

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 560/2025/DS-PT

Ngày 03-9-2025

V/v Tranh chấp vô hiệu văn bản thỏa
thuận phân chia di sản, vô hiệu hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, chia di sản thừa kế

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 Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Thu N, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: Số A, Quốc lộ A, phường L, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Ấp A, xã M, tỉnh Tây Ninh (trước đây địa chỉ cư trú số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An; tạm trú: Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An).

2. Ông Lê Nguyễn Minh L, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An).

3. Bà Lê Nguyễn Thùy T, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số C, đường N, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số C, đường N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

4. Ông Lê Nguyễn Minh K, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Số C, đường N, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số C, đường N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

5. Ông Lê Nguyễn Minh C, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Số E, đường N, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số E, đường N, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An).

6. Ông Hồ Huy C1, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Số A, đường L, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số A, đường L, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

7. Bà Hồ Thị Xuân N1, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Ấp E, xã B, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp E, xã N, huyện B, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông L, bà T, ông K, ông C, ông C1, bà N1: Bà Trần Thị D, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số A, Quốc lộ A, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Thị Mỹ L1 – Đoàn Luật sư Thành phố H, hiện công tác tại Công ty L3 – Chi nhánh L4.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1950;

2. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Số C, ấp N, phường K, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số C, ấp N, phường K, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L). Địa chỉ trụ sở: Số A, Quốc lộ A, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T3 – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Đặng Phương N3 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực C.

2. Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An). Địa chỉ trụ sở: DT H, Ấp A, xã L, tỉnh Tây Ninh.

3. Văn phòng C4. Địa chỉ trụ sở: Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thùy L2 – Trưởng Văn phòng.

4. Bà Lê Thị B, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Số B, đường L, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số B, đường L, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Lê Minh A, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số A, Quốc lộ A, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

(Văn bản ủy quyền số 1424 ngày 09/3/2023).

5. Ông Lê Minh A, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số A, Quốc lộ A, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

6. Ông Lê Quang T4, sinh năm 1979;

7. Bà Phạm Đỗ Hồng N4, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An); địa chỉ hiện nay: Cụm C, Ấp D, xã L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Cụm C, Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An).

8. Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Số C, đường N, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số C, đường N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C2: Bà Trần Thị D, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số A, Quốc lộ A, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

(Theo văn bản ủy quyền số 10005 ngày 19/11/2022).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 là nguyên đơn; ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị N2 là bị đơn; ông Lê Minh A và bà Lê Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, bà Trần Thị D là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn gồm ông L, bà T, ông K, ông C, ông C1, bà N1 cùng trình bày như sau:

Về quan hệ gia đình: Cụ Lê Văn T5, sinh năm 1928 (chết năm 2000) và cụ Mai Thị T6, sinh năm 1929 (chết năm 1998). Cụ T5 và cụ T6 có tất cả 06 người

con gồm: Ông Lê Văn H, sinh năm 1950; bà Lê Thị B, sinh năm 1953; ông Lê Thành S, sinh năm 1956 (chết năm 2010); bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1959 (chết năm 2020); ông Lê Minh Á, sinh năm 1968 và bà Lê Thị Thu N, sinh năm 1971. Ông S có vợ là bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1957, ông S và bà C2 có 04 người con chung gồm: Ông Lê Nguyễn Minh L, sinh năm 1982; bà Lê Nguyễn Thùy T, sinh năm 1988; ông Lê Nguyễn Minh K, sinh năm 1990 và ông Lê Nguyễn Minh C, sinh năm 1992. Bà Lê Thị Thu H1 có chồng là ông Hồ Văn N5, đã ly hôn vào 1999 theo Bản án số 06/HNST ngày 18/9/1999 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, bà H1 có 02 con gồm: Ông Hồ Huy C1, sinh năm 1978 và bà Hồ Thị Xuân N1, sinh năm 1980.

Lúc sinh thời cụ T6 tạo lập được tài sản là thửa đất số 94, tờ bản đồ số 2-2a, tọa lạc địa chỉ số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An, phần di sản này đã được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 165/2009/QĐST-DS ngày 24/6/2009 của Tòa án nhân dân thị xã Tân An (nay là thành phố T), tỉnh Long An.

Còn lại phần di sản của cụ Lê Văn T5 là các quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05 (thửa cũ 143-146-209 (pcl)-452, tờ bản đồ cũ 01), tổng diện tích 6.273m² tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An chưa được phân chia. Các thửa đất này cụ Lê Văn T5 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 530795, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00981, QSDĐ/0402/-LA.

Năm 2017, ông Lê Văn H, ông Lê Minh Á và bà Lê Thị B lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản để lại toàn bộ các thửa đất nêu trên cho ông H và không thông báo cho bà N, bà H1 và các con ông S được biết. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được công chứng tại Văn phòng C4 không có mặt bà N, bà H1 và các con của ông S.

Sau khi ông H được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05, cùng tọa lạc ấp D, xã L thì ông H làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lê Quang T4 1.300m², loại đất LUC.

Các đồng nguyên đơn thống nhất xác định ông H là người cùng với cụ T5 trực tiếp canh tác các thửa đất đang tranh chấp từ trước khi cụ T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi cụ T5 qua đời thì ông H cũng là người trực tiếp canh tác. Vì các anh em khác sinh sống ở thành phố T, tỉnh Long An, chỉ có ông H là sinh sống ở xã L, huyện C.

Các đồng nguyên đơn đều thống nhất xác định các công trình xây dựng trên đất bao gồm: căn nhà ký hiệu (1), căn nhà ký hiệu (2); căn nhà ký hiệu (3), nhà vệ sinh ký hiệu (4); căn nhà ký hiệu (5) đều do vợ chồng ông H xây dựng, chi phí xây dựng đều do vợ chồng ông H chi phí ra.

Việc ông H lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và chuyển nhượng đất cho ông Lê Quang T4 là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng nguyên đơn. Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 1317, quyền số 02TP/CC-SCC ngày 22/3/2017 tại Văn phòng C4 đối với các thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05 (thửa cũ 143-146-209 (pcl)-452, tờ bản đồ cũ 01), tổng diện tích 6.273m², tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7401, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2019 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Quang T4 đối với thửa đất số 1516 (tách thửa từ thửa đất 843) và thửa đất số 1515 (tách thửa từ thửa 92).

3. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2501, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2021 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Quang T4 đối với thửa đất số 1555 (mpt).

4. Yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn T5 như sau: Các đồng nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T5 thành 06 phần bằng nhau:

- Bà N yêu cầu được nhận 01 kỷ phần thừa kế và yêu cầu nhận bằng hiện vật là thửa đất số 842, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT, diện tích đo đạc thực tế 405m², tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Đối với căn nhà do vợ chồng ông H xây dựng trên thửa đất 842, bà N yêu cầu vợ chồng ông H tháo dỡ nhà để giao đất cho bà N. Trong trường hợp, phần tài sản bà N yêu cầu được nhận có giá trị cao hơn phần thừa kế của bà N thì bà N đồng ý hoàn lại giá trị cho các đồng thừa kế khác, trường hợp tài sản bà N yêu cầu được nhận có giá trị thấp hơn kỷ phần thừa kế của bà N thì các đồng thừa kế khác có trách nhiệm hoàn lại giá trị chênh lệch cho bà N.

