

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 51/2025/DS - PT

Ngày: 18 - 8 - 2025

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất, chia di sản thừa kế”*

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

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường

 bà Trần Thị Kim Liên

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thuý Kiều, Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Nguyệt Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 205/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chia di sản thừa kế*”,.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192a/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Lê Minh T**, sinh năm 1978; địa chỉ: **Khu phố L, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ);** nay là: **Khu phố L, phường S, tỉnh Đắk Lắk;** có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Trịnh Bình T1**, sinh năm 1979; địa chỉ: **G N, phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên (cũ);** nay là: **số G N, phường T, tỉnh Đắk Lắk;** có mặt.

2. Bị đơn:

- Vợ chồng ông Lê Văn H, sinh năm 1971, bà Lê Thị H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố L, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Khu phố L, phường S, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Lê Văn T2, sinh năm 2006; địa chỉ: Khu phố L, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Khu phố L, phường S, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ngân hàng N1 – Chi nhánh S; địa chỉ: Số A đường H, phường S, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị B, sinh năm 1965; địa chỉ: Khu phố V, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.3. Ông Lê Văn C, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố L, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Khu phố L, phường S, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Lê Văn C1, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố L, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Khu phố L, phường S, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin vắng mặt.

3.5. Bà Lê Thị K, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố V, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.6. Bà Lê Thị Kim T3, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố L, phường X, Thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Khu phố L, phường S, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.7. UBND phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên (cũ); nay là: Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:*

Nguyên trước đây, cha mẹ của nguyên đơn là ông Lê G, bà Nguyễn Thị H2 ở trên nhà, đất của ông bà ngoại là ông Nguyễn A xây dựng khoảng năm 1950 và khi ông bà N chết thì để lại nhà, đất cho cha mẹ nguyên đơn ở với diện tích đất khoảng 867m², chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009, bà H2 chết, không để lại di chúc; ông Lê G cùng các con tiếp tục

ở nhà đất nói trên, không ai tranh chấp. Đến ngày 27/12/2010, được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 127620 với diện tích 573,5m², do ông Lê G đứng tên và đến ngày 07/01/2011, ông Lê G đã lập Hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích 573,5m² đất này cho Nguyên đơn và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã S xác nhận chính lý, biến động ngày 11/02/2011. Nên toàn bộ nhà ở, công trình phụ gắn liền với diện tích đất 573,5m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14-ĐCII, tọa lạc tại khu phố L, phường X, thị xã S thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn, nên tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn vợ chồng ông Lê Văn H phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm trong diện tích 573,5m² đất này cho vợ chồng tôi quản lý sử dụng. Đồng thời tôi yêu cầu phân chia thừa kế đối với các thửa đất lúa mà nhà nước đã cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ cho cha mẹ tôi (bình quân mỗi người được nhận 500m²) và thửa đất rẫy trồng cây lâu năm, hiện do ông H quản lý sử dụng. Tôi xin nhận bằng hiện vật là quyền sử dụng đất.

Việc ông H đang ở trên diện tích đất này là do trước đây cha tôi đã cho ông H xây dựng nhà ở, sau đó do nhà nước mở tuyến đường tránh trú bão S - Đ thì thu hồi toàn bộ diện tích đất ông H xây dựng nhà, đã nhận tiền bồi thường nhà vật kiến trúc và quyền được mua 1 lô đất tái định cư. Ông H cam kết khi nào mua và nhận được lô tái định cư thì ông H di dời nhà ở, để trả lại diện tích đất 36,96m² (66m x 5,6m) cho tôi. Tuy nhiên, vợ chồng ông H không di dời nhà mà còn sửa chữa, xây dựng lại các công trình phụ thành nhà ở sau khi bị giải tỏa, thu hồi. Vợ chồng ông H cố tình tiếp tục ở đây và nếu, gia đình ông H tiếp tục ở thì phải trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng để ông T xây dựng nhà từ đường, thờ cúng cha mẹ, ông bà. Ngoài ra tôi không yêu cầu gì khác. Bị đơn phản tố yêu cầu chia thừa kế, tôi chỉ đồng ý chia phần di sản thừa kế của mẹ để lại ½ nhà đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 573,5m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14-ĐCII, còn phần của cha ½ nhà đất, tôi không đồng ý chia vì cha đã tặng cho phần đất cho tôi. Khoản tiền bồi thường do thu hồi nhà, đất của cha mẹ tôi nhận và đã xây dựng nhà cấp 4 như hiện trạng sử dụng. Trường hợp tòa chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về chia di sản thừa kế, tôi xin nhận hiện vật quyền sử dụng đất.

** Bị đơn có yêu cầu phản tố và trình bày:*

Nguồn gốc đất là của ông bà ngoại để lại cho cha mẹ tôi là ông Lê G (sinh năm 1925, chết ngày 15/9/2013), bà Nguyễn Thị H2 (sinh năm 1930, chết ngày 29/3/2009). Cha mẹ tôi có 06 người con là: Bà Lê Thị B, ông Lê Văn C, ông Lê Văn C1, ông Lê Văn H, ông Lê Minh T, bà Lê Thị Kim .

Từ trước năm 1995, tôi được cha mẹ tặng cho một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở và các công trình phụ và vật kiến trúc khác, gia đình tôi ở ổn

định, sinh sống, kinh doanh nghề xay xát gạo cho đến khi thu hồi thì gia đình tôi vẫn còn một phần công trình phụ, các công trình xây dựng vật kiến trúc khác, gia đình tôi đã xin phép chính quyền xây dựng lại nhà để ở và làm Nhà máy xay xát gạo như hiện nay. Vợ chồng tôi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về đòi lại diện tích đất mà gia đình tôi đang ở ổn định. Năm 2009, mẹ chết không để lại di chúc; thừa kế lần thứ nhất được mở xác định nhà, đất mà cha mẹ tôi ở với diện tích đất khoảng 867m², chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung thuộc quyền quản lý, sử dụng của Cha tôi cùng 06 người con, không ai tranh chấp. Nhưng UBND thị xã S lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất 573,5m² tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14-ĐCII, tọa lạc tại khu phố L, phường X, thị xã S do cha tôi đứng tên và cha tôi lại tự ý làm Hợp đồng tặng cho em là ông Lê Minh T là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của gia đình tôi.

Bị đơn có phản tố yêu cầu Tòa án chia toàn bộ khối di sản nhà, đất mà cha mẹ chết để lại theo pháp luật, kể cả số tiền vào năm 2013, nhà nước thu hồi 1 phần đất có đền bù 471 triệu đồng do ông T nhận. Còn quyền được mua lô đất tái định cư tôi nhận nhưng chưa mua vì chính quyền địa phương chưa giải quyết và khoản tiền bồi thường do thu hồi nhà của tôi khoảng 60 triệu đồng. Về di sản thừa kế nhà, đất tôi xin nhận hiện vật. Tôi yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 127620 với diện tích 573,5m², do ông Lê G đứng tên, hủy hợp đồng tặng cho diện tích 573,5m² đất ông Lê G đã lập ngày 07/01/2011, tặng cho ông T và hủy xác nhận chỉnh lý, biến động ngày 11/02/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã S. Vì ông G làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng nguồn gốc đất và tặng cho ông T không đúng pháp luật.

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

+ Bà Lê Thị B trình bày: Về quan hệ nhân thân, nguồn gốc đất thống nhất như bị đơn trình bày. Đối với phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế theo yêu cầu của bị đơn, tôi xin được nhận kỷ phần di sản được chia và tự nguyện giao lại kỷ phần được nhận cho bị đơn ông Lê Văn H quản lý sử dụng.

+ Ông Lê Văn C, ông Lê Văn C1, bà Lê Thị K đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế theo yêu cầu của bị đơn, xin được nhận kỷ phần di sản được chia.

+ Bà Lê Thị Kim T3 thống nhất như lời trình bày của chồng là ông Lê Minh T.

+ Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã S; UBND phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên; UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên: đều vắng mặt và không có lời trình bày.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng các Điều 620, 623, 649, 650 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 106, 168, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn. Chấp nhận một phần về yêu cầu chia thừa kế di sản của vợ chồng cụ G, cụ H2 để lại chưa chia và yêu cầu nhận hiện vật quyền sử dụng đất, gồm diện tích 573,5m² và 1.000m² diện tích đất lúa được cấp theo Nghị Định 64/CP cho vợ chồng cụ G, cụ H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 683033.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố về chia thừa kế di sản của vợ chồng cụ G, cụ H2 để lại chưa chia; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 127620, do ông Lê G đứng tên; hủy hợp đồng tặng cho do ông Lê G lập ngày 07/01/2011, tặng cho ông T diện tích 573,5m² đất và hủy xác nhận chính lý, biến động ngày 11/02/2011, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã S. Chấp nhận một phần về khoản tiền bồi thường do thu hồi đất là di sản thừa kế của vợ chồng cụ G, cụ H2 290.006.000 đồng/459.260.000 đồng để chia thừa kế theo pháp luật cho 6 đồng thừa kế, mỗi kỹ phần được hưởng 221.480.000 đồng.

3. Giao ông Lê Văn H tiếp tục sử dụng 30,45m² đất ở x 15.000.000đ/m² = 456.700.000đ; 168,65m² đất trồng cây lâu năm x 70.000đ/m² = 11.805.500đ theo Bản trích đo hiện trạng thửa đất của Hội đồng định giá, có vị trí “S1”, tương ứng với các cạnh (từ 1,4; 4, 20; 20, 21; 21, 22; 22, 23; 23, 1); 3.299,6m² đất rẫy (đất rừng sản xuất) x 15.000đ/m² = 49.494.000đ. Có tổng giá trị 517.999.500 đồng nhưng ông H được hưởng một kỹ phần có giá trị 221.480.000 đồng và nhận một kỹ phần của bà B có giá trị 221.480.000 đồng, tổng cộng 442.960.000 đồng nên bị đơn ông Lê Văn H phải có nghĩa vụ trả lại chênh lệch với số tiền 75.089.500 đồng cho các đồng thừa kế khác (ông Cl, ông C, bà K).

4. Giao ông Lê Minh T tiếp tục sử dụng: 30,45m² đất ở x 15.000.000đ/m² = 456.700.000đ; 343,95m² đất trồng cây lâu năm x 70.000đ/m² = 24.076.500đ theo Bản trích đo hiện trạng thửa đất của Hội đồng định giá, có vị trí “S2”, tương ứng với các cạnh (từ 4, 7; 7, 11; 11, 20; 20, 4); 1.000m² đất lúa x 40.000đ/m² = 40.000.000đ. Có tổng giá trị 520.776.500 đồng nhưng ông T được

hưởng một kỷ phần có giá trị 221.480.000 đồng nên nguyên đơn ông **Lê Minh T** phải có nghĩa vụ trả lại chênh lệch với số tiền 299.296.500 đồng cho các đồng thừa kế khác (ông **C1**, ông **C**, bà **K**). Riêng ông **T** được hưởng 23% trên tổng số tiền được bồi thường tương ứng số tiền làm tròn số 106.920.000 đồng về công giữ gìn, bảo quản, tôn tạo nhà đất nên ông **T** phải giao trả lại số tiền đã nhận bồi thường 290.006.000 đồng cho các đồng thừa kế khác (ông **C1**, ông **C**, bà **K**). Tổng cộng ông **T** phải có nghĩa vụ trả lại chênh lệch với số tiền hai khoản 589.302.500 đồng (299.296.500 đồng + 290.006.000 đồng = 589.302.500 đồng).

5. Ông **C1**, ông **C**, bà **K** được nhận mỗi người một kỷ phần có giá trị 221.480.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 29-4-2025, nguyên đơn ông **Lê Minh T** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **T** và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng ông **Lê Minh H3**, bà **Lê Thị H1**.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn ông **Lê Minh T** giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đây là phiên toà lần thứ hai, người kháng cáo có mặt nên đề nghị Toà án tiến hành xét xử.

Xem xét kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, riêng thửa đất diện tích 573,5m², số thửa 78, tờ bản đồ 14-ĐCII thì ông **G** khi còn sống đã định đoạt tặng cho ông **Lê Minh T**, nên phần ½ tài sản của ông trong thửa đất ông **T** được nhận mà không phải chia cho những người khác; phần ½ giá trị thửa đất của bà **H2** thì được xem là di sản để phân chia cùng với các tài sản khác còn

lại chưa có định đoạt của ông G bà H2; đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về các yêu cầu tranh chấp:

Nguyên đơn tranh chấp quyền sử dụng đất, di sản thừa kế với các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu chia di sản thừa kế và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho diện tích 573,5m² đất cụ Lê G đã lập ngày 07/01/2011, và hủy xác nhận chỉnh lý, biến động ngày 11/02/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã S.

[2] Về nguồn gốc đất:

Các đương sự thống nhất xác định nguồn gốc nhà, đất giữa nguyên đơn, bị đơn tranh chấp là của cụ Lê G, cụ Nguyễn Thị H2 được thừa hưởng từ cố N ông bà ngoại của nguyên đơn, bị đơn, đã xây dựng nhà ở gắn liền với diện tích đất khoảng 867m² từ năm 1950. Khi ông bà ngoại chết, để lại nhà, đất cho cụ Lê G và cụ Nguyễn Thị H2 là cha mẹ của nguyên đơn, bị đơn ở, gắn liền diện tích 867m² đất này thuộc thửa đất số 250, với diện tích đất chỉnh lý chỉ còn 861m², chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 2996/UBND-KT ngày 21/10/2021 của UBND thị xã S cung cấp hồ sơ địa chính của thửa đất số 78, tờ bản đồ 14-ĐCII, diện tích 573,5m², tại khu phố L, phường X thể hiện qua các thời kỳ:

- Thửa đất số 775, tờ bản đồ số 6/299TTg đo đạc năm 1990, diện tích 730m², loại đất T, đứng tên bà Nguyễn Thị H4.

- Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 14 đo đạc năm 1998, diện tích 887,5m², loại đất T, đứng tên ông Lê Gát .1

- Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 9 đo đạc năm 2012, diện tích 524,1m², loại đất ODT+CLN, đứng tên hộ ông Lê Gát .1

- Ngày 11/02/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã S xác nhận. Đến năm 2012, tài sản bị ảnh hưởng do giải phóng mặt bằng xây dựng Dự án: “Đường tránh trú bão S - Đ, tỉnh Phú Yên”. (Đoạn từ Cổng chào khu phố L đến Ngã tư đèn tín hiệu tuyến tránh). Khối lượng tài sản bị ảnh hưởng: T, khu phố L, phường X, thị xã S. Diện tích thu hồi 337m²; Diện tích còn lại 524m². Tăng 287,5m² so với diện tích sử dụng 861m² - 573,5m² nên được bồi thường số tiền 459.260.000 đồng.

[3] Xem xét về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Năm 2009, cụ **Nguyễn Thị H2** chết không để lại di chúc, cụ **Lê G** cùng các người con tiếp tục ở nhà đất thửa 78, không ai tranh chấp. Cụ **Lê G** đã kê khai đăng ký, đến ngày 27/12/2010 được Ủy ban nhân dân thị xã **S** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 127620 với diện tích 573,5m², thửa đất số 78, tờ bản đồ 14-ĐCII, do cụ **Lê G** đứng tên.

Ngày 07/01/2011, cụ **Lê Gát L** hợp đồng tặng cho diện tích đất 573,5m² thửa 78 cho ông **Lê Minh T**. Ngày 11/02/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã **S** xác nhận chỉnh lý, biến động tặng cho ông **Lê Minh T** mà không có ý kiến các đồng thừa kế của cụ **Nguyễn Thị H2** là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Lê Thị B**, ông **Lê Văn C**, ông **Lê Văn C1**, ông **Lê Văn H**, bà **Lê Thị K**; như vậy ông **H** cũng được thừa hưởng một phần di sản của bà **H2**. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tranh chấp quyền sử dụng đất về việc buộc ông **H** di dời nhà ở, để trả lại diện tích đất 36,96m² (66m x 5,6m) đã lấn chiếm trong diện tích đất 573,5m² thửa đất 78 cho nguyên đơn ông **T**; ông **T** đặt ra điều kiện, nếu gia đình ông **H** tiếp tục ở thì phải trả cho ông **T** số tiền 400.000.000 đồng để ông **T** xây dựng nhà Từ đường là không có cơ sở; nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn là có căn cứ.

Bị đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 127620 với diện tích 573,5m², do ông **Lê G** đứng tên, hủy hợp đồng tặng cho diện tích 573,5m² đất ông **Lê G** đã lập ngày 07/01/2011, tặng cho ông **T** và hủy xác nhận chỉnh lý, biến động ngày 11/02/2011, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã **S** có căn cứ; bởi ông **G** đã kê khai đứng tên trên Giấy chứng nhận mà không có sự thừa nhận của những người thừa kế của bà **H2** và tặng cho luôn phần tài sản của bà **H2** trong khối tài sản chung là không đúng pháp luật.

[4] Xác định di sản:

Trên cơ sở xác định nguồn gốc và toàn bộ tài sản của vợ chồng cụ **G**, cụ **H2** để lại gồm: Diện tích 573,5m², thửa đất số 78, tờ bản đồ 14-ĐCII, trong đó: (60,9m² đất ở đô thị x 15.000.000đ/m² = 913.500.000đ, đất cây lâu năm 512,6m² x 70.000đ/m² = 35.882.000đ); 1.000m² đất lúa x 40.000đ/m² = 40.000.000đ mà nhà nước đã cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ cho cụ **G**, cụ **H2** (bình quân mỗi người được nhận 500m²); thửa đất rẫy diện tích 3.299,6m² (đất rừng sản xuất) x 15.000đ/m² = 49.494.000đ và khoản tiền được bồi thường số tiền 459.260.000 đồng khi thu hồi đất.

Khi lập Hợp đồng tặng cho thì ông **G** là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **G** có ½ trong tài sản chung với bà **H2**. Ông **G** khi còn sống đã quyết định đoạt phần tài sản của ông trong diện tích 573,5m²

thửa đất số 78 cho ông **Lê Minh T**, có giá trị là (913.500.000 đồng + 35.882.000 đồng = 949.382.000 đồng : 2) = 474.691.000 đồng. Nay ông **G** đã chết, nên không ai có quyền thay đổi quyền tự định đoạt của ông. Do đó, phần tài sản này của ông **G** thì ông **Lê Minh T** được nhận. Phần tài sản của bà **H2** là di sản cần được phân chia theo quy định pháp luật, là $\frac{1}{2}$ trong khối tài sản chung thửa đất số 78; đồng thời cần phân chia di sản chung của cụ **G** và cụ **H2** đối với các tài sản còn lại do các cụ chưa định đoạt khi còn sống; đối với kỹ phần mà cụ **G** được hưởng của cụ **H2** thì do lúc này chưa phân chia di sản nên cụ **G** cũng chưa thể hiện việc định đoạt; xét thấy số di sản còn lại chia đều cho những người con là hợp lý. Bản án sơ thẩm phân chia toàn bộ tài sản của cụ **G** và cụ **H2** là chưa hợp lý, cần phải sửa lại.

[5] Phân chia di sản

Đối với phần di sản của bà **H2**, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét ông **T** đã có thời gian giữ gìn, bảo quản, tôn tạo nhà đất nên ông **T** được hưởng 23% trên tổng số tiền được bồi thường tương ứng số tiền làm tròn số 106.920.000 đồng, chỉ còn lại số tiền 290.006.000 đồng. Các bên đương sự thống nhất với giá của Hội đồng định giá tài sản tỉnh Phú Yên ngày 21/11/2024 và không tranh chấp về tài sản nhà ở, vật xây dựng kiến trúc khác do chính nguyên đơn, bị đơn tự xây dựng sử dụng và cây trồng gắn liền với đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

Như vậy di sản của cụ **H2** và cụ **G** để lại chưa chia có tổng giá trị (1.328.882.000 - 474.691.000) = 854.191.000 đồng để chia đều cho 06 người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của vợ chồng cụ **G**, cụ **H2** là: bà **Lê Thị B**, ông **Lê Văn C**, ông **Lê Văn C1**, ông **Lê Văn H**, ông **Lê Minh T**, bà **Lê Thị K**, mỗi người được hưởng một kỹ phần bằng nhau theo pháp luật có giá trị làm tròn số 142.365.000 đồng. Bà **Lê Thị B** chuyển giao kỹ phần của mình cho ông **Lê Văn H5**.

[6] Riêng các thửa đất lúa mà nhà nước đã cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ cho cụ **G**, cụ **H2** (bình quân mỗi người được nhận 500m²) và thửa đất rẫy (đất rừng sản xuất), hiện do ông **H** quản lý sử dụng. Nguyên đơn và bị đơn xin nhận bằng hiện vật là quyền sử dụng đất, là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Người nào nhận di sản bằng hiện vật là quyền sử dụng đất nhiều hơn thì có nghĩa vụ trả chênh lệch bằng giá trị cho các kỹ phần khác được hưởng.

[7] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 683033 với diện tích 2.915m², do ông **Lê G** đại diện chủ hộ đứng tên, được UBND huyện **S** (nay là thị xã **S**) cấp ngày 07/9/1998, bao gồm 05 thửa đất lúa, 01 thửa đất màu. Các thửa đất đều tọa lạc tại khu phố **L**, phường **X**, thị xã **S** tỉnh Phú Yên. Tại thời điểm Nhà nước cân đối giao đất, hộ gia đình ông **Lê G** có 05 người, gồm: ông **Lê G** (chủ hộ), bà **Nguyễn Thị H2** (vợ) và các con ông **Lê Văn H**, bà **Lê Thị K**, ông **Lê Minh T**. Hiện nay, thửa đất số 840 vợ chồng ông **G**, bà **H2** đã hiến một phần diện

tích đất để làm Trụ sở **khú phố L**, chỉ còn lại khoảng 250m² do nguyên đơn ông **T** quản lý, sử dụng; Thửa đất số 217 do bà **Lê Thị K** quản lý sử dụng; Thửa đất số 215, 269, 273 do nguyên đơn ông **T** quản lý sử dụng; Thửa 401 do bị đơn ông **Lê Văn H** quản lý sử dụng. Ngoài ra, vợ chồng ông **G**, bà **H2** còn có một thửa đất rẫy tọa lạc tại **khú phố L, phường X, thị xã S** do ông **Lê Văn H** quản lý, sử dụng. Theo Biên bản của Hội đồng định giá tài sản ngày 21/11/2024, xác định loại đất lúa có giá 40.000đ/m², loại đất trồng cây lâu năm có giá 70.000đ/m², loại đất rừng sản xuất có giá 15.000đ/m², loại đất ở ODT có giá 15.000.000đ/m². Nên ngoài phần diện tích 1.000m² đất lúa cân đối giao theo Nghị định 64/CP của Chính phủ cho vợ chồng cụ **G**, cụ **H2** đã tính vào di sản để chia thừa kế, số diện tích các thửa đất lúa còn lại cần giữ nguyên để nguyên đơn, bị đơn, tiếp tục quản lý sử dụng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được cân đối giao theo Nghị định 64/CP của Chính phủ tại thời điểm cân đối tiếp tục quản lý sử dụng để tránh việc xáo trộn việc canh tác sản xuất, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người được cân đối giao theo Nghị định 64/CP. *(Kèm bản đồ địa chính phường X- Mảnh trích đo chỉnh lý Bản đồ địa chính số 55- 2022; Bản trích đo hiện trạng thửa đất rẫy- Rừng trồng; Bản trích đo hiện trạng thửa đất Lúa; Bản trích đo hiện trạng thửa đất ở, cây lâu năm.)*

Các bên đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai, để được chỉnh lý biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng các bên đang sử dụng theo quy định pháp luật đất đai.

[8] Về việc phân chia bằng hiện vật:

Bản án sơ thẩm đã phân định diện tích và giao cho người đang sử dụng đất nào thì được nhận phần diện tích đất đó và thối trả lại theo giá trị chênh lệch là hợp lý, cần được giữ nguyên.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm giao ông **Lê Văn H** tiếp tục sử dụng 30,45m² đất ở và 168,65m² đất trồng cây lâu năm theo Bản trích đo hiện trạng thửa đất của Hội đồng định giá, có vị trí “S1”; Giao ông **Lê Minh T** tiếp tục sử dụng: 30,45m² đất ở và 343,95m² đất trồng cây lâu năm theo Bản trích đo hiện trạng thửa đất của Hội đồng định giá, có vị trí “S2”; Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31-7-2024 của **Bộ T4** quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận thì về diện tích thửa đất “*Diện tích: được xác định theo đơn vị mét vuông (m²) làm tròn đến một chữ số thập phân*”, như vậy việc chia đến 02 chữ số thập phân về loại đất sẽ khó khăn cho việc thi hành án, khó khăn cho việc đo đạc cụ thể. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên tổng diện tích, ranh giới mà bản án sơ thẩm đã quyết định phân chia, kể các Sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm, chỉ sửa lại phần diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm cho mỗi phần diện tích cho phù hợp.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn, chỉ chấp nhận một phần về yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ **G**, cụ **H2** để lại mà các cụ chưa định đoạt khi còn sống; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 127620, do ông **Lê G** đứng tên; hủy Hợp đồng tặng cho do ông **Lê G** lập ngày 07/01/2011 và hủy xác nhận chỉnh lý, biến động ngày 11/02/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thị xã S**.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo giá trị được phân chia; các chi phí tố tụng được giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm ông **Lê Minh T** không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần kháng cáo của ông **Lê Minh T**, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk).

2. Áp dụng các Điều 620, 623, 649, 650 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106, 168, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án. Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn. Chấp nhận một phần về yêu cầu chia thừa kế di sản của vợ chồng cụ **G**, cụ **H2** để lại chưa chia và yêu cầu nhận hiện vật quyền sử dụng đất, gồm diện tích 573,5m² và 1.000m² diện tích đất lúa được cấp theo Nghị Định 64/CP cho vợ chồng cụ **G**, cụ **H2** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 683033.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố về chia thừa kế di sản của vợ chồng cụ **G**, cụ **H2** để lại chưa chia; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 127620, do ông **Lê G** đứng tên; hủy hợp đồng tặng cho do ông **Lê G** lập ngày 07/01/2011, tặng cho ông **T** diện tích 573,5m² đất và hủy xác nhận chỉnh lý, biến động ngày 11/02/2011, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thị xã S**. Chấp nhận về khoản tiền bồi thường do thu hồi đất là di sản thừa kế của vợ chồng cụ

G, cụ H2 290.006.000 đồng/459.260.000 đồng để chia thừa kế theo pháp luật cho 06 đồng thừa kế, mỗi kỷ phần được hưởng 142.365.000 đồng (làm tròn số).

2.3. Giao ông Lê Văn H tiếp tục sử dụng diện tích đất 199,1m² đất tại thửa 78; trong đó có 30m² đất ở x 15.000.000đ/m² = 450. 000.000đ, 169,1m² đất trồng cây lâu năm x 70.000đ/m² = 11.837.000đ theo Bản trích đo hiện trạng thửa đất của Hội đồng định giá, có vị trí “S1”, tương ứng với các cạnh (từ 1,4; 4, 20; 20, 21; 21, 22; 22, 23; 23, 1); 3.299,6m² đất rẫy (đất rừng sản xuất) x 15.000đ/m² = 49.494.000đ. Có tổng giá trị 511.331.000 đồng nhưng ông H được hưởng một kỷ phần có giá trị đồng 142.365.000 đồng và nhận một kỷ phần của bà B có giá trị 142.365.000 đồng, tổng cộng 284.730.000 đồng nên bị đơn ông Lê Văn H phải có nghĩa vụ trả lại chênh lệch với số tiền làm tròn **226.600.000** đồng cho các đồng thừa kế khác (ông C1, ông C, bà K).

2.4. Giao ông Lê Minh T tiếp tục sử dụng diện tích đất 374,4m²; trong đó có 30,9m² đất ở x 15.000.000đ/m² = 463.500.000đ; 343,5m² đất trồng cây lâu năm x 70.000đ/m² = 24.045.000đ theo Bản trích đo hiện trạng thửa đất của Hội đồng định giá, có vị trí “S2”, tương ứng với các cạnh (từ 4, 7; 7, 11; 11, 20; 20, 4); 1.000m² đất lúa x 40.000đ/m² = 40.000.000đ. Có tổng giá trị 527.545.000 đồng, nhưng ông T được hưởng một kỷ phần có giá trị 142.365.000đồng và phần tài sản của cụ G tặng cho là 474.691.000 đồng; tổng cộng là 617.056.000 đồng, do còn thiếu nên ông Lê Minh T được tiếp tục nhận 89.511.000 đồng, (được khấu trừ vào số tiền mà ông T phải giao lại để phân chia thừa kế 290.006.000 đồng). *(Sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm)*

Ông T phải giao trả lại số tiền đã nhận bồi thường đang giữ là 290.006.000đồng - 89.511.000 đồng = **200.495.000** đồng cho các đồng thừa kế khác (ông C1, ông C, bà K).

2.5. Ông C1, ông C, bà K được nhận mỗi người một kỷ phần có giá trị 142.365.000 đồng; từ số tiền ông H và ông T thối trả lại do chênh lệch giá trị.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 28.107.000 đồng (Tòa án thị xã Sông Cầu 3.607.000đ + Tòa án tỉnh Phú Yên 24.500.000đ) Các bà Lê Thị B, ông Lê Văn C, ông Lê Văn C1, ông Lê Văn H, ông Lê Minh T, bà Lê Thị Kim M1 người phải chịu 4.684.500 đồng.

Ông T đã nộp tạm ứng 33.607.000 đồng, nên các ông Lê Văn C, ông Lê Văn C1, bà Lê Thị Kim M1 người phải trả lại cho ông Lê Minh T 4.684.500 đồng. Ông Lê Minh T được nhận lại số tiền 14.869.000 đồng tạm ứng còn thừa, (Toà án cấp sơ thẩm).

Ông H đã nộp tạm ứng 20.000.000 đồng, bà Lê Thị B và ông Lê Văn H chịu 9.369.000 đồng. Ông Lê Văn H còn được nhận lại số tiền 10.631.000 đồng tạm ứng còn thừa, (Toà án cấp sơ thẩm).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị B, ông Lê Văn C, ông Lê Văn C1, ông Lê Văn H, ông Lê Minh T, bà Lê Thị K; mỗi người phải chịu 7.118.250 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với kỷ phần được hưởng. Riêng bà B đã giao lại kỷ phần cho ông H được hưởng nên ông H phải chịu tiền án phí cho bà B.

Ông Lê Minh T được khấu trừ 600.000 đồng đã nộp tạm ứng tại các Biên lai thu tiền tạm ứng số 0005137 ngày 18/01/2021; số 0007058 ngày 24/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu, nên còn phải nộp tiếp tiền án phí sơ thẩm là 6.518.250 đồng.

Ông Lê Văn H được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tiền tạm ứng số 0005269 ngày 17/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu, nên còn phải nộp tiếp tiền án phí sơ thẩm là 13.936.500 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm ông Lê Minh T không phải chịu, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006973 ngày 16-5-2025 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Phú Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk) được tiếp tục khấu trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm của ông T, thực hiện tại giai đoạn Thi hành án.

Khi bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Nguyễn Tấn Long