

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: 625/2026/DS-PT
Ngày: 31 - 3 - 2026
V/v tranh chấp thừa kế tài sản, hợp
đồng thế chấp 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 Tuyền

- 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 Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 31 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
57/2026/TLPT-DS ngày 06/01/2026 về việc “tranh chấp thừa kế tài sản, hợp
đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 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 1098/2026/QĐXXPT-DS ngày
26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: 4, tổ C, khu phố B, phường
T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Huy T, sinh năm
1972; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là
phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2022); có
mặt.

Bị đơn:

- Ông Bùi Văn Đ1, sinh năm 1953; địa chỉ: số I, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Bùi Đông T1, sinh năm 1981; địa chỉ: số I, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1981; địa chỉ: số F, tổ H, khu I, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Văn bản ủy quyền ngày 02/6/2025; có mặt.

- Bà Bùi Trúc N, sinh năm 1983; địa chỉ: số nhà B T, tổ I, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Hương M, sinh năm 1959; địa chỉ: số I, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Bà Chung Thị Hồng L1, sinh năm 1989; địa chỉ: số I, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đề nghị xin vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP Á; địa chỉ: số D N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số C Đại lộ B, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Ngọc Anh T2, sinh năm 2002; địa chỉ: lầu H, tòa nhà A, 444-446 Cách mạng tháng 8, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh); Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2025); có mặt.

4. Ông Phạm Thế H, sinh năm 1980; địa chỉ: T đất số 795, tờ bản đồ số 8, tổ C, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị vắng mặt.

5. Công ty TNHH S2; địa chỉ: Tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đăng H1, chức vụ: Giám đốc; có đơn đề nghị vắng mặt.

6. Ông La Vinh Q, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa); có đơn đề nghị vắng mặt.

7. Ông Lữ Thanh T3, sinh năm 1998; địa chỉ: số B khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); có đề nghị xin vắng mặt.

8. Ông Mai Văn H2, sinh năm 1985; địa chỉ: số I, tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn đề nghị vắng mặt.

9. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T4 – Trưởng Văn phòng; có đơn đề nghị vắng mặt.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H); người đại diện hợp pháp: Ông Võ Duy H3 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

12. Ông Nguyễn Văn S; địa chỉ: khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

13. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1945; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

14. Bà Bùi Thị A, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

15. Nguyễn Thị Ngọc T6, sinh năm 1953; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt;

16. Ông Lê Văn L2, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Bùi Thị Đ, bị đơn ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Hương M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Cha mẹ của bà Bùi Thị Đ và ông Bùi Văn Đ1 là cụ Bùi Văn S1 (sinh năm 1924, chết năm 2022) và cụ Đỗ Thị T7 (sinh năm 1930, chết năm 1999) sinh được 02 anh em là ông Bùi Văn Đ1 (sinh năm 1953) và bà Bùi Thị Đ (sinh năm 1958). Cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 không để lại di chúc.

Trước năm 1975, cụ S1, cụ T7 cùng tạo lập được các quyền sử dụng đất như sau:

- Diện tích 8.100,5m² thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04 (theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 386-2023; tờ bản đồ số 28 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 03/8/2023) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/10/2020 cho ông Bùi Đông T1.

- Diện tích 314,5m² thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 28 tại phường T, thành phố T (theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 385-2023; tờ bản đồ số 28 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 27/6/2025) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2020 cho đồng sở hữu là ông Bùi Đông T1 và bà Bùi Trúc N.

- Diện tích 139,7m² thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28 (theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 385-2023; tờ bản đồ số 28 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 03/8/2023) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2020 cho đồng sở hữu là ông Bùi Đông T1 và bà Bùi Trúc N;

- Diện tích 873,1m² thuộc thửa đất số 1891, tờ bản đồ số 4 (theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 386-2023; tờ bản đồ số 28 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 03/8/2023) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11090 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2020 cho ông Bùi Đông T1.

- Diện tích 88,2m² thuộc thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 4 (theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 386-2023; tờ bản đồ số 28 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 03/8/2023) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2020 cho ông Bùi Đông T1.

Về nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng đất như sau:

Do đất khai phá nên cha mẹ không có giấy tờ nguồn gốc đất. Trước năm 1975, cha mẹ cất nhà ở trên thửa đất 115, sau đó vì chiến tranh cha mẹ dời nhà ra thửa đất số 86 (gần đường giao thông) để cất nhà ở cho đến khi cha mẹ quan đời. Hiện nay trên thửa đất số 115 còn nhà cấp 4 của cha mẹ diện tích 61.2m² và nhà ở diện tích 156,2m² trên thửa đất số 86.

