

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: 575/2026/DS-PT  
Ngày: 26 - 3 - 2026  
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản

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 Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Khang - 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:** Bà Trần Thị Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 72/2026/TLPT-DS ngày 06/01/2026 về việc “tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1099/2026/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Dương Văn M, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ F, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1983; địa chỉ: số E khu phố E, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 523/26/7 khu phố E, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2024; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H, Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số D Đại lộ B, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số D Đại lộ B, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

*- Bị đơn:*

1. Ông Dương Văn K, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ F, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông K: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ A, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2025; có mặt.

2. Ông Dương Minh P, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ F, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Dương Văn L, sinh năm 1954; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Dương Văn L1, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ F, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là tổ F, khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Dương Văn T1, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Dương Thị Q, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là tổ A, ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

5. Bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1), sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

6. Bà Dương Thị Ú, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ E, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là tổ E, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng Thành Phố M; địa chỉ: Ô, B Lô G khu phố T, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Ô 21, 22 Lô G khu phố T, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thế H1, Trưởng Văn phòng; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*Người kháng cáo: bị đơn ông Dương Văn K.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Cha mẹ của ông Dương Văn M và ông Dương Văn K là cụ Dương Văn C, chết năm 1980, mẹ là cụ Nguyễn Thị H2, chết ngày 04/6/2023. Cụ C và cụ H2 có 08 người gồm:

Ông Dương Văn L, ông Dương Văn L1, bà Dương Thị Q, ông Dương Văn T1, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1), ông Dương Văn K, ông Dương Văn M và bà Dương Thị Ú. Ngoài những người con trên, cụ C và cụ H2 không có người con nuôi, con riêng nào khác.

Khi còn sống, vợ chồng cụ C, cụ H2 tạo lập được quyền sử dụng đất diện tích 4.393,3m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 79, 82, 84, 85, 86, 87, 89, 115, tờ bản đồ số 38, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số AP705127 số vào sổ cấp GCN H02377 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho cụ H2 vào ngày 10/11/2009 (diện tích đo thực tế là 4.425m<sup>2</sup>). Đất có nguồn gốc do ông bà nội để lại cho vợ chồng cụ C, cụ H2 từ năm 1975. Cụ C và cụ H2 không để lại tài sản nào khác.

Vợ chồng cụ C, cụ H2 quản lý, sử dụng đất từ khi được cha mẹ tặng cho đến khi cụ H2 chết thì ông K là người quản lý, sử dụng. Sau khi cụ H2 chết, ông M tìm hiểu biết được cụ H2 ủy quyền cho ông Dương Văn K theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/3/2021 để ông K toàn quyền định đoạt đối với diện tích đất nêu trên, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng số 002928 quyền số 03-2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 21/02/2022, ông K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Dương Minh P (là con trai của ông K), giá trị chuyển nhượng ghi 200.000.000 đồng. Ông P đã được cấp Giấy CNQSDĐ số DE 670712 số vào sổ cấp GCN: CS21211 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022.

Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản của cụ C, cụ H2; hai cụ chết không để lại di chúc nên ông M khởi kiện ông K, ông P yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 02/3/2021 giữa cụ Nguyễn Thị H2 và ông Dương Văn K, được Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số 002928, quyền số 03-2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị H2 (do ông Dương Văn K kỳ đại diện) với ông Dương Minh P ngày 21/02/2022, được Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương công chứng số 002840, quyền số 02-2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Xác định diện tích đất đo đạc thực tế là 4.425m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 79, 82, 84, 85, 86, 87, 89, 115, tờ bản đồ số 38 là di sản thừa kế của cụ H2, cụ C để lại; yêu cầu phân chia di sản thừa kế cho 08 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H2, cụ C theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn ông Dương Văn K trình bày:*

Thông nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, không bổ sung gì thêm.

