

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số 10/2020/DS-PT  
Ngày 15-01-2020  
V/v: Tranh chấp thừa kế tài  
sản, 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 HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông NTN;  
Các Thẩm phán: Bà NPH;  
Ông ĐVH.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà VMH - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:*** Bà VTT - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2019/TLPT - DS ngày 04 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp thừa kế tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 30-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hpg bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Hng; trú tại: nhà số 1069 đường 5 cũ (đường Hùng Vương), phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg. Ông Hng chết ngày 19-02-2017.

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Lê Thị S, chị Nguyễn Thị Nng và anh Nguyễn Văn Thm; đều trú tại nhà số 1069 đường Hùng Vương, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg.

- Chị Nguyễn Thị H\* trú tại xã Tân Tiến, huyện An Dương, thành phố Hpg.

Người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đg sinh năm 1985; trú tại: Đội 6, thôn Hạ Cầu, xã Quốc Tuấn, huyện Al, thành phố Hpg, có mặt.

## 2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị H trú tại số 5 tổ Cam Lộ 5, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg, có mặt.

- Chị Hoàng Thị Hg và anh Nguyễn S S1; trú tại nhà số 162 đường Quỳnh Cư, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nnh - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Thị Nnh, Đoàn Luật sư thành phố Hpg, có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị O\* trú tại nhà số 164 đường Quỳnh Cư, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Chm trú tại nhà số 160 tổ Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Km trú tại tổ 5 đường Quỳnh Cư, phường Hùng Vương, thành phố Hpg, có mặt.

- Bà Lê Thị S, chị Nguyễn Thị Nng và anh Nguyễn Văn Thm; đều trú tại nhà số 1069 đường Hùng Vương, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg.

- Chị Nguyễn Thị H\* trú tại xã Tân Tiến, huyện An Dương, thành phố Hpg.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O\*, bà Km là anh Nguyễn Văn Đg, trú tại: Đội 6 thôn Hạ Cầu, xã Quốc Tuấn, huyện Al, thành phố Hpg, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà O\*: Ông Bùi Quốc Tuấn - Luật sư Công ty Luật Nhất Tâm và đồng nghiệp, Đoàn Luật sư thành phố Hpg, có mặt.

- Ông Nguyễn Văn Mn và bà Dương Thị D, đều trú tại: xóm 1, thôn Hà Dương, xã Cộng Hiền, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hpg, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Tnh và bà Mai Thị O\*, trú tại: xóm 4, Cam Lộ 2, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg, vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng Apt, địa chỉ: Số 49 Đinh Tiên Hoàng, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hbg, thành phố Hpg, vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân quận Hbg, thành phố Hpg, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là bà Lê Thị S, các chị Nguyễn Thị Nng, Nguyễn Thị H\*, anh Nguyễn Văn Thm và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Nguyễn Thị O\*, Nguyễn Thị Km.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Hng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên*