Ông Đ1 ở với cha mẹ nên tự đi đăng ký quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho 02 người con là Bùi Đông T1 và Bùi Trúc N.

Sau khi cha mẹ chết, bà Đ đề nghị ông Đ1 phân chia di sản của cha mẹ để lại là quyền sử dụng các thửa đất và 02 căn nhà nêu trên nhưng ông Đ1 không đồng ý.

Do đó, Đ khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Phân chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 chết để lại là quyền sử dụng đất diện tích 8.100,5m² thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Đ yêu cầu nhận 4.050,25m² trong đó có 100m² đất ODT, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là căn nhà cấp 4.

2. Phân chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 chết để lại là quyền sử dụng đất diện tích 314,5m² thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 28 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Đ yêu cầu nhận 157,25m² trong đó có 100m² đất ODT, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất bà Đ yêu cầu được nhận là ½ căn nhà.

3. Phân chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 chết để lại là các quyền sử dụng đất diện tích 139,7m² thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 28; Quyền sử dụng đất diện tích 873,1m² thuộc thửa đất số 1891, tờ bản đồ số 4; Quyền sử dụng đất diện tích 88,2m² thuộc thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 4. Bà Đ yêu cầu nhận tiền, bị đơn nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Bùi Văn Đ1, Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc Nthống nhất trình bày: Bị đơn thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn về việc cụ S1 và cụ T7 chết không để lại di chúc và có 02 người con là bà Bùi Thị Đ và ông Bùi Văn Đ1.

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các thửa đất 86, 170 tờ bản đồ số 28 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và các thửa đất 115, 1891, 1892 tờ bản đồ số 4 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đều do ông Bùi Văn Đ1 khai phá từ trước năm 1975; ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Toàn bộ các tài sản trên các thửa đất nêu trên đều do ông Bùi Văn Đ1 xây dựng, không có tài sản gì của cụ S1 và cụ T7 tạo lập.

Khi còn sống, cụ T7 và cụ S1 sinh sống cùng vợ chồng ông Đ1, thời gian đầu cất nhà sinh sống tại thửa 115. Sau này, do chiến tranh gia đình chuyển ra thửa đất 86 cất nhà sinh sống; hiện tại nhà cấp 4 trên đất diện tích 156,2m² do vợ chồng ông Đ1 xây dựng. Cha mẹ sinh sống cùng ông Đ1 nhưng toàn bộ tài sản là do ông Đ1 tạo lập; ông Đ1 là người nuôi dưỡng cha mẹ lúc già yếu, lo tang lễ khi quan đời.

Ông Đ1 sử dụng đất, đăng ký đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật; sau này ông Đ1 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho 02 con là ông Bùi Đông T1 và bà Bùi Trúc N.

Bị đơn thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 386-2023 và số 385-2023 ngày 03/8/2023, ngày 27/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, không yêu cầu đo đạc lại.

Bị đơn thống nhất với trình bày của Ngân hàng TMCP Á về việc ngày 06/6/2022, Ngân hàng TMCP Á có ký kết Hợp đồng thế chấp số BID.BĐCN.93.020622 giữa Ngân hàng với ông Bùi Đông T1 về việc thế chấp thửa đất số 115, tờ bản đồ số 04 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bị đơn đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á trình bày: Ngày 06/6/2022, Ngân hàng TMCP Á ký Hợp đồng thế chấp số BID.BĐCN.93.020622 nhận thế chấp thửa đất số 115 của ông Bùi Đông T1 để

