

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 274/2025/DS-PT

Ngày 16 - 6- 2025

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Vân Hương.

Các Thẩm phán : Ông Trần Quốc Cường;
Ông Đinh Phước Hoà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thẩm tra viên Toà án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Bà Bùi Thị Dung
và bà Trần Thị Lài, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2025/TLPT-DS

ngày 28 tháng 3 năm 2025 về “*Tranh chấp di sản thừa kế, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DSST ngày 15 tháng 11 năm 2024 của
Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1611/2025/QĐPT-DS ngày
03 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1955; địa chỉ: **P, Hòa Tân Đ, Đ, Phú Yên**;

1.2 Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1958; địa chỉ: **Khu phố B, H, Đ, Phú Yên**;

1.3 Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1968; địa chỉ: **P, Hòa Hiệp T, Đ, Phú Yên**;

1.4 Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1970; địa chỉ: **P, Hòa Xuân Đ1, Đ, Phú Yên**;

Bà **N**, bà **N1**, bà **T1** đều ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị D** tham gia tố tụng (văn
bản ủy quyền ngày 13/4/2021), có mặt bà **D** tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1961;

2.2. Ông **Nguyễn Thành C**, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: **P, Hòa Tân Đ, Đ, Phú Yên**.

Người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 10/6/2025): Ông **Lý Mạnh D1**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: **B D, phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (đều vắng mặt):

3.1 Cụ **Huỳnh Thị T2**, sinh năm 1930.

3.2 Bà **Võ Thị V**, sinh năm 1959.

3.3 Anh **Nguyễn Khắc Đ2**, sinh năm 1989.

3.4 Chị **Trương Thị Anh N2**, sinh năm 1993; **Nguyễn Gia H**; **Nguyễn Gia M**.

3.5 **Nguyễn Thị Thu S**, sinh năm 1966.

3.6 Anh **Nguyễn Thành L**, sinh năm 1988; chị **Nguyễn Thị Khánh D2**, sinh năm 1994.

3.7 Anh **Nguyễn Thành L1**, sinh năm 1993; chị **Nguyễn Hiếu T3**, sinh năm 1995.

Đều cùng địa chỉ: **P, Hòa Tân Đ, thị xã Đ, Phú Yên**.

3.8. Bà **Nguyễn Thị Minh H1**, địa chỉ: **thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

3.9 Ông **Trình Văn N3**, địa chỉ: **Tổ A thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.10 **Ngân hàng TMCP C1 (V1)** - Địa chỉ trụ sở chính: **A T, phường C, quận H, TP .**; **Phòng giao dịch thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**

Địa chỉ: **Quốc lộ A, Khu phố C, P. H, TX. Đ, tỉnh Phú Yên**.

3.11 **Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

Người kháng cáo: Bị đơn ông **Nguyễn Văn Q** và ông **Nguyễn Thành C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị D** trình bày:

Cha mẹ nguyên đơn là cụ **Nguyễn P** (chết năm 2011) và cụ **Huỳnh Thị T2** (chết tháng 01/2022) sinh được 06 người con: **Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thành C, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T1**. Khi còn sống cha mẹ có tạo lập 1 căn nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất có chiều ngang khoảng 40m, dài 35m (theo kết quả đo vẽ là 1.368,7m²) tọa lạc tại **P, Hòa Tân Đ, Đ, Phú Yên**. Đất có giới cận: **Đ, T4, Nam giáp đường, Bắc giáp đất Nguyễn Bồng**.

Sau khi cha mất, không để lại di chúc nên người quản lý, sử dụng đất là mẹ **Huỳnh Thị T2**, chị **Nguyễn Thị N**, anh **Nguyễn Thành C**. Sau đó không biết vì lý do gì mà thửa đất của cha mẹ bà lại đứng tên quyền sử dụng đất cho hai ông **Nguyễn Văn Q** và **Nguyễn Thành C**, việc này được bà **Huỳnh Thị T2** có bản tự khai trình bày là chưa bao giờ ký cho đất ông **Q**, ông **C**; đồng thời ông **Q** cũng thừa nhận sau khi cha chết thì trong gia đình không họp gia đình để cùng ký vào giấy đồng ung ngày 24/11/2013.

