

Bản án số: **54** /2026/DS-PT

Ngày: 01 - 7 - 2026

"V/v tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Hương Giang

Các thẩm phán: ông Nguyễn Bình Vân

ông Nguyễn Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: ông Bùi Mạnh Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Hoàng Thị Kim Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2026/TL-PT ngày 16/01/2026 về “*Tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS - ST 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2026/QĐ-PT ngày 12/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2026/QĐ-PT ngày 11/6/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Cao Thị C**; nơi cư trú: **khu T, phường B, tỉnh Quảng Ninh**. Có mặt.

Người được ủy quyền: ông **Hoàng Xuân T**; nơi cư trú: **khu V, phường M, tỉnh Quảng Ninh** (theo văn bản ủy quyền ngày 28/5/2024). Có mặt.

2. Bị đơn:

+ Ông **Cao Văn T1**; Có mặt.

+ Bà **Hoàng Thị C1**; Có mặt.

Cùng cư trú tại: **khu T, phường B, tỉnh Quảng Ninh**.

Người được ủy quyền của bà **C1**: bà **Phạm Thị H**; nơi thường trú: **khu C, phường Đ, tỉnh Quảng Ninh** (theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2024). Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Cao Văn T2**; nơi cư trú: **ấp P, xã P, thành phố Đ** (trước là **ấp B, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai**). Vắng mặt.

+ Ông **Cao Văn B**; nơi cư trú: **khu T, phường B, tỉnh Quảng Ninh**. Có mặt.

+ Ông **Cao Thái Đ**; nơi cư trú: **ấp H, xã P, tỉnh Đồng Nai**, (trước là **ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai**). Vắng mặt.

+ Bà **Cao Thị H1**; nơi cư trú: **khu Q, phường B, tỉnh Quảng Ninh**. Có mặt.

+ Ông **Ngô Quang T3**; Vắng mặt.

- + Chị **Ngô Thị L**; Vắng mặt.
- Cùng cư trú tại: **khu M, phường M, tỉnh Quảng Ninh**.
- + Chị **Ngô Thị M**; nơi cư trú: **khu P, phường B, tỉnh Quảng Ninh**. Vắng mặt.
- + Chị **Ngô Thị Hồng N**; nơi cư trú: **khu V, phường M, tỉnh Quảng Ninh**. Vắng mặt.
- + Bà **Nguyễn Thị H2**; Có mặt.
- + Anh **Cao Văn H3**; Vắng mặt.
- + Anh **Cao Văn H4**; Vắng mặt.
- + Anh **Cao Văn H5**; Vắng mặt.
- + Chị **Cao Thùy L1**; Có mặt
- + Chị **Cao Thị Á**; Vắng mặt.
- + Anh **Cao Thế A**; Vắng mặt.
- Cùng cư trú tại: **khu T, phường B, tỉnh Quảng Ninh**; (anh **H5** hiện đang chấp hành án tại **trại giam H6**).
- Người đại diện theo ủy quyền của ông **Cao Văn B**, bà **Cao Thị H1**, anh **Cao Văn H3**, anh **Cao Văn H4**: ông **Hoàng Xuân T**; nơi cư trú: **khu V, phường M, tỉnh Quảng Ninh** (theo văn bản ủy quyền ngày **24/7/2024**). Có mặt.
- Người đại diện theo ủy quyền của chị **Cao Thùy L1**, chị **Cao Thị Á**, anh **Cao Thế A**: bà **Phạm Thị H**; nơi thường trú: **khu C, phường Đ, tỉnh Quảng Ninh** (theo văn bản ủy quyền ngày **24/7/2024**). Có mặt.
- + Bà **Dương Thị O**; nơi cư trú: **khu T, phường B, tỉnh Quảng Ninh**. Vắng mặt.
- + Bà **Nguyễn Thị X** và ông **Phạm Văn T4**; cùng nơi cư trú: **khu T, phường B, tỉnh Quảng Ninh**. Vắng mặt.
- + Ông **Nguyễn Duy S**; nơi cư trú: **thôn C, xã Đ, thành phố Hà Nội**. Vắng mặt.
- + **UBND phường B, tỉnh Quảng Ninh**. Vắng mặt.
- + **Văn phòng C3**. Vắng mặt.
- * Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà **Cao Thị C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn – Bà Cao Thị C trình bày:

Cụ ông **Cao Văn D** (sinh năm 1920, chết ngày 06/6/1993) và cụ bà **Nguyễn Thị D1** (sinh năm 1932, chết năm 1995) cụ **D**, cụ **D1** sinh được 09 người con là: bà **Cao Thị D2**, ông **Cao Văn T2**, ông **Cao Văn N1**, ông **Cao Văn B**, ông **Cao Thái Đ**, bà **Cao Thị H1**, ông **Cao Văn C2**, ông **Cao Văn T1** và bà **Cao Thị C**. Từ năm 1954, cụ **D**, cụ **D1** khai hoang sử dụng thửa đất tại **thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Quảng Ninh** (nay là **khu T, phường B, tỉnh Quảng Ninh**). Trong quá trình sử dụng đất, cụ **D**, cụ **D1** xây dựng một căn nhà 05 gian và công trình kiến trúc khác gắn liền với đất. Các con cụ **D**, cụ **D1** đều sinh ra lớn lên tại đây cho đến khi trưởng thành thì xây dựng gia đình và ra ở riêng. Sau khi cụ **D**, cụ **D1** chết, đến năm 2001 bà **Cao Thị H1** đi lấy chồng thì còn có ông **Cao Văn C2** và ông **Cao Văn T1** vẫn ở trên thửa đất này. Năm 2003, ông **C2** và ông **T1** đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) thành 02 thửa gồm: thửa số 742 diện tích 1.611m², do **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/2003 mang tên hộ ông **Cao Văn T1** và thửa số 741 diện tích 1.906m² do **Ủy ban nhân dân huyện Đ** cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/2003 mang tên ông **Cao Văn C2**, bà **Hoàng Thị C1**. Năm 2014, ông **C2** chết, sau đó bà **C1**

(là vợ ông C2) đã khai nhận thừa kế của ông C2, đăng ký biến động quyền sử dụng đất mang tên bà C1. Đến thời điểm tháng 8/2022, trong khi đang giải quyết tranh chấp của 02 thửa đất trên tại Ủy ban nhân dân phường T thì bà C1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho người khác.