*quan là bà Nguyễn Thị O\*, bà Nguyễn Thị Km trình bày*

Cụ Nguyễn Văn L và cụ Phạm Thị Nhn sinh được 5 người con là ông Nguyễn Văn Hng, bà Nguyễn Thị O\*, bà Nguyễn Thị Chm, bà Nguyễn Thị Km, bà Nguyễn Thị H. Hai cụ có tài sản nhà và đất diện tích 1185,6 m<sup>2</sup> đất, ao vườn tại Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg. Cụ Nhn bỏ đi xa. cụ L ở nhà nuôi các con. Năm 1985 cụ L mất (không để lại di chúc) diện tích 1185,6 m<sup>2</sup> nêu trên, bà O\* là người quản lý đứng tên trong sổ địa chính và đóng thuế đất hàng năm. Năm 2000 cụ Nhn mới quay về nhà. Ngày 05-11-2000 gia đình (gồm cụ Nhn, ông Hng, bà O\*, bà Chm, bà Km, bà H) đã họp chia đất cụ thể như sau: Bà O\*: 398,45 m<sup>2</sup> đất, bà Chm: 235,08 m<sup>2</sup> đất, diện tích còn lại 510,51m<sup>2</sup> là tài sản chung và làm nơi thờ tự. Phần chữ ký trong đơn chia tách đất thổ cư cho các con bà O\*, bà Km đều thừa nhận đây là chữ ký của mình. Ông Hng cũng thừa nhận chữ ký và chữ viết của ông Hng nhưng chỉ chấp nhận về việc chia tách đất cho bà O\* và bà Chm, không chấp nhận việc tách đất cho cụ Nhn. Năm 2012 toàn thể gia đình đã thống nhất ký bán 100 m<sup>2</sup> đất cho ông Trần Văn Sn để có tiền xây dựng nhà ở và thờ cúng gia tiên. Ngày 02-6-2016 cụ Nhn mất. Anh chị em trong gia đình xảy ra tranh chấp vì bà H tuyên bố diện tích nhà và đất 371,9 m<sup>2</sup> là của riêng bà H vì cụ Nhn đã có di chúc để lại toàn bộ diện tích đất này cho bà H, di chúc được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Apt. Thời điểm này ông Hng, bà O\*, bà Km mới biết được Ủy ban nhân dân (UBND) quận Hbg đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nhn diện tích 371,9 m<sup>2</sup> và mới biết bà H đã bán một số diện tích đất cho ông Tnh, bà O\* và bà D, ông Mn.

Yêu cầu khởi kiện: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND quận Hbg cấp cho: Cụ Phạm Thị Nhn, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Sĩ S1 và chị Hoàng Thị Hg, ông Nguyễn Văn Tnh và bà Mai Thị O\*; Hủy di chúc của cụ Phạm Thị Nhn; hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa: Anh Nguyễn Sĩ S1 và chị Hoàng Thị Hg, với ông Nguyễn Văn Mn và bà Dương Thị D, cụ Phạm Thị Nhn và các thành viên gia đình với ông Nguyễn Văn Tnh và bà Mai Thị O\*; hủy hợp đồng tặng cho của bà Nguyễn Thị H tặng cho anh Nguyễn Sĩ S1 và chị Hoàng Thị Hg; chia di sản thừa kế diện tích 428 m<sup>2</sup> đất của cụ Nhn, cụ L để lại và tài sản trên đất là căn nhà 2 tầng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị H, chị Hoàng Thị Hg, anh Nguyễn Sĩ S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Chm trình bày*

Diện tích 1185,6 m<sup>2</sup> đất tại Quỳnh cư 2 là tài sản chung của cụ Nhn và cụ L, cụ Nhn đi chợ chuyển, việc gia đình để cụ L quán xuyến toàn bộ. Hai cụ trực tiếp đóng thuế nhà đất cho đến khi cụ L chết. Năm 1982 khi ông Hng lấy vợ, cụ L và cụ Nhn đã chia cho ông Hng thửa đất số 1069 đường 5 cũ, phường Hùng Vương, quận Hbg để ở riêng (hiện gia đình ông Hng đang quản lý sử dụng), thửa đất này cũng là tài sản của cụ L và cụ Nhn đã tự khai hoang vật lập lên.

Từ năm 1985-1987 cụ Nhn đi chợ xa không thường xuyên về nhà nên mấy chị em cùng nhau đóng thuế bà Chm là người đi đóng nhưng ghi tên bà O\* vì là chị gái lớn trong gia đình. Năm 1987 cụ Nhn không đi chợ nên về nhà, cụ

Nhn đã đóng thuê đất. Ngày 05-11-2000, cụ Nhn đã họp gia đình chia đất cho các con, có mặt đầy đủ cụ Nhn, 5 anh chị em, lập thành văn bản, tại “Đơn xin tách đất thổ cư cho các con” phần ký không phải chữ ký của cụ Nhn nhưng khi họp gia đình cụ Nhn có ký và viết vào biên bản họp (bị thất lạc không tìm thấy). Cụ thể cụ Nhn đã chia như sau: Chia cho bà O\*: 398,45 m<sup>2</sup>, bà Chm 235,08 m<sup>2</sup>, ông Hng: không (vì đã được chia đất), bà Km: không (vì cụ Nhn chia đất cho nhưng không lấy) bà H: không (chưa được chia). Bà Chm khai thực tế bà đã được cụ Nhn chia cho diện tích đất nhưng bà tự nguyện để lại cho cụ Nhn 70 m<sup>2</sup> để làm ngõ đi. Bà Chm không có ý kiến gì về vấn đề này.

