

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: 24/2025/DS - PT

Ngày: 06 - 8 - 2025

V/v: “*Tranh chấp thừa kế tài sản và
hợp đồng chuyển 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: bà Phạm Thị Nguyệt Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 06 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 192/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 05 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp về thừa kế tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu*”

1- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị T; cư trú tại: Khu phố F, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố F phường B, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2- Bị đơn: ông Nguyễn Hữu T1 (chết ngày 17/8/2020).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu T1:

2.1. Bà Lê Thị S; cư trú tại: Khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố D phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị S (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2025) là ông Nguyễn Thanh P; cư trú tại: Khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố D phường B, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Thanh P; cư trú tại: Khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố D phường B, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2.3. Bà Nguyễn Thị D; cư trú tại: Số nhà B đường Q, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là số nhà B đường Q, phường B, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2.4. Bà Nguyễn Thị T6; cư trú tại: Thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận; nay là Thôn T, xã Bác Ái Đ, tỉnh Khánh Hoà (Vắng mặt)

2.5. Bà Nguyễn Thị H; cư trú tại: Khu phố L, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố L, phường B tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

2.6. Bà Nguyễn Thị H1; cư trú tại: Tổ B, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Tổ B, khu phố H, phường H, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

2.7. Bà Nguyễn Thị Ái M1; cư trú tại: Tổ A, khu phố V, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Tổ A, khu phố V, phường B, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Ái M1 (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2024: bà Lê Thị S.

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

- Bà Lê Thị S; cư trú tại: Khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố D phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại theo uỷ quyền: ông Nguyễn Thanh P; cư trú tại: Khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố D phường B, tỉnh Gia Lai; (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2025); Có mặt.

- Ông Nguyễn Thanh P; (có mặt)
- Bà Trần Thị T2; (có mặt)
- Ông Nguyễn Hữu L; (có mặt)
- Bà Nguyễn Thị Như T3; (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Như K; (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Kiều V; (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Hữu T4; (vắng mặt)

Các ông bà P, T2, L, T3, K, V và T4 đồng cư trú tại: Khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố D phường B, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Hữu L; cư trú tại: Khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Như T3 và bà Nguyễn Thị Như K (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2025); có mặt.

- Bà Nguyễn Thị D; cư trú tại: Số nhà B đường Q, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là số nhà B đường Q, phường B, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T6; cư trú tại: Thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận; nay là Thôn T, xã B, tỉnh Khánh Hòa (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị T5; địa chỉ: Khu phố F, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Khu phố F, phường B, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị L1; cư trú tại: Khu phố E, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là khu phố E phường B, tỉnh Gia Lai; có mặt.

- Bà Huỳnh Thị M2; cư trú tại: Số B đường Q, khối D, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Số B đường Q, phường T, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hoàng P1; cư trú tại: Số A đường L, khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là Số A đường L, phường B, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M2 (Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2022): ông Nguyễn Hoàng P1; Số A đường L, phường B, tỉnh Gia Lai là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M2 (Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2022) (Vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định; nay là UBND phường H, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bà Lê Thị S, Nguyễn Thanh Phong Nguyễn Thị T6, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị Ái M1, Nguyễn Thị D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Cha mẹ bà là cụ Nguyễn Hữu T7 (chết năm 1968) và cụ Võ Thị Đ1 (chết ngày 09/02/2008) có 05 người con: Nguyễn Hữu T1 (chết năm 2020), Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị L1 và Nguyễn Hữu L. Ông T1 có vợ là bà Lê Thị S và 06 người con: Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Ái M1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T6. Ngoài ra, cha mẹ bà không có con riêng, con nuôi nào khác.

Khi còn sống, cha mẹ bà có tạo lập được các thửa đất số hiệu: 607, 608, 609 có tục danh Xứ Bàu Rong thuộc thôn T, xã B, quận H (nay là phường B, thị xã H), có giới cận giáp các thửa đất số 606, 610, 611. Nguồn gốc đất là do cụ Nguyễn Thị N giao cho cháu là cha bà canh quản và phụng tự theo tờ có mất giấy tờ sau chiến cuộc được Ủy ban hành chính xã B xác nhận ngày 08/11/1972. Trong quá trình sử dụng, cha mẹ bà và các anh chị em trong gia đình đều sinh sống ở đó. Sau này các anh chị em có gia đình, ở riêng; riêng vợ chồng ông T1 - bà S vẫn ở tại nhà và đất nói trên do cha mẹ tạo lập. Sau khi cha bà qua đời, mẹ bà ở với vợ chồng ông T1 - bà S. Vợ chồng ông T1 đã tự ý kê khai các thửa đất trên và được Ủy ban nhân dân huyện H – viết tắt là UBND huyện H (nay là Ủy ban nhân dân thị xã H – viết tắt là UBND thị xã H) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) số H05289/A15 ngày 09/9/2008 đối với thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13, diện tích 948m² (trong đó có 200m² đất ở và 748m² đất vườn) tại khu phố D, phường B, thị

xã H (viết tắt là thửa đất số 358); trên đất có một ngôi nhà mã hiệu N8 diện tích xây dựng 84m². Tại mục nguồn gốc sử dụng đất của đơn xin cấp GCN ngày 05/11/2007 và tờ khai mốc thời gian sử dụng đất ngày 05/11/2007, ông T1 khai đất do ông bà để lại là không đúng vì cha mẹ bà chết không để lại di chúc nên không có sự việc là cha mẹ để lại đất cho ông T1 như ông T1 khai.

Sau khi được cấp GCN trên, vợ chồng ông T1 - bà S đã tự ý làm thủ tục tách thửa đất số 358 thành 04 thửa và chia cho các con gồm:

- Ông Nguyễn Thanh P - thửa đất số 358A, diện tích 233m² (trong đó có 65m² đất ở, 168m² đất vườn).
- Bà Nguyễn Thị D - thửa đất số 358B, diện tích 280m² (trong đó có 45m² đất ở, 235m² đất vườn).
- Bà Nguyễn Thị T6 - thửa đất số 358C, diện tích 239m² (trong đó có 45m² đất ở, 194m² đất vườn).
- Vợ chồng ông T1 – bà S: Phần diện tích đất còn lại, nay là thửa đất số 358, diện tích 196m² (trong đó có 45m² đất ở và 151m² đất vườn).