Nay cha mẹ cùng mất, nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật. Đồng thời, đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) mà ông **C** và ông **Q** đứng tên.

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, Bị đơn ông **Nguyễn Văn Q** trình

bày:

Căn cứ theo giấy cho đất của cha và mẹ **Huỳnh Thị Thanh N4** bị đơn đã lên **UBND xã H** làm thủ tục tặng cho đất và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định là thửa 1069. Sau khi cha mất, bà **N** không có chồng nên bị đơn (**Q, C**) cùng mẹ bàn bạc thống nhất cắt phần đất phía Bắc nay là thửa 1067 do ông đứng tên cho bà **N**.

Nay, nếu các nguyên đơn đồng ý theo ý nguyện của cha mẹ trong việc phân chia đất, không tranh chấp nữa thì bị đơn (**Q**) sẽ đồng ý chuyển nhượng lại thửa 1067 cho chị **Nguyễn Thị N**, trường hợp các nguyên đơn không đồng ý thì bị đơn đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật, không đồng ý cắt lại phần đất cho bà **N**.

Phần đất trên thửa 1069 cấp cho bị đơn phân thành 3 lô:

Lô 1 (phía đông) ông đã cho con trai là **Nguyễn Khắc Đ2** quản lý sử dụng và đã xây dựng nhà ở năm 2021.

Lô 2 (giữa) diện tích 162m², rộng 6m và dài 27m, có giới cận: Phía Đông giáp đất **Nguyễn Khắc Đ2**, Tây giáp đất **Trình Văn N3**, Nam giáp đường bê tông. Lô này bị đơn đã bán ngày 30/03/2019 cho bà **Nguyễn Thị Minh H1**, sinh năm 1975; địa chỉ: **thôn V, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

Lô 3 (phía tây) diện tích 162m², rộng 6m, dài 27m, giáp cận: Đông giáp đất **Nguyễn Thị Minh H1**, Bắc giáp đất **Nguyễn Văn Q**, Tây giáp đất **Nguyễn Thành C**, Đông giáp đường bê tông. Lô này ông đã bán cho ông **Trình Văn N3**, địa chỉ: **Tổ A thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

Đối với Giấy đồng ưng ngày 24/11/2013 mẹ cùng ký tên còn lâu quá bị đơn không nhớ các anh chị em khác có ký không, chữ viết và chữ ký trong giấy đồng ưng là của bị đơn. Do đó, căn cứ vào Giấy cho đất ngày 16/6/1994 và hợp đồng tặng cho của mẹ **Huỳnh Thị T2** thì bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa, Bị đơn ông **Nguyễn Thành C** trình bày:

Thống nhất về thông tin gia đình và tài sản cha mẹ để lại như trình bày của nguyên đơn.

Cha bị đơn trước khi chết có di chúc tặng cho đất nói trên cho bị đơn và anh **Q**, ông được nhận phần thửa đất 1068, tờ bản đồ 16-B, diện tích 574,3m². Đối với công trình xây dựng trên thửa 1068 bị đơn đã làm thủ tục chuyển qua đất ở tại **UBND xã H**, đã xin phép xây dựng tại **UBND thị xã Đ**. Bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Trình Văn N3** và bà **Nguyễn Thị Minh Hiệp Đ3** trình bày:

Ông **Nguyễn Văn Q** đã bán cho ông **N3** và bà **H1** mỗi người 1 diện tích đất 162m², có chiều rộng 6m, chiều dài 27m với số tiền mỗi người là 200.000.000 (hai trăm triệu đồng). Ông **N3** và bà **H1** đã giao đủ số tiền nói trên cho ông **Q**. Ông **N3** và bà **H1** thỏa thuận với ông **Q**: một năm sau ông **Q** sẽ làm GCNQSDĐ và sẽ giao đất. Tuy nhiên, đến bây giờ vẫn chưa nhận được GCNQSDĐ và cũng chưa được sử dụng đất vì đất đang tranh chấp. Ông bà yêu cầu gia đình ông **Q** phải làm GCNQSDĐ và giao đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 15/11/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 649, 650, 651, 652 và 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 100, 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 13 và 27 Nghị quyết số 326/NQ-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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng Nguyên đơn các bà **Nguyễn Thị N**, **Nguyễn Thị N1**, **Nguyễn Thị D**, **Nguyễn Thị T1** về việc chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ **Nguyễn P** và cụ **Huỳnh Thị T2**.