Cuối năm 2008 cụ Nhn đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất lấy tiền dưỡng tuổi già. Sau đó cụ Nhn có nhờ bà O\* đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lắp đặt đường nước riêng, bà O\* nhận giúp nhưng với điều kiện phải sang tên hết phần đất còn lại, cụ Nhn không đồng ý nên bà O\* đã gây khó dễ không cho cụ Nhn sử dụng nước nên xảy ra mâu thuẫn. Đối với ông Hng muốn cầm hết số tiền của cụ Nhn bán đất nhưng cụ Nhn không đồng ý nên đã đập phá đồ đạc và bát hương, ảnh thờ và đuổi cụ Nhn ra vườn ươm, còn bà Km vay tiền của cụ Nhn không được nên không gặp mẹ cho đến lúc mẹ chết. Năm 2009, bà H và bà Chm quyết định xây nhà cho cụ Nhn, vợ chồng ông Hng không đồng ý và gây khó dễ đánh đập cụ Nhn; phải nhờ chính quyền địa phương giúp đỡ mới xây được nhà cho cụ Nhn. Năm 2010 khi xây nhà xong cho cụ Nhn không có ai chăm lo nên bà H đã cho con gái là chị Hg đến ở cùng và chăm sóc cụ Nhn. Năm 2012, cụ Nhn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, cụ Nhn lập di chúc (có công chứng) để lại nhà và đất cho bà H. Sau khi cụ Nhn mất, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18-8-2016, bà H lập hợp đồng tặng cho diện tích đất cho con gái và con rể để thờ cúng ông bà tổ tiên theo đúng nguyện vọng của cụ Nhn. Việc tang lễ, cúng 49,100 ngày cho cụ Nhn, bà H đứng ra lo liệu.

Bà H, anh S1, chị Hg, bà Chm không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi còn sống cụ Nhn đã chia đất cho các con; lúc đó gia đình anh, chị em đã thống nhất không ai có ý kiến gì. Phần diện tích của cụ Nhn di chúc lại cho bà H, di chúc hợp pháp, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho con gái cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*

Ông Nguyễn Văn Tnh trình bày: Ngày 24-11-2011, ông Tnh và vợ là bà Mai Thị O\* đã nhận chuyển nhượng của cụ Nhn, bà Chm, bà Km, bà H, chị Hg, anh Đ\* diện tích 69,9 m<sup>2</sup> tại thửa số 99, tờ bản đồ 27 tại Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, có lập thành hợp đồng, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Ttm. Giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. ông Tnh và bà O\* đã trả đủ tiền, nhận đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nhận chuyển nhượng này đúng thủ tục và hợp pháp, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận của sử dụng đất mà vợ chồng ông đã được cấp.

Bà Dương Thị D trình bày: Ngày 02-10-2016, bà D và ông Mn nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Sĩ S1 và chị Hoàng Thị Hg diện tích 62,6 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 99, tờ bản đồ 27 tại Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, có lập thành hợp đồng, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đcg, giá chuyển nhượng 4.800.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ông Mn và bà D đã đặt cọc 200.000.000 đồng hai bên chưa bàn giao đất hiện nay diện tích đất chị Hg và anh S1 vẫn đang quản lý. Vợ chồng bà D đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị ngừng vì diện tích đất đang có tranh chấp. Bà D đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng bà.