Các thửa đất này đã được cấp GCN cho những người có tên trên. Hiện nay, vợ chồng ông P đang sử dụng thửa đất số 358A, bà D và bà T6 đã chuyển nhượng các thửa đất số 358B và 358C cho bà Huỳnh Thị M2 và ông Nguyễn Hoàng P1. Bà không biết việc bà D và bà T6 chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà M2, ông P1; cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2018 thì bà mới biết.

Nhà và đất trên là do cha mẹ tạo lập; không được cân đối giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 về giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp (viết tắt là Nghị định số 64) nên thuộc di sản thừa kế của tất cả anh chị em bà. Cha mẹ bà chết không để lại di chúc và khi còn sống cha mẹ đã thống nhất cho ông L thửa đất số 359A, tờ bản đồ số 13, diện tích 419m² (trong đó có 200m² đất ở và 219m² đất vườn) tại khu phố D, phường B, thị xã H (viết tắt là thửa đất số 359A); ông T1 một phần thửa đất số 358 (nay là thửa đất số 358 và 358A do bà S và vợ chồng ông P đang quản lý, sử dụng); còn lại 03 người con gái được cha mẹ thống nhất cho phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 358 (nay là các thửa đất số 358B và 358C mà bà D và bà T6 đã chuyển nhượng các cho bà M2 và ông P1). Việc ông T1 tự ý kê khai, được cấp GCN và chia đất cho các con đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị em bà. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy các GCN đã cấp cho ông T1 và các con ông T1.
- Tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1 - bà S với ông P, bà D, bà T6 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, bà T6 với bà M2, ông P1 vô hiệu.

- Yêu cầu chia thừa kế là di sản của cha mẹ là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358 (nay là các thửa đất số 358, 358A, 358B và 358C), không tranh chấp cũng như không yêu cầu chia thừa kế đối với nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Bà và các bà T5, L1 chỉ yêu cầu được nhận chung hiện vật là toàn bộ diện tích của hai thửa đất số 358B và 358C; hai thửa đất còn lại thì giao cho vợ chồng ông T1. Tại phiên tòa các bà T, L1, Thuộc thống nhất trình bày nếu hai thửa đất số 358B và 358C bà D và bà T6 đã chuyển nhượng cho người khác thì các bà T, L1, Thuộc yêu cầu chia giá trị chuyển nhượng đối với hai thửa đất này.

Đối với thửa đất số 359A: Khoảng cuối năm 1987, mẹ bà cùng các anh chị em trong gia đình có lập một văn bản thống nhất ký tên cho thửa đất số 359A cho ông L sử dụng; ông T1 cũng thống nhất và đã lăn tay vào giấy cho đất cho ông L. Vì chưa có tiền nên vợ chồng ông L chưa làm thủ tục cấp GCN. Vợ chồng ông L đã sử dụng ổn định thửa đất trên từ năm 1987 cho đến năm 2018 thì ông P có đơn kiện tranh chấp thửa đất với ông L. Hiện nay, vợ chồng ông L đang quản lý, sử dụng thửa đất số 359A; bà không có yêu cầu chia di sản thừa kế và thống nhất để lại thửa đất trên cho ông L quản lý, sử dụng. Do đó, bà không đồng ý đối với yêu cầu của ông P về việc phân chia thừa kế đối với thửa đất trên. Trong trường hợp chia thừa kế thửa đất số 359A thì bà thống nhất để lại kỷ phần thừa kế bà được nhận cho ông L.

Trong trường hợp ông P rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 359A thì bà chỉ yêu cầu chia thừa kế các thửa đất số 358, 358B và 358C theo quy định; không yêu cầu phân chia thửa đất số 358A mà hiện nay vợ chồng ông P đang quản lý, sử dụng. Trong trường hợp ông P không rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 359A thì bà yêu cầu chia thừa kế đối với các thửa đất số 358, 358A, 358B, 358C, 359A theo quy định và chia đều cho 05 anh chị em trong gia đình.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu T1 và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Lê Thị S, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T6, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị Ái M1 thống nhất trình bày:

Về quan hệ gia đình các ông bà thống nhất như nội dung trình bày của bà Nguyễn Thị T.

Thửa đất số 358 có nguồn gốc là do gia đình tự tạo lập trước năm 1975, đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định, gia đình các ông bà đã sinh sống tại thửa đất trên cho đến nay, không có ai tranh chấp, đã nộp thuế cho Nhà nước hàng năm theo quy định (có các biên lai nộp thuế sử dụng đất từ năm 1992 đến năm 2001).

Thực hiện phương án giao quyền sử dụng đất theo Nghị định số 64 thì vợ chồng ông T1 - bà S đã làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng theo nguyên

hiện trạng đất đối với thửa đất số 358, diện tích 948m² (trong đó có 200m² đất ở và 748m² đất vườn) và được ghi nhận tại Sổ mục kê quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện H (viết tắt là UBND thị trấn B), nay là Ủy ban nhân dân phường B, thị xã H (viết tắt là UBND phường B). Lúc này, cụ Đ1 vẫn còn sống và các ông bà T, Thuộc, L1, L đều biết, đều thực hiện chính sách đất đai như gia đình của các ông bà và không có ai tranh chấp thửa đất trên. Hiện nay, thửa đất số 358 đã được UBND huyện H cấp GCN số H05289/A15 ngày 09/9/2008 cho hộ gia đình ông T1.