Cụ D, cụ D1, khi chết không để lại di chúc nên 02 thửa đất trên và căn nhà 05 gian, cùng một số công trình kiến trúc khác thuộc quyền thừa kế của tất cả các con của các cụ. Vì vậy, bà C khởi kiện yêu cầu: hủy giấy GCNQSDĐ số 742/QSDĐ/Tr A cấp ngày 31/12/2003 mang tên ông Cao Văn T1; hủy GCNQSDĐ số 741/QSDĐ/Tr A cấp ngày 31/12/2003 mang tên ông Cao Văn C2, bà Hoàng Thị C1; yêu cầu chia di sản thừa kế trên của cụ D và cụ D1, phần tài sản bà C được hưởng và phần tài sản của ông D được hưởng, bà C cho ông B được quyền sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ số 742/QSDĐ/Tr A1 mang tên ông T1; hủy GCNQSDĐ số 741/QSDĐ/Tr A1 mang tên ông C2, bà C1. Ngày 21/10/2024 nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tuyên bố các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa bà C1 và ông Phạm Văn T4, bà Nguyễn Thị X được UBND phường T chứng thực ngày 20/4/2022; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C1 và anh Cao Thế A, giữa bà C1 và chị Cao Thị Á, giữa bà C1 và chị Cao Thùy L1 được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 01/8/2023 là vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 giữa bà C1 và ông T4, bà X được UBND phường T chứng thực ngày 20/4/2022 là vô hiệu.

Bị đơn bà Hoàng Thị C1 trình bày:

Năm 1989, bà Hoàng Thị C1 kết hôn với ông Cao Văn C2, sau khi kết hôn vợ chồng cùng chung sống với bố mẹ chồng là cụ D và cụ D1. Năm 1990 vợ chồng bà C1 tự khai phá một mảnh đất bên cạnh thửa đất của cụ D, cụ D1 để làm nhà ra ở riêng. Đến năm 2001 nhà nước có chính sách cấp GCNQSDĐ nên vợ chồng bà C1 đã làm thủ tục để được cấp giấy, ngày 31/12/2003 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ số 741/QSDĐ/TrAn, diện tích 1.906,8m² trong đó (đất ở 300m², đất vườn 1.060,8m²), thửa đất trên gia đình bà C1 vẫn quản lý sử dụng, không có bất kỳ tranh chấp nào nên Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng bà là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Năm 2014, ông C2 chết không để lại di chúc nên bà cùng với các con đã thực hiện việc phân chia di sản thừa kế của ông C2. Các con bà C1 đều thống nhất để bà hưởng toàn bộ di sản thừa kế của ông C2 nên bà đã thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất trên mang tên bà. Trong quá trình sử dụng thửa đất trên, bà C1 đã bỏ công sức tôn tạo, đổ đất, san gạt, xây công, tường bao, tổng giá trị công sức tôn tạo bằng 171.500.000 đồng. Năm 2022, bà C1 tách một phần đất để chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị X, đến năm 2023 bà C1 đã nộp số tiền 50.000.000 đồng để chuyển đổi mục đích sử dụng 200m² đất vườn thành đất ở. Ngày 01/8/2023 bà C1 tách toàn bộ phần đất còn lại là 1.740,8m² tặng cho 03 người con như sau:

Tặng cho con Cao Thị Á thửa đất số 269 tờ bản đồ số 41, diện tích 345,5m² (đất ở 150m², đất CLN 195,5m²) được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số DH 442882 mang tên Cao Thị Anh.

Tặng cho con Cao Thùy L1 thửa đất số 270 tờ bản đồ số 41, diện tích 186,5m² (đất ở 75m², đất CLN 111,5m²) được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số DH 442883 mang tên Cao Thùy L1.

Tặng cho con **Cao Thế A** thửa đất số 271 tờ bản đồ số 41, diện tích 1.208,8m² (đất ở 185m², đất CLN 1.208,8m²) được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số DH 442884 mang tên **Cao Thế A**.

Bà **C1** không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **D** và khẳng định cụ **D1** trước khi chết không để lại bất cứ tài sản nào nên không có di sản. Về yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu thì toàn bộ phần đất bà tặng cho, chuyển nhượng là của vợ chồng bà tự khai phá từ năm 1990 và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ nên việc bà chuyển nhượng, tặng cho người khác là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Cao Văn T1 trình bày:

Bố, mẹ ông **T1** là cụ **D** và cụ **D1** sinh được 09 người con, trước khi chết để lại căn nhà xây 05 gian trên thửa đất diện tích khoảng 3.517m², tại khu Trảng Bàng 1 như nguyên đơn trình bày trên. Thửa đất được chia làm 02 mảnh, 01 mảnh do vợ chồng ông **C2** sử dụng, còn 01 mảnh có căn nhà 05 gian do ông **T1** sử dụng cùng với mẹ là cụ **D1**. Sau khi cụ **D1** chết năm 1995 thì vợ chồng ông **C2** và vợ chồng ông **T1**, mỗi gia đình vẫn sử dụng 01 mảnh đất của thửa đất trên, trong quá trình sử dụng không có ai tranh chấp, đến năm 2003 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông **T1** diện tích 1.611m², phần đất còn lại cấp cho hộ ông **C2**, năm 2022 được cấp đổi GCNQSDĐ số DB294691, số vào sổ CH05555 diện tích 1.684,1m² mang tên ông **T1** và bà **O**. Trong suốt quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông **T1** đã bỏ công sức, tiền để đổ đất, san lấp tôn tạo đất, tổng giá trị bằng 120.000.000 đồng. Đối với căn nhà 05 gian do bố, mẹ ông **T1** xây dựng từ năm 1979, năm 2015 sửa chữa lại làm nơi thờ cúng, năm 2021 xây thêm công trình phụ, phần sửa chữa nhà và xây thêm công trình kiến trúc trên là do tất cả anh, chị em trong gia đình cùng đóng góp, giá trị đóng góp là bằng nhau. Nay bà **C** khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế là căn nhà 05 gian và thửa đất ông **T1** đang sử dụng, ông **T1** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện vì khi cụ **D** còn sống, mặc dù không lập thành văn bản nhưng cụ **D** có nói cho ông **T1** căn nhà 05 gian và thửa đất hiện nay ông **T1** sử dụng. Do vậy tài sản là nhà, đất trên thuộc quyền quản lý sử dụng của ông **T1** là hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị O có lời trình bày và quan điểm giống như ông **Cao Văn T1** (là chồng bà **O**)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Cao Thùy L1, chị Cao Thị Á, anh Cao Thế A trình bày:

Các thửa đất số 269 diện tích 345,5m², thửa số 270 diện tích 186,5m², thửa số 271 diện tích 1.208,8m², tại thôn T xã T, huyện Đ (cũ), có nguồn gốc của ông **Cao Văn C2** và bà **Hoàng Thị C1** khai hoang từ năm 1990, đến năm 2003 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ. Năm 2014, ông **C2** chết, sau đó tất cả những người được hưởng thừa kế của ông **C2** đều thống nhất đồng ý để bà **C1** được hưởng toàn bộ di sản của ông **C2** và bà **C1** đã thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Năm 2022 bà **C1** tách 201,3m² chuyển nhượng cho ông **T4**, bà **X** phần đất còn lại, vào năm 2023 bà **C1** tặng cho các con là **Cao Thùy L1**, **Cao Thị Á** và **Cao Thế A**. Do vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất của bà **C1** là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật và những người được nhận quyền sử dụng đất của bà **C1**

cũng là ngay tình. Do đó không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chia di sản thừa kế của cụ **D** và cụ **D1** thì đối với di sản của cụ **D** đến năm 2023 là đã hết thời hiệu khởi kiện, đối với di sản của cụ **D1** thì trước khi chết cụ **D1** không có bất cứ tài sản nào, do đó không có căn cứ để yêu cầu chia di sản của cụ **D1**.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T4 và bà Nguyễn Thị X trình bày:

Ngày 20/4/2022, ông **T4** và bà **X** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất theo giấy chứng nhận sổ vào sổ CH04902 do UBND thị xã **Đ** cấp ngày 28/9/2021 của bà **C1** với giá chuyển nhượng là 980.000.000đồng (nhưng 02 bên thông nhất lập hợp đồng với giá chuyển nhượng là 215.000.000đồng). Hợp đồng chuyển nhượng do 02 bên tự nguyện và đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo đúng quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng, bà **C1** đã bàn giao đất và vợ chồng ông đã giao đầy đủ tiền cho nhau. Ông **T4**, bà **X** đã thực hiện làm thủ tục cấp đổi và ngày 08/6/2022 UBND thị xã **Đ** đã cấp GCNQSDĐ số DD225708 mang tên ông **T4**, bà **X**. Sau khi nhận chuyển nhượng đến tháng 3/2023 do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông **T4**, bà **X** đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy S, hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và công chứng tại Văn phòng C4. Nay bà Cao Thị C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 là vô hiệu, ông **T4**, bà **X** không đồng ý vì khi ông bà nhận chuyển nhượng, thửa đất hoàn toàn không có tranh chấp, bà **C1** là người đứng tên hợp pháp trên thửa đất và việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022 là vô hiệu, vợ chồng ông **T4** không yêu cầu giải quyết hậu quả vì đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác và không còn liên quan gì nữa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy S trình bày:

Do được giới thiệu, ông **S** được biết ông **T4** và bà **X** có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất tại khu T, phường T. Sau khi kiểm tra thực địa và giấy tờ pháp lý của thửa đất và không thấy thông tin đất có tranh chấp nên ông **S** đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ngày 29/6/2022 ông **S** và ông **T4**, bà **X** cùng đến Văn phòng công chứng Nguyễn Nhân B1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng số 8403, quyền số 09.TP/2022.TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký hợp đồng, ông **S** đã thực hiện xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất với diện tích 111,3m² đất CLN sang đất ở và được cấp GCNQSDĐ số DH560888, sổ vào sổ CH05938 do Ủy ban nhân dân thị xã **Đ** cấp ngày 20/3/2023 với diện tích 201,3m² đất ở mang tên Nguyễn Duy S. Việc ông **S** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật nên ông **S** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị L, chị Ngô Thị M, chị Ngô Thị Hồng N, anh Cao Văn H4, anh Cao Văn H3, anh Cao Văn H5 đều trình bày:

Mẹ của các chị **L**, chị **M** và chị **N** là bà Cao Thị D2 (đã chết năm 2019); bố của anh **H4**, anh **H3** và anh **H5** là ông Cao Văn N1 (chết năm 2022), bà **D2** và ông **N1** là con của cụ **D** và cụ **D1**. Khi còn sống, cụ **D** và cụ **D1** đã khai hoang thửa đất tại thôn T, xã T để ở và sử dụng ổn định, xây dựng căn nhà 05 gian và trồng một số cây ăn

quả cho đến năm 1993 cụ D chết, năm 1995 cụ D1 chết. Năm 2022, khi các anh chị em phát hiện bà C1 bán một phần đất của cụ D, cụ D1 để lại thì mọi người mới biết ông C2 và ông T1 đã tự ý tách thửa đất trên thành 02 thửa cho ông C2 và ông T1. Trước khi chết cụ D và cụ D1 đều không để lại di chúc nhưng cụ D có viết di nguyện là giao toàn bộ diện tích đất vườn và nhà cho 02 con trai là Cao Văn T1 và Cao Văn N1 quản lý, sử dụng làm nơi thờ cúng tổ tiên chứ không cho riêng ai. Do vậy, nay bà C khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ D, cụ D1 theo quy định của pháp luật, chị L, chị M, chị N, anh H4, anh H3, anh H5 đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần được hưởng trong kỷ phần thừa kế của bà D2 và của ông N1, chị L, chị M, chị N, anh H4, anh H3, anh H5 đều nhất trí cho ông Cao Văn B được quyền sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang T3, bà Nguyễn Thị H2, bà Cao Thị H1, ông Cao Văn B đều trình bày:

Ông T3 là chồng bà Cao Thị D2 (bà D2 đã chết năm 2019); bà H2 là vợ ông Cao Văn N1 (ông N1 chết năm 2022). Bà D2, ông N1, bà H1, ông B, ông T2, ông Đ, ông C2, ông T1 và bà C là các con đẻ của cụ D và cụ D1. Khi còn sống, cụ D và cụ D1 có thửa đất và căn nhà 05 gian tại thôn T, xã T, cụ D có di nguyện không được bán tài sản trên mà làm nơi thờ cúng. Nay bà C khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ D, cụ D1 theo pháp luật, ông T3, bà H2, bà H1, ông B đều có quan điểm đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần tài sản mà bà H2, bà H1 được hưởng bà H2, bà H1 cho ông Cao Văn B được quyền sử dụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Thái Đ trình bày:

Cụ D và cụ D1 có 09 người con như nguyên đơn trình bày, cụ D chết năm 1993, cụ D1 chết năm 1995, cả 02 cụ đều không để lại di chúc nhưng có khối di sản thừa kế là 01 thửa đất và tài sản trên đất là căn nhà xây 05 gian, công trình kiến trúc khác gắn liền với đất và một số cây ăn quả, tại thôn T, xã T. Cụ D, cụ D1 cùng các con sinh sống tại thửa đất nói trên cho đến khi các con đến tuổi trưởng thành thì một số người ra ở riêng, khi cụ D cụ D1 chết lúc đó có ông C2, ông T1, bà H1 cùng ở trên thửa đất này, đến năm 2001 bà H1 đi lấy chồng còn ông C2 và ông T1 ở lại và 02 ông đã tự kê khai thửa đất để chia nhau sử dụng mà không cho anh em cùng hàng thừa kế biết. Đến đầu năm 2022 khi ông Đ cùng một số anh chị em trong gia đình phát hiện ra sự việc bà C1 bán một phần đất cho người khác thì mọi người mới biết ông C2 và ông T1 đã tự chia nhau thửa đất của bố mẹ. Tuy nhiên trước khi chết, cụ D và cụ D1 đều không để lại di chúc, nhưng cụ D có viết di nguyện là “giao toàn bộ diện tích đất và nhà ở cho con trai là ông Cao Văn T1 và ông Cao Văn N1 quản lý, sử dụng để làm nơi thờ cúng tổ tiên chứ không cho riêng ai”. Như vậy, hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ông C2 và ông T1 thể hiện nguồn gốc thửa đất là nhận di sản thừa kế của bố mẹ để lại là không đúng vì cả 02 cụ đều không để lại di chúc, còn các con của cụ D và cụ D1 chưa thỏa thuận phân chia di sản thừa kế hoặc từ chối nhận di sản thừa kế. Nay bà C khởi kiện chia thừa kế tài sản, ông Đ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần thừa kế của ông Đ được hưởng ông Đ giao cho bà Cao Thị C được sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn T2 trình bày:

Cụ D và cụ D1 là bố mẹ của ông T2. Nguồn gốc 02 thửa đất gồm: thửa số 742

có diện tích 1.611m² được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/2003 mang tên ông Cao Văn T1, thửa số 741 có diện tích 1.906m² được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/2003 mang tên ông Cao Văn C2 và bà Hoàng Thị C1 là của cụ D và cụ D1. Nay bà C khởi kiện chia thừa kế đối với tài sản trên, ông T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND phường T (cũ) trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ D và cụ D1 sử dụng từ trước năm 1980. Trong quá trình sử dụng đất được cấp các GCNQSDĐ, các thửa đất có sự biến động về diện tích do sai số đo đạc, kỹ thuật đo. Về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND phường T đã thực hiện việc chứng thực đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Đ (cũ) trình bày:

Về 02 thửa đất theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 742 được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/2003 mang tên hộ ông Cao Văn T1, diện tích 1.611m² (đất ở 300m², đất vườn 1.311m²), thành phần hồ sơ gồm đơn xin kê khai đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/4/2001; biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư có xác nhận các thành phần trong biên bản; nguồn gốc sử dụng đất ghi trong hồ sơ là “nhận thừa kế của bố Cao Văn D năm 1990”.