UBND quận Hbg trình bày: Theo văn bản của UBND phường Hùng Vương và hồ sơ địa chính diện tích 1185,6 m<sup>2</sup> đất tại Quỳnh Cư, phường Hùng Vương, quận Hbg thuộc quyền quản lý sử dụng của cụ L và cụ Nhn. Năm 2000, ông Đoàn Văn Pc, ông Nguyễn Văn Trng nguyên Chủ tịch UBND phường Hùng Vương (hiện đều đã chết) có mặt tại nhà của cụ Nhn để lập biên bản họp gia đình phân chia đất cho các con. Trong số đó có một số người đã từ chối tài sản là ông Hng, bà Km, bà H, diện tích đất còn lại là 510 m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý sử dụng của cụ Nhn. Giấy chứng nhận ghi cấp cho “Hộ bà Nhn” là không chính xác, đúng ra chỉ cấp riêng cho cụ Nhn. Đối với diện tích tại số 1069 đường 6 cũ, phường Hùng Vương, quận Hbg thì thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01, diện tích 506 m<sup>2</sup> đứng tên chủ sử dụng ông Nguyễn Văn Hng có nguồn gốc đất đai là đất thổ cư ông cha để lại, và một số thửa khác ghi ông Hng đứng tên chủ sử dụng. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nhn, bà H, vợ chồng chị Hg, vợ chồng anh Tnh là đúng theo quy định

Văn phòng Công chứng Apt trình bày: Căn cứ vào quyền sử hữu, sử dụng bất động sản là căn nhà 1 tầng và diện tích 371,9 m<sup>2</sup> đất tại Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg và theo ý nguyện của cụ Nhn để lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lại cho bà Nguyễn Thị H. Xét thấy nội dung di chúc không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, cụ Nhn hoàn toàn minh mẫn và trước sự chứng kiến của Công chứng viên tại Văn phòng Công chứng Apt, cụ Nhn đã viết và ký tên, điểm chỉ vào di chúc nên Văn phòng Công chứng Apt đã chứng nhận di chúc của cụ Phạm Thị Nhn ngày 08-9-2015 và thực hiện các thủ tục, lưu trữ hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 16/2018/DS-ST ngày 30-10-2018, Tòa án nhân dân thành phố Hpg đã căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 467, Điều 649, khoản 3 Điều 650, Điều 652, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49, Điều 50, Điều 123 Luật đất đai 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009); Điều 100 Luật đất đai năm 2014; quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn về việc hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH627618 ngày 08-6-2012 của UBND quận Hbg cấp cho cụ Phạm Thị Nhn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BHCC416761 ngày 26-7-2016 của UBND

quận Hbg cấp cho bà Nguyễn Thị H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GE 337801 ngày 01-9-2016 của UBND quận Hbg cấp cho chị Hoàng Thị Hg và anh Nguyễn Sĩ S1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH627611 ngày 08-6-2012 của UBND quận Hbg cấp cho ông Nguyễn Văn Tnh và bà Mai Thị O\*; Di chúc ngày 08-9-2015 tại Văn phòng Công chứng Apt; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2881/CNCC ngày 25-11-2011 giữa cụ Nhn và các thành viên gia đình với ông Nguyễn Văn Tnh và bà Mai Thị O\*; Hợp đồng tặng cho số 5156/HĐTA/2016 ngày 18-8-2016 giữa bà Nguyễn Thị H cho anh Nguyễn Sĩ S1 và chị Hoàng Thị Hg; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 6160/HĐCC ngày 24-9-2016 giữa anh Nguyễn Sĩ S1 và chị Hoàng Thị Hg với ông Nguyễn Văn Mn và bà Dương Thị D; yêu cầu chia di sản thừa kế diện tích 428 m<sup>2</sup> đất của cụ Phạm Thị Nhn và cụ Nguyễn Văn L để lại và tài sản trên đất là căn nhà 2 tầng tại Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02-11-2018, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị O\*, bà Nguyễn Thị Km có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà O\* đề nghị xem xét tính hợp pháp của đơn xin tách đất thổ cư ngày 05-11-2000 của gia đình bà Nhn. Bà O\*, bà Km thừa nhận có tham gia họp gia đình, có ký vào đơn xin tách đất (trong quá trình quá trình giải quyết vụ án, ông Hng cũng thừa nhận có ký vào đơn tách đất) nhưng các đương sự cho rằng đơn chỉ phân chia tách đất cho các bà O\*, Km; không chia tách đất cho cụ Nhn. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ bà Nhn không phải cấp cho cá nhân bà Nhn; đề nghị hủy bản án sơ thẩm phân chia di sản thừa kế của cụ Nhn, cụ L để lại.

Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng việc phân chia đất cho các con và cụ Nhn vào năm 2000 là hợp pháp, anh chị em đã thống nhất không ai có ý kiến gì; phần diện tích đất là tài sản riêng của cụ Nhn đã được lập di chúc cho bà H theo quy định; đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội cho rằng căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 627612 ngày 08-6-2012 của UBND quận Hbg cấp cho cụ Phạm Thị Nhn, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 416761 ngày 26-7-2016 của UBND quận Hbg cấp cho bà Nguyễn Thị H ... là đúng pháp luật. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Cụ L chết ngày 02-02-1985, cụ Nhn chết ngày 02-6-2016, ngày 15-11-2016, ông Hng khởi kiện vụ án. Theo Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30-6-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự 2015 về thời hiệu thừa kế để thụ lý giải quyết. Đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 10-9-1990 thì thời hiệu khởi kiện thực hiện theo Điều 36 Pháp lệnh thừa kế năm 1990 và thời hiệu khởi kiện tính từ ngày 10-9-1990; do đó, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định. Đây là tranh chấp thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hpg thụ lý, giải quyết là đúng.

[2]. Theo lời khai của các đương sự thì diện tích 1.185,6 m<sup>2</sup> tại Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg là của cụ Nguyễn Văn L và cụ Phạm Thị Nhn để lại (phù hợp với các tài liệu xác minh tại UBND phường Hùng Vương, UBND quận Hbg, Hồ sơ cấp đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Hbg). Diện tích 428,8 m<sup>2</sup> đất tranh chấp hiện chị Hoàng Thị Hg và anh Nguyễn Sĩ S1, ông Nguyễn Văn Tnh, bà Mai Thị O\* đang quản lý sử dụng nằm trong diện tích 1185,6 m<sup>2</sup> số đo hiện trạng là 1.216,3 m<sup>2</sup> (do quá trình sử dụng có biến động giữa các hộ gia đình) tại thửa số 99 tờ bản đồ số 27 tại Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg loại đất thổ cư là tài sản chung của vợ chồng cụ Nguyễn Văn L và cụ Phạm Thị Nhn.

Đối với “Đơn xin tách đất thổ cư cho các con” ngày 05-11-2000 của cụ Phạm Thị Nhn: Theo lời khai của các đương sự cụ Nhn, ông Hng, bà O\*, bà Chm, bà Km, bà H đều có mặt và đã viết họ tên của mình vào phần *Chữ ký của các thành viên trong gia đình (có liên quan)*. Nhưng chữ viết “Phạm Thị Nhn” không phải cụ Nhn viết và không biết ai viết, nhưng việc chia tách đất này là ý chí của cụ Nhn. Đơn có chứng thực của UBND phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg. Nội dung đơn thể hiện: Cụ Nhn và các con (trong hàng thừa kế) thống nhất đề nghị UBND phường và UBND quận cho phép được chia tách đất, cụ thể như sau: Cụ Nhn được quản lý sử dụng 510,51 m<sup>2</sup> đất (thực tế sử dụng là 532,5 m<sup>2</sup>), bà O\*: 398,45 m<sup>2</sup> đất (thực tế sử dụng là 423,2 m<sup>2</sup>), bà Chm 235,08 m<sup>2</sup> đất (thực tế sử dụng 189,8 m<sup>2</sup> vì sau này đã trích ra một phần ngõ đi chung). ông Hng, bà Km, bà H: Không m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, ông Hng và bà O\*, bà Km chỉ công nhận nội dung chia đất của gia đình ngày 05-11-2000 về phần chia diện tích đất cho bà O\* và bà Chm, không thừa nhận phần của cụ Nhn được chia vì cho rằng phần của cụ Nhn diện tích 510,51 m<sup>2</sup> đất là tài sản chung của gia đình. Mặc dù các đương sự khai cụ Nhn không viết chữ “Phạm Thị Nhn” nhưng quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận cụ Nhn có mặt và đây là ý

