TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 61/2026/DS – PT
Ngày: 02 - 4 - 2026
V/v Tranh chấp chia di sản thừa kế

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hiệp.

Các Thẩm phán: Ông Trần Công Đoàn và ông Trần Văn San.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình:*** Ông Trần Trọng Dần - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2025/TLPT - DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc "*Tranh chấp chia di sản thừa kế*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS - ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*:** Ông Đinh Thế P, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B Ô, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số B Ô, phường N, tỉnh Ninh Bình), có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ A, thị trấn N, huyện N, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình), có mặt.

**** Bị đơn***: Ông Đinh Xuân H, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình), có mặt.

**** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Đinh Thị L (tên gọi khác: Đinh Thị Phúc L), sinh năm 1949; địa chỉ: Số I, phố Đ, tổ B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình (nay là Số I phố Đ, tổ B, phường T, tỉnh Hưng Yên), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Đinh Thị C, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình), có mặt.

- Anh Đinh Thế H1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số D đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D đường C, phường P, Thành phố

Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Chị Đinh Thị H2, sinh năm 1976; có mặt.
- Chị Đinh Thị Hải V, sinh năm 1973; có đơn xin vắng mặt.
- Chị Đinh Thị N, sinh năm 1986; có đơn xin vắng mặt.
- Chị Đinh Thị L1, sinh năm 1989; có đơn xin vắng mặt.
- Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1951; có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đinh Thị Hải V, chị Đinh Thị N, chị Đinh Thị L1 và bà Phạm Thị T1: Chị Đinh Thị H2, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình).

- Bà Tạ Thị N1, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình), có mặt.
- Bà Trần Thị Thanh P1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số B Ô, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số B Ô, phường N, tỉnh Ninh Bình), có mặt.
- Chị Cù Thị T2, sinh năm 1979; địa chỉ: Số D đường C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Anh Đinh Văn T3, sinh năm 1991 và chị Phạm Thị T4, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình); anh T3 có mặt, chị T4 uỷ quyền cho anh T3.
- Văn phòng C1; địa chỉ: số B đường B, tổ dân phố T, thị trấn C, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là số B đường B, tổ dân phố T, xã C, tỉnh Ninh Bình), vắng mặt.

**** Người kháng cáo***: Ông Đinh Thế P, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B Ô, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là số B Ô, phường N, tỉnh Ninh Bình).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ của nguyên đơn (ông Đinh Thế P) là cụ Đinh Văn T5, sinh năm 1923 và cụ Nguyễn Thị R, sinh năm 1924. Lúc sinh thời, cụ T5 và cụ R có 05 người con chung, gồm: bà Đinh Thị L (sinh năm 1949), ông Đinh Văn S (sinh năm 1950, chết năm 2016), ông Đinh Xuân H (sinh năm 1954), bà Đinh Thị C (sinh năm 1959) và ông Đinh Thế P (sinh năm 1962); ngoài ra, hai cụ không con riêng hay con nuôi. Ông bà nội, ngoại của ông P đã chết trước bố mẹ ông P.

Cụ Nguyễn Thị R đã mất năm 2017, cụ Đinh Văn T5 đã mất năm 2020; trước khi mất cụ R và cụ T5 đều không để lại di chúc. Trong quá trình chung sống, hai cụ đã tạo lập được khối tài sản chung là hai thửa đất gồm: Thửa số 1285, tờ bản đồ số 3 với diện tích 330m^2 (gồm 205m^2 đất ở và 125m^2 đất vườn tạp) và thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 3 với diện tích 370m^2 (gồm 130m^2 đất vườn tạp và 240m^2 ao nuôi cá); các thửa đất đều có địa chỉ tại: xã L, huyện N, tỉnh Nam Hà (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình). Ngày 28/9/1995, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G859489 đối với các thửa đất số 1285, 1286 mang tên hộ bà Nguyễn Thị R. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, hộ gia đình bà Nguyễn Thị R chỉ có hai thành viên là cụ Đinh Văn T5 và cụ Nguyễn Thị R.

Đến khoảng năm 2014, anh Đinh Thế H1 là con của ông Đinh Xuân H do có hộ khẩu thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh, khi về quê không có nơi ở nên đã được cụ T5 và cụ R cho mượn một phần thửa đất để xây dựng nhà ở có diện tích khoảng 40m^2 nằm trong thửa đất số 1286. Tuy nhiên, đầu năm 2019, do phát sinh mâu thuẫn, cụ T5 đã yêu cầu anh H1 trả lại toàn bộ diện tích đất đã mượn từ cụ T5 để cho ông P sử dụng và quản lý nhưng anh H1 không trả.

Ngày 16/5/2019, cụ T5 đã ký các hợp đồng tặng cho, nội dung cụ thể như sau: Tặng cho vợ chồng ông Đinh Xuân H và bà Tạ Thị N1 thửa đất có diện tích 161m^2 thuộc thửa đất số 5782, tờ bản đồ số 03; tặng cho chị Đinh Thị H2 (là con gái của ông Đinh Văn S thửa đất có diện tích 169m^2 thuộc thửa đất số 5783, tờ bản đồ số 03; tặng cho ông Đinh Thế P và vợ là bà Trần Thị Thanh P1 toàn bộ thửa đất có diện tích 370m^2 tại thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 03. Sau đó, ông P đã tiến hành thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1, nhưng ông H cản trở không cho ông P thực hiện.

Đến năm 2022, để thuận tiện cho việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất, ngày 01/7/2022, anh chị em trong gia đình ông P đã họp lại và thống nhất hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019 để thỏa thuận phân chia lại di sản thừa kế. Nguyện vọng của các anh chị em ông P là để ông H đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 1285 và ông P đứng tên quyền sử dụng thửa số 1286. Đối với thửa 1285 do trước đó chị Đinh Thị H2 đã xây nhà kiên cố trên một phần thửa đất 1285, có diện tích là 169m^2 nên ông H sẽ có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng lại cho chị H2. Sau đó, các con của ông S gồm: Chị Đinh Thị Hải V, chị Đinh Thị H2, chị Đinh Thị N và chị Đinh Thị L1 đã ký văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của cụ R và cụ T5. Ngày 21/7/2022, anh chị em trong gia đình đã ký thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và được Văn phòng C1 chứng nhận. Theo đó, bà Đinh Thị L và bà Đinh Thị C đồng ý tặng cho toàn bộ phần kỷ phần thừa kế của mình được hưởng cho ông P và ông H. Như vậy, khi phân chia, ông H nhận được quyền sử dụng thửa đất số 1285, ông P nhận được quyền sử dụng thửa đất số 1286.