[1.1] Giao cho bà **Nguyễn Thị N** được quyền sử dụng diện tích đất 157,2m² (có các điểm khếp cạnh 1-27-C-D-25) tại Bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 09/10/2024 (kèm theo Bản bản án này); thuộc thửa đất số 1068, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

[1.2] Giao cho ông **Nguyễn Thành C** được quyền sử dụng diện tích đất 466,3m² (có các điểm khếp cạnh 25-D-C-17-18-19-20-21-22-23-24-25) tại Bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 09/10/2024 (kèm theo Bản bản án này); thuộc thửa đất số 1068, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

[1.3] Giao cho bà **Nguyễn Thị T1** được quyền sử dụng diện tích đất 158,0m² (có các điểm khếp cạnh 27-B-A-17-C-27) tại Bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 09/10/2024 (kèm theo Bản bản án này); thuộc thửa đất số 1069, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

[1.4] Giao cho bà **Nguyễn Thị D** được quyền sử dụng diện tích đất 280,2m² (có các điểm khếp cạnh 1-2-3-4-5-6-7-8-B-27-1) tại Bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 09/10/2024 (kèm theo Bản bản án này); thuộc thửa đất số 1067, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**. Buộc ông **Nguyễn Văn Q** phải giao lại diện tích đất nói trên cho bà **Nguyễn Thị D**.

[1.5] Giao cho ông **Nguyễn Văn Q** được quyền sử dụng diện tích đất 307m² (có các điểm khếp cạnh B-A-16-15-14-13-12-11-10-9-8-B) tại Bản vẽ mặt bằng hiện trạng ngày 09/10/2024 (kèm theo Bản bản án này); thuộc thửa đất số 1069, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

[1.6] Bà **Nguyễn Thị N** được nhận tiền chênh lệch chia thừa kế từ bà **Nguyễn Thị D** là 7.358.200đ (bảy triệu ba trăm năm mươi tám nghìn hai trăm đồng), ông **Nguyễn Thành C** là 17.330.400đ (mười bảy triệu ba trăm ba mươi nghìn bốn trăm đồng).

[1.7] Bà **Nguyễn Thị T1** được nhận tiền chênh lệch chia thừa kế từ ông **Nguyễn Văn Q** là 10.093.400đ (mười triệu không trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm đồng); từ bà **Nguyễn Thị D** 323.200đ (ba trăm hai mươi ba nghìn hai trăm đồng).

[1.8] Đương sự được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đăng ký cấp GCNQSDĐ và không được cản trở quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được chia. **Ngân hàng V2** được quyền đăng ký lại giao dịch đảm bảo đối với phần đất được chia thừa kế cho ông **Nguyễn Văn Q**.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các Quyết định cá biệt của Cơ quan Nhà nước:

[2.1] Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 396527

ngày 24/11/2015 và số phát hành CB 396528 ngày 24/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đông Hòa cấp cho ông **Nguyễn Văn Q** đối với thửa đất 1067 và 1069, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

[2.2] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 396530 ngày 24/11/2015 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đông Hòa cấp cho ông **Nguyễn Thành C** đối với thửa đất 1068, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

[3] Tuyên bố “Giấy đồng ưng” lập ngày 24/11/2013 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4] Tuyên bố “Giấy bán đất” lập ngày 30/3/2019 giữa vợ chồng ông **Nguyễn Văn Q** với bà **Nguyễn Thị Minh H1** và “Giấy bán đất” lập ngày 29/3/2019 giữa vợ chồng ông **Nguyễn Văn Q** với ông **Trình Văn N3** vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[5] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ **Huỳnh Thị T2** và ông **Nguyễn Văn Q** lập ngày 11/11/2015 tại thửa đất số 1067, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên** vô hiệu.