Năm 2012, vợ chồng ông T1 - bà S đã lập hợp đồng tặng cho một phần thửa đất số 358 cho các con là Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị D và Nguyễn Thị T6; thửa đất trên được tách thành 04 thửa và đều được cấp GCN. Năm 2018, bà T6 và bà D đã chuyển nhượng thửa đất của mình cho ông Nguyễn Hoàng P1 và bà Huỳnh Thị M2, đã được chỉnh lý sang tên cho ông P1 và bà M2; 02 thửa đất này chưa xây dựng nhà. Đối với 02 thửa đất còn lại, vợ chồng ông T1 - bà S tiếp tục quản lý, sử dụng ngôi nhà do vợ chồng ông bà xây dựng; vợ chồng ông P đã xây dựng nhà trên thửa đất được tặng cho. Việc tặng cho và chuyển nhượng nhà đất nêu trên là đúng quy định pháp luật và những người được tặng cho hoặc chuyển nhượng nêu trên đều có quyền sử dụng đất hợp pháp, riêng biệt đối với phần diện tích đất được tặng cho hoặc chuyển nhượng.

Riêng cụ Đ1 đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359A, diện tích 419m² (trong đó có 200m² đất ở và 219m² đất vườn) hiện nay ông L đang sử dụng; được ghi nhận trong Sổ mục kê và Bản đồ năm 1993, đã chỉnh lý từ thửa đất số 873, tờ bản đồ số 6 thành 02 thửa đất sử dụng riêng biệt do UBND thị trấn B quản lý. Đối với ngôi nhà trên đất là do ông L xây dựng.

Các ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà T; bởi lẽ: Việc gia đình ông T1 quản lý, sử dụng thửa đất số 358 là ổn định, hợp pháp; trình tự, thủ tục và căn cứ cấp GCN đối với thửa đất trên là đúng quy định. Việc vợ chồng ông T1 - bà S được cấp GCN và sau đó cho đất cho các con diễn ra công khai, không có ai tranh chấp; sau hơn 10 năm bà T mới có đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCN và tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1 với các con vô hiệu là hết thời hiệu khởi kiện, không có căn cứ. Thửa đất số 359A do cụ Đ1 đứng tên đăng ký kê khai mới là tài sản thừa kế.

Ngày 24/7/2024, ông P có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu chia thừa kế thửa đất số 359A theo pháp luật.

Các bà S, D, T6, H, H1, M1 thống nhất với yêu cầu độc lập của ông P, yêu cầu chia thừa kế thửa đất số 359A theo pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị T2 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh P, là con dâu ông Nguyễn Hữu T1 -bà Lê Thị S. Bà thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu của ông P.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Nguyễn Thị T5 và Nguyễn Thị L1 trình bày: thống nhất như nội dung trình bày của bà Nguyễn Thị T về quan hệ gia đình, nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng các thửa đất số 358, 359A.

Ngôi nhà do cha mẹ xây dựng tại thửa đất trên đã cũ và xuống cấp, sau đó vợ chồng ông T1 có sửa chữa lại để ở nên các bà chỉ tranh chấp yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358, không tranh chấp cũng như không yêu cầu chia thừa kế đối với nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Các bà không biết việc bà D và bà T6 chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà M2 và ông P1, cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2018 thì các bà mới biết.

Các bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T. Các bà xin nhận hiện vật là hai thửa đất số 358B và 358C cùng với bà T; hai thửa đất còn lại thì giao cho vợ chồng ông T1.

Đối với thửa đất số 359A, các bà không có yêu cầu chia di sản thừa kế và thống nhất để lại thửa đất trên cho ông L quản lý, sử dụng. Các bà không đồng ý yêu cầu của ông P về việc phân chia thừa kế đối với thửa đất trên. Nếu chia thừa kế thửa đất số 359A thì các bà thống nhất để lại kỷ phần thừa kế các bà được nhận cho ông L.

Trường hợp ông P rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 359A thì các bà chỉ yêu cầu chia thừa kế các thửa đất số 358, 358B và 358C theo quy định; không yêu cầu phân chia thửa đất số 358A mà hiện nay vợ chồng ông P đang quản lý, sử dụng. Trong trường hợp ông P không rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 359A thì các bà yêu cầu chia thừa kế đối với các thửa đất số 358, 358A, 358B, 358C, 359A theo quy định và chia đều cho 05 anh chị em trong gia đình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Như T3 và bà Nguyễn Thị Như K là ông Nguyễn Hữu L trình bày:

Ông L thống nhất như nội dung trình bày của bà Nguyễn Thị T về quan hệ gia đình, nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 358.

Ngôi nhà do cha mẹ xây dựng tại thửa đất trên đã cũ và xuống cấp, sau đó vợ chồng ông T1 có sửa chữa lại để ở nên ông chỉ tranh chấp yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358, không tranh chấp cũng như không yêu cầu chia thừa kế đối với nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ông không biết việc bà D và bà T6 chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà M2, ông P1; đến năm 2018, khi xảy ra tranh chấp ông mới biết. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đối với kỷ phần thừa kế được nhận tại thửa đất số 358, ông tặng cho lại các bà T, L1 và T5.

Đối với thửa đất số 359A: Năm 1987, cha mẹ ông cho vợ chồng ông thửa đất số 609, tờ bản đồ số 13 (nay là thửa đất số 359A) để cất nhà ở. Khi đó, các anh chị em trong gia đình đều thống nhất, không có ai có ý kiến gì. Gia đình ông xây dựng nhà ở từ năm 1987 đến nay, không có ai tranh chấp. Năm 1996, ông được Nhà nước công nhận nhà đất tại thửa đất trên, vợ chồng ông đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất đầy đủ. Năm 2017, do nhà ở xuống cấp nên ông làm thủ tục yêu cầu cấp GCN. Trong thời gian niêm yết công khai, ông P có gửi đơn đến UBND phường B yêu cầu chia di sản thửa đất trên. UBND phường B đã tiến hành hòa giải, ông P đồng ý rút đơn không tranh chấp để vợ chồng ông tiếp tục làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Sau đó, do vợ chồng ông gặp khó khăn, không đủ điều kiện để nộp thuế cho nhà nước nên chưa làm thủ tục cấp GCN đối với thửa đất số 359A.