- Các ông/bà L, T, K, C, C1 và N1 yêu cầu nhận chung các thửa đất số 1790, diện tích 300m², loại đất ONT; thửa đất số 1740, diện tích 1.000m², loại đất LUC; thửa đất số 1555, diện tích 1.993m², loại đất LUC; thửa đất số 39, diện tích 853m², loại đất BHK. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B và ông A có yêu cầu độc lập và yêu cầu được đứng tên chung với các ông/bà thì các ông bà cũng đồng ý, nhưng ông A, bà Ba P có trách nhiệm cùng với các ông/bà liên đới hoàn trả giá trị chênh lệch kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế khác và liên đới trả chi phí chuyển mục đích cho ông T4 theo chứng từ lệ phí chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với các công trình xây dựng của vợ chồng ông H, các nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông H tháo dỡ để giao đất cho các ông/bà L, T, K, C, C1, N1.

- Chia ông H thửa đất số 1601, diện tích 246m² và thửa đất số 1555 (mtp), diện tích 664m², loại đất LUC.

Ngoài ra, các nguyên đơn có còn yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ông Lê Văn H, ông Lê Quang T4. Đối với số tiền bồi thường do thu hồi đất của cụ T5 mà ông H đã nhận, các đồng nguyên đơn xác định không tranh chấp số tiền này.

Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 94/12/03/2024TĐG LA-BDS ngày 12/3/2024 của Công ty Cổ phần T8 (gọi tắt là Công ty T8) làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

Về quan hệ gia đình, thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn.

Về nguồn gốc các thửa đất số 94, tờ bản đồ số 2-2a, tọa lạc địa chỉ số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An, là của ông bà ngoại để lại, hiện nay do ông Lê Minh A đang ở, phần di sản này đã được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 165/2009/QĐST-DS ngày 24/6/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An. Về các thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05 (thửa cũ 143-146-209 (pcl)-452, tờ bản đồ cũ 01), tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An là của ông bà nội để lại. Sau giải phóng, ông H về khai hoang, quản lý và canh tác sử dụng cho đến nay. Năm 1997, nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T5 đứng tên các thửa đất ở xã L thì ông H cũng đồng ý và không có khiếu nại gì đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T5.

Năm 2006, bà N khởi kiện ở Tòa án nhân dân thành phố Tân An yêu cầu chia di sản thừa kế của cha mẹ để lại với ông Lê Minh A. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tân An không giải quyết được vì di sản của cha mẹ ở 02 nơi mà không ai chịu nhận phần đất ở L vì lúc bấy giờ điều kiện sinh sống ở L còn khó khăn, hơn nữa giá trị phần đất ở Long Cang lúc bấy giờ chỉ bằng $\frac{1}{4}$ giá trị đất ở T. Vì để các em có điều kiện sinh sống ổn định và không muốn vụ án kéo dài nên ông H đã nhận phần đất ở L nên các anh em trong gia đình thống hòa giải thành và Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 165/2009/QĐST-DS ngày 24/6/2009. Còn các thửa đất ở L, hết thời hạn chia thừa kế thì ông H tự làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, nhưng vì lý do giấy khai sinh của ông H bị sai tên mẹ nên ông H phải điều chỉnh giấy khai sinh, nên việc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H bị kéo dài tới năm 2017.

Trong thời gian vợ chồng ông H quản lý sử dụng đất đã xây dựng các công trình xây dựng trên đất gồm căn nhà ký hiệu (1), căn nhà ký hiệu (2) trên thửa đất số 1601 và một phần thửa đất số 1555; căn nhà ký hiệu (3) trên thửa đất số 39 và một phần thửa đất số 1555, nhà vệ sinh ký hiệu (4) trên thửa đất số 39; căn nhà ký hiệu (5) trên một phần thửa đất số 39 và một phần thửa đất số 842.

Năm 2017, khi ông H làm thủ tục để đứng tên các thửa đất số thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp D, xã L, thì ông H có nhờ các em về ký tên nhưng chỉ có bà B và ông A ký tên, bà H1 thì nhờ ông A, bà B ký giùm do không thể nghỉ làm được và bà H1 còn nói miệng với ông H là ông H cứ làm thủ tục đứng tên, niêm yết tại Ủy ban nhân dân, bà H1 không khiếu nại là được. Còn đối với bà N, bà N sinh sống ở nhiều nơi khác nhau, ông H không liên lạc được với bà N. Còn đối với vợ và con của ông S không phải hàng thừa kế thứ nhất của cụ T5 nên ông H không thông báo với vợ và con ông S. Sau khi ông H, bà B và ông A ký tên ở phòng C5, có làm thủ tục niêm yết ở Ủy ban

nhân dân Phường D1, thành phố T, không có ai thắc mắc khiếu nại nên ông H đã được đứng tên các thửa đất ở L.

Việc các nguyên đơn gồm bà Lê Thị Thu N, các con của ông Lê Thành S là ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, các con của bà Lê Thị Thu H1 là ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 khởi kiện chia di sản thừa kế của cụ T5 thì vợ chồng ông H không đồng ý. Vì:

-Bà N đã nhận phần đất có diện tích 101,9m², thuộc một phần thửa đất số 94, tờ bản đồ 2-4a, tọa lạc số 187, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 165/2009/QĐST-DS ngày 24/6/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

-Bà H1 nhận một phần đất thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 2-4a, tọa lạc số 187, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An. Ông S đã được nhận đất ở A và đã bán hết về thành phố T nên ông S mới từ chối nhận di sản của cha mẹ. Các con ông S, bà H1 cho rằng là thừa kế thế vị của ông S, bà H1 yêu cầu chia thừa kế là không đúng pháp luật. Ông S chết năm 2010, bà H1 chết năm 2020 là chết sau cha mẹ của ông H nên không phải là thừa kế thế vị.

-Đối với ông A, bà B đã ký tên tại Văn phòng C4 với danh nghĩa là người thỏa thuận phân chia di sản thừa kế cho ông H các thửa đất tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Việc ông H được đứng tên các thửa đất ở L là được sự thống nhất thỏa thuận của các anh em vào năm 2009 được thể hiện bằng việc phần đất ở T được chia cho các em, còn lại phần đất ở L thì thuộc về ông H.