[6] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ **Huỳnh Thị T2** và ông **Nguyễn Văn Q** lập ngày 11/11/2015 tại thửa đất số 1069, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên** vô hiệu.

[7] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà **Huỳnh Thị T2** và ông **Nguyễn Thành Công L2** ngày 11/11/2015 tại thửa đất số 1068, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên** vô hiệu.

[8] Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 161/2016/HĐBĐ/TC/ĐH ngày 25/03/2016 giữa **Ngân hàng TMCP C1** đối với vợ chồng ông **Nguyễn Văn Q** vô hiệu các phần sau đây:

[8.1] Phần thế chấp quyền sử dụng đất thửa 1067, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**; theo giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 396527, số vào sổ cấp GCN CH 02459 do UBND huyện (nay là thị xã) **Đông Hòa tỉnh P** cấp ngày 24/11/2015 cấp cho ông **Nguyễn Văn Q**.

[8.2] Phần thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 158m² (được chia thừa kế cho bà **Nguyễn Thị T1**) thuộc thửa 1069, tờ bản đồ 16-B, tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**; theo giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 396528, số vào sổ cấp GCN CH 02460 do UBND huyện (nay là thị xã) **Đông Hòa tỉnh P** cấp ngày 24/11/2015 cấp cho ông **Nguyễn Văn Q**.

[9] Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT, ngày 05/4/2024 của Tòa án tỉnh Phú Yên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông **Nguyễn Văn Q** và bà **Nguyễn Thị N**; ông **Nguyễn Thành C**, bà **Nguyễn Thị D** và bà **Nguyễn Thị T1** mỗi người phải chịu 3.006.830đ (ba triệu sáu nghìn tám trăm ba mươi đồng).

[11] Về chi phí tố tụng: Các đương sự **Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn Q** và **Nguyễn Thành C** mỗi người phải chịu 3.728.400 đồng. Bà **D** đã nộp tạm ứng nên bà **T1**, bà **N**, ông **Q** và ông **C** phải thanh toán lại cho bà **D** mỗi người 3.728.400 đồng; hoàn trả lại bà **D** 1.358.000 đồng(đã hoàn trả).

[12] Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định

tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

[13] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án còn thông báo về quyền kháng cáo.

Ông **Nguyễn Văn Q** và ông **Nguyễn Thành C** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của ông **Nguyễn Văn Q** và ông **Nguyễn Thành C** giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại. Người đại diện theo uỷ quyền trình bày lý do cho rằng Toà án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng, xem xét đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện do cụ **P** đã có giấy tặng cho 2 con trai nên $\frac{1}{2}$ tài sản chung với cụ **T2** đã được cụ cho nên không là di sản; GCNQSD đất đứng tên ông **Q** nên các giao dịch ông **Q** xác lập với người thứ 3 không vô hiệu. Thực tế cụ **T2** đã già yếu, không còn minh mẫn. Toà án cấp sơ thẩm lấy lời khai cụ **T2** vào ngày 19/4/2021, nhưng tại đơn ngày 6/6/2025 ông **Bùi Ngọc L3** là cán bộ tư pháp xã xác nhận do cán bộ Toà án tự lấy lời khai rồi đưa ông ký, là có vi phạm thủ tục tố tụng.