Trong trường hợp ông P rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 359A thì ông chỉ yêu cầu chia thừa kế các thửa đất số 358, 358B và 358C theo quy định; không yêu cầu phân chia thửa đất số 358A mà hiện nay vợ chồng ông P đang quản lý, sử dụng. Trong trường hợp ông P không rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 359A thì ông yêu cầu chia thừa kế đối với các thửa đất số 358, 358A, 358B, 358C, 359A theo quy định và chia đều cho 05 anh chị em trong gia đình.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kiều V và ông Nguyễn Hữu T4 thống nhất trình bày:

Thống nhất với nội dung trình bày của ông Nguyễn Hữu L về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 359A. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu chia thừa kế thửa đất trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị M2, ông Nguyễn Hoàng P1 trình bày:

Ông và bà Huỳnh Thị M2 ở gần nhà nhau chứ không có bà con thân thích gì, ông và bà M2 cũng không có họ hàng gì với nhà bà T, bà S. Do ông ở cùng xóm với bà S nên có nghe thông tin con gái bà S - ông T1 là bà D, bà T6 chuyển nhượng các thửa đất số 358B và 358C nên ông có rủ bà M2 cùng nhau chuyển nhượng hai thửa đất trên với giá 3.600.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng đất là hợp pháp, đã được các cơ quan có thẩm quyền chứng thực, chỉnh lý sang tên theo quy định. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu hủy các GCN và hủy các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên nói trên. Nếu Tòa án hủy 02 hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà M2 với bà D, bà T6 thì ông yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng bị hủy hoặc bị vô hiệu.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Đ2 – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã H trình bày:

Theo hồ sơ địa chính năm 1997: Thửa đất số 358 (Bản đồ năm 1997), diện tích 948m² (trong đó có 200m² đất ở và 748m² đất vườn) tại khu phố D, phường B, thị xã H ghi tên ông Nguyễn Hữu T1 trong Sổ mục kê.

Ngày 05/11/2007, ông T1 có đơn xin cấp GCN đối với thửa đất này và đã được UBND huyện H cấp GCN số H.05289/15 ngày 09/9/2008 đứng tên ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị S. Ngày 05/5/2012, vợ chồng ông T1 và bà S đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con là Nguyễn Thanh P, vợ là Trần Thị T2 diện tích 233m² (trong đó có 65m² đất ở và 168m² đất vườn); Nguyễn Thị D diện tích 280m² (trong đó có 45m² đất ở và 235m² đất vườn); Nguyễn Thị T6 diện tích 239m² (trong đó có 45m² đất ở và 194m² đất vườn); các diện tích này đều thuộc một phần thửa đất số 358.

Ngày 17/5/2012, UBND huyện H cấp GCN số CH01678 cho vợ chồng ông P, bà T2; GCN số CH01676 cho bà D; GCN số CH01677 cho bà T6 và cấp lại GCN số CH01679 cho vợ chồng ông T1 - bà S với diện tích 196m² (trong đó có 45m² đất ở và 151m² đất vườn).

Việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 - bà S và cấp GCN cho vợ chồng ông P - bà T2, bà D và bà T6 là đúng quy định. Nay bà T yêu cầu hủy các GCN trên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T8 – Chủ tịch UBND phường B trình bày:

Theo tờ có mất giấy tờ sau chiến cuộc được Ủy ban hành chính xã B xác nhận ngày 08/11/1972 thì gia đình cụ Võ Thị Đ1 có một số thửa đất số 607, 608, 609 tục danh Xứ B thuộc thôn T, xã B, quận H, tỉnh Bình Định có giới cận giáp các thửa đất số 606, 610, 611. Theo số hiệu thửa đất số 607, 608, 609 tục danh Xứ B thì dữ liệu địa chính thời điểm trước năm 1984 trở về trước UBND phường B không có dữ liệu địa chính để xác định vị trí các thửa đất nói trên. Tuy nhiên, vị trí tranh chấp quyền sử dụng đất theo Bản đồ 1984 là thửa đất số 873, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.484m², loại đất T, do cụ Đ1 quản lý sử dụng. Theo Bản đồ 1993 được chỉnh lý thành thửa đất số 358, diện tích 945m² do ông Nguyễn Hữu T1 quản lý sử dụng và thửa đất số 359A, diện tích 419m² do cụ Đ1 quản lý, sử dụng. Năm 2008, ông T1 và bà S được UBND huyện H cấp GCN tại thửa đất số 358, diện tích 948m² (gồm 200m² đất ở và 748m² đất vườn) theo Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 08/9/2008 của UBND huyện H về việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ

ông **T1**. Hiện nay thửa đất số 358 đã tách thành 04 thửa ký hiệu là: 358, 358A, 358B và 358C.

Ông **T1** và cụ **Đ1** là thành viên cùng một hộ gia đình.

Theo Sổ mục kê trang số 121 (tờ bản đồ số 13) thị trấn (nay là phường) **B**, huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn thì ông **T1** đứng tên đăng ký kê khai thửa đất số 358 và cụ **Đ1** đứng tên đăng ký kê khai thửa đất số 359A. Việc đăng ký, kê khai đã được cấp GCN của ông **T1**, cụ **Đ1** là theo quy định của Nghị định số 64. Tuy nhiên hộ ông **T1**, cụ **Đ1** không thuộc hộ nông nghiệp nên không được cân đối giao quyền sử dụng đất và cấp GCN theo Nghị định 64.

Cụ **Đ1** là người đăng ký kê khai và quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất 359A (nay là thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14 - Bản đồ VN-2000), phường **B** cụ thể qua các thời kỳ như sau:

- Bản đồ năm 1985: Là một phần thửa đất số 873, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.484m², loại đất (T), tên chủ sử dụng: **Võ Thị Đ1**.

- Bản đồ năm 1997: Là thửa đất số 359A, tờ bản đồ số 13, diện tích 419m², loại đất (T + vườn), tên chủ sử dụng: **Võ Thị Đ1**.

- Bản đồ VN-2000: Là một phần thửa đất 51, tờ bản đồ 104, diện tích 1.554,9m², loại đất (ODT+LNK), tên chủ sử dụng: **Võ Thị Đ1**. Hiện nay thửa đất trên ông **Nguyễn Hữu L** đang sử dụng.