+ Thửa đất số 741 được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 31/12/2003 mang tên hộ ông Cao Văn T5 (tức C2), diện tích 1.906m² (đất ở 300m², đất vườn 1.606m²), thành phần hồ sơ gồm đơn xin kê khai đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/4/2001; biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư có xác nhận các thành phần trong biên bản; nguồn gốc sử dụng đất ghi trong hồ sơ là “nhận thừa kế của bố Cao Văn D năm 1984”. Vị trí 02 thửa đất trên đều tại thôn T, xã T, huyện Đ. Theo kết quả rà soát nguồn gốc đất thì 02 thửa đất trên có nguồn gốc của cụ D và cụ D1 sử dụng ổn định trước năm 1954, trong quá trình sử dụng vào những năm 1985 và 1991 có phá bờ tre nên diện tích có tăng lên. Năm 1993 cụ D chết, cụ D1 tiếp tục sử dụng, năm 1995 cụ D1 chết, ông C2 và ông T1 sử dụng đất.

Năm 2003, thực hiện việc cấp GCNQSDĐ theo Chỉ thị 18 của Thủ tướng Chính phủ, UBND xã T lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận lần đầu cho hộ ông T1 và hộ ông T5 đối với 02 thửa đất trên. Theo UBND phường T khẳng định việc lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T1 và hộ ông T5 là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ của 02 thửa đất trên đều ghi nguồn gốc đất là nhận thừa kế của bố Cao Văn D nhưng không có giấy tờ bố mẹ tặng cho hay thừa kế, không có văn bản phân chia thừa kế của bố, mẹ.

Quá trình sử dụng đất đối với thửa đất hộ ông C2: Năm 2014, ông C2 chết, bà C1 tiếp tục sử dụng thửa đất. Ngày 20/4/2022, bà C1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4 và bà X, diện tích chuyển nhượng 201,3m² (90m² đất ở và 111,3m² đất CLN) được UBND phường T chứng thực số 28/2022, sau khi nhận chuyển nhượng ông T4, bà X đã làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số CH 05392 ngày 08/6/2022 mang tên ông T4 và bà X. Ngày 01/8/2023, bà C1 lập 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3 gồm: Hợp đồng công chứng số 3745 bà C1 tặng cho chị Cao Thùy L1 quyền sử dụng đất 186,5m² (75m² đất ở và 111,5m² đất CLN);

hợp đồng công chứng số 3743 bà C1 tặng cho chị Cao Thị Á quyền sử dụng đất 345,5m² (150m² đất ở và 195,5m² đất CLN); hợp đồng công chứng số 3747 bà C1 tặng cho anh Cao Thế A quyền sử dụng đất 1.208,8m² (185m² đất ở và 1.208,8m² đất CLN).

Quan điểm của đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Ngày 01/8/2023, bà C1, chị Á, chị L1 và anh Thế A đến Văn phòng C3 lập 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm: các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng số 3743, số 3745, số 3747, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Khi lập hợp đồng, các bên đều minh mẫn, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và có đầy đủ giấy tờ liên quan kèm theo, bên tặng cho có tài sản là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở số DD225707, vào sổ số CH05393 do UBND thị xã Đ cấp ngày 08/6/2022 mang tên bà Hoàng Thị C1. Việc Văn phòng C3 thực hiện công chứng 03 hợp đồng trên được thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng và các luật khác. Trong trường hợp trước đó, bà C1 được cấp GCNQSDĐ nhưng do cơ quan chuyên môn không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật dẫn đến sai sót trong việc bỏ lọt đối tượng thụ hưởng thì việc hủy bỏ 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật nhưng không phải do lỗi của Văn phòng C3 nên Văn phòng công chứng không phải chịu trách nhiệm dân sự.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 117, 123, 132, 133, 609, 611, 612, 613, 614, 618, 623, 660 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị C1 và ông Phạm Văn T4, bà Nguyễn Thị X do UBND phường T chứng thực ngày 20/4/2022, số 28/2022, quyền số 01SCT/HĐ/GD là vô hiệu. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Cao Văn D.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu cụ thể:

Tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/8/2023, công chứng số 3743, số 3745, số 3747, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là vô hiệu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đối với GCNQSDĐ số DH442882 mang tên Cao Thị Á; GCNQSDĐ số DH442883 mang tên Cao Thùy L1; GCNQSDĐ số DH442884 mang tên Cao Thế A. Do các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu thừa kế của bị đơn đối với phần di sản của cụ Cao Văn D.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chia thừa kế tài sản phần di sản của cụ **Nguyễn Thị D1**, cụ thể:

- Về quyền sở hữu, sử dụng tài sản:

+ Bà **Hoàng Thị C1** được quyền sử dụng 1.099,4m² được giới hạn từ điểm 29, D, E, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 (trong đó đất ở 232,7m², đất CLN 866,7m²) và được quyền sở hữu, sử dụng cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất trên.

+ Ông **Cao Văn T1** được quyền sử dụng 1.171,7m² đất (trong đó đất ở 222,7m², đất CLN 949m²), được giới hạn từ điểm E, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, E, có sơ đồ kèm theo và được quyền sở hữu, sử dụng cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất trên và được quyền sở hữu, sử dụng cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất trên.