đảm bảo cho số tiền vay của ông T1 theo Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.1198.020622 . Hiện nay, ông T1 còn nợ tại Ngân hàng số tiền gốc là 1.758.847.520 đồng. Đề nghị Toà án Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số BID.BĐCN.93.020622 ngày 06/6/2022 giữa Ngân hàng TMCP Á và ông Bùi Đông T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hương M, bà Chung Thị Hồng L1 thống nhất trình bày:* Thống nhất lời trình bày của bị đơn, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế H trình bày:* Ngày 04/5/2022, ông H và ông Bùi Đông T1 có ký kết hợp đồng thuê đất. Theo Hợp đồng thuê thì ông H thuê 800m² đất làm nhà kho (ông T1 đã xây dựng nhà kho) trên phần đất thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 4 tại phường T; thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 01/4/2022; giá trị thuê 40.000.000 đồng/tháng. Về tài sản, công trình trên đất là do ông Bùi Đông T1 tạo lập; không có yêu cầu gì khác và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S2 trình bày:* Ngày 25/5/2021, Công ty và ông Bùi Đông T1 có ký hợp đồng thuê đất. Theo Hợp đồng thuê, Công ty thuê 1.000m² đất thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4 tại phường T; thời hạn thuê 10 năm kể từ ngày 25/5/2021; giá trị thuê 10.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng thuê Công ty X, làm sân bê tông, nhà văn phòng, mái che, nhà vệ sinh đã được thể hiện trong biên bản thẩm định của Toà án (Nhà xưởng và công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng). Ngoài ra, giữa Công ty và ông T1 còn ký ký hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 01/9/2024; theo Hợp đồng Công ty thuê nhà xưởng thuộc một phần thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4; thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 01/9/2024; giá thuê năm đầu tiên là 30.000.000 đồng/tháng; giá thuê năm sau các bên sẽ thương lượng sau; đối với hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 01/9/2024, Công ty không tạo lập tài sản gì trên đất. Về yêu cầu độc lập: đối với tài sản trên phần đất theo Hợp đồng thuê ngày 25/5/2021, Công ty không có ý kiến gì đối với tài sản trên đất, không có yêu cầu độc lập; không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lữ Thanh T3 trình bày:* Ngày 21/8/2024, ông Lữ Thanh T3 và ông Bùi Đông T1 ký hợp đồng thuê nhà kho và đất trống. Theo nội dung hợp đồng ông T3 thuê 1.100m² nhà xưởng; 1000m² đất trống; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 21/9/2024; giá thuê 50.000.000 đồng/tháng; về tài sản trên đất: ông T3 không tạo lập tài sản gì trên đất nên không có yêu cầu gì khác và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn H2 trình bày:* Ngày 10/9/2023, ông H2 có ký hợp đồng thuê nhà tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 28 tại phường T; thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 10/9/2023; giá thuê 6.600.000 đồng/tháng; ông H2 không tạo lập tài sản gì trên thửa đất nên không có yêu cầu gì khác và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông La Vinh Q trình bày:* Ông Q có thuê lại một phần đất mà ông Phạm Thế H đã thuê của ông Bùi Đông T1 có diện tích khoảng 800m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 4 tại khu phố K, Tân Phước K để làm nơi để ở và chứa hàng, thời hạn là 05 năm tính từ ngày 10/4/2022. Việc tranh chấp giữa các bên trong vụ án ông Q không có ý kiến và không có yêu cầu gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Ngày 09/5/2020, Văn phòng C thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình gồm các ông, bà Bùi Văn Đ1, bà Trần Hương M, Bùi Văn S1, Bùi Trúc N và Bùi Đông T1; tài sản phân chia là quyền sử dụng thửa đất số 170, diện tích 162m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD027583 cấp ngày 13/02/2006, đăng ký biến động ngày 27/4/2020.

Ngày 22/6/2020, Văn phòng C thỏa thuận chia tài sản chung của hộ gia đình gồm các ông, bà Bùi Văn Đ1, Trần Hương M, Bùi Trúc N, Bùi Văn S1, Bùi Đông T1; tài sản thỏa thuận phân chia là quyền sử dụng đất thửa số 115, diện tích 8126,5m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD027582 cấp ngày 13/02/2006;

Ngày 06/6/2022, Văn phòng C công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Bùi Đông T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (sau đây gọi là Ngân hàng A1); tài sản thế chấp tại toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 115, diện tích 8.126,5m²; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX079611 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/10/2020.

Văn phòng C xác định việc công chứng các giao dịch, hợp đồng nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng bà Phạm Thị N1, ông Nguyễn Văn T5 trình bày:* Ông bà là người dân sinh sống ở địa phương từ nhỏ đến nay gần khu đất hiện nay các đương sự đang tranh chấp; nguồn gốc các thửa đất là của ông Bùi Văn S1 và bà Đỗ Thị T7, khi còn sống ông S1 và bà T7 là người quản lý, sử dụng các thửa đất trên. Cụ S1 và cụ T7 có một thời gian ở trên thửa đất số 115, ai xây dựng nhà thì bà N1 không biết. Sau đó hai cụ về xây dựng nhà ở và sinh sống với ông Bùi Văn Đ1 trên thửa đất số 86 và sinh sống cho đến khi chết.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn S trình bày:* Ông S là trưởng khu phố K và là người dân sinh sống gần thửa đất số 115, 1891, 1892 tờ bản đồ số 28 tại phường T nên biết rõ nguồn gốc các thửa đất như sau: Các quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc là của cụ T7 và cụ S1, trước năm 1975 hai cụ có làm một căn nhà nhỏ trên thửa đất số 115 để ở sau đó về sinh sống tại thửa đất trên đường T (thời gian cụ thể ông S không nhớ).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Đ đối với bị đơn ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N về việc yêu cầu chia di sản thừa kế diện tích 3.6m² thuộc một phần thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ đối với bị đơn ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N về việc tranh chấp về thừa kế tài sản.

