

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 342/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 7 - 2025

V/v tranh chấp về chia thừa kế
tài sản, tuyên bố di chúc vô
hiệu, tranh chấp
HĐCNQSDĐ, đòi tài sản là
QSDĐ và yêu cầu bồi thường
thiệt hại

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Hồng Mai;

Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Mỹ Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp về chia thừa kế tài sản, tuyên bố di chúc vô hiệu, tranh chấp HĐCNQSDĐ, đòi tài sản là QSDĐ và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 228/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1948; có mặt.

Địa chỉ: Số B Đường T, Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là số B Đường T, Khu phố D, Phường T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Huỳnh Kim D, sinh năm 1982; trú tại: số B, khu phố D, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (số B Đường T, Khu phố D, Phường T, tỉnh Tây Ninh), có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà L: ông Nguyễn

Hữu L1 - Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954, có mặt.

Địa chỉ: ấp V, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp V, xã H, tỉnh Tây Ninh).

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

3.1. Anh Huỳnh Đức T1, sinh năm 1976; vắng mặt.

Địa chỉ: Số B T, Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là số B T, Khu phố D, phường T, tỉnh Tây Ninh).

3.2. Chị Lê Kim C, sinh năm 1974; có mặt.

Địa chỉ: tổ F, Khu phố F, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là tổ F, Khu phố F, phường T, tỉnh Tây Ninh).

3.3. Chị Phạm Thị H, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Ô, khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

3.4. Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Ô, khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

3.5. Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Ô, khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

3.6. Anh Phạm Văn H3, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Ô, khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

3.7. Chị Phạm Thị H4, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Ô, khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt;

3.8. Chị Phạm Thị H5, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Ô, khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt;

3.9. Anh Phạm Văn H6, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ô, khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là Ô, khu phố T, phường G, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

Chị H, chị H1, chị H2, anh H3, chị H4, chị H5 ủy quyền cho anh Phạm Văn H6 (Văn bản ủy quyền ngày 20-9-2023)

3.10. Bà Lâm Thị B, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt;

3.11. Chị Phạm Thị Ngọc Á, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố A, xã B, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

3.12. Anh Phạm Công B1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

3.13. Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1981;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, (nay là ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

3.14. Anh Phạm Minh P, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, (nay là ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh) vắng mặt.

3.15. Anh Phạm Văn N, sinh năm 1987; vắng mặt.

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, (nay là ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh).

3.16. Chị Phạm Thị T2, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh, (nay là ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh).

Bà B, chị Á, anh B1, anh Đ, anh P, anh N ủy quyền cho chị Phạm Thị T2 (Văn bản ủy quyền ngày 26-7-2023); Chị T2 có mặt.

3.17. Chị Phạm Thị P1, sinh năm 1963; Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh.

3.18. Chị Phạm Thị Bích T3, sinh năm 1971; Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (nay là Khu phố N, phường B, tỉnh Tây Ninh).

3.19. Anh Phạm Văn M, sinh năm 1976; Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh).

3.20. Anh Phạm Văn K, sinh năm 1970; Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu

phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh).

3.21. Phòng C2 tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Cụ T6 (T8) và cụ G là cha, mẹ ruột bà L. Cụ T6, sinh năm 1915 chết ngày 11-12-2008, cụ G chết trước cụ T6 từ rất lâu, vào khoảng năm 1958, không có giấy chứng tử, ông bà nội ngoại chết trước cha mẹ bà L từ rất lâu.

Cụ G, cụ T6 quá trình chung sống có 07 người con chung:

- Phạm Văn H7, sinh năm 1935, chết năm 1984. Ông H7 có vợ bà B2 có 07 người con gồm Phạm Thị H, Phạm Thị H1, Phạm Thị H2, Phạm Văn H3, Phạm Thị H4, Phạm Văn H6 và Phạm Thị H5.

- Phạm Văn S, sinh năm 1937 chết thời chiến tranh, không có vợ, con, bà L không nhớ năm sinh, năm chết.