chí của cụ Nhn là người đứng ra phân chia đất cho các con, tài sản được phân chia là của cụ L và cụ Nhn, cụ L chết các con của hai cụ ở diện thừa kế thứ nhất đều có mặt đầy đủ và nội dung phân chia không thể hiện diện tích 510,51 m<sup>2</sup> đất là tài sản chung mà ghi rõ là phần của cụ Nhn được nhận; việc này phù hợp với lời chứng thực của UBND phường Hùng Vương đã xác định phần của cụ Nhn được chia là 510,51 m<sup>2</sup>, phù hợp với Biên bản thỏa thuận ngày 03-11-2011 giữa cụ Nhn và bà Chm về việc mở ngõ đi trong biên bản đã thể hiện nội dung tại đơn chia tách đất thổ cư cho các con ngày 05-11-2000 trong hồ sơ cấp đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Hbg và việc chia đất này cụ Nhn và các con đã thực hiện chia tách đất, cụ Nhn đã nhận phần đất của mình xây nhà, quản lý sử dụng riêng, ổn định từ năm 2000 và đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có ý kiến gì. Như vậy, dù cụ Nhn không ký hoặc không viết chữ Phạm Thị Nhận nhưng cụ đã chấp nhận việc phân chia này. Xét thấy “Đơn xin tách đất thổ cư cho các con ngày 05/11/2000”, về hình thức, nội dung thỏa thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hợp pháp; vì thế, ông Hng, bà O\*, bà Km cho rằng diện tích 510,51 m<sup>2</sup> là tài sản chung là không có căn cứ; ông Hng, bà Km, bà H có mặt và đã biết được việc phân chia đất và đã viết tên mình vào phần ký của đơn là đã đồng ý việc phân chia này.

Mặt khác, diện tích 1.216,3 m<sup>2</sup> đất thổ cư nêu trên, là tài sản chung của vợ chồng cụ L và cụ Nhn. Cụ L chết năm 1985. Theo quy định tại Điều 15, Điều 16 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 cụ Nhn có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và có sau khi cưới và khi một bên chết trước vợ, chồng còn được thừa kế tài sản của nhau. Theo quy định, cụ Nhn được quản lý, sử dụng, định đoạt  $\frac{1}{2}$  diện tích 1.216,3 m<sup>2</sup> đất là 608,16 m<sup>2</sup> và phần thừa kế của cụ L. Thực tế cụ Nhn chỉ được quản lý, sử dụng 532,5 m<sup>2</sup> đất là ít hơn so với quyền của cụ Nhn được định đoạt theo quy định. UBND quận Hbg đã căn cứ vào đơn xin chia tách đất ngày 05-11-2000 và căn cứ nguồn gốc đất, thực tế các bên đang sử dụng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho cụ Nhn ngày 17-9-2010 với diện tích là 444.7 m<sup>2</sup> đất là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003 (bổ sung năm 2009) và Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, nhưng phần ghi cấp cho “Hộ bà Nhn” là không đúng với thực tế cụ Nhn đang sử dụng đất riêng; Sổ hộ khẩu chỉ đứng tên mình cụ Nhn, cụ không ở chung với ai, không phù hợp với quy định tại Điều 106 Bộ luật dân sự và Điều 43 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, Quyết định số 24/2004/QĐ- BYNMT ngày 01-11-2004 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trong quá trình giải quyết vụ án, UBND quận Hbg đã thừa nhận việc ghi “hộ bà Nhn” là không chính xác phải ghi cấp cho cá nhân “bà Nhn”. Vì vậy, việc nguyên đơn chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của UBND quận Hbg cấp cho “hộ bà Nhn” ngày 17-9-2010 và ngày 08-6-2012 để cho rằng đây là tài sản chung của gia đình là không có căn cứ; không phù hợp với các tình tiết khách

quan của vụ án.

[3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nhn và các con cháu là bà Km, bà Chm, bà H, chị Hg, anh Đ\* đã chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Tnh và bà Mai Thị O\* được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ttm. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 69,9 m<sup>2</sup> (diện tích thực tế là 69,7 m<sup>2</sup>) nằm trong diện tích 532,5 m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của cụ Nhn. Về mặt hình thức và nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực thi hành và thực tế các bên đã thực hiện xong hợp đồng phù hợp với quy định tại các điều 122, 124 và 697 Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất, đơn chia tách đất thổ cư cho các con, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17-9-2010 UBND quận Hbg đã cấp cho cụ Nhn và căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Nhn và các con với ông Tnh và bà O\*, cơ quan chức năng đã tiến hành các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho cụ Nhn ngày 08-6-2012 (lần 2) diện tích là 371,9 m<sup>2</sup>, thửa số 99 tờ bản đồ số 27 Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg (nhiều hơn so với thực trạng sử dụng đất, do trong quá trình biến động của các hộ trong gia đình, để diện tích ngõ nên diện tích thực tế theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất là 358,9 m<sup>2</sup>, các bên đều chấp nhận diện tích theo hiện trạng sử dụng) và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 08-6-2012 cho ông Tnh và bà O\* diện tích 69,7 m<sup>2</sup> đất cùng thửa trên là đúng theo quy định tại các điều 49, 50 và 123 Luật đất đai 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009).

Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy: Giấy chứng nhận của UBND quận Hbg đã cấp cho cụ Phạm Thị Nhn ngày 08-12-2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08-6-2012 cho ông Tnh, bà O\*; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2881/2011/CNQSDĐ ngày 24-11-2011 giữa cụ Nhn, các con, cháu với ông Nguyễn Văn Tnh và bà Mai Thị O\*.

[4]. Đối với yêu cầu hủy Di chúc ngày 08-9-2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của UBND quận Hbg cấp ngày 26-7-2016 cho bà Nguyễn Thị H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01-9-2016 cho anh Nguyễn Sĩ S1, chị Hoàng Thị Hg; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 5156/HĐTA/2016 ngày 18-8-2016 giữa bà Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Sĩ S1 và chị Hoàng Thị Hg; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6160/HĐCN/2016 ngày 24-9-2016 giữa anh Nguyễn Sĩ S1, chị Hoàng Thị Hg với ông Nguyễn Văn Mn, bà Dương Thị D.

Xét Di chúc ngày 08-9-2015: Về hình thức di chúc lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng Công chứng Apt. Tại thời điểm này, cụ Nhn trong