2.1. Xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 gồm: Bà Bùi Thị Đ, ông Bùi Văn Đ1.

2.2. Xác định di sản của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 gồm căn nhà cấp 4 diện tích 61,2m² gắn liền với thửa đất số 115 và căn nhà cấp 4 diện tích 156,2m² gắn liền với diện tích 314,5m² (trong đó có 200m² đất ở) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 28 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); di sản của cụ Đỗ Thị T7 là quyền sử dụng phần đất diện tích 2.700,17m² (trong đó có 200m² đất ở) thuộc thửa đất số 115, tổng trị giá di sản là 17.167.509.720 đồng (Mười bảy tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm lẻ chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

2.3. Chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 như sau:

Trích công sức đóng góp cho ông Bùi Văn Đ1 40% giá trị di sản với số tiền 6.867.003.888 đồng. Bà Bùi Thị Đ và ông Bùi Văn Đ1 được chia mỗi kỹ phần tương đương số tiền 5.150.252.916 đồng (Năm tỷ một trăm năm mươi triệu hai trăm năm mươi hai nghìn chín trăm mười sáu đồng).

Ông Bùi Văn Đ1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Bùi Thị Đ số tiền 5.150.252.916 đồng (Năm tỷ một trăm năm mươi triệu hai trăm năm mươi hai nghìn chín trăm mười sáu đồng).

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

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ đối với bị đơn ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N về việc chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 đối với diện tích 5.400.33m² thuộc thửa đất số 115, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 170 tờ bản đồ số 28; 1891, 1892 tờ bản đồ số 4 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; không chấp nhận kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/10/2020 cho ông Bùi Đông T1; số vào sổ CS10734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2020 cho đồng sở hữu là ông Bùi Đông T1 và bà Bùi Trúc N; số vào sổ CS10739 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2020 cho đồng sở hữu là ông Bùi Đông T1 và bà Bùi Trúc N; số vào sổ CS11090 do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh B cấp ngày 19/10/2020 cho ông Bùi Đông T1; sổ vào sổ CS11091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2020 cho ông Bùi Đông T1 để những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Văn S1 và bà Đỗ Thị T7 được kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được chia.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

Hợp đồng thế chấp số BID.BĐCN.93.020622 ngày 06/6/2022 giữa Ngân hàng TMCP Á và ông Bùi Đông T1 có hiệu lực.

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 22 tháng 7 năm 2025, nguyên đơn bà Bùi Thị Đ kháng cáo sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, bị đơn ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Hương M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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: Hồ sơ vụ án và lời khai của các bên tại phiên tòa phúc thẩm đã thể hiện rõ là cụ Bùi Văn S1, chết năm 2022 và cụ Đỗ Thị T7, chết năm 1999; hai cụ chết tại nhà ở trên thửa đất số 86; hai cụ không có di chúc; thừa kế duy nhất của hai cụ là ông Bùi Văn Đ1 và bà Bùi Thị Đ. Đất tranh chấp không có giấy tờ về nguồn gốc, giấy tờ đăng ký để chứng minh của cụ S1, cụ T7.

- Đối với 03 thửa đất vườn 170, 1891, 1892: không có chứng cứ chứng minh tài sản do cụ T7, cụ S1 để lại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định di sản thừa kế, không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Đ là có căn cứ.

- Đối với 02 thửa đất 86 và 115: ông Đ1 kê khai ghi nguồn gốc của cha mẹ cho trước 1975 nhưng không có giấy tờ chứng minh. Ông Đ1 quản lý sử dụng hơn 40 năm, đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản của hai cụ để lại là có căn cứ. Khi còn sống cụ S1 đã ký

văn bản thỏa thuận cho vợ chồng ông Đ1, bà H4; cụ T7 không có văn bản định đoạt tài sản cho ai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần tài sản của cụ T7 để lại là di sản thừa kế và chia thừa kế cho các con cụ T7, khi phân chia đã trích công sức 40% cho ông Đ1 là thỏa đáng. Tuy nhiên, ông Đ1 đã cho tặng toàn bộ quyền sử dụng đất cho 02 con là Bùi Đông T1 và Bùi Trúc N, nếu buộc ông Đ1 chia giá trị di sản bằng tiền cho bà Đ thì ông Đ1 không có điều kiện để thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm, chia thừa đất số 86 bằng hiện vật cho bà Đ.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Á trình bày: ngày 29/7/2025 Ngân hàng nộp đơn kháng cáo nhưng sau khi nhận bản án sơ thẩm Ngân hàng thấy quyền lợi của mình không ảnh hưởng nên không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á được coi là đã từ bỏ việc kháng cáo bản án sơ thẩm.