Đối với phần đất vợ chồng ông H đã chuyển nhượng cho ông T4, sau khi ông H được đứng tên các thửa đất ở ấp D, xã L thì ông H mới chuyển nhượng cho ông T4. Thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông H không biết các nguyên đơn khởi kiện ở Tòa án.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vợ chồng ông H yêu cầu ai được nhận đất thì có trách nhiệm hoàn lại giá trị công trình xây dựng trên đất và công giữ sức gìn giữ, tôn tạo đất trong thời gian ông H quản lý sử dụng đất năm ông H 26 tuổi cho đến nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị N2 là vợ ông H. Về quan hệ gia đình, nguồn gốc phần đất tranh chấp, việc phân chia di sản của cụ T6 và cụ T5, về việc chuyển nhượng đất cho ông T4, bà N2 thống nhất với ý kiến của ông H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N2 thống nhất ý kiến của ông H, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất ở L là phần di sản của cụ T6 và cụ T5 được chia cho ông H vào năm 2009.

Trong trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ai được nhận đất phải có trách nhiệm hoàn lại giá trị công trình xây dựng trên đất cho vợ chồng bà N2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Á trình bày:

Về quan hệ gia đình và nguồn gốc tài sản, ông Á thống nhất với ý kiến của các nguyên đơn. Ông Á cũng xác định phần tài sản ở Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An đã được phân chia xong.

Vào ngày 22/3/2017, ông Á có đến Văn phòng C4 để ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với các thửa đất số 92, 39, 842, 843 tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An để cho ông Lê Văn H được đứng tên đối với các thửa đất này. Vì thời điểm đó, hoàn cảnh của ông H rất khó khăn cần vay vốn Ngân hàng nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ T5 đứng tên nên việc vay vốn rất khó khăn. Tại Văn phòng C4 thì có mặt hai vợ chồng ông H, ông Á và bà B, còn thiếu người trong hàng thừa kế của cụ T5. Ông Á có thắc mắc thì người làm giấy tờ cho ông H có nói là người nào tới trước thì ký trước người nào tới sau thì ký sau. Ông Á không được đọc nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản này, người làm giấy tờ kêu ông ký thì ông ký. Ông Á không biết trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản có nội dung ông Á nhường lại phần tài sản của ông Á được hưởng thừa kế của cụ T5 và cụ T6 cho ông H.

Về thủ tục niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường D1 tại nơi cư trú thì ông Á không biết, trong khi đó các con của ông S vẫn có nơi cư trú tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Ông Á nhận thấy là việc ông H kê khai di sản và nhận hết phần di sản thừa kế là các quyền sử dụng đất của cha mẹ tại xã L là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Á nên ông Á thống nhất với ý kiến của các nguyên đơn về việc vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa ông H với ông Á, bà B được lập tại Văn phòng C4.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Á có yêu cầu độc lập về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2501, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2021 tại Văn phòng C4 giữa ông H, bà N2 với ông T4 đối với thửa đất số 1555 (mpt); yêu cầu được nhận 01 phần thừa kế của cụ T5 tại ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Ông Á yêu cầu được nhận bằng hiện vật là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1790, diện tích 300m², loại đất ONT; thửa đất số 1740, diện tích 1.000m², loại đất LUC; thửa đất số 1555, diện tích 1.993m², loại đất LUC; thửa đất số 39, diện tích 853m², loại đất BHK và yêu cầu được đứng tên chung với các đồng nguyên đơn gồm các ông/bà L, T, K, C, C1, N1. Ông Á đồng ý liên đới cùng với các ông/bà L, T, K, C, C1, N1 hoàn trả chênh lệch giá trị kỹ phần thừa kế và chi phí chuyển mục đích sử dụng đất cho ông T4. Ông Á xác định không tranh chấp với ông H về khoản tiền bồi thường do thu hồi đất của cụ T5 mà ông H đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị B như sau:

Bà B cũng thống nhất về quan hệ gia đình và nguồn gốc tài sản với phía nguyên đơn. Bà B cũng xác định phần tài sản ở Phường D, thành phố T, tỉnh Long An đã được phân chia xong.

Vào ngày 22/3/2017, bà B có cùng với ông A đến Văn phòng C4 để ký tên vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với các thửa đất số 92, 39, 842, 843 tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An để cho ông Lê Văn H được đứng tên đối với các thửa đất này, nhưng bà Ba K1 biết trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản có nội dung bà B nhường phần tài sản của bà B được hưởng thừa kế của cụ T5 và cụ T6 cho ông H.

Bà B biết ngày ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản là chưa đủ mặt anh em trong nhà (trừ ông S đã chết) nhưng người làm giấy tờ kêu bà B ký trước những khác tới sau thì ký sau nên bà B đồng ý ký tên.

Với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bà B thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa ông Lê Văn H với bà Lê Thị B, ông Lê Minh A.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B có yêu cầu độc lập về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N2 với ông T4. Bà B yêu cầu được nhận 01 kỷ phần thừa kế của cụ T5 để lại là các quyền sử dụng đất tại ấp D, xã L, bà B yêu cầu được đứng tên chung với các đồng nguyên đơn ông L, bà T, ông K, ông C, ông C1, bà N1 tại các thửa đất 1790, diện tích 300m², loại đất ONT; thửa đất số 1740, diện tích 1.000m², loại đất LUC; thửa đất số 1555, diện tích 1.993m², loại đất LUC; thửa đất số 39, diện tích 853m², loại đất BHK. Bà B đồng ý liên đới cùng với các ông/bà L, T, K, C, C1, N1 hoàn trả chênh lệch giá trị kỷ phần thừa kế và chi phí chuyển mục đích sử dụng đất cho ông T4. Bà B xác định không tranh chấp với ông H về khoản tiền bồi thường do thu hồi đất của cụ T5 mà ông H đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C2 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2023 như sau:

Bà C2 là vợ của ông Lê Thành S. Ông S chết năm 2010. Ông S và bà C2 có 04 người con gồm: ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C.

Bà C2 có biết các con của bà khởi kiện tranh chấp chia di sản thừa kế với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2.

Đối với các phần đất của cụ T5 để lại ở L, bà C2 không biết ông H làm thủ tục sang tên cho ông H năm nào. Một thời gian sau đó bà C2 mới nghe là ông H được đứng tên các phần đất của cụ T5 để lại.

Khi ông H làm thủ tục phân chia di sản để sang tên cho ông H thì không có thông báo cho bà C2 và các người con được biết. Nhưng các chị em bên chồng nghe tin ông H bán đất và xây dựng lại nhà thì mới biết là ông H đã được đứng tên toàn bộ đất của cụ T5.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các ông, bà Lê Nguyễn Minh L, Lê Nguyễn Thùy T, Lê Nguyễn Minh K, Lê Nguyễn Minh C là con của bà C2 và ông S về việc chia di sản thừa kế với ông H, bà N2 thì bà C2 không có ý kiến gì, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các con, bà C2 không có yêu cầu gì đối với di

sản thừa kế của cụ T5, bởi vì các con của bà C2 đã có đơn khởi kiện rồi, bà C2 để các con của bà được nhận kỷ phần của cụ T5 mà ông S được hưởng.

Bà C2 có yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt bà C2 trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà C3, bà Trần Thị D giữ nguyên lời trình bày trước đây của bà C2, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T4, bà Phạm Đỗ Hồng N4 cùng trình bày như sau:

Ông T4 và bà N4 là vợ chồng. Hai thửa đất số 1790 và 1740 (pcl) đang tranh chấp trong vụ án là tài sản chung của vợ chồng ông T4, bà N4, do vợ chồng ông T4 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T4 với bị đơn ông H, bà N2 là ông T4 mua 02 lần. Một lần mua năm 2019 là 1.000m² lúa, đến năm 2021, ông T4 mua thêm 300m², đất lúa. Sau đó, ông T4 làm thủ tục hợp thửa đối với hai phần đất lúa ông T4 đã mua của vợ chồng ông H thành một thửa. Cả hai lần mua đất, vợ chồng ông T4 đều không biết bên phía nguyên đơn có đơn tranh chấp với vợ chồng ông H. Vợ chồng ông T4 còn thấy vợ chồng ông H xây dựng nhà kiên cố trên đất nên vợ chồng ông T4 không nghĩ là sẽ phát sinh tranh chấp.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng đối với mua đất lần thứ hai vào ngày 03/3/2021, ông T4 cũng không biết là phía nguyên đơn khởi kiện và Tòa án đã thụ lý vụ án, còn phía vợ chồng ông H, bà N2 có biết hay không thì vợ chồng ông T4 không biết. Từ sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng C4 thì vợ chồng ông H, bà N2 cũng không thông báo với vợ chồng ông T4 về việc tranh chấp chia di sản thừa kế với phía nguyên đơn và bị đơn.

Đến khi ông T4 làm xong thủ tục chuyển mục đích quyền sử dụng đất sang loại đất ở nông thôn, nộp đầy đủ các loại thuế, phí cho nhà nước và được Ủy ban nhân dân huyện C cho phép chuyển mục đích 300m², hiện nay là thửa đất số 1790, khi ông T4 nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1790 và đến Ủy ban nhân dân xã L làm thủ tục xin phép xây dựng nhà xưởng thì ông T4 mới được Ủy ban nhân dân xã thông báo là các phần đất ông T4 nhận chuyển nhượng từ ông H đang bị tranh chấp, thời điểm này khoảng năm 2022.

Tổng giá trị chuyển nhượng 02 lần 5.650.000.000 đồng, ngoài ra khi ông T4 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất ông T4 có nộp cho ngân sách nhà nước các loại thuế phí tổng cộng là 1.078.050.000 đồng. Ông T4 đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông H cũng đã cắm cọc ranh giới và giao đất cho ông T4 xây dựng nhà xưởng. Nhưng ông T4 không làm được là do phát sinh tranh chấp.

Ông T4, bà N4 xác định không khởi kiện về việc giải quyết hậu quả vô hiệu hợp đồng và bồi thường thiệt hại trong vụ án này. Sau này, nếu có nhu cầu, ông T4, bà N4 sẽ làm thủ tục khởi kiện riêng bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Không có ý kiến về việc hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, về việc tách thửa đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An thực hiện theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, cụ thể đối với đất nông nghiệp thì thực hiện theo khoản 2 Điều 9 của Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày ý kiến tại Văn bản số 1554/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/3/2024 như sau:

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Văn H, ông Lê Quang T4 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đối với yêu cầu của đương sự, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 trình bày ý kiến tại Văn bản số 92/CV-VPCC ngày 12/4/2021 như sau:

Tại thời điểm ký kết văn bản thỏa thuận phân chia di sản, ông H, bà B và ông A đã tự nguyện lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, cam đoan không bỏ sót hàng thừa kế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của văn bản thỏa thuận phân chia di sản; mục đích nội dung của văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên có năng lực hành vi dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N2 và ông T4 mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc bị ép buộc có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật. Hồ sơ yêu cầu công chứng phù hợp với quy định pháp luật, vì vậy, Văn phòng C4 đã chứng nhận các văn bản nêu trên. Văn phòng C4 yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 đối với bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 về việc yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, chia thừa kế.

1.1. Vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 1317, quyển số 02TP/CC-SCC ngày 22/3/2017 tại Văn phòng C4 đối với các thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05 (thửa cũ 143-146-209 (pcl)-452, tờ bản đồ cũ 01), tổng diện tích 6.273m², tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn H, ông Lê Minh A, bà Lê Thị B.

Xác định di sản thừa kế của cụ Lê Văn T5 gồm các thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05 (thửa cũ 143-146-209 (pcl)-452, tờ bản đồ cũ 01), tổng diện tích đo đạc thực tế 5.461m², tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, trị giá 10.468.373.000 (Mười tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn) đồng.

Chia cho bà Lê Thị Thu N 01 (Một) suất thừa thừa kế trị giá 1.495.481.857 (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi một nghìn tám trăm năm mươi bảy) đồng và giao cho bà Lê Thị Thu N thửa đất 842, tờ bản đồ số 05, diện tích đo đạc thực tế 405m² tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện C và M trích đo địa chính phân khu số 17/B-2024 ngày 23/8/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Bà Lê Thị Thu N được quản lý sử dụng một phần căn nhà (5), diện tích xây dựng 193,3m² gắn liền với thửa đất số 842, căn nhà có kết cấu theo chứng thư thẩm định giá số 94/12/03/2024/TĐG-LA ngày 12/3/2024 của Công ty Cổ phần T8.

1.1.2. Chia cho ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K và ông Lê Nguyễn Minh C nhận chung 01 (Một) suất thừa kế của ông Lê Thành S, trị giá 1.495.481.857 (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi một nghìn tám trăm năm mươi bảy) đồng.

1.1.3. Chia ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 nhận chung 01 (Một) suất thừa kế của bà Lê Thị Thu H1, trị giá 1.495.481.857 (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi một nghìn tám trăm năm mươi bảy) đồng.

Giao cho ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 được đồng sở hữu thửa đất số 39, tờ bản đồ số 05, loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế 853m² và một phần thửa đất số 1555, tờ bản đồ số 05, loại đất LUC, diện tích đo đạc thực tế 1.624m², có tứ cận như sau:

Cạnh hướng đông dài: 21m (giáp thửa đất số 39)

Cạnh hướng tây dài: 19m (giáp thửa đất số 1740, thửa đất số 1555 (pcl))

Cạnh hướng nam dài: 87,17m (giáp thửa đất số 91, thửa đất số 644)

Cạnh hướng bắc dài: 88,93m (giáp thửa đất số 38)

Các vị trí đất cùng tọa lạc ấp D, xã L, huyện C tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện C và M trích đo địa chính phân khu số 17/B-2024 ngày 23/8/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Ông Lê Nguyễn Minh K, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 được quản lý sử dụng một phần căn nhà (5), diện tích xây dựng 100,4m² gắn liền thửa đất số 39; căn nhà (3), diện tích xây dựng 50m², nhà vệ sinh (4), diện tích xây dựng 4,2m² gắn liền với thửa đất số 39 và thửa đất số 1555 (mpt). Căn nhà (3), nhà vệ

sinh (4) và một phần căn nhà (5) có kết cấu theo chứng thư thẩm định giá số 94/12/03/2024/TĐG-LA ngày 12/3/2024 của Công ty Cổ phần T8.