+ Ông **Cao Văn B** được quyền sử dụng đất là 1.153,8m² (trong đó đất ở 254,6m², đất CLN 899,2m²) được giới hạn từ điểm 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, E, D, 29, 30, A, B, C, 5, có sơ đồ kèm theo và được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà xây 05 gian, nhà bếp, nhà vệ sinh, mái tôn vì kèo thép, bể phốt, sân, vật kiến trúc khác và cây trồng gắn liền với quyền sử dụng đất trên.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc quản lý Nhà nước đối với các diện tích đất nêu trên.

- Về nghĩa vụ thanh toán:

+ Bà **Hoàng Thị C1** phải có nghĩa vụ thanh toán cho chị **Cao Thị Á**, chị **Cao Thùy L1**, anh **Cao Thế A**, mỗi người 6.045.000 đồng, thanh toán cho ông **Cao Văn T1** 1.351.400đồng.

+ Ông **Cao Văn B** phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Cao Văn T2** 57.840.100đồng, ông **Ngô Quang T3** 27.143.000đồng, ông **Cao Văn T1** 54.118.200đồng; bà **Hoàng Thị C1** 21.098.000đồng; thanh toán cho chị **Cao Thị Á**, chị **Cao Thùy L1**, anh **Cao Thế A** mỗi người là 4.187.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2025, Nguyên đơn là bà **Cao Thị C** có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chia di sản của cụ **Cao Văn D** theo quy định pháp luật vì chưa hết thời hiệu, đồng thời không chấp nhận chia cho bà **Hoàng Thị C1** 01 (một) kỷ phần thừa kế của cụ **Nguyễn Thị D1** vì bà **C1** không có công tôn tạo, quản lý di sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày, nội dung đã khởi kiện, kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm áp dụng thời hiệu đối với di sản của cụ **D** và chia 1 kỷ phần thừa kế cho bà **C1** là đúng, tuy nhiên bản án lại chia luôn phần tài sản của cụ **D** và tính án phí là vi phạm Điều 5 BLTTDS. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận

một phần yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, chỉ chia phần di sản thừa kế của cụ D1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bà Cao Thị C trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại nội dung kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Cụ Cao Văn D (sinh năm 1920, chết ngày 06/6/1993) và cụ Nguyễn Thị D1 (sinh năm 1932, chết năm 1995) sinh được 09 người con là: bà Cao Thị D2, ông Cao Văn T2, ông Cao Văn N1, ông Cao Văn B, ông Cao Thái Đ, bà Cao Thị H1, ông Cao Văn C2, ông Cao Văn T1 và bà Cao Thị C.

Theo lời khai các con của cụ D cụ D1, UBND phường T, phòng Tài nguyên và môi trường UBND thành phố Đ, phiếu lấy ý kiến khu dân cư đều thể hiện khi còn sống cụ D, cụ D1 có tài sản chung là một thửa đất tại khu T, phường B, tỉnh Quảng Ninh, sử dụng từ năm 1954, sau này được tách làm hai thửa.

Thửa đất thứ nhất có GCNQSDĐ số 742/QSDĐ/TrAn do UBND huyện Đ cấp ngày 31/12/2003 mang tên hộ ông Cao Văn T1, diện tích 1.611m² (đất ở 300m², đất CLN 1.311m²). Năm 2022, ông T1 thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, ngày 22/8/2022 được UBND thị xã Đ cấp đổi GCNQSDĐ số DB294691, vào sổ số CH05555, diện tích 1.684,1m², diện tích tăng 73,1m² so với GCNQSDĐ năm 2003 (*đường ranh giới không thay đổi, diện tích tăng do lập hồ sơ cấp đất theo chỉ thị 18, tổ đo đạc cập nhật không đúng vị trí đất ở nằm trong thửa đất cho nên đất ở được thể hiện trên giấy chứng nhận đã cấp năm 2003 không đúng với hiện trạng sử dụng đất*).

Thửa đất thứ hai có GCNQSDĐ số 741/QSDĐ/TrAn do UBND huyện Đ cấp ngày 31/12/2003 mang tên hộ ông Cao Văn C2 và bà Hoàng Thị C1, diện tích 1.906m² (đất ở 300m², đất CLN 1.606m²). Năm 2021 bà Hoàng Thị C1 thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ, ngày 28/9/2021 được UBND thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số Y 676196 mang tên Hoàng Thị C1, diện tích 1.942.1m², diện tích tăng 36,1m² so với GCNQSDĐ năm 2003 (*đường ranh giới không thay đổi, diện tích tăng do lập hồ sơ cấp đất theo chỉ thị 18, tổ đo đạc cập nhật không đúng vị trí đất ở nằm trong thửa đất cho nên đất ở được thể hiện trên giấy chứng nhận đã cấp năm 2003 không đúng với hiện trạng sử dụng đất*). Ngày 20/4/2022 bà Hoàng Thị C1 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T4, bà Nguyễn Thị X 201,3m² (đất ở 90m², đất CLN 111,3m²), hợp đồng được UBND phường T chứng thực ngày 20/4/2022, diện tích đất này ông T4, bà X đã thực hiện xong việc chuyển quyền. Diện tích đất còn lại bà C1 sử dụng là 1.740,8m² (đất ở 210m², đất CLN 1.530,8m²). Sau đó bà C1 xin chuyển đổi mục đích sử dụng 200m² đất CLN thành đất ở. Ngày 01/8/2023 bà Hoàng Thị C1 lập 03 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C3 cụ thể: tặng cho chị Cao Thị Á diện tích 345,5m² (đất ở 150m², đất CLN 195,5m²) được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số DH 442882 mang tên Cao Thị Á; tặng cho chị Cao Thùy L1 thửa diện tích 186,5m² (đất ở 75m², đất CLN 111,5m²) được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp GCNQSDĐ số DH 442883 mang tên Cao Thùy L1; tặng cho

con **Cao Thế A** diện tích 1.208,8m² (đất ở 185m², đất CLN 1.023,8m²) được Ủy ban nhân dân thị xã **Đ** cấp GCNQSDĐ số DH 442884 mang tên **Cao Thế A**.