[1.2] Các đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt bao gồm: bị đơn bà Bùi Trúc N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nguyên đơn bà Trần Hương M; các đương sự khác không kháng cáo bản án sơ thẩm đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng; Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các bên đương sự thống nhất:

Cụ Bùi Văn S1 (chết năm 2022) và cụ Đỗ Thị T7 (chết năm 1999); hai cụ không có để lại di chúc; ông Bùi Văn Đ1, bà Bùi Thị Đ là 02 người con và là thừa kế ở hàng thứ nhất của hai cụ. Sau năm 1954, hai cụ sinh sống tại thửa đất số 115 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho hộ ông Bùi Văn Đ1 ngày 13/02/2006, số vào sổ H 00513); từ trước năm 1975, do chiến tranh nên hai cụ về sinh sống tại thửa đất số 86 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho ông Bùi Văn Đ1 ngày 10/01/2014, số vào sổ CH03802). Thửa đất số 115 do 02 cụ khai phá nên không có giấy tờ về nguồn gốc. Sau năm 1975, hai cụ sinh sống cùng ông Đ1 tại thửa đất số 86 cho đến khi qua đời.

[2.2] Các bên không thống nhất:

Nguyên đơn bà Bùi Thị Đ trình bày: quyền sử dụng thửa đất số 86 (diện tích 280,8m², có 200m² đất ở) + nhà ở gắn liền diện tích 156,2m²; quyền sử dụng thửa đất số 115 (diện tích 8.126,5m², có 115m² đất ở) + nhà ở gắn liền diện tích 61,2m² và quyền sử dụng các thửa đất vườn số 170 (diện tích 162m²), trên đất có nhà do ông Đ1 xây dựng năm 2016; thửa đất vườn số 1891 (diện tích 831,5m²), nhà cấp 4 trên đất do ông T1 xây dựng; thửa đất vườn số 1892 (diện tích 106m²) đều do cụ S1, cụ T7 để lại nên yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật cho bà Đ và ông Đ1.

Bị đơn ông Đ1 trình bày: Các thửa đất số 170, 1891, 1892 do ông Đ1 mua từ sau 1975, quản lý sử dụng, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00514 ngày 13/02/2006 (cấp cho hộ ông Bùi Văn Đ1, - thửa 170); số vào sổ: CH10786 ngày 10/12/2019 (cấp cho ông Bùi Văn Đ1, bà Trần Hương M - thửa đất số 1891, 1892). Thửa đất số 170, ông Đ1, bà M đã tặng cho con là Bùi Trúc N và ông Bùi Đông T1 ngày 09/5/2020; thửa đất số 1891, 1892 ông Đ1, bà H4 đã tặng cho con là ông Bùi Đông T1 ngày 09/7/2020. Sau khi được tặng cho bà N, ông T1 đã đăng ký sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 115: nguồn gốc do cụ S1, cụ T7 khai phá nhưng đã bỏ hoang trong chiến tranh từ trước năm 1975; sau 1975, ông Đ1 vào khai phá sử dụng cho đến nay, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 cho hộ gia đình ông Bùi Văn Đ1. Nhà trên đất là do ông Đ1 xây lại sau này để làm nơi nghỉ tạm để sản xuất và kho chứa hàng nông sản, dụng cụ sản xuất. Thửa đất số 115 ông Đ1 đã tặng cho ông Bùi Đông T1, ngày 08/10/2020, ông T1 được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11063.

Thửa đất số 86: do ông Đ1 mua lại và cất nhà cho cha mẹ ở, giấy tờ mua bán đã thất lạc; ông Đ1 đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất ngày 10/01/2014 cho cá nhân ông Bùi Văn Đ1. Ngày 09/5/2020, ông Đ1 và bà Mai T8 cho 02 con là Bùi Trúc N, Bùi Đông T1; bà N, ông T1 đăng ký và được cấp chung quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020, số vào sổ CS 10734.

Ông Đ1 xác định cụ T7, cụ S1 không có tài sản để lại nên không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của bà Đ.