tình trạng minh mẫn, sáng suốt, đã ký tên và viết họ tên “Phạm Thị Nhn” và điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Với nội dung: Cụ Nhn để lại toàn bộ diện tích đất 371,9 m<sup>2</sup> (bao gồm diện tích xây dựng là 54,9 m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 627612, do UBND quận Hbg cấp ngày 08-6-2012 tại địa chỉ tổ Quỳnh Cư 2, quận Hbg cho con gái là bà Nguyễn Thị H. Ngày 02-6-2016 cụ Nhn chết, Văn phòng Công chứng Apt đã tiến hành niêm yết công khai Thông báo số 59/2016/TBNY-AP ngày 26-6-2016 về nội dung di chúc cho các cá nhân, tổ chức liên quan biết. Xét thấy về hình thức và nội dung di chúc nêu trên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là di chúc hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 649, khoản 3 Điều 650 và các điều 652, 657, 667 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 26-7-2016, UBND quận Hbg đã căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Nhn, Di chúc của cụ Nhn để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H. Ngày 18-8-2016 bà H đã làm hợp đồng tặng cho (có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đcg) diện tích đất được thừa kế là 371,9 m<sup>2</sup> cho con gái và con rể là chị Hoàng Thị Hg và anh Nguyễn S S1. Ngày 01-9-2016, UBND quận Hbg đã căn cứ nguồn gốc tài sản và hợp đồng tặng cho nêu trên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị Hg và anh S1. Ngày 24-9-2016 chị Hg, anh S1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (công chứng tại Văn phòng Công chứng Đcg) chuyển nhượng 62,6 m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn Mn và bà Dương Thị D. Chị Hg và anh S1 đã nhận của ông Mn và bà D số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng nhưng chưa giao đất và ông Mn, bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có đơn khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy các giao dịch trên đã thông qua hợp đồng có công chứng, hình thức và nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hợp pháp có hiệu lực pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2014 và các điều 124, 467, 697 Bộ luật dân sự; do đó, không có căn cứ để hủy: Di chúc ngày 08-9-2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận Hbg cấp cho bà H, anh S1, chị Hg; Hợp đồng tặng cho giữa bà H với anh S1, chị Hg; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hg, anh S1 với ông Mn, bà D.

[5]. Về yêu cầu thừa kế đối với di sản là diện tích để lại và tài sản trên đất là căn nhà 2 tầng trên diện tích 428,8 m<sup>2</sup> đất, thửa số 99 tờ bản đồ số 27 tại tổ Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg của cụ Nguyễn Văn L, Phạm Thị Nhn.

Diện tích 428,8 m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích 1216,3 m<sup>2</sup> tại thửa số 99 tờ bản đồ số 27 tại tổ Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg có nguồn gốc là của cụ L và cụ Nhn. Theo quy định của pháp luật, cụ Nhn được quyền quản lý, sử dụng ½ diện tích 1216,3 m<sup>2</sup> trong khối tài sản chung của vợ chồng. Quá trình sử dụng đất, ngày 05-11-2000 cụ Nhn cùng đầy đủ các con trong hàng thừa kế thứ nhất đã thỏa thuận chia tách đất. Quyền sử dụng diện tích

510,51 m<sup>2</sup> (thực tế sử dụng 532,5 m<sup>2</sup>) của cụ Nhn đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn Sn 103,9 m<sup>2</sup> (thực tế sử dụng 103,9 m<sup>2</sup>) và chuyển nhượng cho ông Tnh và bà O\* diện tích 69,7 m<sup>2</sup> (thực tế sử dụng 69,7 m<sup>2</sup>); còn lại cụ Nhận đã di chúc cho bà Nguyễn Thị H 371,9 m<sup>2</sup> đất trên có nhà 2 tầng (thực tế sử dụng là 358 m<sup>2</sup> đất) các bên đều chấp nhận số đo thực tế sử dụng. Hiện chị Hg, anh S1 đang quản lý, sử dụng 358,9 m<sup>2</sup> trên có nhà 2 tầng xây; ông Tnh, bà O\* đang quản lý sử dụng 69,9 m<sup>2</sup> tổng cộng là 428,8 m<sup>2</sup> đất, tại thửa số 99 tờ bản đồ số 27 tổ Quỳnh Cư 2, phường Hùng Vương, quận Hbg, thành phố Hpg là hợp pháp; do đó, tài sản trên không còn là di sản của cụ L và cụ Nhn để chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

Với các lý do trên, xét thấy quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự là đúng. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị O\*, bà Nguyễn Thị Km.

[5]. Kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

*Bởi các lẽ trên;*

#### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ Luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 30-10-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hpg.

2. Bà Lê Thị S, các chị Nguyễn Thị Nng, Nguyễn Thị H\* và anh Nguyễn Văn Thm phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị O\* và bà Nguyễn Thị Km mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Xác nhận các đương sự đã nộp khoản tiền trên vào ngày 03-12-2018 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hpg.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hpg;
- Cục THA dân sự tp. Hpg;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

**NTN**