Về di sản thừa kế do cha mẹ để lại: thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn về diện tích đất 4.425m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 79, 82, 84, 85, 86, 87, 89, 115, tờ bản đồ số 38 là do ông bà nội để lại cho cha mẹ. Cụ H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/11/2009; tuy nhiên, khi còn sống cụ H2 nói cho ông K 03 thửa đất số 115, 85, 86 và cho 03 người con gái là bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ, bà Dương Thị Ú 05 thửa đất 79, 82, 84, 87, 89. Do nhà nước không cho tách thửa sang tên nên cụ H2 ủy quyền cho ông K, ông K chuyển nhượng cho con là ông P đại diện đứng tên giấy chứng nhận, khi nào Nhà nước cho phép tách thửa thì thực hiện việc tách thửa đất cho ông K, bà Q, bà Đ, bà Ú; nếu Nhà nước thu hồi đất, ông K sẽ nhận tiền bồi thường và đưa lại cho bà Q, bà Đ và bà Ú.

Ngoài ra, khi còn sống cụ C, cụ H2 đã cho những người con trai mỗi người một phần đất gò và đất ruộng. Phần đất gò, các ông đã xây nhà và đang sinh sống trên đất, còn phần đất ruộng của ông L1, ông L, ông T1 được chia gần vị trí đất tranh chấp, phần đất của ông M được chia tại phường P, thành phố T. Thời điểm cụ C, cụ H2 cho đất, các cụ chưa được cấp giấy chứng nhận, sau đó người được chia đất đăng ký và đều đã được cấp giấy chứng nhận.

Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Bị đơn ông Dương Minh P trình bày:*

Thông nhất ý kiến trình bày của ông K, ông P không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1) và Dương Thị Ú thống nhất trình bày:*

Thông nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn ông M về quan hệ gia đình, cha mẹ anh chị em ruột, cha mẹ chết không để lại di chúc. Tài sản cha mẹ để lại là các thửa đất số 79, 82, 84, 87, 115, 85, 86, 89; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ H2 ngày 10/11/2009; tuy nhiên, khi còn sống cụ H3 nói cho ông K 03 thửa và cho bà Q, bà Đ, bà Ú 05 thửa; do chưa tách sổ riêng được nên ông K để cho con là ông P đứng tên, khi nào tách sổ sang tên được thì sẽ thực hiện.

Bà Q, bà Đ, bà Ú không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M; tuy nhiên, nếu Tòa án chia thừa kế thì bà Q, bà Đ, bà Ú yêu cầu được nhận chung một phần.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn L trình bày:*

Thông nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ huyết thống. Khi còn sống cha mẹ đã cho mỗi người con trai một phần đất gò và đất ruộng. Đối với các thửa đất nguyên đơn tranh chấp, ông L được biết cụ H2 đã cho

bà Q, bà Đ và bà Ú, còn thừa đất 115, 85, 86 cụ H2 đã cho ông K. Việc cụ H2 ủy quyền cho ông K sau đó ông K chuyển nhượng cho ông P, ông L không biết.

Ông L không có tranh chấp và từ chối nhận di sản do cụ H2, cụ C để lại; đề nghị Tòa án không triệu tập ông L đến Tòa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn L1 và ông Dương Văn T1 thống nhất trình bày:*

Thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ huyết thống. Về tài sản tranh chấp có nguồn gốc của cụ H2. Ông L1, ông T1 không biết có sự việc cụ H2 cho ông K và 03 người chị em gái các thửa đất đang tranh chấp. Khi còn sống cha mẹ đã cho mỗi người con trai một phần đất gò và đất ruộng; trường hợp Tòa án xác định phần đất tranh chấp là di sản thừa kế và chia thừa kế theo quy định của pháp luật thì ông L, ông L1 tặng cho kỹ phần được hưởng cho ông M.

*Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Thành phố M trình bày:*

Việc công chứng hợp đồng ủy quyền số 002928, quyền số 03 - 2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa cụ Nguyễn Thị H2 và ông Dương Văn K ngày 02/3/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002840, quyền số 02-2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa cụ Nguyễn Thị H2, ông Dương Văn K ký với ông Dương Minh P ngày 21/02/2022 được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn M với bị đơn ông Dương Văn K, ông Dương Minh P về việc tranh chấp về thừa kế tài sản.

1.1 Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002840, quyền số 02 - 2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa cụ Nguyễn Thị H2, ông Dương Văn K ký với ông Dương Minh P ngày 21/2/2022 tại Văn phòng công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương.

1.2 Xác định diện tích đất đo đạc thực tế 4.425m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 79, 82, 84, 85, 86, 87, 89, 115 tờ bản đồ số 38, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị H2.

1.3 Phân chia thừa kế như sau:

- Chia cho ông Dương Văn M thừa đất số 79, 89, 87, 86, 82 diện tích đất 1.796,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 38 tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Chia cho ông Dương Văn K thừa đất số 85 diện tích 698,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 38 tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Chia cho bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ và bà Dương Thị Ú các thửa đất số 115, 84 diện tích 1.929,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 38 tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

#### 1.4 Việc thanh toán giá trị như sau:

- Ông Dương Văn K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Văn M giá trị kỹ phần thừa kế chênh lệch là 66.360.000 đồng (sáu mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng);

- Bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ và bà Dương Thị Ú có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Văn M giá trị kỹ phần thừa kế chênh lệch là 33.180.000 đồng (ba mươi ba triệu một trăm tám mươi nghìn đồng).

- Ông Dương Văn M được sở hữu 100 cây giáng hương trên thửa đất số 79, 89, 87, 86, 82, tờ bản đồ số 38 tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngay sau khi thanh toán cho ông Dương Văn K số tiền 151.000.000 đồng (một trăm năm mươi một triệu đồng).

- Bà Dương Thị Đ, bà Dương Thị Q và bà Dương Thị Ú được sở hữu 250 cây tràm trên thửa đất số 115, 84, tờ bản đồ số 38 tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngay sau khi thanh toán cho ông Dương Văn K số tiền 42.750.000 đồng (bốn mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 08/9/2025, bị đơn ông Dương Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

#### Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: vợ chồng cụ C, cụ H2 có 08 người con, gồm 05 người con trai và 03 người con gái; 05 người con trai đều đã được 02 cụ cho riêng mỗi người một phần đất, 03 người con gái khi lấy chồng cũng đã được cho tài sản riêng. Phần đất tranh chấp của riêng cụ H2 chưa chia cho ai, cụ H2 chết không có di chúc. Ông M là người nuôi dưỡng cụ H2 lúc già yếu và do tang lễ mồ mã, hiện nay thờ cúng cụ H2. Ông M không yêu cầu tính chi phí nuôi dưỡng, chi phí tang lễ, mồ mã cho cụ H2 trước khi chia thừa kế.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hồ sơ vụ án thể hiện cụ H2 chết không có di chúc, 08 người con của cụ H2 là những người thừa kế ở hàng thứ nhất của cụ H2. Tài sản của cụ H2 để lại là quyền sử dụng đất diện tích đo thực tế 4.425m<sup>2</sup> (gồm các thửa đất số 79, 82, 84, 85, 86, 87, 89, 115), nay thuộc phường V, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ GCN H02377 cấp cho cụ H2 ngày 10/11/2009. Việc ủy quyền của cụ H2 cho ông K, ông K chuyển nhượng cho ông P (con ông K) chỉ là hình thức không có thật theo chính lời khai của ông K tại Biên bản làm việc ngày 07/11/2024. Do đó, yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: khi già yếu cụ H2 muốn ở với người con nào thì đến ở một thời gian ngắn, ông M không hoàn toàn lo cho cụ H2 lúc già yếu. Đất tranh chấp cụ H2 nói cho ông K một phần và 03 người con gái một phần. Về pháp lý thì cụ H2 ủy quyền cho ông K, ông K chuyển nhượng cho con là ông P với giá 200 triệu khi cụ H2 còn sống nên nói quyền sử dụng đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ H2 là không đúng; nếu cụ H2 còn di sản thì di sản cụ H3 chỉ có giá trị 200.000.000 đồng, vì thời điểm ông K chuyển nhượng 08 thửa đất cho ông P với giá 200.000.000 đồng thì cụ H2 còn sống.

Ông P đăng ký chuyển mục đích các thửa đất 84, 89 từ đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm không rõ chi phí, không có hóa đơn chứng từ chi phí.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định di sản và chia di sản của cụ H2 và cụ C là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc phân chia di sản thừa kế cần phải đảm bảo cho việc có lối đi và diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định của Luật Đất đai; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giải quyết phân chia theo pháp luật đối với di sản của cụ H2, cụ C để lại đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Dương Minh P; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn L, ông Dương Văn L1, ông Dương Văn T1 và Văn phòng công chứng Thành Phố M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Dương Thị Q, bà Dương

Thị Đ, bà Dương Thị Ú đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Ông Dương Văn L là một trong tám người thừa kế ở hàng thứ nhất của cụ C, cụ H3. Quá trình tố tụng ông L tự nguyện từ chối nhận tài sản thừa kế do cụ C, cụ H2 để lại. Tòa án cấp sơ thẩm chia tài sản của cụ C, cụ H2 cho 07 phần thừa kế còn lại của 02 cụ theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ cho ông L, ông L không kháng cáo bản án sơ thẩm, do đó Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại việc phân chia thừa kế của cụ H3, cụ C cho 07 phần thừa kế của 02 cụ theo đúng quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Chứng cứ có trong hồ sơ, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa các bên thống nhất: cụ Dương Văn C (chết năm 1980) và cụ Nguyễn Thị H2, chết ngày 04/6/2023; cụ C và cụ H2 có 08 người gồm: Ông Dương Văn L, ông Dương Văn L1, bà Dương Thị Q, ông Dương Văn T1, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1), ông Dương Văn K, ông Dương Văn M và bà Dương Thị Ú. Đất tranh chấp là đất nông nghiệp trồng lúa, thời điểm cụ C chết thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận; ngày 10/11/2009, cụ H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN H02377; bao gồm 08 thửa đất, tổng diện tích 4.393,3m<sup>2</sup> (đo thực tế là 4.425m<sup>2</sup>). Cụ H2 chết không để lại di chúc, 08 người con của cụ H2 là những người thừa kế ở hàng thứ nhất.

Các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu tính công sức, chi phí nuôi dưỡng, chi phí tang lễ cho cụ H2 trước khi chia thừa kế.

Các đương sự thừa nhận, khi còn sống cụ H2 đã cho đất 05 người con trai mỗi người mỗi phần, 03 người con gái (bà Đ, bà Ú, bà Q) cụ H2 có cho tài sản khác khi lập gia đình ở riêng.

Cụ H2 chưa lập văn bản định đoạt cho người nào đối với đất tranh chấp diện tích 4.393,3m<sup>2</sup> (đo thực tế là 4.425m<sup>2</sup>).

Cây lâu năm trên đất tranh chấp là do ông Dương Văn K trồng.

Diện tích đất tranh chấp là của cụ C, cụ H2; cụ C chết năm 1980; cụ H2 tiếp tục quản lý, sử dụng và đến năm 2009 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023, cụ H3 chết sau đó các con của cụ C, cụ H2 mới có tranh chấp. Đối chiếu với quy định tại Điều 236, Điều 623 của Bộ luật Dân sự thì diện tích đất tranh chấp đã thuộc về tài sản riêng của cụ H2.

[2.2] Nguyên đơn ông M trình bày: khi già yếu cụ H2 sống với ông M, do ông M nuôi dưỡng nên việc cụ H2 ủy quyền cho ông K rồi ông K chuyển nhượng cho ông P (con ông K) là trái ý chí của cụ H3. Ông M không thừa nhận cụ H2 cho đất ông K và 03 người con gái như ý kiến của ông K.

Quá trình tố tụng ông K khai là diện tích đất 4.393,3m<sup>2</sup> (đo thực tế là 4.425m<sup>2</sup>) cụ H2 cho cá nhân ông K 03 thửa đất số 115, 85, 86; 05 thửa còn lại số 79, 82, 84, 87, 89 cụ H2 cho 03 người con gái (bà Đ, bà Ú, bà Q). Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông K khai: tại thời điểm cụ H2 chết (năm 2023) thì di sản của cụ H2 không còn và nếu còn thì trị giá di sản chỉ có 200.000.000 đồng, vì từ năm 2021 cụ H2 đã ủy quyền định đoạt diện tích đất 4.393,3m<sup>2</sup> cho ông K, ông K chuyển nhượng cho ông P vào năm 2022 với giá 200.000.000 đồng, ông P sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/3/2022. Ông P đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa thành đất cây lâu năm tại 02 thửa 84, 89 vào ngày 05/9/2023.

Tại Biên bản làm việc ngày 07/11/2024, Biên bản phiên họp kiểm tra giao nộp chứng cứ ngày 22/5/2025 và biên bản phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông K khai thống nhất là diện tích đất 4.393,3m<sup>2</sup> (4.425m<sup>2</sup>) cụ H2 cho ông K 03 thửa, cho 03 người con gái 05 thửa; ông K sang tên cho con (ông P) để chờ khi nhà nước cho tách thửa thì sẽ tách cho các chị em, hoặc khi nhà nước giải tỏa bồi thường sẽ chia lại tiền cho các chị em. Mặc khác, án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.393,3m<sup>2</sup> (4.425m<sup>2</sup>) và chia thừa kế theo pháp luật tích đất 4.393,3m<sup>2</sup> (4.425m<sup>2</sup>) cho các thừa kế ở hàng thứ nhất của cụ H2, vì không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P nên ông P không kháng cáo bản án sơ thẩm. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K (đại diện cho bà H2) và ông P là giả tạo, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

Ông P đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa thành đất cây lâu năm tại 02 thửa 84, 89 vào ngày 05/9/2023; theo quy định của pháp luật việc chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm sang đất cây lâu năm không phải nộp tiền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm phân chia quyền thừa kế đối với đất mà ông P đã chuyển mục đích sử dụng đã không xem xét đến chi phí chuyển mục đích sử dụng đất của ông P2, ông P cũng không kháng cáo.

Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn L1, ông Dương Văn T1 tặng cho kỹ phần thừa kế được hưởng cho ông M; chia chung phần thừa kế theo pháp luật của bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1), bà Dương Thị Ú, họ đồng ý nhận và không kháng cáo bản án sơ thẩm.

Với những phân tích trên, án sơ thẩm chia thừa kế theo pháp luật đối với diện tích đất 4.393,3m<sup>2</sup> (đo thực tế là 4.425m<sup>2</sup>) của cụ H2 là có căn cứ.

[2.3] Về cách phân chia: 08 thửa đất với diện tích đo thực tế là 4.425m<sup>2</sup>; án sơ thẩm chia cho ông M (bao gồm phần ông L1, ông T1) 05 thửa đất diện tích 1.796,9m<sup>2</sup> (79, 89, 87, 86, 82) phần này giáp ranh đất còn lại của ông M, đảm bảo điều kiện nhập thửa theo quy định tại Điều 220 của Luật đất đai năm 2024; 03 thửa đất còn lại nếu chia riêng thì không có lối đi, không đảm bảo điều kiện phân chia theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024. Do đó, chia chung cho ông Dương Văn K, bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1) và bà

Dương Thị Ú 03 thửa đất còn lại (84, 85, 115) diện tích 2.628,1m<sup>2</sup>; trong đó mỗi người một phần diện tích 657,025m<sup>2</sup>. Giao cho ông K tiếp tục quản lý quyền sử dụng đất; trường hợp bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1) và bà Dương Thị Ú không thỏa thuận được việc phân chia quyền sử dụng đất với ông K thì có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng diện tích 2.628,1m<sup>2</sup> để phân chia mỗi người mỗi phần sau khi trừ chi phí hợp lý, khi phát mãi thì giá trị cây lâu năm trên đất thuộc về ông K.

[2.4] Về thanh toán giá trị chênh lệch và bồi thường tài sản trên đất:

Ông M phải bồi thường giá trị cây lâu năm trên đất cho ông K là 151.000.000 đồng, sau khi bồi thường xong thì được sở hữu 100 cây giáng hương trên phần đất được chia.

Giá trị quyền sử dụng đất được Hội đồng định giá xác định: 4425m<sup>2</sup> x 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 4.425.000.000 đồng / 7 người = 632.142.857 đồng/người.

Ông M được hưởng 03 phần (ông M, ông L1, ông T1) = 1.896.428.571 đồng; chia cho ông M 05 thửa (79, 89, 87, 86 và 82) với tổng diện tích 1.796,9m<sup>2</sup> = 1.796.900.000 đồng; ít hơn phần ông M được hưởng 99.528.571 đồng.

Chia chung cho ông K, bà Q, bà Đ, bà Ú (04 phần) với diện tích đất 2.628,1m<sup>2</sup> = 2.628.100.000 đồng; nhiều hơn 99.528.571 đồng.

Do đó, ông Dương Văn K, bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1) và bà Dương Thị Ú mỗi người phải thanh toán giá trị đất chênh lệch cho ông Dương Văn M với số tiền là 24.882.143 đồng (99.528.571 đồng/4).

[4] Với những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn K, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên hướng phân chia di sản theo bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 124, 650, 551, 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 37, Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn M đối với bị đơn ông Dương Văn K, ông Dương Minh P về việc tranh chấp về thừa kế tài sản.

2.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 002840, quyển số 02 - 2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa cụ Nguyễn Thị H2 (do ông Dương Văn K đại diện) và ông Dương Minh P ký ngày 21/2/2022 tại Văn phòng công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu.

2.3. Xác định diện tích đất đo đạc thực tế 4.425m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 79, 82, 84, 85, 86, 87, 89, 115 tờ bản đồ số 38, tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21211 cấp ngày 18/3/2022 (do ông Dương Minh P đứng tên) là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị H2.

2.4. Phân chia thừa kế như sau:

- Chia cho ông Dương Văn M (đã bao gồm phần của ông Dương Văn L1 và ông Dương Văn T1) các thửa đất số 79, 89, 87, 86, 82 diện tích đất 1.796,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 38 tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Chia chung cho ông Dương Văn K, bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1) và bà Dương Thị Ú 03 thửa đất còn lại (gồm các Thửa 84, 85, 115) diện tích 2.628,1m<sup>2</sup>; trong đó mỗi người một phần diện tích 657,025m<sup>2</sup>.

Mục đích sử dụng đất trồng lúa, trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp.

Tạm giao cho ông Dương Văn K tiếp tục quản lý quyền sử dụng diện tích đất 2.628,1m<sup>2</sup>; trường hợp bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1) và bà Dương Thị Ú không thỏa thuận được việc phân chia quyền sử dụng đất với ông K thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 2.628,1m<sup>2</sup> để phân chia mỗi người mỗi phần sau khi trừ các chi phí hợp lý. Khi phát mãi quyền sử dụng diện tích đất 2.628,1m<sup>2</sup> thì giá trị cây lâu năm trên đất thuộc về ông Dương Văn K.

2.5. Việc thanh toán giá trị chênh lệch và bồi thường tài sản trên đất:

- Ông Dương Văn K, bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1) và bà Dương Thị Ú mỗi người phải thanh toán giá trị đất chênh lệch cho ông Dương Văn M với số tiền là 24.882.143 đồng (hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi hai nghìn một trăm bốn mươi ba đồng).

- Ông Dương Văn M được sở hữu 100 cây giáng hương trên đất được chia và phải bồi thường cho ông Dương Văn K giá trị cây với số tiền là 151.000.000 đồng (một trăm năm mươi một triệu đồng).

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

2.6. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi (hoặc hủy bỏ nếu đương sự không chấp hành giao nộp bản chính giấy chứng nhận) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS21211 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T (được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền) cấp ngày 18/3/2022 cho ông Dương Minh P để cấp lại cho các đương sự được phân chia theo bản án như quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá): 15.000.000 đồng; khấu trừ một phần tạm ứng ông Dương Văn M đã nộp; ông Dương Văn K, bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Ú, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1) mỗi người phải nộp 2.142.000 đồng (hai triệu một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) để trả lại cho ông Dương Văn M.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Văn M phải chịu 72.948.571 đồng (bảy mươi hai triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi một đồng), được khấu trừ vào số tiền 6.850.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004363 ngày 07/10/2024 và 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005161 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H); ông Dương Văn M còn phải chịu 65.798.571 đồng (sáu mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm bảy mươi một đồng).

- Ông Dương Văn K, bà Dương Thị Q, bà Dương Thị Đ (Dương Thị P1), bà Dương Thị Ú mỗi người phải chịu 29.713.214 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm mười ba nghìn hai trăm mười bốn đồng).

- Ông Dương Minh P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn K không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Dương Văn K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025825 ngày 13/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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 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 17 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 17 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

**Đào Minh Đa**