Các tài sản trên đất bao gồm căn nhà xây 05 gian nằm trên thửa đất số 742/QSDĐ/Tr **A**, được cụ **D** và cụ **D1** xây dựng từ năm 1979 đến năm 2015 bị hư hỏng nên tất cả các anh chị em con cụ **D** và cụ **D1** góp công, góp tiền để sửa chữa. Ngoài căn nhà 05 gian còn có nhà bếp, nhà vệ sinh, mái tôn, bể phốt, sân, do tất cả các anh chị em con của cụ **D**, cụ **D1** cùng đóng góp làm vào năm 2021.

[2.1] Về đề nghị chia di sản thừa kế của cụ **Cao Văn D**:

Bà **Cao Thị C** cho rằng Bản án sơ thẩm nhận định đã hết thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **D** là không đúng vì ngày 24/11/2022 gia đình bà đã xảy ra tranh chấp di sản thừa kế của cụ **D** và cụ **D1** với bà **C1** và ông **T1** tại UBND xã **T**, huyện **Đ**. Vì vậy, tính đến thời điểm xảy ra tranh chấp mới là trên 29 năm, chưa hết thời hiệu khởi kiện thừa kế theo điểm a, khoản 1 Điều 623 BLDS 2015.

Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ vào khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu để người thừa kế hợp pháp yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản tính từ thời điểm “mở thừa kế”. Theo quy định tại khoản 1 Điều 611 của BLDS thì thời điểm mở thừa kế là thời điểm người có tài sản chết. Nguyên đơn cho rằng phải tính thời hiệu từ thời điểm cụ **D** chết đến thời điểm xảy ra tranh chấp tại UBND, tuy nhiên thẩm quyền chia di sản thừa kế khi có tranh chấp là thuộc Tòa án theo quy định tại khoản 5 Điều 26 BLTTDS. Cụ **Cao Văn D** chết vào ngày 06/6/1993, đến ngày 16/02/2024 nguyên đơn mới có đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế là đã hơn 30 năm, đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định. Nguyên đơn không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 156 Bộ luật dân sự quy định về: “*Thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự...*” nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.2] Xét kháng cáo của Nguyên đơn về việc không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà **Hoàng Thị C1** có công tôn tạo, quản lý di sản thừa kế và quyết định chia cho bà **C1** thêm 01 kỷ phần thừa kế bằng hiện vật là 164,83 m² (trong đó có 36,36 m² đất ở và 128,47 m² đất CLN) với giá trị là 24.180.000đ. Vì từ khi các cụ chết, các con của các cụ hàng tháng, hàng năm vẫn trở về thửa đất của bố mẹ để xem xét, quản lý chung. Các ngày giỗ, ngày tết, con, cháu trong gia đình vẫn tụ họp, quây quần tại căn nhà 05 gian của các cụ xây dựng trên thửa đất từ năm 1979 để cúng giỗ. Vợ chồng ông **C2**, bà **C1** ở lại căn nhà của ông **Cao Văn T2** xây dựng vào khoảng năm 1980 trên thửa đất của các cụ (do ông **T2** là con trai trưởng của cụ chuyển vào **Đồng Nai sinh sống**), không có tác động gì để tôn tạo vào thửa đất của các cụ. Khi ông **C2** chết bà **C1** cùng các con chuyển đi nơi khác sinh sống từ năm 2015 cho đến nay. Thực tế bà **C1** chỉ tính toán cắt nhỏ thửa đất của cụ **D**, cụ **D1** ra bán lấy tiền sử dụng vào gia đình riêng của bà **C1** chứ không có công sức gì trong việc quản lý, tôn tạo di sản.

Hội đồng xét xử thấy rằng: việc cúng giỗ tổ tiên là truyền thống tốt đẹp từ bao đời nay của người dân Việt Nam, đây cũng là trách nhiệm của tất cả các con cháu trong gia đình nên không phải là cơ sở xác định công sức quản lý, tôn tạo đất. Trong quá trình quản lý và sử dụng đất, từ năm 1990 đến năm 2015 bà **C1** có công sức quản lý, tôn tạo đồ đất, san lấp, chuyển đổi mục đích sử dụng 200m² đất vườn thành đất ở và xây dựng một số công trình kiến trúc trên đất. Tại cấp sơ thẩm bà **C1** trình bày

tổng giá trị tôn tạo thửa đất mà bà đang sử dụng là 221.500.000 đồng (trong đó 171.500.000 đồng tiền san lấp, tôn tạo, xây dựng công trình và 50.000.000 đồng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất), mặc dù bà **C1** không có tài liệu chứng minh cụ thể giá trị công sức tôn tạo, nhưng nguyên đơn và những người thừa kế khác thừa nhận bà **C1** có san gạt đất từ chỗ cao xuống chỗ thấp và có xây dựng một số công trình kiến trúc trên đất. Do đó cấp sơ thẩm xác định bà **C1** có công tôn tạo, quản lý di sản và chia cho bà được hưởng 01 (một) kỷ phần thừa kế bằng hiện vật là có cơ sở.