1.1.4. Chia cho ông Lê Văn H 04 suất phần thừa kế, trị giá là 5.981.927.428 (Năm tỷ chín trăm tám mươi một triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm hai mươi tám) đồng và giao cho ông Lê Văn H được quản lý sử dụng thửa đất số 1601, tờ bản đồ số 05, diện tích 246m², loại đất ONT; một phần thửa đất số 1555, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.033m², có tứ cận như sau:

Cạnh hướng đông dài: 09m (giáp thửa đất số 1555 (pcl));

Cạnh hướng tây: 3,8m (giáp đường tỉnh 830);

Cạnh hướng nam: 137m (giáp thửa đất số 1740, thửa đất số 1601);

Cạnh hướng bắc: 138,5m (giáp thửa đất số 38, thửa đất số 94).

Các vị trí đất cùng tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện C và M trích đo địa chính phân khu số 17/B-2024 ngày 23/8/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1. Trên thửa đất số 1601 có một phần căn nhà (1), diện tích xây dựng 112,2m² và một phần căn nhà (2), diện tích xây dựng 2,7m²; Trên thửa đất số 1555, diện tích 1.033m² có một phần căn nhà (1) diện tích xây dựng 18m² và một phần căn nhà (2) diện tích xây dựng 32,1m². Kết cấu theo chứng thư thẩm định giá số 94/12/03/2024/TĐG-LA ngày 12/3/2024 của Công ty Cổ phần T8.

1.1.5. Ông Lê Văn H có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch kỷ phần thừa kế cho bà Lê Thị Thu N là 783.086.875 (Bảy trăm tám mươi ba triệu không trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi lăm) đồng. Ông Lê Văn H có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch kỷ phần thừa kế cho ông Lê Nguyễn Minh K, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 là 1.051.791.714 (Một tỷ không trăm năm mươi một triệu bảy trăm chín mươi một nghìn bảy trăm mười bốn) đồng.

1.1.6. Bà Lê Thị Thu N có trách nhiệm hoàn lại giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 là 225.783.272 (Hai trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi hai) đồng. Ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 có trách nhiệm liên đới hoàn lại giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 là 197.671.301 (Một trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi một đồng ba trăm linh một) đồng.

Đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) đối với các thửa đất được chia.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan

nhà có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7401, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2019 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Quang T4 đối với thửa đất số 1516 (tách thửa từ thửa đất 843) và thửa đất số 1515 (tách thửa từ thửa 92), diện tích 1.000m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2501, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2021 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Quang T4 đối với một phần thửa đất số 1555, diện tích 300m².

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị B, ông Lê Minh Á về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2501, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2021 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Quang T4 và yêu cầu nhận di sản thừa kế của cụ Lê Văn T5.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 05/9/2025, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị N2 là bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 06/9/2025, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 là nguyên đơn và ông Lê Minh Á, bà Lê Thị B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 và yêu cầu độc lập của ông Lê Minh Á, bà Lê Thị B.

Ngày 09/9/2025, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thu N là nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn yêu cầu độc lập; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu nhận giá trị đất; bị đơn bổ sung thêm yêu cầu kháng cáo là yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và chưa xem xét, đánh giá chứng cứ một cách khách quan. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau:

- Ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo uỷ quyền và ông Nguyễn Hữu T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn H và Nguyễn Thị N2 trình bày:

Về quan hệ tranh chấp và hàng thừa kế, Toà án cấp sơ thẩm xác định đúng nên không kháng cáo. Tuy nhiên, về di sản thì bản án sơ thẩm xác định chưa chính xác. Các thửa đất tranh chấp, trong đó có thửa 842 diện tích 405m², cùng căn nhà trên đất đều do vợ chồng ông H, bà N2 khai phá, quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1977; năm 1988 cụ T5 và cụ T6 đã giao hẳn đất cho ông H, bà N2, việc xây dựng nhà cửa, cải tạo đất đều công khai, không ai phản đối. Ông H, bà N2 sử dụng đất trước thời điểm Luật Đất đai 1993 có hiệu lực, đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng. Việc UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 cho cụ T5 là không đúng đối tượng, trái với quyết định của UBND tỉnh L, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của ông H, bà N2, lẽ ra phải bị huỷ theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nhưng UBND huyện C chưa có ý kiến về việc cấp giấy.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm giao thửa đất 842 và căn nhà của ông H, bà N2 cho bà N là không phù hợp, xâm phạm quyền sở hữu, quyền sử dụng và chỗ ở hợp pháp của bị đơn. Việc chỉ tính công sức của ông H bằng một kỷ phần di sản cũng chưa khách quan, không tương xứng với công sức khai phá, tôn tạo đất của vợ chồng ông bà, phải tính thêm công sức cho bà N2 tương đương 01 kỷ phần thừa kế. Về giá trị đồng ý áp dụng Chứng thư thẩm định giá tại cấp phúc thẩm, không đồng ý áp dụng chứng thư tại cấp sơ thẩm. Trường hợp chia thừa kế thì nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu chia nhận giá trị thì bị đơn không có khả năng chia giá trị mà chỉ đồng ý nhận phần đất có căn nhà của bị đơn.

Từ những lý do trên, bị đơn đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, hoặc sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Luật sư Bùi Thị Mỹ L1 là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Lê Thị Thu N, Lê Nguyên Minh L, Lê Nguyên Thùy T7, Lê Nguyễn cánh K2, Lê Nguyễn Minh C, Hồ Huy C1, Hồ Thị Xuân N1 trình bày:

Cụ Lê Văn T5 chết năm 2000 để lại di sản là các quyền sử dụng đất tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, tổng diện tích 6.273m² do cụ Lê Văn T5 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được phân chia. Năm 2017, ông Lê Văn H cùng bà Lê Thị B, ông Lê Minh Á tự lập văn bản thỏa thuận phân chia

di sản, để lại toàn bộ các thửa đất cho ông H mà không thông báo, không có mặt bà N, bà H1 và các con ông S – là hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật. Trên cơ sở đó, ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng một phần cho ông Lê Quang T4, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của các nguyên đơn. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 1317 ngày 22/3/2017 và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H ký với ông T4 đều vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự, cần phải tuyên vô hiệu.

Căn cứ quy định của pháp luật về thừa kế, di sản của cụ T5 phải được chia theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất gồm 06 người con của cụ T5 theo quy định. Việc Tòa án cấp sơ thẩm phân chia bằng hiện vật là không phù hợp, khó khăn trong việc tiếp quản và sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu được phân chia bằng giá trị. Về chứng thư thẩm định giá, nguyên đơn thống nhất áp dụng chứng thư thẩm định giá số 94/12/03/2024TĐG LA-BDS của Công ty T8 tại cấp sơ thẩm vì có căn cứ, khách quan; không đồng ý áp dụng chứng thư thẩm định giá tại cấp phúc thẩm vì không thẩm định đủ các thửa đất, không phân định cụ thể khu vực và giá trị đưa ra quá thấp, không đảm bảo quyền lợi của các đồng thừa kế.

Từ những căn cứ trên, phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Lê Minh Á trình bày: Thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Lê Văn T5 để lại, sau khi cụ T5 chết thì toàn bộ đất là di sản thừa kế. Khi ông H nhờ ông bà ký tại Văn phòng công chứng thì không có những người thừa kế khác là không đúng quy định pháp luật. Việc ông H tự ý chuyển nhượng một phần đất cho ông T4 khi chưa chia thừa kế, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế còn lại. Do đó, ông Á đề nghị Tòa án tuyên văn bản thỏa thuận phân chia di sản và các hợp đồng chuyển nhượng đất do ông H xác lập với ông T4 ngày 03/3/2021 là vô hiệu, đồng thời chia di sản thừa kế của cụ T5, cụ T6 cho các đồng thừa kế theo quy định pháp luật.

- Ông Lê Quang T4 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Các thửa đất tranh chấp gồm thửa đất số 1740, thửa đất số 1790, thửa đất số 1555, thửa đất số 1601, thửa đất số 842, thửa đất số 39, cùng tờ bản đồ số 05,

cùng tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Các tài sản này chưa được phân chia thừa kế trong Quyết định số 165/2009/QĐST-DS của TAND TP Tân An. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã nhận toàn bộ phần đất này từ năm 2009. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định đây là di sản chưa chia và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Về văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 22/3/2017, ông H, bà B và ông A đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản để phân chia di sản của cụ T5 nhưng không có mặt của bà H1, bà N và hàng thừa kế thứ nhất của ông S, là đã bỏ sót hàng thừa kế nên không có hiệu lực pháp luật đối với bà N, bà H1, bà C2, ông L, bà T7, ông K2, ông C. Riêng ông A và bà B cho rằng chỉ ký để ông H vay tiền ngân hàng, không đọc nội dung nhưng tại văn bản thể hiện rõ ông bà tự nguyện nhường kỷ phần, không bị lừa dối hay ép buộc, đồng thời ông bà có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Vì vậy, lời trình bày của ông bà không có cơ sở, văn bản này vẫn có hiệu lực đối với ông A, bà B.

Vào năm 2019 và 2021, ông H, bà N2 đã hai lần chuyển nhượng tổng cộng 1.300m² đất cho ông T4, gồm đất thuộc các thửa 843, 92 và 1555. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất: đất được giao, ranh giới được xác định và tiền đã thanh toán đầy đủ. Sau đó, ông T4 hợp thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời chuyển mục đích sử dụng 300m². Do đó, ông T4 được xác định là người thứ ba ngay tình, nên các hợp đồng chuyển nhượng này không bị vô hiệu.

Về việc chia thừa kế: Tòa án cấp sơ thẩm đã chia thừa kế thành 07 phần. Trong đó phía nguyên đơn được 03 kỷ phần, bị đơn ông H nhận 04 kỷ phần (gồm 01 kỷ phần thừa kế, 01 kỷ phần công sức quản lý và 02 kỷ phần do ông A, bà Ba nhường) là phù hợp quy định pháp luật. Ông T1 đại diện bị đơn yêu cầu tính thêm công sức gìn giữ, quản lý tài sản cho bà N2 tương đương 01 kỷ phần thừa kế là không phù hợp nên không có cơ sở chấp nhận.

Các nguyên đơn yêu cầu được chia thừa kế bằng giá trị, bị đơn yêu cầu chia bằng hiện vật. Xét thấy các nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng đất, đất hiện do bị đơn quản lý, để thuận tiện trong việc quản lý, sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất của các bên nên cần chấp nhận cho các nguyên đơn được nhận kỷ phần thừa kế bằng giá trị.

Về giá trị tài sản, tại cấp phúc thẩm bị đơn đề nghị trưng cầu định giá lại đất tranh chấp. Tuy nhiên, kết quả định giá của Công ty T9 với cùng thửa đất lại có sự chênh lệch giữa hai lần, trong đó chứng thư định giá sau thấp hơn trước nên không bảo đảm độ tin cậy để làm căn cứ. Do đó, cần giữ nguyên kết quả định giá của Công ty T8 đã được Tòa án sơ thẩm sử dụng. Theo mức giá này, mỗi suất thừa kế có giá trị 1.495.481.857 đồng, nên bị đơn ông H có nghĩa vụ hoàn trả 03 kỷ phần thừa kế cho các nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn Lê Thị Thu N, Lê Nguyễn Minh L, Lê Nguyễn Thùy T, Lê Nguyễn Minh K, Lê Nguyễn Minh C, Hồ Huy C1, Hồ Thị Xuân N1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn

Thị N6 và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh Á và bà Lê Thị B. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Đối với kháng cáo của bị đơn: Bị đơn cho rằng toàn bộ tài sản tranh chấp do vợ chồng ông H, bà N6 trực tiếp sử dụng từ năm 1977, có nộp thuế; Tòa án sơ thẩm chưa xác định rõ di sản thừa kế, chưa xem xét công sức đóng góp của bà N6 thêm một suất thừa kế, chưa đưa UBND huyện C vào tham gia tố tụng theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Xét thấy, các tài sản tranh chấp đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 530795, số vào sổ 00981 ngày 08/10/1997 đứng tên cụ T5. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn không khiếu nại, không cho rằng giấy chứng nhận được cấp nhầm, cũng không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ngược lại, căn cứ vào việc cụ T5 đứng tên, ngày 22/3/2017, ông H cùng bà B và ông Á đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ T5, cụ T6 để lại, qua đó xác định phần tài sản này là di sản thừa kế. Sau đó, ông H, bà N6 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành chuyển nhượng cho ông T4. Như vậy, bản thân ông H, bà N6 đều đã thừa nhận quyền sử dụng đất là của cụ T5. Do đó, cấp sơ thẩm xác định đây là di sản thừa kế của cụ T5 là có căn cứ, việc bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy án là không được chấp nhận.

[5] Đối với văn bản phân chia thừa kế: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 22/3/2017 do Văn phòng C4 chứng nhận có nội dung xác định cụ T5 và cụ T6 chỉ có ba người con là ông Lê Văn H, bà Lê Thị B và ông Lê Minh Á, đồng thời cam đoan không còn người thừa kế nào khác. Tuy nhiên, thực tế hàng thừa kế thứ nhất của cụ T5, cụ T6 còn có bà N, bà H1, ông S (người thừa kế chuyển tiếp là bà C2 cùng các con của ông S là ông L, bà T, ông K, ông C). Việc văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế bỏ sót những người này khiến thỏa thuận không bảo đảm tính đầy đủ về hàng thừa kế, nên không có hiệu lực

pháp luật đối với bà N, bà H1, bà C2, ông L, bà T, ông K, ông C như nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Đối với kháng cáo của ông Lê Minh Á và bà Lê Thị B: Ông Á, bà B kháng cáo yêu cầu được chia kỷ phần thừa kế theo quy định pháp luật, cho rằng việc ký vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 22/3/2017 chỉ là để bảo đảm cho ông H vay vốn ngân hàng, bản thân ông bà không được đọc lại nội dung văn bản và không có ý định từ bỏ quyền thừa kế. Xét thấy, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 22/3/2017 đã được Văn phòng C4 chứng nhận, trong đó thể hiện rõ ông Á và bà B tự nguyện nhường lại phần tài sản thừa kế cho ông H. Nội dung văn bản có ghi cam đoan không bị đe dọa, ép buộc hay lừa dối, đồng thời tại thời điểm ký kết, ông Á và bà B đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, minh mẫn sáng suốt. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Á và bà B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bị nhầm lẫn hoặc bị ép buộc khi ký văn bản. Do đó, lời trình bày cho rằng chỉ ký để vay vốn ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm xác định Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 22/3/2017 vẫn có hiệu lực đối với ông Á, bà B và không chấp nhận yêu cầu phân chia thừa kế của ông bà là phù hợp pháp luật. Kháng cáo của ông Á và bà B không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về di sản của cụ T5 và cụ T6 để lại được xác định qua Mạnh trích đo địa chính gồm: Thửa đất số 1790, tờ bản đồ số 05, đất ở tại nông thôn, diện tích 300m²; thửa đất số 1740, tờ bản đồ số 05, đất lúa, diện tích 1.000m²; thửa đất số 1601, tờ bản đồ số 05 (246m²); thửa đất số 1555 (pcl), đất lúa (2.657m²); thửa đất số 39, tờ bản đồ số 05, đất trồng cây hằng năm khác (853m²); và thửa đất số 842, tờ bản đồ số 05 (405m²).

Đối với thửa đất số 1790 và thửa đất số 1601, mặc dù hiện nay trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện loại đất ở tại nông thôn (ONT), nhưng căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho cụ T5 thì trước đây các thửa đất này được UBND huyện C cấp cho cụ T5 với mục đích sử dụng là đất lúa. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng đơn giá đất lúa để chia thừa kế là phù hợp với nguồn gốc, tình trạng pháp lý của thửa đất và đúng quy định pháp luật.

Về giá trị di sản: Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản nhưng Công ty TNHH T9 định giá lần đầu thì giá trị các thửa đất tính chung mà không phân chia vị trí giá đất từng đoạn, kết quả định giá lại thì lại thiếu các thửa đất, đồng thời giá trị tài sản lại quá thấp so với định giá lần đầu. Do đó, kết quả định giá của Công ty TNHH T9 tại cấp phúc thẩm không bảo đảm độ tin cậy để làm căn cứ phân chia thừa kế. Do đó, cần giữ nguyên kết quả định giá của Công ty T8 đã được Tòa án sơ thẩm sử dụng như đề nghị của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[8] Về việc phân chia thừa kế: Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất xác định ông H, bà N6 là người sinh sống và canh tác lúa trên các phần đất ở ấp D, xã L từ trước khi cụ T5 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi cụ T5 chết cho đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ T5, cụ T6 gồm 06 người con và

tiền hành chia di sản thành 07 kỷ phần bằng nhau, mỗi phần thừa kế trị giá 1.495.481.857 đồng. Trong đó, bà N được nhận 01 phần; ông C1 và bà N1 là con ruột của bà H1 được nhận chung 01 phần thừa kế; ông L, bà T, ông K và ông C được nhận chung 01 phần thừa kế của ông S; bị đơn ông H được hưởng 01 kỷ phần thừa kế theo pháp luật, 01 kỷ phần công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo di sản và 02 kỷ phần do ông A, bà B nhường lại, tổng cộng 04 kỷ phần. Cách phân chia này bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các bên và phù hợp quy định pháp luật.

[9] Đối với kháng cáo của bị đơn bà N6 về việc đề nghị tính thêm công sức đóng góp cho bà N6 tương đương 01 kỷ phần thừa kế như ông H, xét thấy: Bà N6 và ông H là vợ chồng, cùng chung sống, quản lý và tôn tạo khối di sản. Việc sơ thẩm tính công sức quản lý, tôn tạo cho ông H đồng thời đã bao gồm công sức chung của vợ chồng, nên không thể tách riêng cho bà N6 thêm một suất thừa kế. Do đó, kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH Đ1, di sản thừa kế có nhiều thửa có diện tích khác nhau và nằm liền kề nhau, trên các thửa đất tranh chấp hiện có công trình xây dựng là nhà ở và các hạng mục công trình khác do ông H, bà N6 xây dựng tạo lập trong quá trình sinh sống, quản lý di sản. Di sản thừa kế hiện nay đã gắn liền với quá trình sử dụng ổn định lâu dài của ông H, bà N6. Việc phân chia bằng hiện vật sẽ gây khó khăn trong quản lý, sử dụng, làm phát sinh tình trạng manh mún đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm đã chia bằng hiện vật cho các nguyên đơn. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu được nhận kỷ phần bằng giá trị. Xét thấy, yêu cầu này phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất và nhằm đảm bảo ổn định cho người đang trực tiếp sinh sống, gắn bó với di sản. Do đó, cần giao toàn bộ quyền sử dụng các thửa đất di sản cho ông H tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông H có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế tương ứng cho những người đồng thừa kế khác, cụ thể: Bà N 01 kỷ phần; ông C1 và bà N1 01 kỷ phần; ông L, bà T, ông K và ông C 01 kỷ phần. Cách phân chia này vừa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của những người thừa kế, vừa bảo đảm sự ổn định trong quản lý và sử dụng di sản.

[11] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà N6 với ông T4: Hợp đồng được Văn phòng C4, bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên tham gia giao dịch đều xác định tại thời điểm chuyển nhượng không biết về việc các nguyên đơn khởi kiện cũng như việc Tòa án đã thụ lý vụ án. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện xong, ông T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng và đã tiến hành chuyển mục đích sử dụng đối với một phần đất. Xét thấy, phần đất ông H chuyển nhượng cho ông T4 thuộc phạm vi di sản mà ông H được hưởng thừa kế. Căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông T4 được xác định là người thứ ba ngay tình. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà N6 với ông T4 không bị vô hiệu. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về vấn đề này là có căn cứ.

[12] Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 22/3/2017 nhưng không tuyên cụ thể vô hiệu đối với ai và có hiệu lực đối với ai là thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

[13] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan. Sửa bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[14] Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: 36.000.000 đồng, bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N, ông L, bà T, ông C, ông K, ông C1, bà Hồ N1, ông A phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận, đồng thời phải chịu án phí có giá ngạch trên giá trị kỷ phần được chia thừa kế. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc đương sự chịu án phí trên kỷ phần được chia và nghĩa vụ hoàn lại giá trị công trình xây dựng là không phù hợp. Tại cấp phúc thẩm sửa cách phân chia thừa kế nên điều chỉnh lại án phí cho phù hợp.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí.