Tuy nhiên, ông Đinh Xuân H lại thay đổi ý kiến không đồng ý với văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên cũng như cản trở ông P trong việc thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P.

Vì vậy, ông P yêu cầu Toà án phân chia di sản thừa kế của bố mẹ ông P để lại theo nội dung thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 21/7/2022 giữa bà Định Thị L2, ông Đinh Xuân H, bà Đinh Thị C và ông Đinh Thế P đã được công chứng tại Văn phòng C1, cụ thể: (1) Ông Đinh Xuân H được quyền sử dụng thửa đất số 1285, tờ bản đồ số 3, diện tích 330m^2; (2) ông Đinh Thế P được quyền sử dụng thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 3, diện tích 370 m^2; (3) Yêu cầu ông Đinh Thế H1 trả lại cho ông P toàn bộ diện tích đất khoảng 40m^2 mà anh H1 đang sử dụng là một phần trong thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 3 (nay là thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định).

Tại biên bản hoà giải ngày 08/5/2025 và 23/6/2025, ông P có ý kiến cho

anh Đinh Thế H1 được quyền sử dụng diện tích đất khoảng 40m² đã xây nhà trên một phần trong thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 3. Diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông P; mục đích ông P đòi lại diện tích đất vườn còn lại là để xây dựng nhà thờ. Nếu diện tích đất của anh H1 không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì ông P xin sử dụng ngôi nhà và toàn bộ diện tích đất, ông P có trách nhiệm trả giá trị tài sản cho anh H1. Đối với diện tích đất có nhà thuộc sở hữu của chồng ông P xây trên 1 phần thửa 1286; năm 2022, ông P đã bán cho vợ chồng anh Đinh Văn T3, chỉ làm giấy viết tay nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nếu Toà án đưa ra xét xử ông P vẫn đề nghị Toà án giao cho ông P là người sử dụng hợp pháp, sau này ông P có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh T3 theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Toà án không chấp nhận biên bản họp gia đình năm 2014 vì không đủ người tham gia và chữ ký của cụ R do người khác ký tên, trưởng thôn và trưởng đội sản xuất do ông P và ông T5 đến nhà riêng xin xác nhận.

**** Theo văn bản trình bày ý kiến, đơn đề nghị và lời khai tại phiên tòa, bị đơn trình bày:***

Ông Đinh Xuân H nhất trí với nội dung trình bày của ông nguyên đơn về các thông tin cá nhân của cụ Đinh Văn T5, cụ Nguyễn Thị R; về nguồn gốc chủ sở hữu quyền sử dụng các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số 3 tại xã L, huyện N, tỉnh Nam Hà (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình). Tuy nhiên, ông H không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Đinh Thế P; đồng thời, bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

Năm 1986, cụ R và cụ T5 đã tặng cho ông Đinh Thế P một phần diện tích đất để ở. Sau khi nhận tặng cho, ông P đã bán diện tích đất này lên thành phố N (nay là phường N, tỉnh Ninh Bình) để sinh sống. Năm 2014, bố mẹ ông đã tổ chức họp gia đình; ông P là người trực tiếp gọi mọi người về tham gia. Ông P đưa ra việc phân chia đất, kẻ vẽ sơ đồ vị trí đất; sau khi hoàn tất việc phân chia thì ngay vào năm 2014, vợ chồng anh Đinh Thế H1 đã về làm nhà theo sơ đồ chia đất. Anh H1 xây dựng nhà trên đất vườn, còn đất ao anh H1 đã trả tiền san lấp ao cho ông P. Đến năm 2017, ông P nói là làm sổ đỏ cho anh em trong gia đình; đồng thời, ông P đã nhận tiền của ông H, anh H1 và chị H2. Tuy nhiên, ông P không làm và cũng không trả tiền. Năm 2019, ông P làm hợp đồng tặng cho như nào ông H không biết. Năm 2022, ông P tự làm biên bản và đưa cho ông H ký; ông H tin tưởng anh em, cứ nghĩ ký để làm sổ đỏ nên ông không xem nội dung văn bản trước khi ký.

Nay, ông H đề nghị Toà án tuyên bố 06 văn bản công chứng vô hiệu gồm: Văn bản phân chia thừa kế lập năm 2019; 03 văn bản tặng cho năm 2019 có công chứng; văn bản huỷ bỏ văn bản phân chia di sản thừa kế năm 2019 và văn bản phân chia di sản thừa kế năm 2022 có công chứng tại văn phòng C1.

Đề nghị công nhận văn bản họp gia đình phân chia ngày 21/10/2014. Nếu văn bản họp gia đình ngày 21/10/2014 không được chấp nhận thì đề nghị Toà án chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Ông H đề nghị được nhận di sản bằng quyền sử dụng đất. Ông H đề nghị gia đình ông S, ông P phải trả cho ông H giá trị kỷ phần do gia đình ông S, ông P đang sử dụng vượt quá kỷ phần.

**** Quan điểm của bà Đinh Thị L (Đinh Thị Phúc L)*:** Bà nhất trí với nội

dung trình bày của ông nguyên đơn về các thông tin cá nhân của cụ Đinh Văn T5, cụ Nguyễn Thị R; về nguồn gốc chủ sở hữu quyền sử dụng các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số 3 tại xã L, huyện N, tỉnh Nam Hà (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình). Bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thế P, bà đồng ý với ý kiến phản tố của ông Đinh Xuân H. Năm 2014, cụ T5 có họp gia đình, bà không có mặt chỉ nghe được nghe cụ T5 thông báo lại: Đất của bố mẹ chia cho các con trai và cháu H1 - cháu đích tôn. Bà L đề nghị Toà án phân chia di sản thừa kế theo biên bản năm 2014, nếu biên bản phân chia năm 2014 không được pháp luật chấp nhận thì bà đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế của cụ R, cụ T5 theo pháp luật. Bà L xin nhận kỷ phần bằng hiện vật, bà tự nguyện tặng cho ông Đinh Xuân H kỷ phần được hưởng và không yêu cầu ông H phải chịu nghĩa vụ khi được nhận kỷ phần của bà L.

**** Quan điểm của bà Đinh Thị C*:** Bà nhất trí với nội dung trình bày của ông nguyên đơn về các thông tin cá nhân của cụ Đinh Văn T5, cụ Nguyễn Thị R; về nguồn gốc chủ sở hữu quyền sử dụng các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số 3 tại xã L, huyện N, tỉnh Nam Hà (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình). Bà không tham gia buổi họp gia đình nào mặc dù bà lấy chồng ở gần. Bà C có biết việc cụ T5 và cụ R chia đất cho 03 người con trai và cháu H1 năm 2014. Các biên bản khác có chữ ký của bà C nhưng bà C không biết nội dung, bà chỉ biết ký tên. Bà C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P. Bà C đề nghị TAND phân chia di sản thừa kế của bố mẹ bà để lại theo biên bản năm 2014 nếu biên bản phân chia năm 2014 không được pháp luật chấp nhận, bà C đề nghị chia di sản thừa kế theo pháp luật, bà C xin nhận kỷ phần bằng hiện vật, bà tự nguyện tặng cho ông Đinh Xuân H kỷ phần được hưởng, không yêu cầu ông H phải chịu nghĩa vụ khi được nhận kỷ phần của bà C.

**** Quan điểm của chị Đinh Thị H2*:** Năm 2005, sau khi chồng chết thì chị có về xin ông P và cụ T5 đất để làm nhà. Theo chị được biết, cụ T5 cho bố chị và ông H mỗi người nửa thửa đất. Còn việc cụ T5 cho em H1 thì chỉ nghe chứ không chứng kiến sự việc. Bố chị là con trưởng nhưng không có con trai nên cụ T5 giao cho ông P được quyền điều hành. Năm 2008, chị đã xây nhà cấp 4 trên đất được cho; đến năm 2017, chị dỡ nhà cấp 4 xây nhà mái bằng trên đất được cụ T5 cho. Quan điểm của chị là đề nghị Toà án phân chia di sản của cụ T5 và cụ R theo biên bản thoả thuận 2019.

Chị Đinh Thị Hải V, chị Đinh Thị N và chị Đinh Thị L1 đều có ý kiến, bố của các chị là Đinh Văn S chết ngày 08/9/2016 (chết trước cụ R và cụ T5); các chị là người thừa kế di sản thừa kế của cụ R, cụ T5; các chị đề nghị Toà án giải quyết phân chia di sản theo hợp đồng tặng cho năm 2019 để đảm bảo quyền, lợi ích của chị H2 và ông P. Đồng thời, chị Đinh Thị H2 nộp cho Toà án biên bản họp gia đình đề ngày 20/4/2025 có nội dung các đồng thừa kế (con ông S) thống nhất đồng ý cho chị Đinh Thị H2 đứng tên chủ sử dụng đất được chia là kỷ phần của ông Đinh Văn S.

* Bà Tạ Thị N1 đồng ý với ý kiến của ông H. Bà khai, ngay sau khi chia đất cho ba người con trai và anh H1 vào năm 2014, cụ T5 đã viết thư tay gửi anh H1 nên ngay năm 2014 anh H1 đã làm nhà trên đất.

* Bà Trần Thị Thanh P1 nhất trí với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông

Đinh Thế P.

*** Quan điểm của anh Đinh Thế H1**: Năm 2014 cụ R, cụ T5 họp gia đình chia đất cho con và cháu, anh được cụ T5 chia cho 01 phần đất; năm 2014, anh đã làm nhà đúng như cụ T5 dặn trong thư, đã trả tiền san lấp ao, xây tường hoa và làm sân cho ông P số tiền 30.000.000 đồng. Năm 2019, ông P yêu cầu làm sổ đỏ nên anh H1 đã đưa cho ông P 5.000.000 đồng, ông H đưa 3 lần tổng là 19.000.000 đồng nhưng gia đình anh chờ mãi không có kết quả. Anh H1 đề nghị Toà án huỷ biên bản thoả thuận phân chia quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022. Chị Cù Thị T2 có lời khai như anh H1 trình bày.

*** Quan điểm của anh T3:** Ngày 08/01/2022, vợ chồng anh T3 được vợ chồng ông P chuyển nhượng nhà đất trên thửa 1286. Hai bên mua bán chỉ làm giấy viết tay, được giao đất sử dụng từ ngày 10/01/2022, trong quá trình sử dụng anh T3 đã cải tạo thêm để phù hợp sử dụng.

*** Văn phòng C2 và Văn phòng C1:** Đều có ý kiến về việc công chứng các văn bản do ông P yêu cầu là đúng quy định của pháp luật trên cơ sở thoả thuận của các đồng thừa kế.

*** Tài liệu thẩm định và thu thập chứng cứ:**

Kết quả thẩm định ngày 18/8/2023: Thửa đất 1285 có diện tích theo hiện trạng 343m^2 so với hồ sơ và bản đồ địa chính tăng 13m^2, số liệu tăng là do sai số đo khi lập bản đồ và đo hiện trạng, xung quanh thửa đất có hộ liền kề đều xây dựng mốc giới, không có tranh chấp. Hiện thửa 1285 có 02 gia đình sử dụng: chị Đinh Thị H2 (con ông S) đang quản lý sử dụng 170,2m^2 trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng và công trình phụ xây năm 2017; ông Đinh Xuân H sử dụng 172,8m^2 trên đất xây dựng ngôi nhà 2 tầng và công trình phụ năm 2019.

Thửa đất 1286 có diện tích theo hiện trạng 323,3m^2 so với hồ sơ và bản đồ địa chính giảm 46,7m^2, năm 2010 ông P san lấp ao và sử dụng đã tự hiến đất mở rộng đường và ngõ đi chung. Thửa 1286 có 02 gia đình sử dụng, ông Đinh Thế P sử dụng 198,4m^2 trên đất có ngôi nhà 2 tầng và công trình phụ xây dựng năm 2010 (nhà và đất năm 2022 ông P đã bán cho vợ chồng anh Đinh Văn T3 có giấy tờ mua bán viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật). Diện tích đất còn lại 129,4m^2 anh H1 sử dụng trên đất có 01 ngôi nhà mái bằng khoảng 40m^2 xây dựng năm 2014 (diện tích đất này ông P đang yêu cầu anh H1 trả lại).

Kết quả định giá: Đất ở có giá thị trường tại thời điểm định giá 7.000.000 đồng/01 m^2; đất vườn, ao đã vượt lập có gia thị trường 5.000.000 đồng/01m^2. Thửa đất 1285 có diện tích 330m^2 trong đó 205m^2 đất ở, 125m^2 đất vườn có giá 2.060.000.000 đồng. Thửa 1286 có diện tích 323,3m^2 đất vườn, ao đã vượt lập thành vườn có giá 1.616.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 17/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình đã căn cứ khoản 1 Điều 459; Điều 609, 612, 613, Khoản 1 Điều 623, 649, 650, 651, 652 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai 2013; các Điều 26, 27, 28 Luật Đất đai 2024.

Xử:

(1) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thế P đề nghị Toà án phân chia di sản thừa kế theo nội thoả thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày

21/7/2022 tại Văn phòng C1 giữa những người hàng thừa kế thứ nhất và hàng thừa kế thế vị.

(2) Ông Đinh Thế P không có quyền đòi quyền sử dụng đất mà vợ chồng anh Đinh Thế H1 đã xây dựng nhà ở từ năm 2014.

(3) Tuyên bố: Biên bản họp gia đình ngày 21/10/2014; Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 10/5/2019 tại văn phòng C3; 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 16/5/2019 tại Văn phòng C2; Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 21/7/2022 tại Văn phòng C1 đều vô hiệu.

(4) Tuyên bố: Văn bản huỷ bỏ văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được lập tại Văn phòng C3 ngày 10/5/2019 và văn bản huỷ bỏ văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được lập tại Văn phòng C3 ngày 10/5/2019 và văn bản huỷ bỏ 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng C3 ngày 16/5/2019 không còn giá trị pháp lý.

(5) Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Xuân H chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật đối với 02 thửa đất gồm: Thửa số 1285, tờ bản đồ số 3, diện tích 330m^2 trong đó 205m^2 đất ở, 125m^2 đất vườn tạp và Thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 3, diện tích 370m^2 trong đó 130m^2 đất vườn tạp, 240m^2 ao nuôi cá, tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình). Hai thửa đất đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số G859489 ngày 28/9/1995 mang tên hộ bà Nguyễn Thị R.

(6) Chia di sản là quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế như sau:

6.1. **Thửa 1285**: Giao cho chị Đinh Thị H2 (con ông S) được quyền sử dụng 170,2m^2 (S4) trong đó có 102,5m^2 đất ở, 61,2m^2 đất vườn có giá trị 1.023.500.000 đồng (một tỷ không trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng) là đất thừa kế và tạm giao cho chị H2 sử dụng 6,5m^2 đất tăng thêm do đo đạc hiện trạng (tài sản gồm: nhà ở và các công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của chị H2 xây dựng năm 2017).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Xuân H tặng cho chị Đinh Thị H2 giá trị kỷ phần do chị H2 đang sử dụng đất tăng hơn giá trị kỷ phần được hưởng. Chị H2 không phải trả giá trị kỷ phần tăng thêm.

(Diện tích 170,2m^2 đất có các cạnh như sau: Cạnh Bắc giáp thửa 1284 (ông B) dài 8,6 mét; cạnh Nam giáp đường làng dài 8,9 mét; cạnh Tây giáp đất được chia thừa kế của ông H dài 19,7 mét; cạnh Đông giáp thửa 1279 (ông G) dài 19,3 mét)

Giao cho ông Đinh Xuân H được quyền sử dụng 172,8m^2 (S3) trong đó có 102,5m^2 đất ở, 63,8m^2 đất vườn có giá trị 1.036.500.000đồng (một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng) là đất thừa kế và tạm giao cho ông H sử dụng 6,5m^2 đất tăng thêm do đo đạc hiện trạng (tài sản gồm: nhà ở và các công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông H, bà N1 xây dựng năm 2019).

(Diện tích 172,8m^2 đất có các cạnh như sau: Cạnh Bắc giáp thửa 1284 (ông B) dài 8,6 mét; cạnh Nam giáp đường làng dài 8,4 mét; cạnh Tây giáp ngõ đi chung (vào ông B) dài 18,5 mét + 1,4 mét; cạnh Nam giáp đất được chia thừa kế của chị H2 dài 19,7 mét).

6.2. **Thửa 1286**: Giao cho ông Đinh Thế P được quyền sử dụng 198,4m^2 đất vườn và đất ao đã vượt thành vườn có giá trị 992.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi hai triệu đồng) là đất thừa kế. Đất và nhà ở và các công trình trên đất ông P, bà P1 xây dựng năm 2010 đến năm 2022 ông P, bà P1 đã bán cho vợ chồng anh Đinh Văn T3 và chị Phạm Thị T4 nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Diện tích 198,4m^2 đất vườn và đất ao có các cạnh như sau: Cạnh Bắc giáp thửa 1284 (ông B) dài 1,7 mét + 8,3 mét; cạnh Nam giáp đường làng dài 9,8 mét; cạnh Tây giáp thửa 1287 (ông S1) dài 20,1 mét; cạnh Đông giáp đất được chia thừa kế của ông H (tặng cho anh H1) dài 19,6 mét).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Xuân H tặng cho anh Đinh Thế H1 (con trai ông H) quyền sử dụng đất trên phần 124,9m^2 đất vườn ao có giá trị 624.500.000 đồng. Anh Đinh Thế H1 và chị Cù Thị T2 được quyền sử dụng 124,9m^2 đất vườn ao trên đất có ngôi nhà mái bằng thuộc sở hữu của vợ chồng anh H1.

(Diện tích 124,9m^2 đất vườn ao có các cạnh như sau: Cạnh Bắc giáp thửa 1284 (ông B) dài 1,3 mét + 5,1 mét; cạnh Nam giáp đường làng dài 1,1 mét + 4,2 mét + 0,8 mét; cạnh Tây giáp đất được chia thừa kế của ông P dài 19,6 mét; cạnh Đông giáp đất ngõ đi chung vào nhà ông B dài 17,1 mét + 0,8 mét +1,1 mét).

(7) Buộc ông Đinh Thế P phải có trách nhiệm trả ông Đinh Xuân H số tiền 256.800.000 đồng tiền sử dụng tài sản di sản thừa kế vượt quá kỷ phần được hưởng (mỗi kỷ phần được hưởng giá trị 735.200.000 đồng).

(8) Ông P, ông H, chị H2, anh H1 có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước đối với diện tích đất được hưởng thừa kế, tặng cho theo quy định của pháp luật.

Ông Đinh Xuân H và chị Định Thị H3 có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ về diện tích tăng thêm do đo đạc hiện trạng tăng lên so với hồ sơ địa chính.

Đồng thời, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Đinh Thế P với nội dung: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, giao cho ông P được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 03 tại thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình. Ông P sẽ có trách nhiệm trả lại anh H1 số tiền 30 triệu đồng vợ anh H1 chuyển ngày 14/6/2019 và thanh toán giá trị căn nhà trên đất mà anh H1 đã xây dựng.

*** Tại phiên tòa:**

Quan điểm của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Thế P giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên toàn bộ nội dung kháng cáo. Bởi,

Biên bản họp gia đình ngày 21/10/2024 vi phạm cả về hình thức và nội dung theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005 nên vô hiệu.