- Phạm Văn T4, sinh năm 1940 chết năm 1997, vợ là bà Trương Thị K1, đã chết năm 2021, có 05 người con gồm Phạm Thị P1, Phạm Thị Bích T3, Phạm Văn K, Phạm Văn M và Phạm Văn Q (chết lúc nhỏ, không có vợ con).

- Tiêu Văn T5, sinh năm 1944 chết 2006, không có vợ, con.

- Phạm Thị L, sinh năm 1948.

- Phạm Văn M1, sinh năm 1951, chết năm 2011, có vợ tên Lâm Thị B và 06 người con gồm Phạm Thị Ngọc Á, Phạm Công B1, Phạm Văn Đ, Phạm Minh P, Phạm Văn N, Phạm Thị T2.

- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954.

Cụ T6, cụ G, ông H7, ông M1 không có con riêng, con nuôi; khi chết không ai để lại di chúc.

Nguồn gốc phần di sản thừa kế diện tích 39 m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh: Vào khoảng năm 1960, khi các anh em bà là ông T4, ông M1 còn sống thì có làm lụng, tích góp nhận chuyển nhượng được phần đất này. Lúc nhận chuyển nhượng thì đã có nhà, nhưng nhà không kiên cố, khoảng năm 1977, gia đình bà L thuộc hộ nghèo nên được địa phương hỗ trợ, quyên góp, bỏ nhà cũ và xây mới lại căn nhà cấp 4 như hiện tại. Từ khi nhận chuyển nhượng, mẹ bà L và ông T5 cùng sống tại đây, các anh em khác đi làm xa. Khi ông T5 qua đời thì con bà L là Huỳnh Đức T1 đến ở cùng để chăm sóc cho mẹ bà L. Sau khi cụ T6 chết, ông T1 ở trên đất để trông nom, thờ cúng cho đến năm 2022, chị Lê Kim C đến yêu cầu anh T1 dọn đi trả lại nhà đất vì bà đã nhận chuyển nhượng nhà, đất này từ bà T thì bà L mới biết là đất ông T5 đứng tên và thừa kế cho cụ T6, cụ T6 thừa kế cho bà T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà C. Thời điểm cụ T6 lập di chúc là năm

2006, sức khỏe mẹ bà T6 rất yếu, mắt mờ không thấy, đi không được và lúc nhớ, lúc quên. Năm 2008 là mẹ bà L chết vào thời điểm 2006, mẹ bà L thực sự đã không còn minh mẫn.

Bà L khởi kiện yêu cầu:

- Phân chia di sản thừa kế của cha mẹ bà là cụ Phạm Văn G (chết khoảng năm 1956) và cụ Tiêu Thị T6 (Tiết) (chết ngày 11 tháng 12 năm 2008) để lại theo quy định pháp luật, gồm một phần đất diện tích 39 m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Yêu cầu hủy bản di chúc số 266 Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04-12-2006 tại Phòng C3 của cụ Tiêu Thị T6 (Tiết).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4958 Quyền số 06/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27-6-2022 tại Phòng Công chứng số 01 giữa bà Phạm Thị T và chị Lê Kim C đối với phần đất diện tích 39 m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày nguyên đơn về quan hệ nhân thân của cụ G và cụ T6 (Tiết), ông H7, ông M1, ông T5 và ông S.

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp của ông Tiêu Văn T5 được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00489/P2 ngày 07 tháng 02 năm 2006. Khoảng cuối năm 2006, ông T5 bị đột quỵ chết, do ông T5 chết mà không có vợ, con nên mẹ bà T là cụ Tiêu Thị T6 là người thừa kế duy nhất nên cụ T6 làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên khi ra Phòng C2 có hướng dẫn phải làm thủ tục sang tên cho cụ T6 và sau đó cụ T6 mới viết di chúc để lại cho bà T, cùng ngày 04-12-2006, bà T và cụ T6 có ra Phòng C2 để lập di chúc như bà T đã giao nộp cho Tòa án. Đến năm 2008 cụ T6 chết, đến ngày 26-7-2018 bà T mới làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2022, bà T bán nhà đất trên cho chị Lê Kim C với số tiền là 500.000.000 đồng. Trước khi bán nhà đất này, bà T có xuống thông báo cho bà L và các anh, chị em khác biết, đồng thời cũng nói là sẽ cho lại mỗi người số tiền là 10.000.000 đồng, riêng bà L và con bà L (là Huỳnh Đức T7) mỗi người cũng được cho 10.000.000 đồng nhưng bà L không đồng ý mà đòi chia đều nên hai bên thỏa thuận không được.

Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Phạm Thị T2 trình bày: Cha chị T2 tên Phạm Văn M1 (chết năm 2011) ông M1 là con của bà T6, mẹ chị T2 tên Lâm Thị Bích. Cha mẹ chị T2 có tất cả 07 người con gồm: Phạm Thị T2, Phạm Văn S1 (chết không có vợ con), Phạm Thị Ngọc Á, Phạm Công B1, Phạm Văn Đ, Phạm Minh P và Phạm Văn N. Ngoài ra, ông M1 không có con nuôi, con riêng nào khác.

Về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là của bà nội chị T2 là Tiêu Thị T6 để lại. Về tờ di chúc ngày 04-12-2006 do bà L chở bà nội chị T2 là cụ T6 tự đi làm nên không ai biết, chị T2 thừa nhận dấu vân tay trong tờ di chúc là của bà nội chị T2 là Tiêu Thị T6, nhưng tờ di chúc này chỉ có bà T và cụ T6 đi làm, khi đó bà ngoại chị T2 đã già yếu, các con trong gia đình không ai biết nên chị em chị T2 không đồng ý. Do đó, chị T2 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, chia thừa kế tài sản là nhà đất nêu trên, tuy nhiên nhà đất này bà T đã bán cho bà C với số tiền là 500.000.000 đồng nên chị T2 yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với số tiền này theo quy định của pháp luật. Mẹ và các chị em chị T2 yêu cầu được hưởng một phần đáng lẽ ra cha chị T2 là ông Phạm Văn M1 được hưởng theo quy định của pháp luật.

Anh Phạm Văn H6 trình bày: Cha anh H6 tên Phạm Văn H7 (chết ngày 16-4-1984), mẹ anh H6 tên Võ Thị B2. Cha mẹ anh H6 có tất cả 07 người con gồm: Chị Phạm Thị H, chị Phạm Thị H1, chị Phạm Thị H2, chị Phạm Văn H3, chị Phạm Thị H4, anh Phạm Văn H6 và chị Phạm Thị H5. Ngoài ra, cha anh H6 không có con nuôi, con riêng nào khác.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà nội anh H6 là Tiêu Thị T6 (Tiết) để lại. Cụ T6 chết ngày 11-12-2008, không để lại di chúc. Về tờ di chúc lập ngày 04-12-2006 có nội dung bà nội anh H6 là Tiêu Thị T6 để lại nhà đất cho bà Phạm Thị T, anh chị em anh H6 hoàn toàn không biết, nên không đồng ý, do khi còn sống bà nội anh H6 không đề cập gì đến việc lập di chúc cả. Do đó, anh H6 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, chia thừa kế tài sản là phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật, tuy nhiên phần đất này bà T đã bán cho bà C với số tiền là 500.000.000 đồng nên anh H6 yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với số tiền này theo quy định của pháp luật. Các chị em anh H6 yêu cầu được hưởng một phần đáng lẽ ra cha anh H6 là ông Phạm Văn H7 được hưởng nếu còn sống theo quy định của pháp luật.