Theo trích đo bản đồ hiện trạng thửa đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh **B** ngày 14/8/2017 đối với thửa đất nêu trên diện tích 698,1m². Tuy nhiên, theo trích đo khu đất ngày 24/10/2024 của Công ty Cổ phần **T9** thì diện tích thửa đất 772,9m². Phần diện tích tăng thêm do trong quá trình đo đạc khu đất, Công ty Cổ phần **T9** đo đạc bao trùm luôn phần diện tích đất nghĩa địa, đối với phần diện tích đất nghĩa địa do UBND phường **B** quản lý, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định không xem xét giải quyết.

Diện tích đất đối với thửa đất nêu trên là đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có nhà ở. Thửa đất có 44m² thuộc quy hoạch đất đường giao thông, hiện tại thửa đất trên không nằm trong diện quy hoạch, giải tỏa.

Căn cứ vào Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 01/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh **B** về quy định hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Định, hạn mức giao đất ở phường **B** là 140m², hạn mức công nhận đất ở là 250m².

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 31-3-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

- Căn cứ quy định tại khoản 5 và khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 123, Điều 130, Điều 133, Điều 612, Điều 649, Điều 650 và Điều 651 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 7 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T** về việc yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13, diện tích 948m² (trong đó có 200m² đất ở và 748m² đất vườn) tại **khối D, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định** (nay là các thửa đất số 358, 358A, 358B và 358C thuộc tờ bản đồ số 13 tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định**).

2. Không chấp yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T** về việc yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1131, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Phòng Công chứng số 2 tỉnh B** công chứng ngày 05/5/2012 giữa vợ chồng **Nguyễn Hữu T1**, bà **Lê Thị S** tặng cho thửa đất số 358A, tờ bản đồ số 13 tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định** cho vợ chồng ông **Nguyễn Thanh P**, bà **Trần Thị T2**.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Phòng Công chứng số 2 tỉnh B** công chứng ngày 05/5/2012 giữa vợ chồng **Nguyễn Hữu T1**, bà **Lê Thị S** tặng cho thửa đất số 358C, tờ bản đồ số 13 tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định** cho bà **Nguyễn Thị T6**.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2737, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Văn phòng C** công chứng ngày 11/5/2018 giữa bà **Nguyễn Thị T6** chuyển nhượng thửa đất số 358C, tờ bản đồ số 13 tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định** cho bà **Huỳnh Thị M2** và ông **Nguyễn Hoàng P1**.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1130, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Phòng Công chứng số 2 tỉnh B** công chứng ngày 05/5/2012 giữa vợ chồng **Nguyễn Hữu T1**, bà **Lê Thị S** tặng cho thửa đất số 358B, tờ bản đồ số 13 tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định** cho bà **Nguyễn Thị D**.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2733, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được Văn phòng C công chứng ngày 11/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng thửa đất số 358B, tờ bản đồ số 13 tại khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định cho bà Huỳnh Thị M2 và ông Nguyễn Hoàng P1.

3. Không chấp yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Toà án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau đây:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01678 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là Ủy ban nhân dân thị xã H) cấp ngày 17/5/2012 cho ông Nguyễn Thanh P và bà Trần Thị T2.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01677 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là Ủy ban nhân dân thị xã H) cấp ngày 17/5/2012 cho bà Nguyễn Thị T6.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01676 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là Ủy ban nhân dân thị xã H) cấp ngày 17/5/2012 cho bà Nguyễn Thị D.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01679 do Ủy ban nhân dân huyện H (nay là Ủy ban nhân dân thị xã H) cấp ngày 17/5/2012 cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lê Thị S.

4. Không chấp yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Toà án giao các thửa đất số 358B và 358C, tờ bản đồ số 13 tại khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định cho các bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T5 và Nguyễn Thị L1 đồng sở hữu.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh P về việc yêu cầu Toà án chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 359A, tờ bản đồ số 13, diện tích 698,1m² (trong đó có 200m² đất ở và 498,1m² đất vườn) tại khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

6. Buộc bà Lê Thị S, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Ái M1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T6 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu T1) cùng có nghĩa vụ bồi lại cho bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T5 và bà Nguyễn Thị L1 mỗi người 1.763.556.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi ba triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

7. Buộc ông Nguyễn Hữu L có nghĩa vụ bồi lại cho bà Lê Thị S, ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Ái M1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T6 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1) số tiền 1.156.067.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi sáu triệu

không trăm sáu mươi bảy nghìn đồng); bà **Lê Thị S** là người đại diện nhận số tiền nêu trên.

8. Ông **Nguyễn Hữu L** được trọn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359A, tờ bản đồ số 13, diện tích 698,1m² (trong đó có 200m² đất ở và 498,1m² đất vườn) tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

9. Bà **Lê Thị S** được trọn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358, tờ bản đồ số 13, diện tích 196m² (trong đó có 45m² đất ở và 151m² đất vườn) tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

10. Ông **Nguyễn Thanh P** và bà **Trần Thị T2** được trọn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358A, tờ bản đồ số 13, diện tích 233m² (trong đó có 65m² đất ở và 168m² đất vườn) tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

Sau khi bản án có hiệu lực và ông **Nguyễn Hữu L** đã thanh toán cho các ông bà **Lê Thị S, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Ái M1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T6** (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **T1**) số tiền nêu trên, ông **Nguyễn Hữu L** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 359A, tờ bản đồ số 13, diện tích 698,1m² (trong đó có 200m² đất ở và 498,1m² đất vườn) tại **khu phố D, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định** theo quy định.

11. Về chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ 45.000.000 đồng (Trong đó, bà **T** nộp 02 lần, tổng số tiền đã nộp là 31.000.000 đồng và ông **P** nộp 14.000.000 đồng)

- Bà **Nguyễn Thị T** phải chịu 9.000.000 đồng (Đã nộp xong).

- Ông **Nguyễn Hữu L**, bà **Nguyễn Thị T5** và bà **Nguyễn Thị L1** mỗi người có nghĩa vụ trả lại cho bà **Nguyễn Thị T** 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

- Bà **Nguyễn Thị T** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Nguyễn Thanh P** 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

12. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Nguyễn Hữu T1** (chết), bà **Nguyễn Thị T**, bà **Nguyễn Thị T5** và bà **Nguyễn Thị L1** không phải chịu.

- Ông **Nguyễn Hữu L** phải chịu 113.780.000 đồng (Một trăm mười ba triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng) (Đã làm tròn số).

- Ông **Nguyễn Thanh P** không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông **P** 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001970 ngày 01/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

[3] Kháng cáo:

Ngày 08 – 4 – 2025 bà **Lê Thị S**, bà **Nguyễn Thị H**, ông **Nguyễn Thanh P**, bà **Nguyễn Thị D**, **Nguyễn Thị T6** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế thừa đất số 358 tờ bản đồ số 13 diện tích 945m2; với lý do thừa đất này do gia đình **Nguyễn Hữu T1- Lê Thị S** kê khai năm 1997 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008, không phải là di sản của cụ **Nguyễn Hữu T7, Võ Thị Đ1**.

Ngày 16-4-2025 bà **Nguyễn Thị H1**, **Nguyễn Thị Ái M1**, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế thừa đất số 358 tờ bản đồ số 13 diện tích 945m2; với lý do thừa đất này do gia đình **Nguyễn Hữu T1- Lê Thị S** kê khai năm 1997 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008, không phải là di sản của cụ **Nguyễn Hữu T7, Võ Thị Đ1**.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Những người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo; cùng có yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

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

Xem xét 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; các kháng cáo của của những người kháng cáo đều có chung nội dung là yêu cầu xác định thừa đất số 358 tờ bản đồ số 13 diện tích 945m2 không phải là di sản của cụ **Nguyễn Hữu T7, Võ Thị Đ1**. Tuy nhiên, những người kháng cáo 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:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Những người kháng cáo là các ông bà **Lê Thị S**, **Nguyễn Thanh Phong**, **Nguyễn Thị T6**, **Nguyễn Thị H**, **Nguyễn Thị H1**, **Nguyễn Thị Ái M1**, **Nguyễn Thị D** cùng có một yêu cầu kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu xác định thừa đất số 358 tờ bản đồ số 13 diện tích 945m2 không phải là di sản của cụ

Nguyễn Hữu T7 (N) và Võ Thị Đ1; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung phân chia di sản thừa kế thừa đất số 358 tờ bản đồ số 13.

[2] Xem xét về nguồn gốc đất tranh chấp:

Ủy ban hành chính xã B xác nhận ngày 08/11/1972 thì gia đình cụ Võ Thị Đ1 có một số thửa đất 607, 608, 609 tục danh Xứ B thuộc thôn T, xã B, quận H, tỉnh Bình Định có giới cận giáp các thửa đất số 606, 610, 611. Theo số hiệu thửa đất số 607, 608, 609 tục danh Xứ B thì dữ liệu địa chính thời điểm trước năm 1984 trở về trước UBND phường B không có dữ liệu địa chính để xác định vị trí các thửa đất nói trên. Tuy nhiên, vị trí tranh chấp quyền sử dụng đất theo Bản đồ 1984 là thửa đất số 873, tờ bản đồ số 6, diện tích: 1.484m², loại đất: T, do bà Võ Thị Đ1 quản lý sử dụng. Theo Bản đồ 1993 được chỉnh lý thành thửa đất số 358, diện tích 945m² do ông Nguyễn Hữu T1 quản lý sử dụng và thửa đất số 359A, diện tích 419m² do bà Võ Thị Đ1 quản lý, sử dụng. Năm 2008, ông T1 và bà S được UBND huyện H cấp GCN tại thửa đất số 358, diện tích 948m² (gồm 200m² đất ở và 748m² đất vườn) theo Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 08/9/2008 của UBND huyện H về việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hữu T1. Hiện nay thửa đất số 358 đã tách thành 04 thửa ký hiệu là: 358, 358A, 358B và 358C.

Ông T1 và cụ Đ1 là thành viên cùng một hộ gia đình. Theo Sổ mục kê trang số 121 (tờ bản đồ số 13) thị trấn (nay là phường) B, huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn thì ông T1 đứng tên đăng ký kê khai thửa đất số 358 và cụ Đ1 đứng tên đăng ký kê khai thửa đất số 359A. Việc đăng ký, kê khai để được cấp GCN của ông T1, cụ Đ1 là theo quy định của Nghị định số 64. Tuy nhiên hộ ông T1, cụ Đ1 không thuộc hộ nông nghiệp nên không được cân đối giao quyền sử dụng đất và cấp GCN theo Nghị định 64.

Cụ Đ1 là người đăng ký kê khai và quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất 359A (nay là thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14 - Bản đồ VN-2000), phường B cụ thể qua các thời kỳ như sau:

- Bản đồ năm 1985: Là một phần thửa đất số 873, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.484m², loại đất (T), tên chủ sử dụng: Võ Thị Đ1.

- Bản đồ năm 1997: Là thửa đất số 359A, tờ bản đồ số 13, diện tích 419m², loại đất (T + vườn), tên chủ sử dụng: Võ Thị Đ1.

- Bản đồ VN-2000: Là một phần thửa đất 51, tờ bản đồ 104, diện tích 1.554,9m², loại đất (ODT+LNK), tên chủ sử dụng: Võ Thị Đ1. Hiện nay thửa đất trên ông Nguyễn Hữu L đang sử dụng.

Theo Đơn xin cấp GCN ngày 05/11/2007, Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 28/4/2008, Phiếu thẩm tra hồ sơ ngày 28/11/2008, Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ngày 05/11/2007 đều thể hiện thửa đất số 358, diện tích 945m² do ông T1 - bà S đứng tên chủ sử dụng có

nguồn gốc là do ông bà, cha mẹ để lại. Tại Bản danh sách xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai và tại Bảng công khai kết quả đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 22/11/2007 đều thể hiện thửa đất 358 có nguồn gốc sử dụng do cha mẹ để lại. Tại nội dung cung cấp thông tin của UBND phường B cũng đã xác định hộ ông T1 và cụ Đ1 không thuộc hộ nông nghiệp nên không được cân đối giao quyền sử dụng đất và cấp GCN theo Nghị định 64.

