

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **488/2026/DS-PT**

Ngày: 10/7/2026.

V/v: “*Tranh chấp hủy văn bản
phân chia di sản thừa kế; hủy
giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất; chia di sản thừa kế;
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các thẩm phán: Ông Lê Văn Thăng

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đ.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa: Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2026, tại Tòa án nhân dân thành phố Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 685/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hủy văn bản phân chia di sản thừa kế; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chia di sản thừa kế; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 09/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Đ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 353/2026 ngày 05/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 439/2026/QĐPT-DS ngày 26/5/2026, số 493/2026/QĐPT-DS ngày 17/7/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Chị **Đặng Thị Kiều N**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 89/1, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

Đại diện theo ủy quyền của chị N: Chị Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1997 (văn bản ủy quyền ngày 30/8/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị N: Chị Vy Thị N –Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ.

Cùng địa chỉ: R205, đường D4, khu phố 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

2. Anh **Đoàn Tuấn K**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 133/1, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của anh K: Anh Đinh Công T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 202/33, khu phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ). Theo văn bản ủy quyền đề ngày 06/3/2024.

- **Bị đơn:** Bà **Đoàn Thị C**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 12/1, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Anh Trần Duy L, sinh năm 1976 (văn bản ủy quyền ngày 22/01/2022).

Địa chỉ: Số 40, đường N, khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

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

1. Bà **Đoàn Thị C**, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 322/1, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Anh Đinh Công T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 202/33, khu phố 5, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

2. Bà **Đặng Thị C**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 89/1, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

3. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1946.

Địa chỉ: 133/1, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

4. Anh **Nguyễn Viết T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 300/14/29, tổ 1, khu phố 5, phường T (T cũ), thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

5. Anh **Đoàn Ngọc Minh Q**, sinh năm 1990.

6. Anh **Đoàn Ngọc Minh N**, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: 133/1, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

7. Chị **Vũ Thị Thuý U**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Nhà không số, tổ 15, khu phố Nhất Hòa, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

8. Anh **Vũ Ngọc H**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Nhà không số, tổ 15, khu phố Nhất Hòa, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

9. Bà **Võ Thị Thuý T**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 133/1, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

10. **Văn phòng công chứng H, tỉnh Đ.**

Địa chỉ: Số 680, N, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường L, thành phố Đ).

11. **Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đ** (Kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ).

12. **Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B, tỉnh Đ** (Kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ).

Địa chỉ: Số 63 đường V, phường T, thành phố Đ.

13. Anh **Nguyễn Thiện Quốc T**, sinh năm 1982 và chị **Nguyễn Kim D**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 203/01, khu phố Nhất Hòa, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

14. **Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Tâm.**

Địa chỉ: 684, Quốc lộ 51, ấp 2, xã L, huyện L, tỉnh Đ (nay là xã L, thành phố Đ).

15. Ông **Nguyễn Vũ Ân**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 24/58, tổ 17, khu phố 3, phường Bình Đa (cũ là phường Tam Hòa), thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

16. Ông **Nguyễn Quốc B**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 48/1/7 khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Đặng Thị Kiều N do người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị Hồng C trình bày:

Cụ Võ Văn Ngự (chết năm 1959) và vợ Nguyễn Thị Công (chết năm 1956) sinh được 02 người con chung là ông Võ Văn K (chết năm 1958) và bà Võ Thị K (chết năm 1987); hai cụ Ngự, Công không có con nuôi, con ngoài giá thú. Ông K có vợ là bà Phùng Thị P (chết năm 1984), sinh được 01 người con là ông Võ Văn T (chết năm 1982). Ông T có vợ là bà Đặng Thị C và sinh được 01 con chung là chị Đặng Thị Kiều N. Sau khi ông K, bà P và ông T qua đời, bà C đi lấy chồng khác, nên chị N sống ở nhà ngoại từ lúc 2 tuổi cho đến lớn.

Bà Võ Thị K có chồng là ông Đoàn Văn T (chết năm 1988), hai ông bà sinh được 03 người con là ông Đoàn Văn M (đã chết), bà Đoàn Thị C, sinh năm 1949 và bà Đoàn Thị C, sinh năm 1951. Ông M có vợ là bà Nguyễn Thị B và sinh được 01 con chung là anh Đoàn Tuấn K; sau khi ông M chết, bà B đi lấy chồng khác, nên anh K sống với ông T, bà K.

Nguồn gốc diện tích đất 2.571,5m² thuộc các thửa đất 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 08, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) là của gia tộc để lại cho cụ Võ Văn Ngự và vợ Nguyễn Thị Công. Cụ Ngự và cụ Công chết không để lại di chúc, đất của hai cụ do ông Võ Văn K và vợ bà Phùng Thị P quản lý, sử dụng. Sau khi ông K và bà P chết, phần đất trên được giao lại cho cụ Võ Thị Chiêu (là em gái của cụ Ngự) quản lý, sử dụng. Cụ Chiêu chết năm 1983 không có chồng, con.

Từ sau năm 1976, vợ chồng bà Võ Thị K, ông Đoàn Văn T cùng hai con Đoàn Thị C, Đoàn Thị C và cháu nội là Đoàn Tuấn K dọn về ở trên đất, trông nom mộ phần và thờ cúng ông bà, tổ tiên. Hiện tại trên đất có mộ của cụ Ngự, cụ Công, ông K, bà P, ông T, bà K, ông T và mộ tổ của gia tộc, tổng cộng có hơn 12 ngôi mộ.

Anh Đoàn Tuấn K sống với ông T, bà K từ nhỏ trong căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 200m² thuộc một phần thửa đất 23, tờ bản đồ số 8 và phụng dưỡng bà K, ông T đến khi ông bà qua đời. Khi còn sống ông T, bà K có trao đổi với gia tộc, cho anh K nhà đất này và được gia tộc đồng ý. Năm 1989 anh K lập gia đình, vợ chồng anh K có xây lại nhà trên khuôn viên nhà cũ và sử dụng ổn định cho đến nay. Phía trên đầu thửa đất số 23 tờ bản đồ số 8, thì gia tộc thống nhất bằng miệng giao một phần cho bà Đoàn Thị C sử dụng.

Toàn bộ các thửa đất trên là di sản của cụ Ngự, cụ Công để lại, nhưng bà Đoàn Thị C đã tự ý đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093114 ngày 25/8/2004 tên bà C với tổng diện tích 375,3m² gồm: Thửa số 20, diện tích 76,3m² đất TS; thửa 21, diện tích 192,7m² đất vườn; thửa 22, diện tích 106,3m² đất TS và Giấy chứng nhận quyền dùng đất số AD 770102 ngày 22/12/2005 tên bà C, diện tích 2.196,2m² gồm: 200m² đất ở tại đô thị và 1.996,2m² đất trồng cây lâu năm.

Các thành viên trong gia tộc ngồi lại nói chuyện với bà C về việc bà tự ý kê khai, san lấp, chuyển nhượng đất của gia tộc và yêu cầu bà C chấm dứt việc

làm này, chia số tiền đã chuyển nhượng cho các thành viên gia tộc, nhưng bà C không hợp tác mà còn thách thức. Ngày 17/6/2019, đại diện các thành viên gia tộc đã gửi đơn khiếu nại ra Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B yêu cầu hòa giải, nhưng không thành.

Ngày 12/9/2019, bà C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Viết T thửa đất số 21, tờ bản đồ số 8 và 224,7m² thuộc một phần thửa số 23, tờ bản đồ số 8 (hợp thành thửa 66, tờ bản đồ số 08) với giá 200.000.000đ; hợp đồng được Văn phòng công chứng H công chứng cùng ngày. Ngày 17/8/2020, ông Thanh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 615289, thửa đất số 66, tờ bản đồ số 8, diện tích 417,4m², phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

Cùng ngày 12/9/2019, bà C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Viết T thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, diện tích 106,3m² với giá 200.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng cùng ngày tại Văn phòng công chứng H, số công chứng 009040, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 17/8/2020, bà Đoàn Thị C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 615290 đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, diện tích 1971,5m², phường H, thành phố B, tỉnh Đ (phần diện tích đất còn lại của thửa 23, tờ bản đồ số 8 cũ).

Ngày 24/4/2023, bà Đoàn Thị C chuyển nhượng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8 cho ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D với giá 1.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Tâm công chứng ngày 24/4/2023 số công chứng 1237, quyển số 05/2023-TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 09/5/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B cập nhập biến động cho ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D.

Ngày 23/12/2023, ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc B thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, diện tích 1971,5m² cho ông Nguyễn Quốc B với giá 1.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu công chứng ngày 23/12/2023 số công chứng 12661, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 27/3/2024, ông Nguyễn Quốc B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 258674 đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, diện tích 1971,5m².

Ngoài ra, bà C còn chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Vũ Ân diện tích đất 220m² một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ ngày 12/01/2018.

Vì vậy, tại phiên tòa, chị Đặng Thị Kiều N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện, xác định yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Chia di sản thừa kế của cụ Võ Văn Ngự, cụ Nguyễn Thị Công diện tích đất 2.353,5m² thuộc thửa đất 20, 21, 66, 67, tờ bản đồ số 08 (cũ số 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 08), phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) thành hai phần; chị N và bà C được hưởng ½ đất là 1.185,75m² giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 95/2025 ngày 06/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B (chị N và bà C tự thỏa thuận phần di sản được hưởng từ ông T). ½ đất còn lại chia cho nhánh của bà K do anh K, bà C, bà C hưởng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093114 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 25/8/2004 đối với thửa đất số 20,21,22, tờ bản đồ số 8, diện tích 375.3m², phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 770102 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 22/12/2005 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.196,2m², phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 615290 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 17/8/2020, đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.971,5m².

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C và ông Nguyễn Viết T đối với thửa đất số 21 và một phần của thửa số 23, tờ bản đồ số 8, diện tích 417,4 m² được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 12/9/2019.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C và ông Nguyễn Viết T đối với thửa đất 20, 22 tờ bản đồ số 8, diện tích 182,6m² được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 12/9/2019.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C và ông Nguyễn Thiện Quốc T, Nguyễn Kim D đối với diện tích đất 1.971,5m², thửa số 67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) được Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Tâm, tỉnh Đ công chứng ngày 24/4/2023.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C với ông Nguyễn Vũ Ân ngày 12/01/2018 đối với diện tích đất 220m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường T, tỉnh Đ).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D và ông Nguyễn Quốc B đối với thửa đất 67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) với diện tích chuyển nhượng 1.971,5m² được Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu công chứng ngày 23/12/2023, số công chứng 12661.

Chị N xin rút yêu cầu khởi kiện công nhận phần diện tích 200m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8 cho anh Đoàn Tuấn K và yêu cầu hủy

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 615290 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 17/8/2020 đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.971,5m².

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh K, yêu cầu độc lập của bà C thì chị N không đồng ý. Đối với yêu cầu chia thừa kế, các yêu cầu còn lại của anh K, bà C thì chị N đồng ý.

2. Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Đoàn Tuấn K do người đại diện theo ủy quyền anh Đình Công T trình bày:

Ông bà nội anh K là ông Đoàn Văn T, chết năm 1988 và bà Võ Thị K, chết năm 1987. Tài sản ông T, bà K để lại là thửa đất số 20, 21, 22, 23, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ. Nguồn gốc đất này là của cha mẹ ông T, bà K để lại cho ông T, bà K sử dụng trước năm 1973. Năm 1973, khi anh K 05 tuổi đã ở với ông T, bà K trên căn nhà gắn liền với diện tích đất này. Thời điểm ông T, bà K sử dụng đất thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mà chỉ được chính quyền địa phương xác nhận sử dụng đất ổn định, lâu dài. Do ông T, bà K chết không để lại di chúc, nên quyền sử dụng đất trên trở thành di sản thừa kế chưa chia.

Ông T, bà K có 03 người con chung là: Bà Đoàn Thị C, bà Đoàn Thị C, ông Đoàn Văn M (chết trước năm 1975). Ông M có vợ là bà Nguyễn Thị B và sinh ra anh Đoàn Tuấn K. Ông M, bà B không có con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Về hàng thừa kế của cụ Ngự, cụ Công và việc bà Đoàn Thị C tự ý đăng ký kê khai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên, sau đó chuyển nhượng cho người thứ ba, đúng như chị N trình bày.

Tại phiên tòa, anh K rút một phần yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Hủy Bản cam kết hội đồng gia tộc lập ngày 19/4/2000 giữa bà Đoàn Thị C và bà Đoàn Thị C.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093114 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 25/8/2004 đối với thửa đất số 20,21,22 tờ bản đồ số 8, diện tích 375.3m², phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 770102 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 22/12/2005 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.196,2m², phường H, thành phố B, tỉnh Đ.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C và ông Nguyễn Viết T đối với thửa đất số 21 và một phần diện tích đất của thửa đất số 23 tờ bản đồ số 8, diện tích 417,4m² được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 12/9/2019, số công chứng 009039.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C và ông Nguyễn Viết T đối với thửa đất số 20, 22 tờ bản đồ số 8, diện tích

182,6m² được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 12/9/2019, số công chứng 009040.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C và ông Nguyễn Thiện Quốc T, Nguyễn Kim D đối với diện tích đất 1.971,5m², thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) được Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Tâm, tỉnh Đ công chứng ngày 24/4/2023, số công chứng 1237.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C với ông Nguyễn Vũ Ân ngày 12/01/2018 đối với diện tích đất 220m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường T, tỉnh Đ).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D và ông Nguyễn Quốc B đối với thửa đất 67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ), diện tích 1.971,5m² được Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu công chứng ngày 23/12/2023, số công chứng 12661.

- Chia di sản thừa kế của ông Đoàn Văn T và bà Võ Thị K theo quy định pháp luật thành 03 kỷ phần bằng nhau đối với diện tích đất 2.300,1m² thuộc thửa đất số 20,22,66,67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1', 2', 29, 30, 8, 3', 4', 45, 6', 7', 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 95/2025 ngày 06/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B. Anh K được hưởng 01 kỷ phần thừa kế tương đương 766,7m² và xin được ưu tiên nhận phần đất 200m² gắn liền căn nhà anh đang ở thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 8, để thuận tiện thờ cúng.

Anh K rút yêu cầu khởi kiện công nhận cho anh diện tích đất 200m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8 và rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 615290 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 17/8/2020 đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.971,5m².

Đối với yêu cầu chia thừa kế của chị N anh K không đồng ý, vì đất này không phải của cụ Công, cụ Ngự. Đối với yêu cầu độc lập của bà C, anh K đồng ý.

3. Bị đơn bà Đoàn Thị C do người đại diện theo ủy quyền ông Trần Duy L trình bày:

Bị đơn xác định hàng thừa kế của cụ Ngự, cụ Công, bà K, ông T theo nguyên đơn khai là không chính xác.

Nguồn gốc các thửa đất các bên đang tranh chấp thừa kế không phải của cụ Võ Văn Ngự và cụ Nguyễn Thị Công chết để lại cho con, cháu như chị N trình bày. Mà đất này có nguồn gốc của cụ Võ Thị Chiêu cho ông Đoàn Văn T và bà Võ Thị K trực tiếp canh tác vào khoảng năm 1966. Bà K chết năm 1987,

ông T chết năm 1988. Sau khi ông T chết, bà C tiếp tục canh tác, còn bà C (con bà K, ông T) đã chuyển đi nơi khác. Đây là đất nông nghiệp, nếu bà C không canh tác, thì Nhà nước sẽ thu hồi theo quy định của Luật đất đai năm 1987.

Quá trình quản lý sử dụng đất, bà C đi đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/8/2004, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093114 đối với các thửa đất số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 8 cho bà C. Ngày 22/12/2005 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 770102 đối với thửa 23, tờ bản đồ số 8 cho bà Đoàn Thị C. Do đó, bà C xác định các quyền sử dụng đất trên không phải là di sản thừa kế như nguyên đơn trình bày.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C đã chuyển nhượng cho ông Thanh, ông Ân, ông T, bà Dung theo các Hợp đồng chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày, việc chuyển nhượng ngay tình hợp pháp.

Vì vậy, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị N, anh K và yêu cầu độc lập của bà C.

4. Đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị C do người đại diện theo ủy quyền là ông Đình Công T trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất các bên đang tranh chấp thừa kế là của cha mẹ bà C là ông Đoàn Văn T, bà Võ Thị K sử dụng ổn định từ năm 1966 đến khi cha mẹ qua đời. Các thửa đất này khi cha mẹ bà C sử dụng thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng được chính quyền địa phương xác nhận việc sử dụng đất ổn định không tranh chấp.

Ông M là anh trai ruột của bà C và bà C, ông M có 1 người con là anh Đoàn Tuấn K. Do ông M đi lính và chết trong chiến tranh, nên anh K ở với ông T, bà K từ 5 tuổi (năm 1973) cho đến nay, trên căn nhà hiện nay anh K và gia đình đang ở.

Khi ông T, bà K qua đời thì anh K tiếp tục sinh sống trên căn nhà đó, bà C cũng ở kế bên nhà ông T, bà K. Do trên đất có 12 ngôi mộ của ông bà, tổ tiên gồm mộ của cha mẹ bà C, nên những người trong dòng họ cứ nghĩ để bà C và ông K sinh sống trên đó đại diện cho dòng họ trông coi, quản lý mồ mả ông bà.

Quá trình sinh sống, quản lý đất, bà C tự ý kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác như nguyên đơn trình bày, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế là bà C, ông K.

Đối với hàng thừa kế của cụ Ngự, cụ Công, bà T, ông K như nguyên đơn trình bày là chính xác.

Vì vậy, bà C giữ nguyên yêu cầu độc lập, chia di sản thừa kế của ông K, bà T theo pháp luật là diện tích đất 2.300,1m² thuộc thửa đất số 20,22,66,67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, thành phố Đ) được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,1',2',29,30,8,3',4',45,6',7',18,19,20,21,22,23,1 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 95/2025, ngày

06/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B. Đất được chia làm 3 phần, bà C Chít được hưởng 01 phần diện tích 766,7m², trong đó xin được ưu tiên nhận 100m² đất có 12 ngôi mộ của cha mẹ, ông bà tổ tiên để thuận tiện cho việc giữ gìn và thờ cúng (mộ này thuộc một phần thửa 67 tờ bản đồ số 8, được tách, gộp các thửa đất 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 8).

Bà C không đồng ý với yêu cầu chia thừa kế của chị N và đất này không phải của cụ Công, cụ Ngự. Yêu cầu khởi kiện của anh K, bà C đồng ý.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ) trình bày:

Về diễn biến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 20, 21, 22, 23 tờ bản đồ số 8 phường H, như sau:

- Đối với thửa đất số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 08 do bà Đoàn Thị C kê khai đăng ký và được UBND xã H xác nhận (nội dung xác nhận tại Tờ trình nguồn gốc đất của bà C lập ngày 14/4/2000) với nguồn gốc: “Do bà Đoàn Thị C sử dụng từ năm 1983 đến nay. Hiện trạng sử dụng đất: Đất nông nghiệp (vườn, TS). Đất sử dụng không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Ngày 13/8/2004, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1260/TT-TNMT gửi UBND thành phố về việc phê duyệt hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị C. Ngày 25/8/2004, UBND thành phố B ban hành Quyết định số 2831/QĐ.UBTP về việc công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093114 ngày 25/8/2004 với tổng diện tích 375,3m² tại các thửa đất số 20 (diện tích 76,3m² đất TS), thửa 21 (diện tích 7m² vườn) và thửa 22 (diện tích 106,3m² đất TS). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093114 ngày 25/8/2004 cho bà C là đảm bảo trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000, Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 và Thông tư số 1990/TT.TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính.

- Đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 08 do bà Đoàn Thị C kê khai đăng ký và được UBND xã H xác nhận (nội dung xác nhận tại Tờ trình nguồn gốc đất của bà C lập ngày 14/4/2000) với nguồn gốc đất: “Do ông Đoàn Văn T và bà Võ Thị K sử dụng trước năm 1980, đến năm 1983 ông T và bà K chuyển quyền lại cho bà Đoàn Thị C sử dụng đến nay. Hiện trạng sử dụng đất: Đất ở + nông nghiệp (vườn). Đất sử dụng không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Ngày 23/11/2005, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 2264/TTr-TNMT gửi UBND thành phố về việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Đoàn Thị C. Ngày 22/12/2005, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 770102 cho bà Đoàn Thị C, diện tích 2.196,2m² (gồm: 200m² đất ở tại đô thị và 1.996,2m² đất trồng cây lâu năm). Như vậy, việc UBND thành phố ký cấp Giấy chứng nhận số AD 770102 ngày 22/12/2005 cho bà Đoàn Thị C, thửa đất số 23 tờ bản đồ số 8 xã H là đảm bảo

trình tự, thủ tục theo quy định Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Từ những nội dung nêu trên, nguyên đơn yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 770102 ngày 22/12/2005 và Giấy chứng nhận số AA 093114 ngày 25/8/2004 do UBND thành phố cấp cho bà Đoàn Thị C tại các thửa đất số 20, 21, 22, 23, tờ bản đồ số 8, phường H là không đúng. Trường hợp trong quá trình xét xử có phát sinh các tình tiết, chứng cứ xác định nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất theo nội dung kê khai của chủ thể sử dụng đất cùng ý kiến xác minh của UBND phường H có sai lệch so với hồ sơ kê khai đăng ký thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết T trình bày:

Ngày 12/9/2019, ông nhận chuyển nhượng của bà C toàn bộ thửa đất số 21, tờ bản đồ số 8 và diện tích đất 224,7m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, hợp thành thửa chính thức số 66, tờ bản đồ số 8, diện tích là 417,4m²; Cùng ngày ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 20, thửa đất số 22, tờ bản đồ 8. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng H công chứng. Nay chị N, anh K khởi kiện bà C chia thừa kế, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D trình bày:

Ông, bà không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông bà vì hợp đồng này là ngay tình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B trình bày:

Ngày 23/12/2023, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) diện tích 1.971,5m² từ ông T, bà Dung. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu ngày 23/12/2023. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông có kiểm tra hiện trạng đất và tình trạng pháp lý, thì biết đất không bị ngăn chặn giao dịch. Do đó, ông xác định mình ngay tình khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà Dung. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Dung với ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H trình bày:

Ngày 12/09/2019, Văn phòng công chứng H tiếp nhận yêu cầu công chứng của bà Đoàn Thị C và ông Nguyễn Viết T, sau khi xem xét hồ sơ do bà C và ông Thanh cung cấp, nhận thấy yêu cầu công chứng và hồ sơ các bên cung cấp phù hợp quy định, nên Văn phòng công chứng H đã chứng nhận các Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009039 và số 009040, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, được ký đúng trình tự, thủ tục pháp luật; tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà C và ông Thanh hoàn toàn tự nguyện và có năng lực hành vi dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị C trình bày:

Bà C là mẹ của chị Đặng Thị Kiều N, là vợ của ông Võ Văn T. Sau khi ông T và bà kết hôn, bà có về sinh sống trên đất tranh chấp 1 thời gian, lúc này này ông K (cha ông T) đã chết, chỉ còn mẹ ông T là bà Phùng Thị P còn sống. Về nguồn gốc đất tranh chấp như thế nào, thì bà không nắm rõ. Đối với các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập, bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thủy T trình bày:

Chị là vợ anh Đoàn Tuấn K, hiện tại vợ chồng chị đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Chị thống nhất trình bày của anh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Ngọc H trình bày:

Anh là con của bà Đoàn Thị C, hiện tại anh đang sinh sống trên đất đang tranh chấp. Đất này là của bà C, nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ Ân trình bày:

Ngày 12/01/2018, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 220m² thuộc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 8 Phường H của bà Đoàn Thị C với giá 1.800.000 đồng/m², đã đặt cọc 40.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán sau khi giao đất. Việc chuyển nhượng đất không lập hợp đồng, không công chứng chứng thực, nhưng có giấy nhận tiền có người làm chứng ông Phạm Văn L và ông Vũ Ngọc H. Ông đã nhận bàn giao đất, sau đó quây rào phần đất đã nhận từ đó cho đến nay, không xác định mốc ranh, tứ cận và chưa xây dựng gì trên phần đất nêu trên.

Ông không có ý kiến gì đối với khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bà C và ông cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H (kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T) không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Tâm không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, ông Đoàn Ngọc Minh Q, ông Đoàn Ngọc Minh N không có lời khai.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 09/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai đã áp dụng Điều 117, 122, 123, 131, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 651, 652, 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188

Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 26/2018/AL được HĐTP - TAND thông qua ngày 17/10/2018 (công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao); Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đặng Thị Kiều N, anh Đoàn Tuấn K đối với yêu cầu công nhận phần diện tích 200m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường T, tỉnh Đ) cho ông Đoàn Tuấn K và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 615290 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 cho bà Đoàn Thị C, đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, diện tích 1971,5m².

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đặng Thị Kiều N, anh Đoàn Tuấn K và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị C đối với bị đơn bà Đoàn Thị C:

Hủy bản cam kết Hội đồng gia tộc ngày 19/4/2000 giữa bà Đoàn Thị C với bà Đoàn Thị C.

Giao cho anh Đoàn Tuấn K toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.513m², thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường T, tỉnh Đ, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 1', 6', 7', 18, 19, 17, 35, 36, 37, 21, 22, 23, 1 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 95/2025, ngày 06/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B và anh K được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm cổng, trụ cổng, bàn thiên, chuồng gà, giếng đào, chuồng heo, nhà vệ sinh phía ngoài, nhà ở, mái che 1, mái che 2 (thuộc phần đất số 4) theo Chứng thư thẩm định giá số 82/TĐG-CT ngày 30/6/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến

Giao cho anh Đoàn Tuấn K quản lý phần đất mồ mã gia tộc, diện tích 187.1m², thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường T, tỉnh Đ được giới hạn bởi các mốc 17, 18, 19, 20, 21, 37, 36, 35, 17 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 95/2025, ngày 06/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B. Các đồng thừa kế và con cháu khác có quyền tới lui thờ cúng, chăm sóc mồ mã, nhang khói cho người đã chết theo phong tục tập quán của địa phương không ai được quyền cản trở.

Buộc anh Đoàn Tuấn K phải thanh toán lại cho chị Đặng Thị Kiều N phần di sản chị N được hưởng với số tiền 1.848.875.000 đồng (*Một tỷ tám trăm bốn mươi tám triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

Buộc anh Đoàn Tuấn K phải thanh toán lại cho bà Đoàn Thị C phần di sản bà C được hưởng với số tiền là 1.386. 656. 250 đồng (*Một tỷ ba trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng*).

Buộc bà Đoàn Thị C phải thanh toán cho anh Đoàn Tuấn K chênh lệch kỹ phần thừa kế với số tiền 20.020.000 đồng (*Hai mươi triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*).

Buộc anh Đoàn Tuấn K phải thanh toán cho bà Đoàn Thị C giá trị căn nhà, công trình trên đất do bà chắt xây dựng với số tiền là 539.952.500 đồng

(Năm trăm ba mươi chín triệu chín trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C với ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D đối với diện tích đất 1.971,5m², thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ) được Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Tâm, tỉnh Đ công chứng ngày 24/4/2023, số công chứng 1237.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C với ông Nguyễn Vũ Ân ngày 12/01/2018, đối với diện tích đất 220m² thuộc một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường T, tỉnh Đ).

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D với ông Nguyễn Quốc B đối với diện tích đất 1.971,5m², thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ), được Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu công chứng ngày 23/12/2023, số công chứng 12661.

Buộc ông Nguyễn Quốc B có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho anh Đoàn Tuấn K theo quy định của pháp luật.

Anh Đoàn Tuấn K được quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận khởi kiện của chị Đặng Thị Kiều N, anh Đoàn Tuấn K đối với yêu cầu:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 093114 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 25/8/2004, thửa đất số 20,21,22, tờ bản đồ số 8, diện tích 375.3m², phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 770102 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà Đoàn Thị C ngày 22/12/2005 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.196,2m², phường H, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ).

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C với ông Nguyễn Viết T, đối với thửa đất số 21 và một phần diện tích đất của thửa đất số 23 tờ bản đồ số 8, diện tích 417,4m² được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 12/9/2019, số công chứng 009039.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị C với ông Nguyễn Viết T đối với thửa đất 20, 22 tờ bản đồ số 8, diện tích 182,6m² được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 12/9/2019, số công chứng 009040.

4. Về án phí:

Chị Đặng Thị Kiều N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 67.466.250đ. Số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ chị N đã nộp theo biên lai thu số 0000357 ngày 30/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng Thi hành

án dân sự khu vực 1 – Đ) được trừ vào án phí chị N phải chịu. Chị N còn phải nộp 64.966.250đ (*Sáu mươi tư triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng*).

Anh Đoàn Tuấn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 73.519.687đ. Số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp 1.250.000đ và 300.000đ theo biên lai thu số 0000358, số 0000359 ngày 30/8/2019 và 300.000đ theo biên lai thu số 0003529 ngày 25/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đ) được trừ vào án phí anh K phải chịu. Anh K còn phải nộp 71.669.687đ án phí dân sự sơ thẩm (*Bảy mươi một triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm tám mươi bảy đồng*).

Bà Đoàn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 74.119.687đ (*Bảy mươi bốn triệu một trăm mười chín nghìn sáu trăm tám mươi bảy đồng*).

Bà Đoàn Thị C được miễn nộp án phí.

Chị Đặng Thị Kiều N, anh Đoàn Tuấn K phải chịu án phí 300.000 đồng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001387 ngày 16/02/2022 do bà N, ông K nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đ). Chị N, Anh K đã nộp xong.

Hoàn trả cho chị Đặng Thị Kiều N, anh Đoàn Tuấn K tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001886 ngày 16/02/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002600 ngày 29/02/2024 do chị N, anh K nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đ).

5. Về chi phí tố tụng:

Bà Đoàn Thị C phải hoàn trả cho chị Đặng Thị Kiều N, anh Đoàn Tuấn K số tiền 101.001.795 đồng (*Một trăm lẻ một triệu không trăm lẻ một nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng*).

Bà Đoàn Thị C phải hoàn trả cho bà Đoàn Thị C số tiền 2.002.000đ (*Hai triệu không trăm lẻ hai nghìn đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/8/2025, nguyên đơn chị Đặng Thị Kiều N kháng cáo yêu cầu được chia thừa kế là 528m² đất thuộc một phần thừa số 67, tờ bản đồ số 8, phường T, tỉnh Đ.

Ngày 22/8/2025, nguyên đơn anh Đoàn Tuấn K kháng cáo không đồng ý chia thừa kế cho chị N. Yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế là nhà đất và trả lại cho bà Đoàn Thị C, Đoàn Thị C trị giá tài sản mà bà C, bà C được hưởng.

Ngày 11/8/2025, bị đơn bà Đoàn Thị C kháng cáo yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 22/8/2025, người liên quan bà Đoàn Thị C kháng cáo không đồng ý chia thừa kế cho chị N; đề nghị chia thừa kế cho bà C theo đơn yêu cầu độc lập của bà là nhận giá trị tài sản.

Ngày 15/8/2025, người liên quan ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D kháng cáo không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/04/2023 giữa bà C với vợ chồng ông, bà và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2023 giữa vợ chồng ông bà với ông B. Đề nghị công nhận hiệu lực của hai Hợp đồng chuyển nhượng này, vì các ông bà là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Ngày 15/8/2025, ông Nguyễn Quốc B kháng cáo không đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/2023 giữa ông Nguyễn Thiện Quốc T, bà Nguyễn Kim D với ông đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B. Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất và bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của ông.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H – người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đoàn Thị C: Chị N khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đất của cụ Võ Văn Ngự và Nguyễn Thị Công chết để lại gồm các thửa số 20, 21, 22, 23, tờ bản đồ số 8 phường H là không có căn cứ. Theo Trích lục địa bộ ngày 11/10/1956 của Nha trước Bạ-Bộ Tài chính, Việt Nam Cộng Hòa thì đất cụ Võ Văn Ngự xin trích lục có số địa bộ 56, số bản đồ 526, nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị Luông do mẹ Nguyễn Thị Khoa cho. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ cụ Luông có mối quan hệ như thế nào với cụ Ngự và cụ Ngự có mối quan hệ như thế nào với cụ Công, mà căn cứ vào văn bản số 171 ngày 14/5/2021 của Ủy ban phường H và lời khai của những người làm chứng để xác định cụ Công, cụ Ngự là vợ chồng và đất đang tranh chấp có nguồn gốc của hai cụ là chưa đúng. Di sản thừa kế nguyên đơn tranh chấp của cụ Nguyễn Thị Công là ở vị trí khác, không liên quan đến đất bà C quản lý sử dụng. Do đó, đề nghị Tòa án bác khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K và ông T (đại diện theo ủy quyền của bà C) rút kháng cáo. Việc rút kháng cáo này là tự nguyện, đề nghị đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của anh K và bà C. Xem xét giải quyết đối với kháng cáo của các đương sự còn lại.

Tại cấp phúc thẩm, bà Đoàn Thị C chết ngày 17/02/2026, cấp phúc thẩm đã có văn bản hỏi Ủy ban phường T xác minh về người kế thừa quyền, nghĩa vụ

tổ tụng của bà C, nhưng Ủy ban không cung cấp được, nên căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ mới chỉ tạm thời xác định anh Vũ Ngọc H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà C. Ngoài ra, chị Đặng Thị C (đại diện theo ủy quyền của chị N) cung cấp thông tin bà Đặng Thị C đã chết ngày ngày 11/5/2026. Do có hai đương sự trong vụ án đã chết, mà chưa xác định hết được người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của họ vào tham gia tố tụng, nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do xuất hiện tình tiết mới. Nội dung kháng cáo, nội dung khởi kiện của các đương sự sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng: Đơn kháng cáo của chị N, anh K, bà C, bà C, ông T, bà Dung và ông B làm trong hạn luật định; chị N, anh K, ông T, bà Dung, ông B đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh K và ông T (đại diện theo ủy quyền của bà C) rút kháng cáo. Việc rút kháng cáo này là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh K, bà C và tiếp tục xem xét kháng cáo của các đương sự còn lại là chị N, bà C, ông T, bà Dung, ông B.

[3] Về nội dung: Chị N, anh K, bà C khởi kiện bà C tranh chấp di sản thừa kế đối với diện tích đất 2.353,5m² (đo đạc thực tế còn 2,300,1m²) thuộc thửa đất 20, 21, 22, 23, tờ bản đồ số 8, phường H, thành phố B (nay là thửa 20, 22, 66, 67, tờ bản đồ số 8, phường T, tỉnh Đ). Trên đất có 12 ngôi mộ của dòng tộc họ Võ và tài sản (nhà, công trình xây dựng khác) của gia đình bà C, anh K. Đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên bà Đoàn Thị C số AA 093114 ngày 25/8/2004, diện tích 375,3m², thửa số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 8 và giấy chứng nhận QSD đất số AD 770102 ngày 22/12/2005, diện tích 2.196,2m², thửa 23, tờ bản đồ số 8, phường H.

Theo chị N, nguồn gốc đất trên là của gia tộc họ Võ để lại cho cụ Võ Văn Ngự (chết năm 1959) và vợ Nguyễn Thị Công (chết năm 1956) từ trước giải phóng. Cụ Ngự sinh được hai người con là Võ Văn K (chết năm 1958) và Võ Thị K (chết năm 1987). Sau khi cụ Ngự, cụ Công và ông K chết, thì đất do vợ ông K là bà Phùng Thị P và con trai là ông Võ Văn T quản lý, sử dụng. Khoảng năm 1976, vợ chồng bà Võ Thị K về cùng sử dụng đất. Năm 1982 ông T chết, sau đó vợ ông T là bà Đặng Thị C đi lấy chồng, còn chị N (con ông T, bà C) được gửi về nhà ngoại nuôi dưỡng, nên toàn bộ đất trên do bà Võ Thị K và chồng là ông Đoàn Văn T quản lý, sử dụng. Năm 1987 bà K chết, năm 1988 ông

T chết, đất do bà C và anh K cùng quản lý sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng đất, bà C đã kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất sau đó bán cho nhiều người, gia tộc họ Võ biết và có đơn khiếu nại gửi UBND xã H. Ngày 18/7/2019, Ủy ban hòa giải, gia tộc yêu cầu bà C chấm dứt việc bán đất, trả lại đất cho gia tộc để chia thừa kế, nhưng bà C không đồng ý, nên chị và anh K có đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của cụ Ngự, cụ Công chết để lại.

Theo anh K và bà C cho rằng, đất trên không phải của cụ Ngự mà của cụ Võ Thị Chiêu (em gái cụ Ngự) để lại cho bà Võ Thị K, ông Đoàn Văn T. Bà K, ông T có 03 người con là: Đoàn Văn M, Đoàn Thị C, Đoàn Thị C. Sau khi bà K, ông T chết, đất do bà C, anh K quản lý sử dụng, nhưng bà C đã tự ý kê khai cấp quyền sử dụng và bán cho người khác, nên anh K, bà C khởi kiện yêu cầu chia thừa kế của ông T, bà K theo pháp luật thành 03 kỷ phần bằng nhau, trong đó anh K được hưởng một phần nhận từ ông M (cha anh K), bà C, bà C mỗi người một kỷ phần.

Còn bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị N, anh K và yêu cầu độc lập của bà C. Bà C cho rằng đất này của cụ Chiêu cho bà K, ông T. Sau khi bà K, ông T chết, thì đất do bà C quản lý, sử dụng, nếu không sử dụng thì cũng bị Nhà nước thu hồi vì đây là đất nông nghiệp. Quá trình quản lý, sử dụng bà C đã kê khai được cấp chủ quyền và chuyển nhượng cho người khác đúng quy định, nên đất không phải là di sản thừa kế.

[4] Về việc xác định tư cách người tham gia tố tụng:

[4.1] Về người tham gia tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Đoàn Thị C chết ngày 17/02/2026, cấp phúc thẩm đã có Văn bản hỏi UBND phường T xác minh về người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C, nhưng Ủy ban không cung cấp được được thông tin, nên căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ, tạm thời xác định anh Vũ Ngọc H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C. Ngoài ra, chị Đặng Thị C (đại diện theo ủy quyền của chị N) cung cấp thông tin bà Đặng Thị C đã chết ngày ngày 11/5/2026, nên cần đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C vào tham gia tố tụng mới đảm bảo quy định của pháp luật.

[4.2] Theo Biên bản hòa giải ngày 18/7/2019 của Ủy ban nhân dân phường H thể hiện, sau khi bà Đoàn Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì gia tộc họ Võ biết, nên đã khiếu nại yêu cầu bà C trả lại đất cho gia tộc để chia thừa kế (bút lục 19-20). Biên bản hòa giải có sự tham gia của các thành viên gia tộc họ Võ gồm ông Lê Văn Đ, bà Võ Thị N, anh Đoàn Tuấn K, ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Thu D, chị Đặng Thị Kiều N, anh Nguyễn Văn

X, bà Lê Thị B, anh Nguyễn Quang T và bà Đoàn Thị C. Sau khi hòa giải không thành, chỉ có chị N, anh K khởi kiện và bà C có yêu cầu độc lập. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có triệu tập những người đã tham gia trong Biên bản hòa giải để làm việc với tư cách nhân chứng, trong đó ông T có lời khai: *Đất của gia tộc để lại con cháu không có ý định chia thừa kế, để con cháu tự hợp...phần của cụ Ngự thì Ngân được hưởng* (bút lục 1171-1173) và ông N cũng có lời khai: *Đất của gia tiên để lại trong đó có gia đình cụ Võ Văn Vô, không phải của riêng gia đình bà K (con cụ Ngự), đề nghị là nơi tự hợp của con cháu ...*” (bút lục 1193-1195). Ngoài ra, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên đất có 12 ngôi mộ (bút lục 121, 1300) và lời khai của chị N cũng thừa nhận có mộ của cụ Ngự, cụ Công và các thành viên trong dòng tộc họ Võ. Đồng thời chị N cũng cung cấp sơ đồ gia tộc họ Võ gồm có 05 chi là Võ Văn Ngự, Võ Thị Chiêu, Võ Thị Keo, Võ Văn Vô, Võ Văn Đáo.

Như vậy, chi của cụ Võ Văn Ngự chỉ là một trong 05 chi của gia tộc họ Võ, nhưng khi giải quyết tranh chấp, cấp sơ thẩm không đưa những người còn sống trong 04 chi còn lại là Võ Thị Chiêu, Võ Thị Keo, Võ Văn Vô, Võ Văn Đáo vào tham gia tố tụng, để làm rõ đất tranh chấp thực chất gia tộc họ Võ đã cho cụ Võ Văn Ngự hay chưa. Nếu đất chưa được cho cụ Ngự, nhưng nay các cháu, chắt trong chi của cụ Ngự tranh chấp thừa kế đất của gia tộc họ Võ, thì các chi còn lại có yêu cầu gì trong khối di sản này, từ đó mới có cơ sở giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện, đúng pháp luật.

[5] Về thu thập chứng cứ: Phần đất tranh chấp hiện bà C đã bán cho nhiều người, cấp sơ thẩm chia cho bà C phần đất phía bên trong, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C với ông Thanh, nhưng lại không xem xét chưa đường đi cho phần đất này là giải quyết vụ án chưa triệt để, dẫn đến bản án khó thi hành án. Ngoài ra, bị đơn có cung cấp Trích lục địa bộ ngày 11/10/1956 do Cụ Võ Văn Ngự xin trích lục, số địa bộ 56, số bản đồ 526, nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Thị Luông được mẹ Nguyễn Thị Khoa cho. Nên cần làm rõ diện tích đất trong trích lục địa bộ này có đúng là đất tranh chấp không và cụ Nguyễn Thị Luông, Nguyễn Thị Khoa có quan hệ như thế nào với các thành viên trong gia tộc họ Võ, từ đó mới có cơ sở giải quyết vụ án được triệt để.

[6] Về cách chia di sản thừa kế của cấp sơ thẩm: Cấp sơ thẩm nhận định đất tranh chấp là di sản của cụ Võ Văn Ngự, cụ Nguyễn Thị Công chết để lại. Cụ Ngự, cụ Công có hai người con là Võ Văn K và Võ Thị K, trong đó chị N là cháu nội của ông K; còn anh K, bà C, bà C là con và cháu của bà K. Nhưng khi chia thừa kế của cụ Ngự, cụ Công, cấp sơ thẩm lại chia thành 04 kỷ phần cho chị N, anh K, bà C, bà C là không đúng, làm mất đi một nửa quyền lợi hợp pháp thuộc về nhánh của ông K.

Do tại cấp phúc thẩm xuất hiện tình tiết mới là bà C, bà C đã chết như đã nhận định ở mục [4.1] nhưng chưa xác định được hết người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C, bà C và việc giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm còn một số thiếu sót như nhận định trên, nên cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Các yêu cầu khởi kiện, phản tố, yêu cầu độc lập và kháng cáo của đương sự, sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[9] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C) có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 312; khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Đoàn Tuấn K, bà Đoàn Thị C.

2. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 90/2025/DS-ST ngày 09/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đ do phát sinh tình tiết mới. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đ giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí phúc thẩm. Bà C, bà C được miễn án phí phúc thẩm. Các đương sự kháng cáo còn lại không phải chịu án phí phúc thẩm.

-Hoàn trả chị Đặng Thị Kiều N 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000874 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

-Hoàn trả anh Đoàn Tuấn K 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000832 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

-Hoàn trả ông Nguyễn Thiện Quốc T 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001012 ngày 11/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

-Hoàn trả bà Nguyễn Kim D 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009614 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

-Hoàn trả ông Nguyễn Quốc B 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000866 ngày 08/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

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

Nơi nhận:

- TAND KV 1 - ĐN;
- VKSND Tp.ĐN;
- THADS Tp. ĐN;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Vũ Thị Thu