[2.3] Xét ý kiến của hai bên đương sự, đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và quy định của pháp luật, thấy rằng:

Nguyên đơn bà Đ không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc các thửa đất số 170, 1891, 1892 có nguồn gốc của cụ T7, cụ S1 để lại. Tại đơn khởi kiện ngày 11/10/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/11/2022, bà Đ ghi “*cha mẹ khai phá và cất nhà ở trên thửa đất số 115; tuy nhiên, do hoàn cảnh chiến tranh và phần đất trên không tiện đường khó khăn trong sinh hoạt vì vậy cha mẹ tôi xây thêm căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 86...*”. Trình bày của bà Đ trong đơn khởi kiện phù hợp với lời khai của ông Đ1 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ rằng từ trước 1975 cụ T7, cụ S1 đã dời nhà ra thửa đất số 86 để sinh sống. Như vậy, nguồn gốc thửa đất số 115

do cụ S1, cụ T7 khai phá cất nhà ở trong chiến tranh; nhưng cũng vì chiến tranh (đất thuộc khu vực nông thôn, khu cầu X...) hai cụ đã dời nhà ra sinh sống tại thửa đất số 86 (giáp đường giao thông, cách xa thửa đất 115) từ trước năm 1975. Sau năm 1975, đất hoang hóa nhiều, nhà nước đã quốc hữu hóa ruộng đất và chỉ công nhận cho người quản lý, sử dụng, đăng ký đất theo quy định của pháp luật.

Cho đến năm 1999, thời điểm cụ T7 chết, đất vẫn chưa được đăng ký, chưa ai có tên trong sổ địa chính.

Điều 184 Bộ luật dân sự quy định suy đoán về tình trạng và quyền của người chiếm hữu (tài sản) như sau: (1) *Người chiếm hữu được suy đoán là người ngay tình; người nào cho rằng người chiếm hữu không ngay tình thì phải chứng minh.* (2) *Trường hợp có tranh chấp về quyền đối với tài sản thì người chiếm hữu được suy đoán là người có quyền đó. Người có tranh chấp với người chiếm hữu phải chứng minh về việc người chiếm hữu không có quyền.* (3) *Người chiếm hữu ngay tình, liên tục công khai được áp dụng thời hiệu hưởng quyền.... (dẫn chiếu Điều 236 của Bộ luật dân sự).*

Bà Đ hoàn toàn không chứng minh được ông Đ1 chiếm hữu quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp nêu trên không ngay tình, không chứng minh được ông Đ1 không có quyền đối với các thửa đất đó. Do đó, ông Đ1 được suy đoán là người có quyền đối với tài sản tranh chấp và được hưởng thời hiệu hưởng quyền theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật dân sự.

Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 quy định “*người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền để lại thừa kế quyền sử dụng đất...*”.

Tại thời điểm mở thừa kế đối với di sản của cụ T7 vào năm 1999 thì các thửa đất số 115, 170, 1891, 1892 không phải là tài sản thừa kế do cụ T7 để lại; vì: cụ T7 không sử dụng, không có giấy tờ về nguồn gốc, không đăng ký, không có tên trong sổ địa chính và cũng không có tài sản trên đất. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đ1 ghi “*cha mẹ cho hoặc thừa kế của cha mẹ trước năm 1975*” không phải thuộc một trong các loại giấy tờ về nguồn gốc đất như quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; nên không phải là căn cứ xác định cụ T7 có quyền của người sử dụng đất đối với các thửa đất được ông Đ1 đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất vào các năm 2006, 2014 và năm 2019.

Đối với thửa đất số 170, 115; theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Đ1 vào ngày 13/02/2006: không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất này có được là do nhận thừa kế, cho tặng hay nhận chuyển nhượng mà có. Do đó, thời điểm cấp đất năm 2006 thì cụ Bùi Văn S1 là thành viên hộ gia đình ông Đ1, tức là cụ S1 có một phần quyền sử dụng trong 02 thửa đất này. Tuy nhiên, cụ S1 và các thành viên hộ gia đình (ông Đ1, bà M, ông T1, bà N) đã ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung thửa đất số 170 tại Văn phòng C vào ngày 09/5/2020 theo đó các thành viên trong hộ chia cho ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 170; ông T1, bà N

đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10739 ngày 28/5/2020.

Ngày 22/6/2020, cụ S1 và các thành viên hộ gia đình (ông Đ1, bà M, ông T1, bà N) đã ký văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung thừa đất số 115 tại Văn phòng C; theo đó chia cho ông Bùi Văn Đ1, bà Trần Hương M quyền quản lý, sử dụng toàn bộ thừa số 115; ông Đ1, bà M đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10824 ngày 10/7/2020. Đến ngày 16/9/2020, ông Đ1, bà M lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tặng cho ông T1 toàn bộ thừa đất số 115; ngày 08/10/2020, ông T1 được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11063. Hiện nay, ông T1 đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thừa đất số 115 cho Ngân hàng TMCP Á.