Gia đình ông T1 cho rằng thửa đất số 358 có nguồn gốc là do gia đình tự tạo lập trước năm 1975 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và không phù hợp với nội dung kê khai của ông T1 tại thời điểm cấp GCN lần đầu. Đồng thời, gia đình ông T1 cho rằng vợ chồng ông T1 - bà S được cấp GCN đối với thửa đất số 358, diện tích 948m² theo Nghị định số 64 là không phù hợp với nội dung cung cấp thông tin của UBND phường B. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng không có ai cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ chứng minh là cụ Nguyễn T7 và cụ Võ Thị Đ1 đã tặng cho ông T1 thửa đất số 358.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để xác định thửa đất 358 (nay là các thửa đất số 358, 358A, 358B và 358C) là di sản của cụ Nguyễn T7 và cụ Võ Thị Đ1 để lại; do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với các thửa đất trên do cụ T7, cụ Đ1 để lại là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh P, yêu cầu chia thừa kế thừa đất số 359A, không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[4] Xác định người hưởng thừa kế:

Cụ Nguyễn Hữu T7 (N) chết năm 1968 và cụ Võ Thị Đ1 chết ngày 09/02/2008, có 05 người con: Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị L1 và Nguyễn Hữu L. Ngoài ra, cụ T7 và cụ Đ1 không có con riêng, con nuôi nào khác.

Căn cứ Điều 613 và điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự thì người thừa kế theo pháp luật của cụ T7 và cụ Đ1 là các ông bà T, Thuộc, L1, L và T1.

[5] Phân chia Di sản

Di sản của cụ Nguyễn T7 và cụ Võ Thị Đ1 là thửa đất 358 (nay là các thửa đất số 358, 358A, 358B và 358C) và thửa đất số 359A.

Các ông bà T, Thuộc, L1 và L đều yêu cầu phân chia thừa kế là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358, không tranh chấp cũng như không yêu cầu chia thừa kế đối với nhà ở và tài sản gắn liền với đất; ông P cũng yêu cầu phân chia thừa kế là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359A, không tranh chấp cũng như không yêu cầu chia thừa kế đối với nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 650 và Điều 660 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và ông P, chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với thửa đất số 358, diện tích 948m² (trong đó có 200m² đất ở và 748m² đất vườn) và thửa đất số 359A, diện tích 698,1m² (trong đó có 200m² đất ở và 498,1m² đất vườn) cho các ông bà: Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị L1 và Nguyễn Hữu L. Ông Nguyễn Hữu T1 chết ngày 17/8/2020, không để lại di chúc, ông T1 có vợ là bà Lê Thị S và 06 người con là: Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Ái M1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T6; ngoài ra, ông T1 không có con riêng, con nuôi nào khác; do đó, vợ và 06 người con của ông T1 là người được hưởng kỷ phần thừa kế của ông T1.

Ông T1 ở tại thửa đất số 358 kể từ khi sinh ra cho đến nay và ông L ở tại thửa đất số 359A kể từ năm 1987 cho đến nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng các thửa đất trên, gia đình ông T1 và ông L đã có công sức đóng góp vào việc quản lý, tôn tạo di sản thừa kế. Trong quá trình sử dụng, gia đình ông T1 và ông L có xây dựng thêm nhà và một số công trình trên đất, bồi trúc đất. Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án, gia đình ông T1 không yêu cầu xem xét công sức bảo quản di sản vì không đồng ý chia di sản nhưng căn cứ Điều 618 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì cần phải xem xét cho ông T1 và ông L chi phí công sức quản lý di sản để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các ông. Cụ thể, giao cho ông T1 được nhận thêm 01 kỷ phần thừa kế của cụ T7, cụ Đ1 tại thửa đất số 358 và giao cho ông L được nhận thêm 01 kỷ phần thừa kế của cụ T7, cụ Đ1 tại thửa đất số 359A.

Đối với kỷ phần thừa kế được nhận tại thửa đất số 358, ông L tặng cho lại các bà T, L1, T5 và đối với kỷ phần thừa kế được nhận tại thửa đất số 359A các bà T, L1, Thuộc tặng cho lại ông L.

Do đó, di sản của cụ T7 và cụ Đ1 được chia phần như sau:

- Đối với thửa đất số 358, diện tích 948m² (trong đó có 200m² đất ở và 748m² đất vườn) có giá trị: $[(200\text{m}^2 \text{ đất ở} \times 24.720.000 \text{ đồng/m}^2) + (748 \text{ m}^2 \text{ đất vườn} \times 4.000.000 \text{ đồng/m}^2)] = 7.936.000.000 \text{ đồng}$.

Chia thửa đất trên thành 06 kỷ phần, mỗi kỷ phần có giá trị $7.936.000.000 \text{ đồng} / 6 = 1.322.667.000 \text{ đồng}$ (đã làm tròn số); ông T1 được hưởng 02 kỷ phần (bao gồm 01 kỷ phần thừa kế ông được nhận + 01 kỷ phần công sức đóng góp) tương đương với giá trị $1.322.667.000 \text{ đồng} \times 2 = 2.645.333.000 \text{ đồng}$ (đã làm tròn số); các bà T, L1, Thuộc mỗi người được hưởng $[1.322.667.000 \text{ đồng} +$

(1.322.667.000 đồng/3) (phần kỷ phần của ông **L** tặng cho)] = 1.763.556.000 đồng (đã làm tròn số).

- Đối với thửa đất số 359A, diện tích 698,1m² (trong đó có 200m² đất ở và 498,1m² đất vườn) có giá trị: [(200m² đất ở x 24.720.000 đồng/m²) + (498,1m² đất vườn x 4.000.000 đồng/m²)] = 6.936.400.000 đồng.

Chia thửa đất trên thành 06 kỷ phần, mỗi kỷ phần có giá trị 6.936.400.000 đồng/6 = 1.156.067.000 đồng (đã làm tròn số); ông **L** được hưởng 05 kỷ phần (bao gồm 01 kỷ phần thừa kế ông được nhận + 01 kỷ phần công sức đóng góp + 03 kỷ phần các bà **T**, **L1**, Thuộc tặng cho) tương đương với giá trị 1.156.067.000 đồng x 5 = 5.780.335.000 đồng; ông **T1** được hưởng 1.156.067.000 đồng.