Anh Phạm Văn K, chị Phạm Thị P1, chị Phạm Thị Bích T3, anh Phạm Văn M thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Cha anh K tên Phạm Văn T4 (chết năm 1997), mẹ anh K tên Trương Thị K1 (chết năm 2021). Cha mẹ anh K có tất cả 05 người con gồm: Phạm Thị P1; Phạm Thị Bích T3 (G), anh Phạm Văn K; Phạm Văn M và Phạm Văn Q chết lúc nhỏ, không có vợ con. Ngoài ra, cha anh K không có con riêng, hay con nuôi.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà nội anh K là Tiêu Thị T6 (Tiết) để lại. Cụ T6 chết ngày 11-12-2008, không để lại di chúc. Về tờ di chúc lập ngày 04-12-2006 có nội dung bà nội anh K là Tiêu Thị T6 để lại nhà đất cho bà Phạm Thị T, anh chị em anh K hoàn toàn không biết, nên không đồng ý, do khi còn sống bà nội anh K không đề cập gì đến việc lập di chúc cả. Do đó, anh K đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, chia thừa kế tài sản là phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật, tuy nhiên phần đất này bà T đã bán cho bà C với số tiền là 500.000.000 đồng nên anh K yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với số tiền này theo quy định của pháp luật. Các anh chị em anh K yêu cầu được hưởng một phần đáng

lẽ ra cha anh Khải là ông Phạm Văn T4 được hưởng nếu còn sống theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

Anh Huỳnh Đức T1 trình bày:

Anh T1 là con ruột của bà Phạm Thị L. Nhà đất diện tích 39 m², thửa 196, tờ bản đồ số 16, tại số E, hẻm A, đường N, Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là do bà ngoại anh T1 là Tiêu Thị T8 và cậu anh T1 là Tiêu Văn T5 sử dụng từ lâu. Về nguồn gốc nhà đất này thì anh T1 không biết là của ai. Cách nay khoảng 20 năm (thời điểm đó anh T1 chỉ khoảng hơn 20 tuổi), do thấy bà ngoại và cậu anh T1 đã lớn tuổi và sức khỏe yếu nên mẹ anh T1 kêu anh T1 về sống chung với bà ngoại và cậu anh T1 trên nhà đất này, nên anh T1 chuyển về sống ở đây từ đó. Sau khi cậu và bà ngoại anh T1 chết, anh T1 mới biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà ngoại anh T1 bị mất, anh T1 sợ có người lấy sổ đỏ rồi bán nhà, đất nên anh T1 có gắn tấm biển trước nhà với dòng chữ “*Nhà, đất tranh chấp*” và ghi kèm số điện thoại của anh T1 trên đó. Năm 2022, chị C mới cầm giấy tờ nhà đất đến thông báo với anh T1 và mẹ anh T1 về việc chị C đã mua lại nhà, đất này từ di của anh T1 là bà Phạm Thị T, đồng thời yêu cầu anh T1 và mẹ anh T1 phải dọn đồ đi để trả lại nhà, đất cho chị C sử dụng, nhưng anh T1 và mẹ anh T1 không đồng ý nên hai bên mới xảy ra tranh chấp. Hiện nhà đất này đã bị khóa lại, đồ đạc của anh T1 vẫn còn để ở đó, còn anh T1 đã chuyển về sống chung với mẹ anh T1 là bà Phạm Thị L.

Nay chị C khởi kiện yêu cầu anh T1 phải trả lại nhà đất này và bồi thường thiệt hại thì anh T1 không đồng ý.

Chị Lê Kim C trình bày:

Vào năm 2022 khi chị C đến xem nhà đất thì thấy nhà đóng cửa không có người ở, nên chị C mới đồng ý mua. Lúc đầu bà T kêu bán với giá là 600.000.000 đồng, sau khi thương lượng thì bà T đồng ý bán với giá 550.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để giảm tiền thuế chuyển quyền sử dụng đất, anh T1 không sống ở nhà, đất này chỉ để đồ ở đó, còn sống ở nơi khác. Sau khi chị C mua nhà, đất xong chị C đến nhận nhà đất thì mới biết anh T1 để đồ đạc trong nhà và khóa cửa lại, chị C có liên hệ yêu cầu anh T1 dọn đi nhưng anh T1 không dọn, nên chị C có yêu cầu Công an P2 đến giải quyết, nhưng không được nên công an có hướng dẫn chị C khởi kiện ra Tòa. Từ sau đó thì anh T1 mới dán băng nhà, đất tranh chấp ở trước cửa nhà. Trước đó, hoàn toàn không có biên gì cả, nếu có thì chị C đã không mua.