- Ông Lê Minh A phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

- Nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2, bà Lê Thị B, ông Lê Minh A.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T7, ông Lê Nguyễn cánh K2, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 117, 118, 119, 129, 133, 357, 468, 612, 613, 649, 650 và 651 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 168 và 169 Luật Đất đai 2013; Điều 57 Luật Công chứng; Án lệ số 05/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 12, 14, 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B, ông Lê Minh Á đối với bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 về việc yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế.

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng 1317, quyền số 02TP/CC-SCC ngày 22/3/2017 tại Văn phòng C4 đối với các thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05 (thửa cũ 143-146-209 (pcl)-452, tờ bản đồ cũ 01), tổng diện tích 6.273m², tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn H, ông Lê Minh Á, bà Lê Thị B vô hiệu đối với bà Lê Thị Thu N, bà Lê Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị C2, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C và có hiệu lực đối với ông Lê Minh Á, bà Lê Thị B, ông Lê Văn H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 đối với bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 về việc yêu cầu phân chia di sản thừa kế.

2.1. Xác định di sản thừa kế của cụ Lê Văn T5 gồm các thửa đất số 92, 39, 843, 842, cùng tờ bản đồ số 05 (thửa cũ 143-146-209 (pcl)-452, tờ bản đồ cũ 01), tổng diện tích đo đạc thực tế 5.461m², tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, trị giá 10.468.373.000 (Mười tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn) đồng. Hiện nay gồm thửa đất 1790, 1740 do ông Lê Quang T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các thửa 1601, 1555, 39, 842 do ông Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Chia cho ông Lê Văn H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 1601, loại đất ONT, diện tích 246m²; thửa 1555, loại đất LUC, diện tích 2.657m²; thửa 39, loại đất BHK, diện tích 843m²; thửa đất 842, loại đất ONT, diện tích 405m², cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Các vị trí đất cùng tọa lạc ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện C và M trích đo địa chính phân khu số 17/B-2024 ngày 23/8/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) đối với các thửa đất được chia.

Trường hợp các đương sự không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận theo bản án, cơ quan đăng ký cấp giấy chứng nhận có quyền hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Ông Lê Văn H có trách nhiệm thanh toán giá trị kỷ phân thừa kế cho:

- Bà Lê Thị Thu N 01 (Một) suất thừa thừa kế trị giá 1.495.481.857 (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi một nghìn tám trăm năm mươi bảy) đồng.

- Ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K và ông Lê Nguyễn Minh C nhận chung 01 (Một) suất thừa kế của ông Lê Thành S, trị giá 1.495.481.857 (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi một nghìn tám trăm năm mươi bảy) đồng.

- Ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 nhận chung 01 (Một) suất thừa kế của bà Lê Thị Thu H1, trị giá 1.495.481.857 (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi một nghìn tám trăm năm mươi bảy) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7401, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2019 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Quang T4 đối với thửa đất số 1516 (tách thửa từ thửa đất 843) và thửa đất số 1515 (tách thửa từ thửa 92), diện tích 1.000m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2501, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2021 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Quang T4 đối với một phần thửa đất số 1555, diện tích 300m².

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị B, ông Lê Minh A về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2501, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/3/2021 tại Văn phòng C4 giữa ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 với ông Lê Quang T4 và yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật của cụ Lê Văn T5.

5. Về chi phí tố tụng sơ thẩm tổng cộng 46.399.200 (Bốn mươi sáu triệu ba trăm chín mươi chín nghìn hai trăm) đồng:

- Bà Lê Thị Thu N phải chịu 6.628.457 (Sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bảy) đồng; ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh C và ông Lê Nguyễn Minh K phải liên đới chịu 6.628.457 (Sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bảy) đồng; ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 phải liên đới chịu 6.628.457 (Sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bảy) đồng; ông Lê Văn H phải chịu chi phí tố tụng là 26.513.828 (Hai mươi sáu triệu năm trăm mười ba nghìn tám trăm hai mươi tám) đồng.

- Bà Lê Thị Thu N có trách nhiệm hoàn lại cho ông Lê Nguyễn Minh K, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 là 6.628.457 (Sáu triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bảy) đồng.

- Ông Lê Văn H có trách nhiệm hoàn lại cho ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 là 26.513.828 (Hai mươi sáu triệu năm trăm mười ba nghìn tám trăm hai mươi tám) đồng.

6. Về chi phí tố tụng phúc thẩm tổng cộng 36.000.000 đồng: Bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 phải chịu 36.000.000 đồng và đã nộp xong.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn H và bà Lê Thị B được miễn.

- Bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 phải liên đới chịu 600.000 đồng, được khấu trừ vào các biên lai thu số 0009440, 0009441 cùng ngày 08/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

- Bà Lê Thị Thu N phải chịu 56.864.456 đồng, được khấu trừ 12.000.000 đồng tạm ứng theo biên lai thu số 0009439 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, bà Lê Thị Thu N còn phải tiếp tục nộp án phí dân sự là 44.864.456 đồng.

- Ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh C và ông Lê Nguyễn Minh K phải liên đới chịu 56.864.456 đồng, được khấu trừ 3.075.000 đồng tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009437 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức. Ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh C và ông Lê Nguyễn Minh K còn phải nộp 53.789.456 đồng.

- Ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 phải liên đới chịu 56.864.456 đồng, được khấu trừ 3.075.000 đồng tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí số

0009438 ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, ông Hồ Huy C1, bà Hồ Thị Xuân N1 còn phải tiếp tục nộp 53.789.456 đồng.

- Ông Lê Minh Á phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ vào biên lai thu tạm án phí dân sự số 0002881 ngày 29/12/2023, hoàn trả lại cho ông Lê Minh Á tiền nộp tạm ứng án phí còn thừa là 6.900.000 đồng.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị Thu N, ông Lê Nguyễn Minh L, bà Lê Nguyễn Thùy T, ông Lê Nguyễn Minh C, ông Lê Nguyễn Minh K, ông Hồ Huy C1 và bà Hồ Thị Xuân N1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005147 ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N2 và bà Lê Thị B được miễn.

- Ông Lê Minh Á phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012247 ngày 10/9/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện cần Đức, tỉnh Long An.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị Thu N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012234 ngày 09/9/2025, hoàn trả cho ông Hồ Huy C1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012249 ngày 10/9/2025, hoàn trả cho bà Hồ Thị Xuân N1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012248, hoàn trả cho ông Lê Nguyễn Minh C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012243, hoàn trả cho ông Lê Nguyễn Minh K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012244, hoàn trả cho bà Lê Nguyễn Thùy T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012246, hoàn trả cho ông Lê Nguyễn Minh L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012245 cùng ngày 10/9/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện cần Đức, tỉnh Long An.

10. Trường hợp bản án, 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc