

Bản án số: 253/2026/DS-PT

Ngày: 30 - 3 - 2026

V/v: “Tranh chấp thừa kế, hợp đồng tặng cho tài sản, yêu cầu tuyên bố di chúc, hợp đồng tặng cho tài sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHỨC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Cao Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 239/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp thừa kế, hợp đồng tặng cho tài sản, yêu cầu tuyên bố di chúc, hợp đồng tặng cho tài sản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2128/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị B, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Số D đường số A, khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn:

1. Bà Lương Gia M, sinh năm 1991 (vắng mặt);

2. Bà Lương Kim V, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số D đường số A, khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà V: Ông Châu Phú Q, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: A Lô A, Chung cư T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Lương Tấn P, sinh năm 1980 (vắng mặt);
Địa chỉ: Số E T, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Lương Bội T, sinh năm 1982 (vắng mặt);
Địa chỉ: Số A N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà T: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Số A B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Văn phòng C1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: I - I N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân thành phố T.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: 1 L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Phạm Thị B trình bày:

Bà và ông Lương Nhữ C là vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn ngày 10/3/1990. Bà và ông C có hai con chung là bà Lương Gia M, sinh năm 1991 và bà Lương Kim V, sinh năm 1996.

Trước khi kết hôn với bà, ông C có hai con riêng là ông Lương Tấn P, sinh năm 1980 và bà Lương Bội T, sinh năm: 1982.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà và ông C có tạo lập được tài sản chung là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường B, Quận B (nay là số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T).

Ông Lương Nhữ C chết ngày 09/6/2020. Trước khi chết, ông C không lập di chúc.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C gồm có: Vợ ông C là Phạm Thị B, các con ông C là ông Lương Tấn P, bà Lương Bội T, bà Lương Gia M và bà Lương Kim V.

Sau khi ông C chết, bà và những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của ông C không thỏa thuận được giá trị tài sản và cách thức phân chia di sản của ông C để lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà được biết ông Lương Nhữ C lập hợp đồng tặng cho bà T phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, theo Hợp đồng tặng cho một

phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/01/2015 giữa ông C với bà T.

Nhà đất số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Bà không biết ông C tặng cho bà T phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T. Căn cứ Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 thì Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T vô hiệu.

Tại thời điểm lập di chúc, căn nhà số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T đã sửa chữa nhưng chưa làm thủ tục hoàn công dẫn đến hiện trạng nhà đã thay đổi. Về mặt pháp lý tài sản trong di chúc không còn tại thời điểm lập di chúc. Mặt khác, ông C đã tặng cho bà T phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là di sản chỉ định trong di chúc. Hơn nữa, hợp đồng tặng phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được bà Lương Bội T kê khai thuế và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo luật định. Căn cứ theo Luật nhà ở và Luật đất đai thì quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được chuyển giao ngay khi chủ thể hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước. Như vậy, tài sản được chỉ định làm di sản thừa kế theo Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 không còn hiệu lực.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 643 Bộ luật Dân sự 2015 thì Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 vô hiệu. Ngoài ra, Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T vô hiệu.

Do đó, bà đề nghị Tòa án xem xét:

- Tuyên vô hiệu Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 tại Phòng C2;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyền số 01TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T;

- Chia di sản thừa kế của ông C để lại đối với phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lương Gia M1 và bà Lương Kim V là ông Châu Phú Q trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lương Tấn P và bà Lương Bội T là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Nhà đất số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc số 154/2008/GCN-UB do UBND quận B1 cấp ngày 25/02/2008 là tài sản chung của ông Lương Nhữ C và bà Phạm Thị B tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Ngày 26/12/2014, ông Lương Nhữ C lập di chúc, có nội dung: Sau khi ông Lương Nhữ C chết, bà Lương Bội T được hưởng di sản thừa kế của ông C để lại là toàn bộ phần sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở của ông C tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T.

Sau đó, ông Lương Nhữ C lập Hợp đồng tặng cho bà Lương Bội T phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T. Hợp đồng tặng cho được công chứng đúng trình tự, thủ tục, việc ông C tặng cho bà T tài sản là hoàn toàn tự nguyện.

Hiện nay, bà Lương Bội T vẫn chưa được cập nhật, sang tên đối với một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T.

Do đó, ông P và bà T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Bà T đề nghị Tòa án xem xét:

- Công nhận Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T có hiệu lực pháp luật và công nhận bà Lương Bội T được quyền sở hữu và sử dụng phần nhà đất tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh của ông C để lại.

- Trường hợp Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/01/2015 giữa ông C và bà T vô hiệu thì đề nghị Tòa án công nhận Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 là hợp pháp.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc số 154/2008/GCN-UB do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp ngày 25/02/2008 cho ông Lương Nhữ C và bà Phạm Thị B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có ông Nguyễn Thành Y đại diện gửi văn bản trình bày:

Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 000166 ngày 07/01/2015 được Công chứng viên thực hiện công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đại diện Văn phòng C1 xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2 có người đại diện trình bày trong văn bản, như sau:

Tờ Di chúc số 030685 ngày 26/12/2014 của ông Lương Nhữ C được Công chứng viên thực hiện công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đại diện Phòng C2 xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố T trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 154/2008/GCN-UB ngày 25/02/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông Lương Nhữ C, bà Phạm Thị B đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 1410424/CT-TV ngày 15/5/2024 của Công ty Cổ phần Đ thì giá trị nhà đất là 12.025.891.444 đồng. Các đương sự thống nhất không yêu cầu định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 245/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B về việc:

- Tuyên vô hiệu Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T.

- Chia di sản thừa kế của ông Lương Nhữ C để lại đối với 1/2 nhà đất số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T cho các thừa kế theo pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lương Bội T:

Công nhận Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T có hiệu lực pháp luật và công nhận nhà đất tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T thuộc sở hữu chung của bà Phạm Thị B và bà Lương Bội T.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Lương Bội T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc số 154/2008/GCN-UB ngày 25/02/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông Lương Nhữ C và bà Phạm Thị B.

4. Bà Phạm Thị B và bà Lương Bội T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 02/6/2025, nguyên đơn bà Phạm Thị B kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn kháng cáo bà B trình bày: Theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình thì quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 4 đường số A, khu phố C, phường B, Quận B (thành phố T mới), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Phạm Thị B và ông Lương Nhữ C. Việc định đoạt tài sản này phải có sự đồng ý bằng văn bản của bà B hoặc bà B trực tiếp ký tên vào hợp đồng/giao dịch. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và khoản 2 Điều 13 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP thì hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 4 đường số A, khu phố C, phường B, quận B (thành phố T mới), Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lương Bội T có chứng nhận của Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 000166, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T là vô hiệu. Tại thời điểm lập di chúc (ngày 26/12/2014) bà Phạm Thị B đã tiến hành sửa chữa lại ngôi nhà nhưng chưa làm thủ tục hoàn công dẫn đến hiện trạng nhà và đất tại địa chỉ 4 đường số A, khu phố C, phường B, Quận B (thành phố T mới), Thành phố Hồ Chí Minh

đã thay đổi. Điều này đồng nghĩa về mặt pháp lý tài sản trong di chúc không còn tại thời điểm lập di chúc. Mặt khác, Di chúc số 030685 do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014, nhưng đến ngày 07/01/2015 ông C lại lập hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với tài sản được chỉ định là di sản trong di chúc. Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở này đã được bà Lương Bội T kê khai thuế và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo luật định. Căn cứ theo luật nhà ở và luật đất đai hiện hành thì quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất được chuyển giao ngay khi chủ thể hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước. Điều này thể hiện cụ thể tài sản được chỉ định làm di sản thừa kế theo Di chúc số 030685 do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 không còn nữa. Do đó, Di chúc số 030685 do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 và Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T bị vô hiệu toàn phần.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Phạm Thị B trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn – ông Lương Tấn P, bà Lương Bội T có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn – bà Lương Gia M, bà Lương Kim V có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị B làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị B làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị B:

[3.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Bà Phạm Thị B và ông Lương Nhữ C là vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn ngày 10/3/1990. Trước khi kết hôn với bà Phạm Thị B, ông Lương Nhữ C có hai con riêng là ông Lương Tấn P, sinh năm 1980 và bà Lương Bội T, sinh năm 1982.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà Phạm Thị B và ông Lương Nhữ C tạo lập được tài sản chung là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 154/2008/GCN-UB ngày 25/02/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông Lương Nhữ C, bà Phạm Thị B.

[3.2] Đối với Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C với bà Lương Bội T

Ngày 07/01/2015, ông Lương Nhữ C lập hợp đồng tặng cho bà Lương Bội T phần sở hữu và sử dụng của ông C đối với nhà đất số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Xét thấy, Hợp đồng tặng cho được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Thời điểm lập hợp đồng, ông C có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T về việc công nhận Hợp đồng tặng cho và công nhận nhà đất tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu chung của bà Phạm Thị B và bà Lương Bội T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014:

Ngày 26/12/2014 ông Lương Nhữ C lập Di chúc để lại cho bà Lương Bội T toàn bộ phần sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở của ông C đối với nhà ở và quyền

sử dụng đất ở số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Xét thấy, Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi lập di chúc, ông C lập hợp đồng tặng cho bà Lương Bội T phần sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở của ông C đối với nhà đất số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi bà B về việc tuyên vô hiệu Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B về việc chia di sản thừa kế của ông C để lại là phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Như đã nhận định tại mục [3.2] Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T có hiệu lực pháp luật. Như vậy, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) không còn là di sản do ông C để lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà B về việc chia thừa kế là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.5] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T rút lại yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc số 154/2008/GCN-UB do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp ngày 25/02/2008 cho ông Lương Nhữ C và bà Phạm Thị B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà Lương Bội T là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.6] Từ các nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh; Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T; Chia di sản thừa kế của ông C để lại đối với phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lương Bội T về việc công nhận Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T có hiệu lực pháp luật và công nhận nhà đất tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu chung của bà Phạm Thị B và bà Lương Bội T; ghi nhận Bà Lương Bội T và bà Phạm Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm

quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà B không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà B.

[4] Đối với quan điểm của Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bà B là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 245/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị B không được chấp nhận nên bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 27/6/2025;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị B; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 245/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Các Điều 186, 189, 192, 194, 209, 213, 218, Điều 457 và Điều 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B về việc:

- Tuyên vô hiệu Di chúc do ông Lương Nhữ C lập ngày 26/12/2014 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T.

- Chia di sản thừa kế của ông Lương Nhữ C để lại đối với 1/2 nhà đất số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố T (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) cho các thừa kế theo pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lương Bội T: Công nhận Hợp đồng tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 000166, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa ông Lương Nhữ C và bà Lương Bội T có hiệu lực pháp luật và công nhận nhà đất tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu chung của bà Phạm Thị B và bà Lương Bội T.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Lương Bội T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc số 154/2008/GCN-UB ngày 25/02/2008 do Ủy ban nhân dân Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lương Nhữ C và bà Phạm Thị B.

4. Bà Phạm Thị B và bà Lương Bội T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ số D Đường số A, Khu phố C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0070835 ngày...tháng 6 năm 2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H). Bà B đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

7. 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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (4);
- NLQ (3);
- Lưu (10) 23b (ÁnTTKY).

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

Vũ Đức Toàn