Chị C không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu anh Huỳnh Đức T1 phải trả lại nhà, đất thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 16 tọa lạc Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho chị và anh T1 phải bồi thường cho chị C tiền nhà trọ bà thuê là 9.000.000 đồng.

Phòng C2 tỉnh Tây Ninh trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Di chúc lập ngày 04-12-2006, được công chứng số: 266, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung di chúc phù hợp theo quy định tại Điều 653 Bộ

Luật dân sự năm 2005 và hình thức lập di chúc phù hợp với Điều 649 và Điều 650 Bộ Luật dân sự năm 2005 “Di chúc được lập thành văn bản có công chứng”. Tuy quyền sử dụng đất của cụ Tiêu Thị T6 chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng cụ T6 đã lập khai nhận di sản thừa kế của ông Tiêu Văn T5 để lại theo quy định của pháp luật (theo Điều 35, Điều 48 và Điều 50 của Luật Công chứng năm 2006). Di chúc này cụ Tiêu Thị T6 đã lập cùng ngày với Văn bản nhận tài sản thừa kế. Do thời điểm này cụ T6 khai nhận di sản thừa kế đã 92 tuổi nên đã lập Di chúc này nhằm thể hiện ý chí của mình để lại phần tài sản mà cụ Tiêu Thị T6 được hưởng thừa kế của con trai cho con gái có tên là Phạm Thị T. Căn cứ từ Điều 127 đến Điều 135 của Bộ Luật dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu thì Di chúc nêu trên không thuộc những trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, Di chúc số 266, quyển số 01. TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 04-12-2006 là hoàn toàn hợp pháp theo quy định tại Điều 652 Bộ Luật dân sự năm 2005. Trừ trường hợp có chứng cứ chứng minh người lập di chúc không phải là cụ T6.

Theo Điều 40 của Luật Công chứng năm 2014 thì thành phần hồ sơ hiện đang lưu tại Phòng C2 tỉnh Tây Ninh đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 4958, quyển số 06/2022.TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 27-6-2022 giữa bà Phạm Thị T với bà Lê Kim C là đúng theo quy định và đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Phòng C2 tỉnh Tây Ninh không đồng ý với yêu cầu tuyên bố bản Di chúc, công chứng số 266, quyển số 01. TP/CC-SCC HĐGD của cụ Tiêu Thị Tuyết L2 tại Phòng C2 tỉnh Tây Ninh ngày 04-12-2006 là vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-6-2022 giữa bà Phạm Thị T và bà Lê Kim C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Căn nhà bà L đang tranh chấp bà L cho rằng đây là di sản thừa kế của cụ T6, bà T nhận thừa kế của cụ T6 và chuyển nhượng cho bà C.

Di chúc lập ngày 04-12-2006 tại Phòng C3 do cụ T6 ký. Cụ T6 92 tuổi, không biết chữ nhưng làm thủ tục công chứng lại không cho người làm chứng để đọc và giải thích lại văn bản công chứng cho chị T6. Thời điểm ký văn bản khai nhận di sản, cụ T6 là mẹ là người thừa kế duy nhất của ông T5, ông T5 chết thì cụ T6 phải làm thủ tục khai nhận di sản của ông T5 cho cụ T6 xong thì cụ T6 mới có quyền làm thủ tục di chúc cho bà T; nhưng cụ T6 vừa làm thủ tục khai nhận di sản, vừa làm thủ tục di chúc tặng cho nhà đất cho bà T. Do đó thủ tục làm di chúc không đúng thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Cụ T6 họ tên gì T6 hay Tiết, giấy chứng tử năm 2018 ghi tên “Tiết” có chứng minh nhân dân, giấy cấp lại năm 2022 ghi tên “Tuyết”, hai tên trên giấy chứng tử là khác nhau; di chúc ghi tên “Tuyết” không có giấy chứng minh nhân dân. Cụ thể bà này tên gì chưa rõ. Dấu vân tay trong tờ di chúc đã được đem đi giám định nhưng không giám định được dấu vân tay của ai.