Bà **Nguyễn Thị D** trình bày giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Văn Q** và ông **Nguyễn Thành C**. Bà xác định vào thời điểm các bà khởi kiện, mẹ là cụ **T2** tuy già yếu nhưng hoàn toàn minh mẫn và cụ đồng ý với việc các bà khởi kiện chia thừa kế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký; các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm đã được bảo đảm đúng quy định. Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định của pháp luật; người kháng cáo không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của các bên và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ huyết thống:

Cụ **Nguyễn P** (chết năm 2011) và cụ **Huỳnh Thị T2** (chết năm 2022) có 06 con gồm 4 người con gái (bà **Nguyễn Thị N**, **Nguyễn Thị N1**, **Nguyễn Thị D**, **Nguyễn Thị T1**) 2 con trai là ông **Nguyễn Văn Q**, ông **Nguyễn Thành C**. Nguyên đơn tranh chấp yêu cầu chia thừa kế diện tích đất cha mẹ để lại, hiện do ông **Nguyễn Văn Q**, ông **Nguyễn Thành C** đứng tên trong GCNQSD đất và nguyên đơn có yêu cầu huỷ các GCNQSD đất đã cấp cho ông **Q**, ông **C**.

Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên thụ lý đúng quy định tại khoản 5, khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 38, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự đều thừa nhận khi còn sống cha mẹ có 01 căn nhà cấp 4 trên

thửa đất số 567 tờ bản đồ 16-B diện tích 1.282,7m² (theo kết quả đo vẽ thực tế là 1.368,7m²), tọa lạc tại **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**.

Sau khi cụ **P** chết (năm 2011, không lập di chúc), cụ **T2** và bà **N**, ông **C** tiếp tục ở tại đây và ngày 20/12/2013 cụ **T2** được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ144489 đối với thửa đất 567 tờ bản đồ 16-B diện tích 1.282,7m², trong đó đất ở nông thôn 250m², đất trồng cây hàng năm khác 1.032,7m². Hồ sơ cấp GCNQSDĐ do **UBND thị xã Đ** cung cấp thể hiện cụ **T2** được cấp trên cơ sở “Giấy đồng ưng” đề ngày 24/11/2013 (có xác nhận của thôn, UBND xã), nội dung cụ **T2** và 6 con thông nhất để cụ **T2** đứng tên kê khai.

Ngày 30/9/2015, **UBND huyện Đ** thu hồi GCNQSD đất trên để thực hiện tách 3 thửa và cấp mới 3 GCNQSD đứng tên cụ **T2** (thửa số 1067, số 1068, **số A**). Căn cứ các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ **T2** với bên nhận tặng cho là ông **Nguyễn Văn Q** (02 thửa đất 1067, 1069), ông **Nguyễn Thành C** (thửa đất 1068), ngày 24/11/2015, ông **Nguyễn Văn Q** được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 396527 đối với thửa 1067, tờ bản đồ 16-B diện tích 226,5m² và GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số CB 396528 đối với thửa 1069, tờ bản đồ 16-B diện tích 481,9m². Ông **Nguyễn Thành C** được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở khác số CB 396530 đối với thửa 1068, tờ bản đồ 16-B diện tích 574,3m².

[2.1] Các nguyên đơn tranh chấp yêu cầu chia thừa kế đối với 03 thửa đất nêu trên, cho rằng khi còn sống cha mẹ không cho ông **Q** và ông **C**.

Bị đơn ông **C**, ông **Q** cho rằng các ông được sử dụng đất là do có Biên bản họp gia đình ngày 16/6/1994 (âm lịch) và cha là cụ **P** đã thông nhất giao cho ông **C**, ông **Q** mỗi người một phần đất gắn liền với việc phải thực hiện nghĩa vụ sau này cúng giỗ cha mẹ, ông bà.

Xét Biên bản này chỉ có 03 người ký tên: cha **Nguyễn P**, con **Nguyễn Thành C**, **Nguyễn Văn Q** - văn bản không có chứng thực hay xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Ban đầu khi nguyên đơn khởi kiện, cụ **T2** (là mẹ) còn sống và tại biên bản lấy lời khai, cụ trình bày không biết về Biên bản họp gia đình ngày 16/6/1994 và cụ yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ **P** theo quy định. Thực tế, đến năm 2013 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho cụ **T2** thì ông **C** và ông **Q** cũng không có ý kiến gì, không kê khai quyền sử dụng đất, không đưa ra biên bản này.