Như vậy, sau khi thỏa thuận phân chia tài sản chung trong hộ gia đình và hoàn thành việc đăng ký sang tên thì quyền lợi của cụ S1 trong 02 thừa đất số 115 và 170 không còn, năm 2022 cụ S1 chết, không có phần di sản của cụ S1 trong 02 thừa đất số 115 và 170.

Thừa đất số 115 có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 61,2m²: nguyên đơn bà Đ xác định nhà cũ của cụ S1, cụ T7 để lại từ trước năm 1975; bị đơn ông Đ1 không thừa nhận và trình bày sau 1975 ông Đ1 vào khai phá, sử dụng đất, cất nhà ở tạm mục đích làm nhà kho và chứa dụng cụ sản xuất....Bà Đ không có chứng cứ chứng minh nhà do cụ S1, cụ T7 để lại; mặt khác, nhà cấp 4 đã bị bỏ hoang trước 1975, sau 1975 cụ S1, cụ T7 không vào ở quản lý sử dụng thì cũng không thể tồn tại đến ngày nay. Tương tự như phân tích ở trên, ông Đ1 được suy đoán là người có quyền đối với nhà cấp 4 diện tích 61,5m² gắn liền thừa đất số 115. Đối với nhà xưởng khác có trên thừa đất số 115, các bên thừa nhận ông T1 xây dựng cho thuê hoặc người thuê đất tự xây dựng nên không phải là di sản thừa kế.

[2.4] Đối với thừa đất số 86, diện tích 280,8m² (có 200 m² đất ở): diện tích đo thực tế là 314,5m², đã có hàng rào ranh giới rõ ràng; không bị những người sử dụng đất liền ranh tranh chấp. Các đương sự thừa nhận, từ trước năm 1975 cụ S1, cụ T7 đưa các con (thời điểm 1975, ông Đ1 22 tuổi, bà Đ 17 tuổi) về thừa đất này sinh sống. Ông Đ1 thừa nhận cụ S1, cụ T7 về thừa đất 86 sinh sống từ trước năm 1975 nhưng lại trình bày đất do ông Đ1 mua là không phù hợp (thời điểm 1975, ông Đ1 22 tuổi, bà Đ 17 tuổi); ông Đ1 cũng không có giấy tờ gì chứng minh cho lời khai của mình. Do đó, có căn cứ xác định thừa đất số 86 là của cụ S1, cụ T7; 02 cụ cất nhà ở trên thừa đất này từ trước năm 1975, quản lý sử dụng cho đến khi chết (cụ T7 chết năm 1999 và cụ S1 chết năm 2022). Ông Đ1 đăng ký xin cấp quyền sử dụng thừa đất số 86 mà không có ý kiến của cụ S1 là không đúng pháp luật; nhà ở trên đất ông Đ1 cũng không chứng minh được do ông Đ1 xây dựng (không có giấy phép xây dựng và hợp đồng xây dựng...), do đó nhà ở trên đất cũng là di sản do cụ T7, cụ S1 để lại. Tuy nhiên, ông Đ1 là người nuôi dưỡng cha mẹ khi già yếu, lo tang lễ khi cha mẹ qua đời; giữ gìn, sửa chữa nhà ở, đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất và nộp thuế, phí theo quy định; do đó, nên

tính phần công sức cho ông Đ1 bằng 15% trên tổng giá trị tài sản là nhà + quyền sử dụng thửa đất số 186 là phù hợp.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm (không bị khiếu nại hoặc kháng cáo yêu cầu định giá lại) thì thửa đất số 86: 01 căn nhà cấp 4 trị giá 379.659.720 đồng; đất ở trị giá: $200m^2 \times 10.0000.000 \text{ đồng}/m^2 = 2.000.000.000$ đồng; đất nông nghiệp trị giá: $114,5m^2 \times 6.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 687.000.000$ đồng ; tổng giá trị di sản là: 3.066.659.720 đồng.

Tính công sức cho ông Đ1 15% bằng 459.998.958 đồng; còn lại 2.606.600.770 đồng chia cho ông Đ1, bà Đ mỗi người mỗi phần, mỗi phần bằng 1.303.330.380 đồng.

Về nguyên tắc khi chia thừa kế phải chia bằng hiện vật, khi không chia được hiện vật hoặc các bên không thỏa thuận được thì bán để chia. Tuy nhiên, thửa đất số 86, ông Đ1 đăng ký được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2014, thời điểm này cụ S1 còn sống; cụ S1 và bà Đ không có ý kiến tranh chấp; đến năm 2020 ông Đ1, bà H4 tặng cho 02 con là ông T1 và bà N; ông T1, bà N được cấp chung quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020. Thời điểm ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận và thời điểm ông Đ1 tặng cho ông T1, bà N thì cụ S1 còn sống; cụ S1, bà Đ không có ý kiến phản đối. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà M đã hoàn thành, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác, hình thể và diện tích thửa đất không đảm bảo thuận lợi cho việc phân chia bằng hiện vật. Do đó, nếu tuyên hợp đồng cho tặng vô hiệu và chia quyền sử dụng đất bằng hiện vật cho các thừa kế là không đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án. Mặt khác, sau khi có ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, bà N và ông T1 cùng nhận trách nhiệm liên đới thanh toán toán giá trị tài sản bằng tiền cho bà Đ trong trường hợp Tòa án xác định nhà + thửa đất số 86 là di sản của cụ S1, cụ T7 để lại nên cần ghi nhận ý chí tự nguyện của bà N, ông T1.

[3] Với những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Trần Hương M; không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Đ.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ là phù hợp.

[4] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các bên phải chịu theo luật định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 649, 650, 651, 660 của ;

- 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 Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Hương M.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ đối với bị đơn ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N về việc tranh chấp về thừa kế tài sản.

3.1.1. Xác định di sản của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 gồm căn nhà cấp 4 diện tích 156,2m² và quyền sử dụng đất gắn liền nhà đo thực tế 314,5m² (trong đó có 200m² đất ở) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 28 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); tổng giá trị di sản là 3.066.659.720 đồng.

3.1.2. Trích công sức đóng góp cho ông Bùi Văn Đ1 15% bằng số tiền 459.998.958 đồng;

Còn lại 2.606.600.770 đồng; chia cho bà Bùi Thị Đ ½ giá trị di sản bằng 1.303.330.380 đồng.

Buộc ông Bùi Văn Đ1 phải giao lại cho bà Bùi Thị Đ phần giá trị di sản thừa kế bà Bùi Thị Đ được hưởng là 1.303.330.380 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N có trách nhiệm liên đới cùng với ông Bùi Văn Đ1 giao cho bà Bùi Thị Đ phần giá trị di sản tính bằng tiền là 1.303.330.380 đồng (một tỷ ba trăm lẻ ba triệu ba trăm ba mươi nghìn ba trăm tám mươi đồng).

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

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ đối với bị đơn ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N về việc chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn S1 và cụ Đỗ Thị T7 đối với quyền sử dụng thửa đất số 115 và nhà gắn liền đất diện tích 61,2m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/10/2020 cho ông Bùi Đông T1; quyền sử dụng thửa đất số 170 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS10739 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B cấp ngày 28/5/2020 cho người sử dụng chung là ông Bùi Đông T1 và bà Bùi Trúc N; quyền sử dụng thửa đất số 1891 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11090 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2020 cho ông Bùi Đông T1 và thửa đất số 1892 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11091 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2020 cho ông Bùi Đông T1.

3.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Á về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

Công nhận Hợp đồng thế chấp số BID.BĐCN.93.020622 ngày 06/6/2022 giữa Ngân hàng TMCP Á và ông Bùi Đông T1 là hợp pháp.

4. Phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật là:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Đ đối với bị đơn ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1, bà Bùi Trúc N về việc yêu cầu chia di sản thừa kế diện tích 3,6m² thuộc một phần thửa đất số 115, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1 và bà Bùi Trúc N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá là 29.852.158 đồng; khấu trừ vào số tiền bà Thị Đ đã nộp tạm ứng. Ông Bùi Văn Đ1, ông Bùi Đông T1 và bà Bùi Trúc N phải nộp số tiền 29.852.158 đồng (hai mươi chín triệu tám trăm năm mươi hai nghìn một trăm năm mươi tám đồng) để trả lại cho bà Bùi Thị Đ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Bùi Thị Đ và ông Bùi Văn Đ1 được miễn án phí.

6.2. Ngân hàng TMCP Á không phải chịu. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Á số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005223, ngày 15/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Bà Bùi Thị Đ, ông Bùi Văn Đ1 và bà Trần Hương M được miễn.

7.2. Ông Bùi Đông T1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Bùi Đông T1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009791 ngày 19/8/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

7.3. Bà Bùi Trúc N không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Bùi Trúc N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009788 ngày 19/8/2025 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