Ngày 10/5/2019, cụ T5 cùng ông P, ông H, bà L, bà C và 04 người con của ông S đã ký văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế tài quyền sử dụng thửa đất số 1285, 1286; văn bản được công chứng tại văn phòng C3. Trên cơ sở văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/5/2019, cụ T5 đã ký 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông P, bà P1; ông H, bà N1 và chị H3 (con ông S) vào ngày 16/5/2019; các hợp đồng được công chứng tại văn phòng C2. Tuy nhiên, đến ngày 20/6/2022, bà L, ông H, bà C, ông P và 04 người con của ông S đã ký văn bản huỷ bỏ văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/5/2019. Đồng thời, các bên đã ký các văn bản huỷ bỏ 03 hợp đồng tặng cho được lập ngày 16/5/2019. Các văn bản đều được công chứng tại văn phòng C4. Do đó, văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/5/2019; 03 hợp đồng tặng cho lập ngày 16/5/2019 không còn giá trị pháp lý.

Ngày 13/5/2022, các chị Đinh Thị Hải V, Đinh Thị H2, Đinh Thị N và Đinh Thị L1 đã ký văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của cụ T5, cụ R. Ngày 21/7/2022, bà Đinh Thị L, ông Đinh Xuân H, bà Đinh Thị C và ông Đinh Thế P đã ký văn bản thoả thuận phân chia di sản là quyền sử dụng thửa đất số 1286 và 1287, tờ bản đồ số 3PL5; văn bản thoả thuận được công chứng tại văn phòng C1. Theo nội dung thoả thuận, ông Đinh Thế P được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 1286, ông Đinh Xuân H được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 1285. Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 21/7/2022 được thực hiện đúng quy định của pháp luật, không vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 57 Luật Công chứng năm 2014. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-PT ngày 17/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thế P, công nhận, phân chia di sản thừa kế của cụ T5 và cụ R là quyền sử dụng các thửa đất số 1285 và 1286 theo đúng nội dung thoả thuận được các bên ký xác nhận và được công chứng tại văn phòng C1 ngày 21/7/2022.

Quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nhất trí với quan điểm của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình; chia di sản thừa kế của cụ T5, cụ R theo văn bản thoả thuận ngày 21/7/2019.

Quan điểm của nguyên đơn (người kháng cáo): Nhất trí với quan điểm của người đại diện theo uỷ quyền, của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Tuy nhiên, ông P bổ sung thêm, nếu Hội đồng xét xử không công nhận văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 21/7/2019 thì đề nghị xem xét đến công sức vượt lập, tôn tạo của gia đình trên thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 3PL5 để đảm bảo quyền lợi cho gia đình chúng tôi.

Quan điểm của bị đơn: Nhất trí với bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình vì bản án đã chia di sản thừa kế cơ bản đúng với nguyện vọng của cụ T5, cụ R là bố mẹ của chúng tôi vào năm 2014. Các văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế, các

hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được các bên ký kết tại các văn phòng công chứng đều do ông P liên hệ làm việc, chúng tôi không được đọc, không được biết nội dung thoả thuận dẫn tới ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu các tài sản được xây dựng trên thửa đất số 1285 và 1286. Tôi giữ nguyên toàn bộ yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu các văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế, các hợp đồng tặng cho được ký tại các văn phòng công chứng; chia di sản thừa kế là quyền sử dụng các thửa đất số 1285 và 1286 của cụ T5, cụ R theo quy định của pháp luật hoặc biên bản họp gia đình ngày 21/10/2014. Tôi không nhất trí với đơn kháng cáo của ông Đinh Thế P, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn kháng cáo của ông P.

Quan điểm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị C, chị Đinh Thị H2 và bà Tại Thị N2: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, nhất trí với quan điểm của ông Đinh Xuân H và đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn kháng cáo của ông Đinh Thế P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình.

Quan điểm của bà Trần Thị Thanh P1: Nhất trí với quan điểm của ông Đinh Thế P, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân hu vực 9 – Ninh Bình.

Quan điểm của anh Đinh Văn T3: Đề nghị Hội đồng xét xử chia di sản thừa kế của cụ T5, cụ R theo quy định của pháp luật. Vợ chồng chúng tôi đã nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 1286 của vợ chồng ông P, bà P1 từ năm 2022, đang sử dụng ổn định; bản án dân sự sơ thẩm không gây ảnh hưởng đến các công trình trên đất chúng tôi đang sử dụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình:

(1) Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà đã tuân theo các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

(2) Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Đinh Thế P; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Ninh Bình. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đinh Thế P do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Ngày 30/9/2025, ông Đinh Thế P có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 là kháng cáo đúng hạn; nội dung kháng cáo đảm bảo quy định tại các Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Tại phiên tòa, bà Đinh Thị Phúc L, anh Đinh Thế H1, chị Cù Thị T2 và đại diện Văn phòng C1 vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt; chị Đinh Thị Hải V, chị Đinh Thị N, chị Đinh Thị L1 và bà Phạm Thị T1 vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho chị Đinh Thị H2 thay mặt tham gia phiên tòa; chị Phạm Thị T4 vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho anh Đinh Văn T3 thay mặt tham gia phiên toà.

Đối với Văn phòng C2 (trước là văn phòng C3, sau đổi tên thành Văn phòng công chứng Nguyễn Thế P2): Ngày 24/02/2025, Sở Tư pháp tỉnh Nam Định (nay là Sở Tư pháp tỉnh Ninh Bình) đã ban hành Quyết định số 433/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định cho phép thành lập Văn phòng công chứng. Văn phòng C4 chấm dứt hoạt động kể từ ngày 24/02/2025 nên không tiếp tục tham gia tố tụng.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

2.1. Về xác định hàng thừa kế và di sản thừa kế:

*** Về hàng thừa kế**:

Cụ Đinh Văn T5 chết năm 2020, cụ Nguyễn Thị R chết năm 2017; sinh thời, cụ T5 và cụ R sinh được 05 người con chung gồm: Bà Đinh Thị L (Đinh Thị Phúc L), ông Đinh Văn S (đã chết năm 2016), ông Đinh Xuân H, bà Đinh Thị C và ông Đinh Thế P; ngoài ra, cụ T5 và cụ R không có con riêng, con chung nào khác. Bố và mẹ của cụ T5, cụ R đều chết trước hai cụ.

Ông Đinh Văn S và vợ (bà Phạm Thị T1) sinh được 04 người con chung gồm: chị Đinh Thị Hải V, chị Đinh Thị H2, chị Đinh Thị N, chị Đinh Thị L1; ngoài ra, ông S và bà T1 không có con riêng, con chung nào khác. Ông S chết trước cụ T5 và cụ R.

Như vậy, 04 người con của cụ T5, cụ R (gồm bà L, ông H, bà C và ông P) là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất; chị Hải V, chị H2, chị N và chị L1 là những người thừa kế thế vị đối với phần di sản thừa kế mà ông S được hưởng của cụ R, cụ T5.

*** Về di sản thừa kế:**

Theo tờ bản đồ lập năm 1985 xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là xã N, tỉnh Ninh Bình); nguồn gốc các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số 3 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình) do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nam Định cấp ngày 28/9/1995 cho hộ cụ Nguyễn Thị R theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G859489 là thửa đất số 39 với diện tích 910m^2 mang tên cụ T5 (tức cụ Đinh Văn T5). Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, hộ gia đình bà Nguyễn Thị R có hai thành viên là cụ Đinh Văn T5 và cụ Nguyễn Thị R.

Ngoài ra, theo lời khai của các con của cụ T5, cụ R (gồm bà L, ông H, bà C, ông P) và con của ông Đinh Văn S (gồm chị Hải V, chị H2, chị N và chị L1) đều thống nhất xác định các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số 3 nêu trên thuộc quyền sở hữu của cụ Đinh Văn T5 và cụ Nguyễn Thị R.

Như vậy, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định các thửa các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số 3 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay

là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình) do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nam Định cấp ngày 28/9/1995 cho hộ cụ Nguyễn Thị R theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G859489 là di sản thừa kế của cụ T5 và cụ R.

Bên cạnh đó, quá trình thẩm định thửa đất 1285 ghi nhận có 01 ngôi nhà 02 tầng, công trình phụ do chị Đinh Thị H2 (con gái của ông Đinh Văn S) xây năm 2017 và 01 ngôi nhà 02 tầng, công trình phụ ông Đinh Xuân H xây năm 2019. Trên thửa đất 1286 ghi nhận có ngôi nhà 2 tầng và công trình phụ do gia đình ông Đinh Thế P xây dựng năm 2010 và 01 ngôi nhà mái bằng khoảng 40m^2 do anh Đinh Thế H1 (con trai ông H) xây dựng năm 2014. Đây là các tài sản do ông P, ông H, chị H2 và anh H1 xây dựng, không phải di sản thừa kế của cụ T5 và cụ R.

2.2. Xét biên bản họp gia đình ngày 21/10/2014:

Ngày 21/10/2014, cụ Đinh Văn T5 và cụ Nguyễn Thị R họp các thành viên trong gia đình gồm (ông Đinh Văn S và ông Đinh Thế P là các con trai; bà Phạm Thị T1, bà Tạ Thị N1 và bà Trần Thị L3 (tức bà Trần Thị Thanh P1) là các con dâu)). Tại biên bản, cụ T5 đã chia cho ông Đinh Xuân H và ông Đinh Văn S, mỗi người một phần trong thửa đất số 1286; ông Đinh Thế P và cháu đích tôn là anh Đinh Thế H1, mỗi người một phần trong thửa đất số 1285. Cụ T5 đã miêu tả diện tích, hình thể và tứ cận của từng thửa đất được tách ra; đồng thời, vẽ sơ đồ sơ bộ để các bên thực hiện việc quản lý, sử dụng các phần đất được chia. Sau khi các bên tham gia buổi họp gia đình ký xác nhận, cụ T5 đã viết thư tay gửi cháu Thanh H4 (tức anh Đinh Thế H1) để thông tin kết quả buổi họp gia đình ngày 21/10/2024 cho anh H1 biết và thực hiện.

Như đã phân tích tại mục [2.1], các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 3 tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình) là tài sản chung của vợ chồng cụ Đinh Văn T5 và cụ Nguyễn Thị R. Do vậy, bản chất của biên bản họp gia đình ngày 21/10/2014 là giao dịch tặng cho tài sản, cụ thể là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T5, cụ R và ông S, ông H, ông P và anh H1 nên phải đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005; trong đó có điều kiện về hình thức của giao dịch. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản họp gia đình ngày 21/10/2014 chỉ có chữ ký xác nhận của các cá nhân tham gia buổi họp và chữ ký của ông trưởng xóm, ông đội trưởng sản xuất; không được công chứng và chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, theo lời khai của ông P và nội dung biên bản họp gia đình đủ căn cứ xác định cụ Nguyễn Thị R không ký xác nhận, chữ ký do con dâu trưởng ký thay. Sau khi được chia đất, các cá nhân được tặng cho đã nhận đất, xây dựng các công trình trên đất để sử dụng nhưng chưa thực hiện các thủ tục kê khai, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, biên bản họp gia đình ngày 21/10/2014 không đảm bảo điều kiện có hiệu lực quy định tại các Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 nên vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005.

2.3. Xét biên bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 10/5/2019

và 03 (ba) hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Đinh Văn T5 với ông Đinh Xuân H (vợ là bà Tạ Thị N1); cụ Đinh Văn T5 với ông Đinh Thế P (vợ là bà Trần Thị Thanh P1) và cụ Đinh Văn T5 với chị Đinh Thị H2 (con gái ông Đinh Văn S), lập cùng ngày 16/5/2019 tại Văn phòng C3 (sau đổi tên thành Văn P3 công chứng Nguyễn Thế P2):

Cụ Nguyễn Thị R chết năm 2017; ngày 10/5/2019, ông P là người yêu cầu Văn phòng C3 chứng nhận biên bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế giữa cụ T5 cùng các con là ông P, ông H, bà L, bà C và 04 người con của ông S. Nội dung của biên bản thể hiện 06 (sáu) đồng thừa kế đều nhận kỷ phần trong di sản thừa kế là các thửa đất 1285, 1286; sau đó, các đồng thừa kế giao lại toàn bộ các thửa đất nêu trên cho cụ T5 đứng tên làm thủ tục tách thửa. Ngày 16/5/20219, Văn phòng C2 (tên gọi của Văn phòng C3 sau đổi tên) công chứng 03 (ba) hợp đồng tặng cho QSD đất gồm: 01 hợp đồng tặng cho giữa cụ T5 và ông P, bà P2; 01 hợp đồng tặng cho giữa cụ T5 và ông H, bà N1; 01 hợp đồng tặng cho giữa cụ T5 và chị H2 (con ông S).

Ngày 20/6/2022, các bên tham gia ký xác nhận thoả thuận phân chia di sản thừa kế vào ngày 10/5/2019 tại Văn phòng C3 đã tiếp tục thoả thuận, thống nhất ký văn bản huỷ bỏ văn bản thoả thuận văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 10/5/2019, được công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận cùng ngày. Ngày 01/7/2022, các đồng sử dụng đối với di sản thừa kế của cụ Đinh Văn T5 và cụ Nguyễn Thị R (các thửa đất số 1285 và 1286 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G859489) gồm ông Đinh Thế P, ông Đinh Xuân H, bà Đinh Thị L, bà Đinh Thị C, chị Đinh Thị H2, chị Đinh Thị Hải V, chị Đinh Thị N và chị Đinh Thị L1 cùng bà Trần Thị Thanh P1 (vợ ông P) và bà Tạ Thị N1 (vợ ông H) thoả thuận, thống nhất ký văn bản huỷ bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được văn phòng C3 ký chứng nhận vào ngày 16/5/2019 (số 40/2019/HĐTC, số 39/2019/HĐTC và số 38/2019/HĐTC); văn bản thoả thuận được công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận cùng ngày.

Như vậy, văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/5/2019 (số 22/2019/VBTTPCDSTK) và 03 (ba) hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào các ngày 16/5/2019 (số 40/2019/HĐTC, số 39/2019/HĐTC và số 38/2019/HĐTC) được công chứng tại Văn phòng C3 đã bị huỷ bỏ theo đúng quy định tại Điều 51 Luật Công chứng 2014; không phát sinh hiệu lực ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thoả thuận.

2.4. Xét văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 21/7/2022 tại Văn phòng C1:

Căn cứ vào văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của chị Đinh Thị Hải V, chị Đinh Thị H2, chị Đinh Thị N và chị Đinh Thị L1 lập và đã được Văn phòng C1 chứng nhận (số công chứng 922 ngày 13/5/2022); ngày 21/7/2022, bà Đinh Thị L (Đinh Thị Phúc L), ông Đinh Xuân H, bà Đinh Thị C và ông Đinh Thế P là các đồng thừa kế đối với di sản thừa kế (Quyền sử dụng các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số 3PL5 tại xã L, huyện N, tỉnh Nam Hà (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình)) của cụ Đinh Văn T5 và cụ Nguyễn Thị R. Văn bản thoả thuận được Văn phòng C1 chứng nhận theo số công chứng 1454, quyển số

01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Đinh Thế P là người yêu cầu Văn phòng C1 thực hiện việc công chứng đối với văn bản thoả thuận nêu trên.

Theo nội dung văn bản thoả thuận, các đồng thừa kế thống nhất: Ông Đinh Xuân H được quyền sử dụng thửa đất số 1285, tờ bản đồ số 03 với diện tích 330m^2; ông Đinh Thế P được quyền sử dụng thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 03 với diện tích 370 m^2. Tuy nhiên, theo biên bản thẩm định ngày 18/8/2023 và các tài liệu, chứng cứ khác đủ căn cứ xác định: Trên thửa đất số 1285, tờ bản đồ số 03, ngoài ngôi nhà 02 tầng và công trình phụ do ông Đinh Xuân H xây dựng vào năm 2019 còn 01 ngôi nhà 02 tầng và công trình phụ do chị Đinh Thị H2 xây dựng năm 2017; trên thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 03, ngoài ngôi nhà 02 tầng và công trình phụ do ông Đinh Thế P xây dựng năm 2010 còn 01 ngồi nhà mái bằng khoảng 40m^2 do anh Đinh Thế H1 xây dựng vào năm 2014. Ngày 13/5/2022, chị Đinh Thị Hải V, chị Đinh Thị H2, chị Đinh Thị N và chị Đinh Thị L1 lập văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của cụ T5, cụ R (số công chứng 922 tại văn phòng C1) nhưng không có nội dung thống nhất liên quan đến tài sản được xây dựng trên thửa đất số 1285, tờ bản đồ số 3PL5.

Do vậy, việc các đồng thừa kế đối với di sản của cụ T5, cụ R thoả thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng các thửa đất số 1285 và 1286, tờ bản đồ số 3PL5 nhưng không có sự tham gia, không có ý kiến thống nhất của các chủ sở hữu nhà ở gắn liền với đất (chị Đinh Thị H2 và anh Đinh Thế H1) đã xâm phạm quyền sở hữu công trình trên đất của người khác quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Bên cạnh đó, theo lời khai của các đương sự trong vụ án; đặc biệt là các chị Hải V, H2, N và L1 thì sự thật là các chị không từ chối nhận di sản thừa kế của cụ T5, cụ R; việc các chị ký văn bản từ chối nhận di sản thừa kế ngày 13/5/2022 tại văn phòng C1 để tạo điều kiện thuận lợi cho việc ký văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế vào ngày 21/7/2022; sau đó, ông Đinh Xuân H sẽ có trách nhiệm tách một phần thửa đất cho chị Đinh Thị H2.

Hội đồng xét xử thấy, người yêu cầu công chứng (ông Đinh Thế P) và các bên tham gia thoả thuận phân chia di sản thừa kế đã không cung cấp cho Văn phòng C1, đầy đủ thông tin của các thửa đất số 1285, số 1286, tờ bản đồ số 3PL5; văn bản từ chối nhận di sản thừa kế (số công chứng 922 ngày 13/5/2022) là căn cứ lập văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế (số công chứng 1454, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD) chưa đảm nguyên tắc tự nguyện, trung thực. Do đó, văn bản thoả thuận này đã vi phạm khoản 3 Điều 57 Luật Công chứng 2014.

Từ đánh giá các tài liệu chứng cứ trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Thế P đề nghị Toà án: (1) Phân chia di sản thừa kế theo nội dung văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 21/7/2022 tại Văn phòng C1 giữa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất và hàng thừa kế thế vị; (2) Yêu cầu ông Đinh Thế H1 trả lại cho ông P toàn bộ diện tích đất khoảng 40m^2 mà anh H1 đang sử dụng.

[3] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Xuân H*:

Ông Đinh Xuân H, bà Đinh Thị Lộc L và bà Đinh Thị C đều có ý kiến, nếu biên bản họp gia đình ngày 21/10/2014 không được pháp luật công nhận thì đề

nghị Toà án chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Ông H đề nghị được nhận di sản bằng quyền sử dụng đất; bà L và bà C đều là đồng thừa kế đã có văn bản đề nghị tặng cho ông H kỷ phần được hưởng và không yêu cầu ông H phải chịu nghĩa vụ khi được nhận kỷ phần của bà L, bà C. Ông H đề nghị nếu ông P và chị H2 (con ông S) sử dụng đất vượt quá kỷ phần thì ông yêu cầu ông P phải trả giá trị kỷ phần cho ông H do sử dụng vượt quá kỷ phần, đối với chị H2 nếu sử dụng đất vượt quá kỷ phần thì ông tặng cho chị H2, không yêu cầu nghĩa vụ gì. Nếu ông P và chị H2 sử dụng đất thiếu so với giá trị kỷ phần thì ông H sẽ có trách nhiệm trả giá trị kỷ phần cho ông P, chị H2. Ông H xin nhận kỷ phần bằng quyền sử dụng đất trên phần đất có ngôi nhà của anh Đinh Thế H1; đồng thời, tặng cho anh H1 toàn bộ phần đất đó để anh H1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu thanh toán công sức tôn tạo, san lấp của gia đình ông đối với thửa đất số 1286, tờ bản đồ 3PL5 với tổng số tiền san lấp, tôn tạo là 276.925.705m^2 của Ông Đinh Thế P:

Ông Đinh Thế P đề nghị Hội đồng xét xử: Nếu không công nhận văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 21/7/2022 tại văn phòng C1 thì xem xét đến công sức tôn tạo, san lấp của gia đình ông đối với thửa đất số 1286, tờ bản đồ 3PL5 với tổng số tiền san lấp, tôn tạo là 276.925.705m^2. Tuy nhiên, ông P chỉ cung cấp được các văn bản tính toán các hạng mục san lấp, tôn tạo và khối lượng san lấp do ông tự kê khai; không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ có giá trị chứng minh. Bên cạnh đó, cụ R mất năm 2017, cụ T5 mất năm 2019; ngay sau khi cụ T5 mất thì các bên đã ký văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế, không có nội dung thoả thuận liên quan đến việc tôn tạo, san lấp. Do vậy, không đủ căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét đối với công sức tôn tạo, san lấp đối với thửa đất số 1286, tờ bản đồ 3PL5 như ông Đinh Thế P đề nghị.

Từ phân tích tại phần [2], căn cứ các 623, 649, 650 và 651 Bộ luật dân sự 2015; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Xuân H chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật đối với 02 thửa đất gồm: Thửa số 1285, tờ bản đồ số 3 với diện tích 330m^2 (trong đó 205m^2 đất ở, 125m^2 đất vườn tạp) và thửa đất số 1286, tờ bản đồ số 3 với diện tích 370m^2 (trong đó 130m^2 đất vườn tạp, 240m^2 ao nuôi cá); địa chỉ các thửa đất tại thôn H, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là thôn H, xã N, tỉnh Ninh Bình). Hai thửa đất đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số G859489 ngày 28/9/1995 mang tên hộ bà Nguyễn Thị R.

Hàng thừa kế thứ nhất gồm có 4 kỷ phần và hàng thừa kế thế vị 01 kỷ phần (4 người con của ông S) nguyên tắc đều được chia bằng nhau. Tổng giá trị của 02 thửa đất là 3.676.000.000 đồng chia cho 05 kỷ phần, mỗi kỷ phần được hưởng giá trị di sản là 735.200.000 đồng. Hội đồng xét xử chia di sản bằng hiện vật cho các đồng thừa kế trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng và tài sản xây dựng kiên cố trên các thửa đất số 1285 và số 1286. Riêng kỷ phần của bà Đinh Thị L và Đinh Thị C đều có ý kiến tự nguyện tặng kỷ phần của mình được hưởng cho ông Đinh Xuân H. Do vậy, ông H được hưởng thêm 2 kỷ phần là của bà L, bà C tặng cho.

Hội đồng xét xử chia di sản là quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế, cụ

thể như sau:

*** Đối với thửa đất số 1285:**

Giao cho chị Đinh Thị H2 được quyền sử dụng 170,2 m^2 (trong đó có 102,5 m^2 đất ở và 61,2 m^2 đất vườn có giá trị 1.023.500.000đ (Một tỷ không trăm hai mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) là đất thừa kế; tạm giao cho chị H2 sử dụng 6,5m^2 đất tăng thêm do đo đạc hiện trạng (tài sản gồm: nhà ở và các công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của chị H2 xây dựng năm 2017).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Xuân H tặng cho chị Đinh Thị H2 giá trị kỷ phần do chị H2 đang sử dụng đất tăng hơn giá trị kỷ phần được hưởng. Chị H2 không phải trả giá trị kỷ phần tăng thêm.

Giao cho ông Đinh Xuân H được quyền sử dụng 172,8 m^2 (trong đó có 102,5 m^2 đất ở và 63,8 m^2 đất vườn theo hiện trạng đất đang sử dụng có giá trị 1.036.500.000đ (Một tỷ không trăm ba mươi sáu triệu lăm trăm nghìn đồng) là đất thừa kế; tạm giao cho ông H sử dụng 6,5m^2 đất tăng thêm do đo đạc hiện trạng (tài sản gồm: nhà ở và các công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông H, bà N1 xây dựng năm 2019).

*** Đối với thửa đất số 1286:**

Giao cho ông Đinh Thế P được quyền sử dụng 198,4m^2 đất vườn và đất ao đã vượt thành vườn theo hiện trạng đất đang sử dụng có giá trị 992.000.000đ (Chín trăm chín mươi hai triệu đồng) là đất thừa kế. Đất và nhà ở và các công trình trên đất ông P, bà P1 xây dựng năm 2010.

Ông Đinh Xuân H được bà Đinh Thị L, bà Đinh Thị C tặng cho kỷ phần và đề nghị giao bằng đất. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Xuân H tặng cho anh Đinh Thế H1 (con trai ông H) quyền sử dụng đất trên phần 124,9m^2 đất vườn ao có giá trị 624.500.000đồng, trên đất có ngôi nhà mái bằng thuộc sở hữu của vợ chồng anh H1.

Buộc ông Đinh Thế P phải có trách nhiệm trả ông Đinh Xuân H số tiền 256.800.000đồng là giá trị sử dụng tài sản, di sản thừa kế vượt quá kỷ phần được hưởng.

[4]. Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được cấp phúc thẩm chấp nhận; tuy nhiên nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí và đã có đơn xin miễn nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2026/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Đinh Thế P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Ninh Bình.

3. Án phí dân sự:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đinh Thế P do ông P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Ninh Bình;*
- *TAND khu vực 9 – Ninh Bình;*
- *VKSND khu vực 9 – Ninh Bình;*
- *THADS khu vực 9 – Ninh Bình;*
- *Phòng KTNV, TT & THA TAND tỉnh Ninh Bình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HCTP, HSVA.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Đức Hiệp