Về việc cụ **T2** được cấp GCNQSD đất theo Giấy đồng ưng ngày 24/11/2013: Cụ **T2** (lúc còn sống) và ông **C**, bà **D**, bà **T1**, đều trình bày không biết, không viết, không ký giấy đồng ưng ngày 24/11/2013; chỉ ông **Q** thừa nhận chữ viết chữ ký của mình trong giấy đồng ưng của ông nhưng ông cũng thừa nhận đã viết và ký thay bà **D**, bà **T1**. Giấy này cũng chỉ có nội dung để cụ **T2** đại diện cụ và các con (do cụ **P** đã chết) đứng tên trong GCNQSD đất.

Toà án cấp sơ thẩm xác định Biên bản họp gia đình ngày 16/6/1994, Giấy đồng ưng 24/11/2013 - đều không phù hợp quy định tại Điều 122; Điều 127 và 128 Bộ luật dân sự năm 2005 – từ đó không chấp nhận việc ông **C**, ông **Q** cho rằng đã được xác lập quyền sử dụng đối với nhà, đất của cụ **P**, cụ **T2**, là đúng.

[2.2] Như vậy, GCNQSD đất cấp năm 2013 đứng tên cụ **T2** chỉ là đứng đại diện cụ **T2** và các con của cụ với cụ **P**.

Sau khi cụ **T2** được cấp GCNQSD đất thì các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ **T2** và ông **C**, ông **Q** được **xã H** chứng thực nhưng đều không có chữ ký vào từng trang của các Bản Hợp đồng tặng cho, là vi phạm quy định khoản 4

Điều 36 về “Thủ tục chứng thực hợp đồng giao dịch” được quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ, như bản án sơ thẩm đã phân tích.

Tại văn bản lấy lời khai ngày 19/4/2021, cụ Huỳnh Thị T2 xác nhận đất là của vợ chồng cụ, cụ T2 không làm giấy tờ gì cho đất 2 con trai và cụ đồng ý với yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông P.

Toà án cấp sơ thẩm xác định việc ông Q, ông C được cấp các GCNQSD đất vào năm 2015 đối với các thửa đất 1067, 1068, 1069 trên cơ sở hợp đồng tặng cho của cụ T2 là giao dịch vô hiệu, từ đó xác định toàn bộ 03 thửa đất nêu trên là di sản của cụ P, cụ T2 để lại và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chia thừa kế, là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có nộp giấy xác nhận đề người viết là ông Bùi Ngọc L3 trình bày về việc ký xác nhận bản khai ngày 19/4/2021, nhưng giấy không có chứng thực chữ ký; cho rằng cụ T2 đã không còn minh mẫn vào thời điểm lấy lời khai nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh.

[2.3] Về việc phân chia thừa kế di sản của cụ P, cụ T2 để lại:

[2.3.1] Biên bản định giá tài sản ngày 19/6/2023 và Bản vẽ đo đạc ngày 09/10/2024 thể hiện diện tích thực tế các thửa đất có chênh lệch với diện tích đất trong các Giấy chứng nhận đã cấp là do đo đạc, nên Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất thực tế để xác định giá trị chia thừa kế, là có cơ sở.

- Thửa đất 1068 có diện tích theo GCNQSDĐ 574,3m²; trong đó đất ở 80m²; đất HNK 494,3m²; đo đạc thực tế 623,5m². Tổng giá trị thửa đất là 112.950.000 đồng.

- Thửa đất 1069 có diện tích theo GCNQSDĐ là 481,9m²; trong đó đất ở 110m²; đất HNK 371,9m²; đo đạc thực tế 465m². Tổng giá trị thửa đất là 119.950.000 đồng.

- Thửa đất 1067 có diện tích theo GCN 226,5m²; trong đó đất ở 60m²; đất HNK 166,5m²; đo đạc thực tế 280,2m². Tổng giá trị thửa đất: 67.818.000 đồng.

Tổng giá trị di sản của cụ P và cụ T2 là 300.683.000 đồng.

[2.3.2] Hàng thừa kế thứ nhất của 2 cụ gồm: Các bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N1 và các ông Nguyễn Thành C, Nguyễn Văn Q. Bà Nguyễn Thị N1 từ chối nhận di sản thừa kế, nên di sản chỉ chia cho 5 thừa kế có giá trị: 300.683.000 đồng/5 người= 60.136.600 đồng.

[2.3.3] Về hiện vật: Tổng diện tích đất di sản thừa kế rộng và có nhiều hướng tiếp giáp đường, Toà án cấp sơ thẩm chia cho 5 thừa kế đều hưởng hiện vật và có sơ đồ kèm theo, là phù hợp hiện trạng:

- Tại thửa 1068, ông C và các con ông C đã xây dựng 03 ngôi nhà trên diện tích đất 466,3m²; bà N đang ở trong ngôi nhà cũ cấp 4 của cha mẹ trên diện tích đất còn trống 157,2m²- do vậy chia và giao cho ông C sử dụng 466,3m² đất này trong đó có 50m² đất ở, 416,3m² đất HNK, có tổng giá trị đất là 77.467.000 đồng. Bà N sử dụng 157,2m² trong đó có 30m² đất ở, 127,2 m² đất HNK, có tổng giá trị về đất 35.448.000 đồng;

- Thửa đất 1069, ông Q đang cất nhà ở, có phần đất trống chưa xây dựng nhà ở có chiều ngang hơn 12m theo đường đi, cần chia và giao cho bà T1 1 phần có diện tích 158m², trong đó có 50m² đất ở và 108m² đất HNK, tổng giá trị đất là 49.720.000 đồng. Giao cho ông Q 307m² còn lại, trong đó có 60m² đất ở; tổng giá trị đất

70.230.000 đồng;

-Thửa đất 1067 có diện tích theo GCNQSDĐ 226,5m²; trong đó đất ở 60m²; đất HNK 166,5m²; đo đạc thực tế 280,2m²; Tổng giá trị thửa đất: 67.818.000 đồng. Cần chia thừa kế cho bà **D**, buộc ông **Q** phải giao thửa đất này cho bà **D** sử dụng.

Cân đối giá trị được chia và hưởng, bà **N** được nhận tiền chênh lệch chia thừa kế từ bà **D** là 7.358.200 đồng, ông **C** là 17.330.400 đồng; Bà **T1** được nhận tiền chênh lệch chia thừa kế từ ông **Q** 10.093.400 đồng; từ bà **D** 323.200 đồng.

[2.4] Đối với các tài sản khác trên đất của cụ **P** và cụ **T2** bao gồm nhà, giếng nước, cây trồng, các bên đương sự không tranh chấp và thống nhất nên toà án cấp sơ thẩm xác định tài sản nằm trên phần đất được chia cho ai thì giao người đó sở hữu- là đúng với sự tự nguyện của các bên.

[3] Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chia thừa kế, do vậy đã huỷ các GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất 1067; 1068; 1069, tờ bản đồ 16-C, tại địa chỉ **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên** cấp cho ông **Nguyễn Văn Q**, ông **Nguyễn Thành C** là đúng.

[4] Đối với các giao dịch do ông **Nguyễn Văn Q** đã thực hiện liên quan đến thửa đất 1067 và thửa 1069 là di sản thừa kế đứng tên ông **Q** trong GCNQSD đất:

-Về việc ông **Q** kí Hợp đồng thế chấp các GCN cho Ngân hàng:

Việc thế chấp sau khi Tòa án đã thụ lý và đang giải quyết tranh chấp, ông **Q** không thông báo về tình trạng tài sản cho phía Ngân hàng biết. Nợ gốc của vợ chồng ông **Q** cũng chỉ là 350.000.000 đồng và chưa đến hạn thanh toán. Ngân hàng đã có đơn trình bày không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Ngoài 2 tài sản thế chấp nói trên ra, vợ chồng ông **Q** còn thế chấp thửa đất 942 tờ bản đồ 16-C diện tích 392m², trong đó có 200m² đất ở và 192m² đất HNK, tại địa chỉ **thôn P, xã H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên**, theo GCNQSDĐ số BQ 089022, **UBND huyện Đ** cấp ngày 19/9/2013 cho vợ chồng ông **Q**. Tại Biên bản định giá lại tài sản ngày 09/4/2021, thửa đất này có giá trị là 462.080.000 đồng và trong vụ án này, ông **Q** được chia thừa kế 307m² đất - nên các tài sản này đảm bảo cho việc thanh toán 350.000.000 đồng trong Hợp đồng tín dụng của vợ chồng ông **Q**. Toà án cấp sơ thẩm cũng chỉ tuyên vô hiệu phần thế chấp đối với diện tích đất 158m² trong thửa 1068 (chia thừa kế chia cho bà **T1**) và phần thế chấp thửa 1067 (chia thừa kế cho bà **D**), là có căn cứ.

Ngày 30/3/2019 vợ chồng ông **Q** ký “Giấy bán đất” với diện tích 162m² (6m x 27m) thuộc thửa đất 1069, tờ bản đồ 16-B, với giá 200.000.000 đồng cho bà **Nguyễn Thị Minh H1**, nhưng giao dịch không được công chứng, chứng thực; tài sản đang bị thế chấp tại Ngân hàng. Thực tế bà **H1** chưa nhận đất nhưng đã trả tiền cho ông **Q** và tại Bản trình bày ý kiến gửi Tòa án ngày 08/8/2024, bà **H1** có yêu cầu buộc vợ chồng ông **Q** phải làm GCNQSDĐ và giao đất đã chuyển nhượng cho bà, trong trường hợp, Tòa xử chia thừa kế cho các anh chị em của ông **Q** thì yêu cầu vợ chồng ông **Q** phải trả lại 200.000.000 đồng và tiền lãi từ khi nhận tiền. Toà án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa vợ chồng ông **Q** và bà **H1** là giao dịch vô hiệu vi phạm quy định tại Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự năm 2015, huỷ giao dịch này, do các bên không có yêu cầu nên không xem xét về hậu quả và dành quyền khởi kiện vụ án khác nếu có tranh chấp, là đúng quy định.

- Ngày 29/3/2019, vợ chồng ông **Q** ký “Giấy bán đất” diện tích đất 162m² (6m x 27m) thuộc thửa đất 1069, tờ bản đồ 16-B, với giá 200.000.000 đồng cho ông **Trình Văn N3**, nhưng giấy này không được công chứng, chứng thực; tài sản đang bị thế chấp tại Ngân hàng. Ông **N3** đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông **Q** nhưng chưa nhận

đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông **N3** có yêu cầu buộc vợ chồng ông **Q** phải làm GCNQSDĐ và giao đất đã chuyển nhượng cho ông và trong trường hợp, Tòa xử chia thừa kế cho các anh chị em của ông **Q** thì ông yêu cầu vợ chồng ông **Q** phải trả lại 200.000.000 đồng và tiền lãi từ khi nhận tiền. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giao dịch giữa vợ chồng ông **Q** và ông **N3** là giao dịch vô hiệu vi phạm quy định tại Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự năm 2015, huỷ giao dịch này, do các bên không có yêu cầu nên không xem xét về hậu quả và dành quyền khởi kiện vụ án khác nếu có tranh chấp, là đúng quy định.

[5] Với các phân tích trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng chứng cứ, áp dụng đúng quy định của pháp luật, phân chia thừa kế bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Ông **Nguyễn Văn Q** và ông **Nguyễn Thành C** kháng cáo, nhưng không đưa ra tài liệu chứng cứ mới chứng minh, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Văn Q** là người cao tuổi, có đơn xin miễn nên đủ điều kiện nên được miễn. Ông **Nguyễn Thành C** phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 270, Điều 282, Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 15/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Ông **Nguyễn Thành C** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0006936 ngày 03/3/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên. Hoàn trả **Nguyễn Văn Q** 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0006935 ngày 03/3/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 16/6/2025.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Vân Hương