Do đó nội dung và thủ tục của di chúc không đúng quy định; di chúc không đủ điều kiện có hiệu lực, di chúc bị lập sai nên di chúc không đúng, không có cơ sở, không có hiệu lực pháp lý. Di chúc không có hiệu lực nên thủ tục khai nhận di sản

của cụ T6 – bà T không có giá trị. Khai nhận di sản không có giá trị nên HĐCN QSDĐ không có giá trị, GCN QSDĐ cấp cho bà C không có giá trị. Do đó đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Điều 122, 645, 649, 650, 652 Bộ luật Dân sự 2005;
- Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013;
- Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với bà Phạm Thị T, chị Lê Thị C1 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố di chúc vô hiệu, tranh chấp HĐCNQSDĐ”

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Lê Kim C về “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” số tiền 9.000.000 đồng đối với anh Huỳnh Đức T1.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu độc lập của chị C về việc “Đòi tài sản là Quyền sử dụng đất” đối với anh Huỳnh Đức T1.

Buộc anh Huỳnh Đức T1 phải di dời tài sản cá nhân để trả nhà đất tại thửa 196, tờ bản đồ số 39, diện tích 39m² đất tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho chị Lê Kim C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và án phí.

Ngày 28 - 4 - 2025, nguyên đơn bà Phạm Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ bản án số: 46/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa, bà Phạm Thị L và đại diện theo ủy quyền của bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà L

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị T2 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy :

[1] Về tố tụng: bà Phạm Thị L kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cha mẹ bà là cụ Phạm Văn G (chết khoảng năm 1956) và cụ Tiêu Thị T6 (Tiết) (chết ngày 11 tháng 12 năm 2008) để lại theo quy định pháp luật, gồm một phần đất diện tích 39 m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy bản di chúc số 266 Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04-12-2006 tại Phòng C3 của cụ Tiêu Thị T6 (Tiết). Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4958 Quyền số 06/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27-6-2022 tại Phòng Công chứng số 01 giữa bà Phạm Thị T và chị Lê Kim C đối với phần đất diện tích 39 m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Bà Phạm Thị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

[2.2] Chị Lê Kim C yêu cầu anh Huỳnh Đức T1 phải trả lại nhà, đất thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 16 tọa lạc Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho chị và anh T1 phải bồi thường cho chị C tiền nhà trọ bà thuê là 9.000.000 đồng. Anh Huỳnh Đức T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Lê Kim C.

[3] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị L thấy rằng:

[3.1] Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là của ông Tiêu Văn T5, sinh năm 1944 được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy CNQSDĐ số AD994097 ngày 07-02-2006, ông T5 chết ngày 17-9-2006, vào ngày 04-12-2006 cụ T6 khai nhận di sản phần đất trên của ông T5 và cùng ngày 04-12-2006 cụ T6 lập di chúc tặng cho phần đất trên cho bà Phạm Thị T, nhưng đến ngày 12-02-2007 cụ T6 mới được cấp Giấy CNQSDĐ. Ngày 26-7-2018 bà Phạm Thị T căn cứ di chúc của cụ T6 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy CNQSDĐ số CO463620. Đến ngày 27-6-2022 bà T chuyển nhượng cho chị C và hiện nay chị C đã được cấp Giấy CNQSDĐ nêu trên. Như vậy, về nguồn gốc phần đất tranh chấp của cụ Tiêu Thị Tuyết N1 thừa kế từ con ruột là

ông Tiêu Văn T5.

[3.2] Đối với bản di chúc, công chứng số 266, quyền số 01. TP/CC-SCC HĐGD của cụ Tiêu Thị Tuyết L2 tại Phòng C2 tỉnh Tây Ninh ngày 04-12-2006 thấy rằng theo quy định tại Điều 646 Bộ Luật dân sự năm 2005 thì di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết và khoản 1 Điều 647 Bộ Luật dân sự năm 2005 "Người đã thành niên có quyền lập di chúc, trừ trường hợp người đó bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức và làm chủ được hành vi của mình". Khi lập di chúc cụ Tiêu Thị T6 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung di chúc phù hợp theo quy định tại Điều 653 Bộ Luật dân sự năm 2005 và hình thức lập di chúc phù hợp với Điều 649 và Điều 650 Bộ Luật dân sự năm 2005 "Di chúc được lập thành văn bản có công chứng".

Khi lập di chúc cụ T6 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Tiêu Thị T6 nhưng cụ Tiêu Thị T6 đã lập thủ tục khai nhận di sản thừa kế của con trai là ông Tiêu Văn T5 để lại theo đúng quy định của pháp luật (theo Điều 35, Điều 48 và Điều 50 của Luật Công chứng năm 2006) và cụ T6 là hàng thừa kế duy nhất của ông T5. Di chúc này cụ Tiêu Thị T6 đã lập cùng ngày với Văn bản nhận tài sản thừa kế do thời điểm khai nhận di sản cụ T6 đã 92 tuổi nên không biết sống chết lúc nào, cụ Tiêu Thị T6 đã lập di chúc này nhằm thể hiện ý chí của mình để lại phần tài sản mà cụ Tiêu Thị T6 được hưởng thừa kế của con trai cho con gái có tên là Phạm Thị T là phù hợp.

[3.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4958 Quyền số 06/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 27-6-2022 tại Phòng Công chứng số 01 giữa bà Phạm Thị T và chị Lê Kim C đối với phần đất phần đất diện tích 39 m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được lập thành văn bản, có công chứng tại VPCC S tỉnh Tây Ninh, hồ sơ công chứng đầy đủ giấy tờ pháp lý nên Hợp đồng này đảm bảo hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015. Bà T và chị C thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 39 m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh giá 500.000.000 đồng, hai bên xác nhận đã giao nhận tiền xong, thời điểm, chuyển nhượng giấy CNQSDĐ đứng tên bà T, giá chuyển nhượng phù hợp giá đất thực tế, đất không bị tranh chấp đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 500, 501 Bộ luật dân sự 2015.

[3.4] Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với bà Phạm Thị T, chị Lê Thị C1 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố di chúc vô hiệu, tranh chấp HĐCNQSDĐ”; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Lê Kim C về “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” số tiền 9.000.000 đồng đối với anh Huỳnh Đức T1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu độc lập của chị C về việc “Đòi tài sản là Quyền sử dụng đất” đối với anh Huỳnh Đức T1. Buộc anh Huỳnh Đức T1 phải di dời tài sản cá nhân để trả nhà đất tại thửa 196, tờ bản đồ số 39, diện tích 39m² đất tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố

T, tỉnh Tây Ninh cho chị Lê Kim C là có căn cứ. Bà Phạm Thị L kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh là không có cơ sở, nên không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: bà Phạm Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2025/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào:

- Điều 122, 645, 649, 650, 652 Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013;

- Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với bà Phạm Thị T, chị Lê Thị C1 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu tuyên bố di chúc vô hiệu, tranh chấp HĐCNQSDĐ”

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Lê Kim C về “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” số tiền 9.000.000 đồng đối với anh Huỳnh Đức T1.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu độc lập của chị C về việc “Đòi tài sản là Quyền sử dụng đất” đối với anh Huỳnh Đức T1.

Buộc anh Huỳnh Đức T1 phải di dời tài sản cá nhân để trả nhà đất tại thửa 196, tờ bản đồ số 39, diện tích 39m² đất tọa lạc tại Khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho chị Lê Kim C.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị L phải chịu 3.510.000 (ba triệu, năm trăm mười nghìn) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị L được miễn án phí.

Anh Huỳnh Đức T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng.

Chị Lê Kim C phải chịu tổng cộng 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng, khấu trừ 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0018495 ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho chị C 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

7. Trường hợp quyết định 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.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TN;
- TAND khu vực 10 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng GD, TT, KT & THA. TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu VP TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án. N²

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

Nguyễn Văn Nam

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Nam