[3] Ngoài những nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử còn thấy rằng: Bản án sơ thẩm mặc dù nhận định đã hết thời hiệu phân chia di sản thừa kế của cụ **Cao Văn D** tuy nhiên lại phân chia tài sản trên đất của cụ **D**, cụ **D1** là căn nhà xây 05 gian và phần sân bata có giá trị là 150.742.300đ cho tất cả các đồng thừa kế theo 09 phần giá trị bằng nhau là chưa đảm bảo về tính thống nhất của Bản án. Xét thấy, căn nhà 05 gian xây dựng từ năm 1979, đã hết giá trị sử dụng, các con của cụ **D** và cụ **D1** đều có lời khai khẳng định đã cùng nhau đóng góp để sửa chữa lại ngôi nhà nên cấp sơ thẩm phân chia cho tất cả các đồng thừa kế cũng không ảnh hưởng tới quyền lợi của các đương sự. Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không kháng cáo về nội dung này nên cấp phúc thẩm tôn trọng quyền định đoạt của các đương sự.

Vì vậy, kháng cáo của bà **Cao Thị C** là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Do Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo nên bà **Cao Thị C** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà **Cao Thị C**.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 09/2025/DS – ST ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh

[2] Căn cứ khoản 3, 5 Điều 26; Điều 147, 148, 157, 165, Điều 218, khoản 2 Điều 244, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 117, 123, 132, 133, 609, 611, 612, 613, 614, 618, 623, 660 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Hoàng Thị C1** và ông **Phạm Văn T4**, bà **Nguyễn Thị X** do **UBND phường T** chứng thực ngày 20/4/2022, số 28/2022, quyền số 01SCT/HĐ/GD là vô hiệu. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ **Cao Văn D**.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu cụ thể:

Tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/8/2023, công chứng số 3743, số 3745, số 3747, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là vô hiệu.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH442882 mang tên Cao Thị Á; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH442883 mang tên Cao Thùy L1; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH442884 mang tên Cao Thế A. Do các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu thừa kế của bị đơn đối với phần di sản của cụ Cao Văn D.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chia thừa kế tài sản phần di sản của cụ Nguyễn Thị D1, cụ thể:

- Về quyền sở hữu, sử dụng tài sản:

+ Bà Hoàng Thị C1 được quyền sử dụng 1.099,4m² được giới hạn từ điểm 29, D, E, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 (trong đó đất ở 232,7m², đất CLN 866,7m²) và được quyền sở hữu, sử dụng cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất trên.

+ Ông Cao Văn T1 được quyền sử dụng 1.171,7m² đất (trong đó đất ở 222,7m², đất CLN 949m²), được giới hạn từ điểm E, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, E, có sơ đồ kèm theo và được quyền sở hữu, sử dụng cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất trên và được quyền sở hữu, sử dụng cây trồng, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất trên.

+ Ông Cao Văn B được quyền sử dụng đất là 1.153,8m² (trong đó đất ở 254,6m², đất CLN 899,2m²) được giới hạn từ điểm 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, E, D, 29, 30, A, B, C, 5, có sơ đồ kèm theo và được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà xây 05 gian, nhà bếp, nhà vệ sinh, mái tôn vì kèo thép, bể phốt, sân, vật kiến trúc khác và cây trồng gắn liền với quyền sử dụng đất trên.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc quản lý Nhà nước đối với các diện tích đất nêu trên.

- Về nghĩa vụ thanh toán:

+ Bà Hoàng Thị C1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho chị Cao Thị Á, chị Cao Thùy L1, anh Cao Thế A, mỗi người 6.045.000 đồng, thanh toán cho ông Cao Văn T1 1.351.400đồng.

+ Ông Cao Văn B phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Cao Văn T2 57.840.100đồng, ông Ngô Quang T3 27.143.000đồng, ông Cao Văn T1 54.118.200đồng; bà Hoàng Thị C1 21.098.000đồng; thanh toán cho chị Cao Thị Á, chị Cao Thùy L1, anh Cao Thế A mỗi người là 4.187.000 đồng.

6. Về chi phí tố tụng:

Bà Hoàng Thị C1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị C số tiền 8.544.200đồng; ông Cao Văn T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị C số tiền 7.687.400đồng và ông Cao Văn B phải có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị C số tiền 7.568.400đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả trên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Về án phí:

+ Ông Cao Văn B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần di sản ông B được hưởng và phần án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán giá trị công trình trên đất.

+ Ông Cao Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần án phí của ông Cao Thái Đ, bà Cao Thị H1, bà Cao Thị C, chị Ngô Thị L, chị Ngô Thị M, chị Ngô Thị Hồng N, anh Cao Văn H4, anh Cao Văn H3 và anh Cao Văn H5 với tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Cao Văn B phải nộp là 12.796.200đồng.

+ Ông Ngô Quang T3, ông Cao Văn T2, bà Nguyễn Thị H2 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Cao Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.275.000đồng.

+ Bà Hoàng Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tài sản được hưởng và đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 10.990.800đồng.

+ Chị Cao Thị Á, chị Cao Thùy L1, anh Cao Thế A mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 511.600đồng.

+ Trả lại cho bà Cao Thị C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.600.000đồng, theo các biên lai thu số 0003577 ngày 14/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Triều (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh) và biên lai thu số 0003700 ngày 05/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Triều (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh).

+ Bà Cao Thị C phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, bà C đã nộp đủ theo biên lai thu số 0000810 ngày 12/9/2025 của thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Đạt

Nguyễn Bình Vân

Phạm Thị Hương Giang

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án ND khu vực 5, QN;
- Thi hành án tỉnh QN;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang