286, tờ bản đồ số 05. Các đương sự đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đối với các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị giữ nguyên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để sửa bản án sơ thẩm. Đối với các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã có hiệu lực kể từ thời hạn hết kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Trần Ái Q là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị E có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo đơn kháng cáo ngày 10/6/2025 của ông Trần Ái Q và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với thửa đất số 2286, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 08). Ngày 19/9/2025, ông Q có Văn bản trình bày tự nguyện chia cho ông Trần Quốc P 6m chiều ngang, dài hết thửa đất 2286. Ngày 24/9/2025, nguyên đơn và bị đơn đã ký Văn bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản là quyền sử dụng đất với nội dung: *“Ông Trần Ái Q tự nguyện và đồng ý chia cho ông Trần Quốc P một phần đất có diện tích theo quy cách ngang đường Huỳnh Văn Cù 6m, dài hết thửa đất số 2286 và bị đơn cũng đồng ý nên hai bên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh) theo hướng công nhận sự thỏa thuận này. Đối với những nội dung khác của bản án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung của bản án dân sự sơ thẩm”*.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp phúc thẩm quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án. Các phần

quyết định của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2.2] Đối với thửa đất số 2286, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58), diện tích theo đo đạc thực tế là 1.017,8m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa CP612502, sổ vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 mang tên ông Trần Ái Q. Phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương:

Bị đơn ông Trần Ái Q đồng ý chia cho ông Trần Quốc P 6m chiều ngang giáp với đường Huỳnh Văn C, dài hết thửa đất số 2286 với diện tích là 304,4m², trong đó có 30m² đất ở đô thị thuộc một phần của thửa đất số 2286. Tứ cận thửa đất được chia như sau: Đông giáp đất của ông Trần Văn S; Tây giáp đất của ông Trần Ái Q; Nam giáp đường Huỳnh Văn C; Bắc giáp thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58.

Căn cứ theo Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở tại địa bàn phường C, thành phố T (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là phù hợp. Ông Q được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất còn lại với diện tích 713,4m² thuộc thửa đất số 2286, trong đó có 30m² đất ở đô thị, tứ cận thửa đất như sau: Đông giáp đất của ông Trần Văn S; Tây giáp đất của bà Trần Thị U; Nam giáp đường H; Bắc giáp thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58 của ông Trần Ái Q.

[2.3] Đối với thửa đất số 2287, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58), diện tích đo đạc thực tế là 718,9m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1. Phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương:

Thửa đất 2287 được phân chia cho nguyên đơn ông P được quyền quản lý, sử dụng diện tích 359,1m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị) và bị đơn ông Q được quyền quản lý, sử dụng diện tích 359,8m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị).

Ông Trần Quốc P được sở hữu các tài sản là công trình xây dựng, cây trồng trên đất gồm: 01 phần nhà tạm (nhà tạm 1), diện tích 95,8m² (trị giá là 504.000 đồng x 95,8 x 45% = 21.727.440 đồng); 01 nhà vệ sinh diện tích 10,1m² (trị giá là 10,1m² x 1.246.000 đồng x 35% = 4.404.610 đồng); 01 phần nhà tạm (nhà tạm 3) diện tích 79m² (trị giá là 504.000 đồng x 79 x 92% = 36.630.720 đồng); 34 cây phát tài 10 năm tuổi (trị giá là 34 x 114.000 đồng = 3.876.000 đồng); 01 cây bằng Lăng 03 năm tuổi (trị giá là 01 x 750.000 đồng = 750.000 đồng); 01 cây nhàu 07 năm tuổi (trị giá là 01 x 114.000 đồng = 114.000 đồng); 02 cây đu đủ 01 năm tuổi (trị giá là 423.300 đồng x 02 = 846.600 đồng); 01 nhà tạm diện tích 36,9m² (giáp đường H – bản vẽ thể hiện là mái che) (trị giá là 504.000 đồng x 36,9 x 45% = 8.368.920 đồng). Tổng trị giá tài sản trên đất là 76.718.290 đồng (Bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười tám nghìn hai trăm chín mươi đồng).

Ông Trần Quốc P có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Ái Q số tiền 76.718.290 đồng (Bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười tám nghìn hai trăm chín mươi đồng).

[2.4] Đối với các phần quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không liên quan đến thửa đất số 2286, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58) thì giữ nguyên và có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần của bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Ái Q không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Ái Q.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2025/DS-ST ngày 30/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Quốc P đối với bị đơn Trần Ái Q về việc “Tranh chấp tài sản chung, di sản thừa kế”.

2.1.1. Xác định di sản thừa kế của ông Trần Văn T1 chết để lại, bao gồm:

Thửa đất số 2287, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58), diện tích đo đạc thực tế là 718,9m² theo 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: CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 cho ông Trần Văn T1. Phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.1.2. Phân chia di sản thừa kế của ông Trần Văn T1 cho ông Trần Quốc P và ông Trần Ái Q như sau:

2.2. Ông Trần Quốc P được quyền quản lý, sử dụng các phần đất như sau:

- Phần đất có diện tích 359,1m², trong đó có 150m² đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58 theo 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: CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 cho ông Trần Văn T1, phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là

phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Trần Văn S; Tây giáp đất ông Trần Ái Q được chia; Nam giáp thửa 75, tờ bản đồ số 58; Bắc giáp đường nhựa. Trị giá phần đất được chia là 4.909.200.000 đồng).

(Phần đất có ký hiệu A trên sơ đồ kèm theo Bản án)

- Ông Trần Quốc P được sở hữu các tài sản là công trình xây dựng, cây trồng trên đất gồm: 01 phần nhà tạm (nhà tạm 1), diện tích $95,8m^2$ (trị giá là $504.000 \text{ đồng} \times 95,8 \times 45\% = 21.727.440 \text{ đồng}$); 01 nhà vệ sinh diện tích $10,1m^2$ (trị giá là $10,1m^2 \times 1.246.000 \text{ đồng} \times 35\% = 4.404.610 \text{ đồng}$); 01 phần nhà tạm (nhà tạm 3) diện tích $79m^2$ (trị giá là $504.000 \text{ đồng} \times 79 \times 92\% = 36.630.720 \text{ đồng}$); 34 cây phát tài 10 năm tuổi (trị giá là $34 \times 114.000 \text{ đồng} = 3.876.000 \text{ đồng}$); 01 cây bằng Lăng 03 năm tuổi (trị giá là $01 \times 750.000 \text{ đồng} = 750.000 \text{ đồng}$); 01 cây nhàu 07 năm tuổi (trị giá là $01 \times 114.000 \text{ đồng} = 114.000 \text{ đồng}$); 02 cây đu đủ 01 năm tuổi (trị giá là $423.300 \text{ đồng} \times 02 = 846.600 \text{ đồng}$); 01 nhà tạm diện tích $36,9m^2$ (giáp đường H – bản vẽ thể hiện là mái che) (trị giá là $504.000 \text{ đồng} \times 36,9 \times 45\% = 8.368.920 \text{ đồng}$). Tổng trị giá tài sản trên đất là 76.718.290 đồng (Bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười tám nghìn hai trăm chín mươi đồng).

Tổng trị giá tài sản ông Trần Quốc P được phân chia, sở hữu là 4.985.918.290 đồng (Bốn tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu chín trăm mười tám nghìn hai trăm chín mươi đồng).

2.3. Ông Trần Ái Q được quyền quản lý sử dụng các phần đất như sau:

- Phần đất có diện tích $359,8m^2$, trong đó có $150m^2$ đất ở tại đô thị, thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58, theo 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: CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 cho ông Trần Văn T1, phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Trần Quốc P được chia; Tây giáp đất bà Trần Thị U; Nam giáp thửa 75, tờ bản đồ số 58; Bắc giáp đường nhựa. Trị giá phần đất được chia là 4.917.600.000 đồng).

(Phần đất có ký hiệu B trên sơ đồ kèm theo Bản án)

Tổng trị giá tài sản ông Trần Ái Q được phân chia là 4.917.600.000 đồng (Bốn tỷ chín trăm mười bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Ái Q chia cho ông Trần Quốc P một phần đất thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP612502, số vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 cho ông Trần Ái Q, phần đất tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Cụ thể như sau: ngang 6m, dài ($54,44m + 51,35m$) tiếp giáp với đường H đến phần tiếp giáp với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 08 (trước đây là thửa đất số 2287, tờ bản đồ số 05) với diện tích $304,4m^2$, trong đó có $30m^2$ đất ở đô thị thuộc một phần của thửa đất số 2286. Tứ cận thửa đất

được chia như sau: Đông giáp đất của ông Trần Văn S; Tây giáp đất của ông Trần Ái Q; Nam giáp đường Huỳnh Văn C; Bắc giáp thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58.

*(Phần đất có ký hiệu **C** trên sơ đồ kèm theo Bản án).*

4. Ông Trần Ái Q được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất còn lại với diện tích 713,4m² thuộc thửa đất số 2286, trong đó có 30m² đất ở đô thị. Tứ cận thửa đất như sau: Đông giáp đất của ông Trần Văn S; Tây giáp đất của bà Trần Thị U; Nam giáp đường H; Bắc giáp thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58 của ông Trần Ái Q.

*(Phần đất có ký hiệu **D** trên sơ đồ kèm theo Bản án).*

5. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CP612502, số vào sổ CS03712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2019 cho ông Trần Ái Q.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T3, tỉnh Bình Dương (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T3, Thành phố Hồ Chí Minh) thu hồi đối với 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: CH01385 do Ủy ban nhân dân thành phố T3 cấp ngày 02/8/2013 mang tên ông Trần Văn T1.

7. Ông Trần Ái Q và ông Trần Quốc P được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất được phân chia, theo quy định của pháp luật.

8. Về nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản trên đất: Ông Trần Quốc P có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Ái Q số tiền 76.717.690 đồng (Bảy mươi sáu triệu bảy trăm mười bảy nghìn sáu trăm chín mươi đồng). Sau khi thanh toán giá trị tài sản trên đất, ông Trần Quốc P được sở hữu toàn bộ tài sản trên phần đất được chia.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án xong thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

9.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Ái Q phải nộp số tiền 112.917.600 đồng (Một trăm mười hai triệu chín trăm mười bảy nghìn sáu trăm đồng).

- Ông Trần Quốc P phải nộp số tiền 112.985.918 đồng (Một trăm mười hai triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm mười tám đồng), được khấu trừ vào số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002267 ngày 30/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A – Thành phố Hồ

Chí Minh). Ông Trần Quốc P còn phải nộp thêm số tiền 105.985.918 đồng (Một trăm lẻ năm triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm mười tám đồng).

9.2. Về chi phí đo đạc, định giá: Tổng chi phí đo đạc, định giá tài sản là 6.289.870 đồng (Sáu triệu hai trăm tám mươi chín nghìn tám trăm bảy mươi đồng).

- Ông Trần Ái Q phải nộp 3.144.935 đồng (Ba triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi lăm đồng) để hoàn trả cho ông Trần Quốc P đã tạm nộp.

- Ông Trần Quốc P phải nộp 3.144.935 đồng (Ba triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm ba mươi lăm đồng), ông Trần Quốc P đã nộp đủ, không phải nộp thêm.

10. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Ái Q không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0002818 ngày 10/7/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực A – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực A – TP.HCM;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường TP.HCM;
- UBND phường T, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

(Kèm theo Bản án số 1394/2025/DS-PT ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn ông Trần Quốc P với bị đơn ông Trần Ái Q)

Thửa đất số 2286, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 58) và thửa đất số 2287, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 58):

