

**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: 20/2025/DS - PT

Ngày: 05 - 8 - 2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”

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: ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 05 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 186/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp di sản thừa kế và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B đường B, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ). Nay là: Số B đường B, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Phan Mạnh T1; Luật sư Công ty L; địa chỉ: Phòng A, Tầng A, tòa nhà H, D N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ). Nay là: Phòng A1, Tầng A, tòa nhà H N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông **Nguyễn Đức T2**, sinh năm 1965;

- Bà **Đông Thị T3**, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ)**.
Nay là: **tổ dân phố B, xã L, tỉnh Quảng Trị**; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà T3: bà **Nguyễn Thị Thùy N**, sinh năm 1990; địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ)**. Nay là: **tổ dân phố B, xã L, tỉnh Quảng Trị**; vắng mặt.

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

3.1. Cụ bà **Võ Thị X**, sinh năm 1940; địa chỉ: **Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ)**. Nay là: **tổ dân phố B, xã L, tỉnh Quảng Trị**; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cụ X: bà **Nguyễn Thị Kim T**; địa chỉ: **Số B đường B, phường A, thành phố Hồ Chí Minh**; có mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1961; địa chỉ: **Số E đường G, Phường D, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (cũ)**; nay là: **51/8 đường G, phường T, thành phố Hồ Chí Minh**; có mặt.

3.3. Bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm 1961; địa chỉ: **Số H đường F, ấp M, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (cũ)**; nay là: **số H đường F, ấp M, xã T, thành phố Hồ Chí Minh**; vắng mặt.

3.4. Bà **Nguyễn Thị Minh H**, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: **5 đường G, Phường D, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (cũ)**; nay là: **51/8 đường G, phường T, thành phố Hồ Chí Minh**; vắng mặt.

3.5. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1969; địa chỉ: **Số G đường F, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)**. Nay là: **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**; có mặt.

3.6. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (cũ)**. Nay là **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q**; vắng mặt.

3.7. **Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ)**. Nay là **Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Quảng Trị**; có văn bản xin vắng.

3.8. **Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình (cũ)**. Nay là **xã L, tỉnh Quảng Trị**; có văn bản xin vắng.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị Kim T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Võ Thị X**; đều có mặt.

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, bà Nguyễn Thị Kim T (viết tắt là nguyên đơn) trình bày:

Cụ ông Nguyễn Đức T4 và cụ bà Võ Thị X sinh được 06 người con gồm: bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Đức T2. Hai cụ tạo lập được khối tài sản chung là 01 nhà cấp 04 gắn liền với diện tích 777,2m² đất tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Nguồn gốc thửa đất này do cụ T4 cụ X mua của bà Nguyễn Thị X1 với giá 4.000.000 đồng theo Giấy mua bán nhà viết tay ngày 20/3/1990. Năm 2003 cụ T4 không để lại di chúc, năm 2011 cụ X tự làm thủ tục đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt GCNQSDĐ) thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 thị trấn N; diện tích đất 777,2m² đất (200m² đất ở và 577,2m² đất trồng cây hàng năm khác). Ngày 15/7/2019, cụ X làm thủ tục tách thửa đất số 33 thành hai thửa đất số 149, diện tích 297m² đất và thửa đất số 150, diện tích 480,2m² đất, tuy nhiên tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L lại lập ngày 28/6/2019 và sơ đồ chỉnh lý địa chính ngày 28/6/2019 được phê duyệt vào ngày 01/7/2019 được thực hiện đo vẽ trước khi có đơn đề nghị tách thửa là trái quy định pháp luật.

Ngày 15/7/2019 Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị trấn N chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ X và vợ chồng ông T2, bà T3 tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 thị trấn N. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng cụ X già yếu, lẫn lộn, văn hóa thấp, không thể đọc được văn bản, chỉ biết ghi tên riêng của mình, nhưng UBND thị trấn N vẫn thực hiện việc chứng thực Hợp đồng tặng cho là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T4 là quyền sử dụng diện tích đất 777,2m² tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 thị trấn N và 02 ngôi nhà cấp 04 tọa lạc trên thửa đất; tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2019 giữa cụ X và vợ chồng ông T2 vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tuyên hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho cụ X và vợ chồng ông T2, bà T3 tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 thị trấn N.

* Tại đơn phản tố, B1 tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Đức T2, bà Đồng Thị T3; người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà T5 (viết tắt là bị đơn) trình bày:

Bố mẹ bị đơn (cụ T4, cụ X) và các con trước đây sinh sống tại Đ, thị trấn N; sau khi các chị em của ông T2 thoát ly đi làm ăn, sinh sống ở nơi khác. Năm 1990, vợ chồng bị đơn đưa cho cụ X 4.000.000 đồng để mua lại căn nhà ngôi ba gian của vợ chồng bà X1 (có giấy mua bán nhà viết tay ngày 20/3/1990 do cụ X

đứng tên). Do ngôi nhà ngôi ba gian xuống cấp nên năm 1996 vợ chồng bị đơn xây dựng nhà mới, hoàn thiện năm 2001; mọi chi phí xây dựng nhà do vợ chồng bị đơn chi trả. Các anh, chị, em của ông T2 không sinh sống trên thửa đất, không có tên trong sổ hộ khẩu. Năm 2003 cụ T4 chết, cụ X cùng gia đình bị đơn vẫn tiếp tục sinh sống trên thửa đất. Năm 2011 cụ X được cấp GCNQSDĐ lần đầu nên phần đất này không phải là di sản thừa kế của cụ T4. Việc UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho cụ X là đúng quy định, do đó cụ X có quyền định đoạt đối với thửa đất này. Cụ X lập hợp đồng tặng cho bị đơn quyền sử dụng đất thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 thị trấn N là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật; cán bộ UBND thị trấn Nông trường L đến nhà để cụ X ký và điểm chỉ, được UBND thị trấn chứng thực. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho cụ X minh mẫn, nhận thức và làm chủ được việc mình làm, do đó hợp đồng không bị vô hiệu. Vì vậy bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét chia di sản thừa kế của cụ T4 nhưng đề nghị căn cứ hợp đồng tặng cho và bản cam kết của cụ X, tôn trọng quyền định đoạt của cụ X để chia.

** Tại Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa cụ Võ Thị X và người đại diện theo ủy quyền của cụ X trình bày:*

Nhà đất tranh chấp do vợ chồng cụ mua lại của bà X1. Năm 2019, cụ lập hợp đồng tặng cho bị đơn thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 thị trấn N là ngoài ý muốn của cụ, vì sức khỏe yếu, văn hóa thấp; cụ không biết nội dung tặng cho là gì, cụ không biết đọc và không có ai đọc cho cụ nghe, cụ chỉ viết được tên riêng của mình, có sự việc lừa dối ép buộc; 05 người con còn lại của cụ không biết việc này. Cụ đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa cụ X đồng ý nhận các phần thừa kế mà các con giao lại cho cụ.

** Tại Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Minh H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Văn B2 trình bày:*

Các ông, bà thống nhất trình bày của nguyên đơn, cụ X và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Các ông bà xin được nhận kỷ phần thừa kế của mình được hưởng. Tuy nhiên tại phiên tòa các ông, bà đều thống nhất nhường kỷ phần thừa kế của mình được hưởng cho cụ X.

** Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình trình bày:*

Nguồn gốc sử dụng đất của vợ chồng cụ T4 là nhận chuyển nhượng lại từ gia đình bà Nguyễn Thị X1 vào năm 1990 và sử dụng ổn định cho đến nay. Việc cấp GCNQSDĐ mang tên cụ X năm 2011 là do cụ X tự kê khai đất thuộc quyền sử dụng của cụ (do cụ T4 chết năm 2003) và được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ theo quy định. Năm 2019 cụ X tự nguyện tặng cho lại một phần diện tích thửa đất được cấp cho bị đơn, Hợp đồng tặng cho lập ngày 15/7/2019 do UBND thị trấn thị trấn N chứng thực. Quá trình làm thủ tục hồ sơ tặng cho,

UBND thị trấn thị trấn N làm theo quy định, các bên tham gia giao dịch hợp đồng còn minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và ký hợp đồng trước mặt người tiếp nhận hồ sơ. Việc thẩm định và phê duyệt hồ sơ là do cơ quan chuyên môn cấp trên thực hiện. UBND thị trấn đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:*

Ngày 08/7/2016, cụ X có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ (từ thửa đất số 11, diện tích 782m² sang thông tin bản đồ địa chính mới là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 thị trấn N; diện tích 777,2m²). Sau đó, thực hiện các thủ tục và UBND huyện cấp đổi GCNQSDĐ bảo đảm các quy định của pháp luật.

** Sở T (nay là Sở N) tỉnh Quảng Bình trình bày:*

Năm 2017, cụ X được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 thị trấn N. Ngày 24/7/2019, cụ X nộp hồ sơ đăng ký tách thửa đất và tặng cho một phần thửa đất nói trên cho bị đơn. Theo hồ sơ đăng ký biến động đất đai thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ X và bị đơn đã được chứng thực. Căn cứ quy định pháp luật thì việc tặng cho và đề nghị cấp đổi một phần thửa đất sau khi tặng cho đảm bảo các điều kiện theo quy định. Trên cơ sở tài liệu do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L lập hồ sơ chuyển Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, trình Sở T ký cấp GCNQSDĐ cho bị đơn do nhận tặng cho, đồng thời cấp đổi mới phần thửa đất sau khi tặng cho cho cụ X. Việc cấp GCNQSDĐ đúng quy định của pháp luật; nguyên đơn yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho cụ X là không có cơ sở.

[2] *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 (Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm ngày 21/3/2022 và ngày 16/6/2022) của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T: Hủy GCNQSDĐ số 337833 ngày 10/5/2011, do UBND huyện L cấp cho cụ Võ Thị X; hủy GCNQSDĐ số BT 734592 ngày 31/10/2017; hủy GCNQSDĐ số CR 401718 ngày 02/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp mang tên ông Nguyễn Đức T2, bà Đồng Thị T3 để chia thừa kế; hủy GCNQSDĐ số CR 401717 ngày 02/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho cụ Võ Thị X để chia cho các đồng thừa kế.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 103, quyền số 07 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/7/2019 giữa người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan là cụ **Võ Thị X** và bị đơn ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đồng Thị T3** là vô hiệu; đình chỉ đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà **T** do nguyên đơn rút yêu cầu.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 777,2m² đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình** là tài sản chung của cụ **Nguyễn Đức T4** và cụ **Võ Thị X**, mỗi người được sở hữu theo phần là 338, 6m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 288, 6m² đất trồng cây lâu năm khác.

Ông **T2** được chia 387,6m² đất có giá trị 39.731.500 đồng thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**. Ông **T2** được hưởng 01 phần thừa kế là 55,5m², do đó buộc ông **T2** có trách nhiệm bù tiền chênh lệch giá trị đất cho cụ **X** diện tích 332,1m² là 27.457.000 đồng.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà **Nguyễn Thị Kim T**, bà **Nguyễn Thị C**, bà **Nguyễn Thị O**, bà **Nguyễn Thị Minh H**, ông **Nguyễn Văn B** giao lại phần thừa kế của mình cho cụ **Võ Thị X**.

Chia cho cụ **Võ Thị X** 389,5m² đất có giá trị 71.466.000 đồng, tại thửa đất số 149 và một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**.

[3] *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2022/DS-PT ngày 21/12/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:* Giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] *Tại quyết định Giám đốc thẩm số 82/2024/DS-GĐT ngày 05/12/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:*

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và Bản án dân sự phúc thẩm số 256/2022/DS-PT ngày 21/12/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Giao Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử lại vụ án.

[5] *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS- ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:*

Căn cứ khoản 4 Điều 34, khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 96, điểm khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai 2013; Điều 130, Điều 459, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường

vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Kim T**, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2019 giữa cụ bà **Võ Thị X** và ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đông Thị T3** tại thửa đất số thửa số 33 (nay là thửa đất số 150), tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình** bị vô hiệu một phần đối với diện tích 91,6m² đất; phần diện tích 388,6m² đất (100m² đất ở và 288,6m² đất trồng cây hàng năm) có hiệu lực.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Kim T**, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 337833 ngày 10/5/2011 của **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp cho cụ bà **Võ Thị X**, tại thửa số 11, tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 734592 ngày 31/10/2017 của **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp cho cụ **Võ Thị X** tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401718, ngày 02/8/2019 của **Sở T** (nay là Sở Nông nghiệp) và **Môi trường tỉnh Q** cấp cho ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đông Thị T3** tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401717 ngày 02/8/2019 của **Sở T** (nay là Sở Nông nghiệp) và **Môi trường tỉnh Q** cấp cho cụ bà **Võ Thị X** tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**.

3. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Kim T** và đơn phản tố của ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đông Thị T3** về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ ông **Nguyễn Đức T4** tại ½ thửa đất số thửa số 33 (nay là thửa đất số 149 và 150), tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**.

4. Cụ bà **Võ Thị X** được quản lý, sử dụng 186,8m² đất (trong đó có 85,68m² đất ở và 101,12m² đất trồng cây hàng năm) tại các điểm 6, 8, 10, 11 và 13 trên sơ đồ; trong đó từ điểm 6 đến điểm 8 dài 7,33 mét; từ điểm 8 đến điểm 10 dài 27,12 mét (3,93 mét + 23,19 mét); từ điểm 10 đến điểm 11 dài 1,23 mét; từ điểm 11 đến điểm 13 dài 6,40 mét (5,10 mét + 1,30 mét) và từ điểm 13 đến điểm 6 dài 28,35 mét.

5. Cụ bà **Võ Thị X** được nhận tại vợ chồng ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đông Thị T3** 116.960.000 đồng (*Một trăm mười sáu triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng*) giá trị của 146,2m² đất trồng cây hàng năm khác.

6. Vợ chồng ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đông Thị T3** được quản lý, sử dụng 590,3m² đất (trong đó có 114,28m² đất ở và 476,02m² đất trồng cây hàng năm)

tại các điểm 6, 8, 7, 18, 14 và 13 trên sơ đồ; trong đó từ điểm 6 đến điểm 8 dài 7,33 mét; từ điểm 8 đến điểm 7 dài 0,59 mét; từ điểm 7 đến điểm 18 dài 24,61 mét (7,39 mét + 2,61 mét + 14,61); từ điểm 18 đến điểm 14 dài 30,31 mét (1,62 mét + 28,69 mét); từ điểm 14 đến điểm 13 dài 21,23 mét (17,63 mét + 3,60 mét) và từ điểm 13 đến điểm 6 dài 28,35 mét.

7. Vợ chồng ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đồng Thị T3** có nghĩa vụ trả cho cụ **X** 116.960.000 đồng (*Một trăm mười sáu triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng*) giá trị của 146,2m² đất trồng cây hàng năm khác.

8. Cụ bà **Võ Thị X** được sở hữu 01 nhà nuôi gà rộng 36m² tại các điểm a, b, c và d trên sơ đồ; nhưng cụ **X** phải trả cho vợ chồng ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đồng Thị T3** 2.500.000 đồng (*Hai triệu, năm trăm ngàn đồng*) giá trị nhà nuôi gà.

9. Buộc ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đồng Thị T3** phải tháo dỡ, chuyển ra ngoài 186,8m² đất cụ **Võ Thị X** được quản lý, sử dụng, gồm: 02 cây bưởi, 01 cây xoan, 01 cây chanh, 01 cây cam, 01 cây mít, 01 khóm tre; 01 hầm phốt rộng 7m² tại các điểm 0, h, g, f và 31,72 mét hàng rào (từ điểm 8 đến điểm 9 và từ điểm 9 đến điểm 12 trên sơ đồ). Hết thời hạn tự nguyện thi hành án ông **T2**, bà **T3** không tháo dỡ các cây trồng và tài sản trên 186,8m² đất tại các điểm 6, 8, 10, 11 và 13 trên sơ đồ thửa đất thì cưỡng chế tiêu hủy, phá bỏ để trả đất cho cụ **X**.

(Sơ đồ thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm)

10. Cụ bà **Võ Thị X** và ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đồng Thị T3** có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai để đăng ký việc sử dụng đất theo quy định.

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.

[6] *Kháng cáo:*

Ngày 14-4-2025, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim T** và **Võ Thị X** kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng:

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 15/7/2019 giữa cụ bà **Võ Thị X** và ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đồng Thị T3**;

+ Tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 337833 ngày 10/5/2011 của **UBND huyện L** cấp cho bà **Võ Thị X**; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 734592 ngày 31/10/2017 của **UBND huyện L** cấp cho bà **Võ Thị X**; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401718 ngày 02/8/2019 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp cho ông **Nguyễn Đức T2**, bà **Đồng Thị T3**; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401717 ngày 02/8/2019 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp cho bà **Võ Thị X**.

+ Tiến hành chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của ông **T4** là quyền sử dụng đất và 02 căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất tại thửa đất số 33 (cũ) tờ bản đồ số 15 ở **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**.

[7] *Tại phiên toà phúc thẩm:*

Bà **Nguyễn Thị Kim T** và bà **Võ Thị X** giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

- *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 các kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc đất tranh chấp; kháng cáo của bà **Nguyễn Thị Kim T** và bà **Võ Thị X** là không có cơ sở, tại phiên toà phúc thẩm bà **T** cũng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên 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 toà, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ thừa kế: các bên đương sự đều thừa nhận cụ ông **Nguyễn Đức T4** (chết năm 2003) và cụ bà **Võ Thị X** có 06 con chung gồm bà **Nguyễn Thị C**, bà **Nguyễn Thị O**, bà **Nguyễn Thị Minh H**, ông **Nguyễn Văn B**, bà **Nguyễn Thị Kim T** và ông **Nguyễn Đức T2**. Cụ **T4** và cụ **X** không còn người con nào khác, kể cả con riêng hay con nuôi. Cụ ông **Nguyễn Đức T4** chết không để lại di chúc, do đó hàng thừa kế theo pháp luật của cụ **T4** gồm vợ là cụ **X** và 06 con chung.

[2] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp:

Thửa đất số 33 (nay là thửa đất số 149 và số 150), tờ bản đồ số 15 **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình**; diện tích 777,2m² có nguồn gốc của vợ chồng cụ ông **Nguyễn Đức T4**, cụ bà **Võ Thị X** nhận chuyển nhượng từ cụ bà **Nguyễn Thị X1** từ năm 1990, do đó, xác định đây là tài sản chung của vợ chồng cụ **T4**, cụ **X**.

[3] Quá trình cấp Giấy chứng nhận và tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp:

Ngày 10/5/2011, bà **Võ Thị X** được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 337833 đối với thửa số 11, tờ bản đồ số 15 diện tích 782m² (trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 582m²) tại **thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình** (BL 29).

Năm 2017, bà X cấp đổi lại, đất thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 15 theo Giấy CNQSD đất số BT 734592 do UBND huyện L cấp ngày 31/10/2017, diện tích được cấp 777,2m², trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 577,2m² (BL 16).

Năm 2019, bà X làm thủ tục tách thửa 33, tờ bản đồ số 15 thành 02 thửa là thửa số 149, tờ bản đồ số 15, diện tích 297m², trong đó đất ở tại đô thị 100m², đất trồng cây hàng năm khác 197m² (được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401717 ngày 02/8/2019-BL 13) còn đối với thửa số 150, tờ bản đồ số 15 diện tích 480,2m², trong đó đất ở có thị 100m², đất trồng cây hàng năm khác 380,2m², bà X đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Đức T2, bà Đồng Thị T3 (BL 18-26). Cùng ngày 02/8/2019, vợ chồng ông T2, bà T3 đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 401718 (BL 15).

[4] Xem xét yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ X và bị đơn ngày 15/7/2019:

Ngày 15/7/2019, cụ X ký hợp đồng tặng cho vợ chồng bị đơn ông T2, bà T3 quyền quản lý, sử dụng 480,2m² đất tại thửa đất số 33 (nay là thửa đất số 150), tờ bản đồ số 15 thị trấn N. Về hình thức của hợp đồng được các bên ký, điểm chỉ trước mặt cán bộ UBND thị trấn N và Hợp đồng được UBND thị trấn N chứng thực theo đúng quy định.

Tuy nhiên, thửa đất số 33 (nay là thửa đất số 149 và số 150), tờ bản đồ số 15 thị trấn N, huyện L, tỉnh Quảng Bình được xác định là tài sản chung của cụ T4, cụ X. Năm 2003 cụ T4 chết không để lại di chúc, cụ X không có quyền định đoạt phần tài sản này của cụ T4. Do đó, cần xác định $\frac{1}{2}$ tài sản chung nêu trên là di sản của cụ T4 để lại sẽ được chia thừa kế theo pháp luật cho cụ X và 06 con chung. Cụ thể di sản của cụ T4 là: $777,2\text{m}^2 : 2 = 388,6\text{m}^2$, trong đó gồm 100m² đất ở và 288,6m² đất trồng cây hàng năm khác. Mỗi kỹ phần thừa kế cụ T4 để lại tương ứng là $388,6\text{m}^2 : 7 = 55,5\text{m}^2$, trong đó gồm 14,28m² đất ở và 41,22m² đất trồng cây hàng năm khác.

Do đó, việc cụ X tặng cho vợ chồng ông T2, bà T3 đối với thửa số 150, tờ bản đồ số 15 diện tích 480,2m², trong đó đất ở có thị 100m², đất trồng cây hàng năm khác 380,2m² là vượt quá phần quyền tài sản của cụ X trong khối tài sản chung vợ chồng. Phần diện tích đất cụ X có quyền tặng cho thì cụ X2 đã định đoạt theo Hợp đồng ngày 15/7/2019 thì đã hoàn thành, người được tặng cho đã nhận đất, xây dựng sử dụng ổn định; nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Về yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn và cụ Võ Thị X thì thấy việc tặng cho quyền sử dụng đất của cụ X bị vô hiệu

một phần. Quá trình giải quyết vụ án, những người con còn lại (trừ bị đơn – ông T2) đều thống nhất giao kỷ phần thừa kế mà mình được hưởng cho cụ X trực tiếp quản lý, sử dụng. Cụ X cũng đồng ý nhận các kỷ phần thừa kế này. Do đó, cần hủy các Giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn và cụ X để cấp lại theo đúng diện tích và hiện trạng sử dụng thực tế.

[5] Xem xét việc phân chia bằng hiện vật:

Bản án sơ thẩm đã phân chia theo hiện trạng sử dụng đất, cũng như việc xử lý các công trình, vật kiến trúc trên đất, thời trả giá trị bằng tiền... trên cơ sở phân tích, đánh giá theo nội dung nhận định của bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên và điều kiện thi hành án sau này. Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và người có quyền và nghĩa vụ liên quan cụ Võ Thị X không có cơ sở chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và người có quyền và nghĩa vụ liên quan cụ Võ Thị X, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 01-4-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005378 ngày 21-4-2025 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Bình (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Q). Cụ Võ Thị X được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- 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