[6] Thửa đất số 358, diện tích 948m² (trong đó có 200m² đất ở và 748m² đất vườn) hiện nay đã được tách ra làm 04 thửa; ngày 05/5/2012, ông **T1** - bà **S** đã tặng cho các con của ông bà một phần thửa đất trên; cụ thể như sau:

- Vợ chồng ông **P** - bà **T2** được tặng cho 233m² (nay là thửa đất số 358A, trong đó có 65m² đất ở và 168m² đất vườn), theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1131, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Phòng Công chứng số 2 tỉnh B** công chứng ngày 05/5/2012, được **UBND huyện H** cấp GCN số CH01678 ngày 17/5/2012.

- Bà **T6** được tặng cho 239m² (nay là thửa đất số 358C, trong đó có 45m² đất ở và 194m² đất vườn); theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1129, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Phòng Công chứng số 2 tỉnh B** công chứng ngày 05/5/2012; được **UBND huyện H** cấp GCN số CH01677 ngày 17/5/2012. Ngày 11/5/2018, bà **T6** đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **Huỳnh Thị M2** và ông **Nguyễn Hoàng P1**, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2737, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Văn phòng C** công chứng ngày 11/5/2018; bà **M2** và ông **P1** đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động trên GCN trên theo quy định.

- Bà **D** được tặng cho 280m² (nay là thửa đất số 358B, trong đó có 45m² đất ở và 235m² đất vườn); theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1130, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Phòng Công chứng số 2 tỉnh B** công chứng ngày 05/5/2012; được **UBND huyện H** cấp GCN số CH01676 ngày 17/5/2012. Ngày 11/5/2018, bà **D** đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **Huỳnh Thị M2** và ông **Nguyễn Hoàng P1**, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2733, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, được **Văn phòng C** công chứng ngày 11/5/2018; bà **M2** và ông **P1** đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động trên GCN trên theo quy định.

- Phần diện tích đất còn lại 196m² (nay là thửa đất số 358, trong đó có 45m² đất ở và 151m² đất vườn) sau khi thực hiện việc tặng cho trên vợ chồng ông T1 - bà S được cấp lại GCN số CH01679 ngày 17/5/2012.

Việc vợ chồng ông T1 tự ý tách thửa đất trên thành các thửa đất số 358, 358A, 358B, 358C và tặng cho 03 người con của mình là không phù hợp, thuộc trường hợp vô hiệu một phần do vi phạm điều cấm của luật quy định tại các Điều 123, 130 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, các bà T, L1, Thuộc thống nhất yêu cầu được nhận chung 02 thửa đất số 358B và 358C mà ông T1 - bà S đã tặng cho bà D và bà T6, còn 02 thửa đất số 358 và 358A thì chia cho ông T1; xét thấy đây là sự tự nguyện của bà T, bà T5, bà L1, không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do đó, mặc dù có vi phạm nhưng không cần thiết phải hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 358A giữa vợ chồng ông T1 với vợ chồng ông P và GCN số CH01679, GCN số CH01678.

Đối với các thửa đất số 358B, 358C thì ngày 11/5/2018, bà T6 và bà D đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà M2 và ông P1, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, đã được công chứng và hoàn tất thủ tục đăng ký biến động trên GCN trên theo quy định. Tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất trên chưa có tranh chấp (bà T có đơn khởi kiện vào ngày 20/8/2018). Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự thì bà M2, ông P1 được xác định là người thứ ba ngay tình và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 358B, 358C giữa bà T6 và bà D với bà M2 và ông P1 không bị vô hiệu.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu Tòa án hủy các GCN đã cấp cho ông T1 và các con ông T1; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà S với ông P, bà D, bà T6 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D, bà T6 với bà M2, ông P1 vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu Tòa án giao cho bà T, bà T5, bà L1 được nhận chung 02 thửa đất số 358B và 358C là hợp lý.

Do nguyên đơn không được nhận hiện vật nên bản án sơ thẩm buộc các ông bà Lê Thị S, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Ái M1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T6 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1) có nghĩa vụ bồi lại cho các bà T, L1, Thuộc mỗi người 1.763.556.000 đồng (đã làm tròn số).

Buộc ông L có nghĩa vụ bồi lại cho các ông bà Lê Thị S, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Ái M1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T6 (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1) số tiền 1.156.067.000 đồng; bà S là người đại diện nhận số tiền nêu trên.

Ông L được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359A. Sau khi bản án có hiệu lực và ông L đã thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 số tiền nêu trên, ông L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp GCN đối với thửa đất số 359A theo quy định.

[8] Bản án sơ thẩm đã nhận định và quyết định hợp lý, có cơ sở; Hội đồng xét xử không chấp nhận tất cả các kháng cáo.

Đối với các quyết định còn lại của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 các kháng cáo của ông bà *Lê Thị S, Nguyễn Thanh Phong Nguyễn Thị T6, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị Ái M1, Nguyễn Thị D*, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 31-03-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà *Nguyễn Thị H1* 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 0002130 ngày 25-4-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Thi hành *án dân sự tỉnh G*).

Ông *Nguyễn Thanh P* 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 0002121 ngày 16-4-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Thi hành *án dân sự tỉnh G*).

Bà *Nguyễn Thị D* 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 0002122 ngày 16-4-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Thi hành *án dân sự tỉnh G*).

Bà *Nguyễn Thị H* 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 0002120 ngày 16-4-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Thi hành *án dân sự tỉnh G*).

Bà *Nguyễn Thị T6* 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 0002123 ngày 16-4-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Thi hành [án dân sự tỉnh G](#)).

Bà [Nguyễn Thị Ái M1](#) 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 0002129 ngày 25-4-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (nay là Thi hành [án dân sự tỉnh G](#)).

Bà [Lê Thị S](#) là người cao tuổi nên 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 Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- 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