

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 207/2025/DS-PT

Ngày : 30/7/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu
cầu công nhận di chúc, chia di sản
thừa kế

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Minh Tâm và ông Đào Chí Keo.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Hoàng Nhựt - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (Cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 06 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận di chúc, chia di sản thừa kế*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực ... - An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2025, Thông báo dời phiên tòa số 699/2025/TB-DS ngày 03 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Đinh Thị Thu H, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số B đường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B đường T, khóm B, phường B, tỉnh An Giang) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Thu H: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Khóm E, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là khóm E, phường L, tỉnh An Giang) (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/11/2024 tại Văn phòng C1, tỉnh An Giang) (có mặt).

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Tô Tuấn P, sinh năm 1948 (có mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng cư trú: Số B đường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B đường T, khóm B, phường B, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C: Ông Tô Tuấn A, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số B đường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B đường T, khóm B, phường B, tỉnh An Giang) (theo Giấy ủy quyền ngày 10/12/2024 tại Văn phòng C2, tỉnh An Giang) (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tô Tuấn P: Bà Lê Hồ Bích H1 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh A; địa chỉ: số H đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số H đường L, phường L, tỉnh An Giang) (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Tô Ngọc Minh V, sinh năm 2001 (có mặt);

3.2. Anh Tô Tuấn D, sinh năm 2004 (có đơn xin vắng mặt);

3.3. Cháu Tô Ngọc Khánh A1, sinh ngày 22/03/2023 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Tô Ngọc K A1: Bà Đinh Thị Thu H, sinh năm 1980 (là mẹ ruột - có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số B đường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B đường T, khóm B, phường B, tỉnh An Giang).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đinh Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc T trình bày:*

Bà Đinh Thị Thu H và ông Tô Tuấn V1 (mất ngày 09/9/2023) là vợ chồng. Bà H và ông V1 có 02 con chung là Tô Tuấn D, sinh ngày 16/06/2004 và Tô Ngọc Khánh A1, sinh ngày 22/03/2023. Khi ông V1 còn sống, ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C (ba mẹ chồng của bà H) đã bán cho vợ chồng bà H nhà, đất tọa lạc tại đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang với số tiền 2.500.000.000 đồng. Bà H và ông V1 đã trả tiền thành nhiều đợt và ngày 08/03/2021, ông V1, bà H bỏ tiền ra xây lại nhà cũ thành nhà mới với kết cấu 1 trệt 4 lầu, nền gạch, khung BTCT, vách gạch, mái BTCT. Bà H và ông V1 đã giao cho ông P, bà C 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) còn nợ lại 1.100.000.000 đồng. Ngày 09/9/2023 ông V1 M, sau đó cha mẹ chồng liên tục đòi số tiền còn nợ lại 1.100.000.000 đồng, liên tục gây áp lực cho ba mẹ con bà H. Ngày 16/01/2024 bà H và ông P, bà C ngồi lại viết Biên nhận và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (diện tích 56,90m² tọa lạc tại đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 460284, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41 do UBND thành phố L cấp ngày 07/11/2005 do ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C).

Trong biên nhận cũng thể hiện rõ việc ông V1 và bà H là người bỏ tiền ra xây nhà. Số tiền còn nợ 1.100.000.000 đồng ông P, bà C cho bà H trả chậm tùy theo khả năng kinh tế. Thời điểm ký biên nhận thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp ngân hàng vay 900.000.000 đồng nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và hoàn tất thủ tục sang tên được. Sau khi ông V1 chết, cha mẹ chồng là ông P, bà C liên tục gây áp lực và không thực hiện chuyển nhượng như thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp. Ngoài ra, trước khi ông V1 chết có làm tờ di chúc và quay video thể hiện ý nguyện để toàn bộ tài sản lại cho bà quản lý nhưng ông P, bà C cũng không thực hiện nên bà khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/01/2024 giữa bà Đinh Thị Thu H, ông Tô Tuấn V1 và ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C, diện tích đất 56,90m² tọa lạc tại đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 460284, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41 do UBND thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C. Yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

- Công nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với diện tích đất 56,90m² tọa lạc tại đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 460284, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41 do UBND thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C cho bà H, ông V1, vì tiền xây cất nhà là của ông V1, bà H bỏ ra thuê thợ sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà C.

- Công nhận được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ tài sản là căn nhà gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 460284, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41 do UBND thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C cho bà H được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.

- Công nhận tờ di chúc của ông Tô Tuấn V1 tự nguyện lập vào ngày 14/6/2023 đối với phần di sản của ông Tô Tuấn V1 để lại gồm: $\frac{1}{2}$ giá trị đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 460284, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41 do UBND Thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C cho bà H được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể đối với $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ tài sản là căn nhà gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 460284, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41 do UBND thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C là di sản của ông Tô Tuấn V1 thì bà H đồng ý chia cho ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C một suất của người thừa kế theo pháp luật không phụ thuộc vào nội dung di chúc; bà H tự nguyện trả số tiền còn nợ của hợp đồng chuyển nhượng cho ông P, bà C theo giá trị được xác định tại thời điểm xét xử.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Tô Tuấn A và ông Tô Tuấn P trình bày:*

Nguồn gốc đất của ông P, bà C được Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh A chuyển nhượng cho quân nhân Tô Tuấn P, đất cấp năm 2005. Sau khi được nhận chuyển nhượng đất thì ông P, bà C xây cất nhà (kết cấu 1 trệt, 1 lầu). Năm 2020, ông P, bà C có dự định chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho người khác với giá 3.300.000.000 đồng để cho tiền các con làm ăn. Ông V1 nghe được thông tin thì bàn với ông P sẽ chuyển nhượng căn nhà của ông V1, bà H đang ở khóm B, phường B, thành phố L, mục đích để về sống chung với ông P, bà C. Tiếp đó, ông V1, bà H chuyển nhượng nhà, đất ở khóm B, phường B, thành phố L được 2.650.000.000 đồng. Sau đó, ông P, bà C đồng ý chuyển nhượng căn nhà tại số B (trước đây là 36C2), đường T, khóm B, phường B, thành phố L, An Giang với giá 2.500.000.000 đồng, hai bên chỉ nói miệng với nhau, mục đích để ông P, bà C lấy tiền chia đều cho các con gồm: Tô Tuấn V1, Tô Tuấn V2, Tô Tuấn A mỗi người 500.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng hùn vào để cất nhà cùng với ông V1, bà H. Để thực hiện, ông V1, bà H có đưa nhiều lần cho ông Tô Tuấn A 500.000.000 đồng, đưa cho ông Tô Tuấn V2 300.000.000 đồng, đưa bà C 100.000.000 đồng để trị bệnh tai biến, còn phần Vũ hưởng 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.400.000.000 đồng. Còn lại 1.100.000.000 đồng, trong đó có 900.000.000 đồng ông V1, bà H chưa đưa cho ông P, bà C mà ông P, bà C tự nguyện hùn vào cất nhà với ông V1, bà H, còn 200.000.000 đồng thì ông V1, bà H chưa giao lại cho Tô Tuấn V2. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông P, bà C đồng ý trả cho bà H ông V1 2.500.000.000 đồng, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhà cho bà H.

** Quá trình tiến hành tố tụng, theo yêu cầu của các đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thực hiện:*

- Ngày 04/11/2024, Tòa án nhân dân thành phố L đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2024/QĐ-BPKCTT đề phong tỏa tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số B đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41, do UBND thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C.

- Định giá tài sản: Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 09/12/2024 của Công ty Cổ phần T2. Về đất: Thửa số 268 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại phường B, thành phố L, tỉnh An Giang có trị giá 4.546.879.000 đồng. Về nhà: Nhà 1 trệt 4 lầu có trị giá 1.538.261.264 đồng. Tổng cộng giá trị tài sản là 6.085.140.264 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang) tuyên xử:

Căn cứ Điều 117, 129, 611, 613, 623, 630, 631, 644, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 266, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C với ông Tô Tuấn V1 (chết) và bà Đinh Thị Thu H đối với thửa đất diện tích 56,90m² tọa lạc tại đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 460284, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41 do UBND thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C.

Công nhận Tờ di chúc do ông Tô Tuấn V1 lập ngày 14/6/2023 là hợp pháp.

Bà Đinh Thị Thu H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ căn nhà gắn liền với diện tích đất 56,90m², thửa số 268, tờ bản đồ số 41. Nhà đất tọa lạc tại số B (số C cũ) đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Bà Đinh Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C số tiền 2.000.626.760 đồng (*Hai tỷ sáu trăm hai mươi sáu nghìn bảy trăm sáu mươi sáu đồng*) và hoàn suất thừa kế cho người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung di chúc gồm: ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C, cháu Tô Ngọc Khánh A1 (do bà Đinh Thị Thu H là người đại diện theo pháp luật) mỗi người 405.676.017 đồng (*Bốn trăm lẻ năm triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm mười bảy đồng*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho người sử dụng ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C. Đất tọa lạc tại số B (trước đây C) đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Hủy Quyết định buộc thực hiện bảo đảm số 10/2024/QĐ-BPBD ngày 04/11/2024. Hoàn trả lại số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) và lãi suất phát sinh (*nếu có*) trong tài khoản số 6700205712720 tại Ngân hàng N – Chi nhánh A2 cho bà Đinh Thị Thu H khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị Thu H phải chịu 108.523.417 (*Một trăm lẻ tám triệu năm trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm mười bảy*) đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001770 ngày 01/11/2024 và 46.300.000 (*Bốn mươi sáu triệu ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002090 ngày 14/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang; bà H phải nộp thêm 61.923.417 (*Sáu mươi một triệu chín trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm mười bảy*) đồng.

Ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C, cháu Tô Ngọc Khánh A1 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C có nghĩa vụ hoàn lại chi phí tố tụng cho bà Đinh Thị Thu H, anh Tô Tuấn D số tiền 1.200.000 (*Một triệu hai trăm nghìn*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 7.200.000 (*Bảy triệu hai trăm nghìn*) đồng chi phí thẩm định giá. Tổng cộng là 8.400.000 (*Tám triệu bốn trăm nghìn*) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 5 năm 2025, nguyên đơn bà Đinh Thị Thu H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu khấu trừ $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ trả nợ vào phần di sản của ông Tô Tuấn V1 để lại (3.042.572.132 đồng – 1.000.313.380 đồng = 2.042.258.752 đồng) sau đó mới chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật cho ông P, bà C và cháu Khánh A1.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét khấu trừ nghĩa vụ trả nợ vào phần di sản của ông Tô Tuấn V1 để lại, sau đó thực hiện chia di sản thừa kế cho ông P, bà C và cháu Khánh A1.

Bà Lê Hồ Bích H1 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tô Tuấn P vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Ông Tô Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bản án tuyên tại phiên tòa sơ thẩm không đúng nội dung bản án ông đã được nhận. Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án sơ thẩm tuyên, trong quá trình hòa giải tại Tòa án thì giấy này đã được thế chấp tại ngân hàng để bảo lãnh cho khoản vay của bà H và chính ông Tuấn A là người đã bỏ tiền ra trả nợ ngân hàng thay cho bà H nhưng cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng là vi phạm.

Ông Tô Tuấn P trình bày: Vợ chồng ông không trực tiếp nhận tiền mà chỉ thỏa thuận phân chia, ký tên xác nhận và vợ chồng V1, H trực tiếp đưa tiền cho Tuấn A, Tuấn V2. Riêng số tiền 1.000.000.000 đồng thuộc phần của vợ chồng ông thì đã được hùn, tiếp xây dựng căn nhà nên vợ chồng H, V1 không có nợ tiền gì vợ chồng ông. Ngoài ra, vợ chồng ông cũng đã 03 lần bảo lãnh quyền sử dụng đất cho H vay tiền ngân hàng. Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không tuyên giao cho H vì đây là chỗ ở và cũng là kỷ niệm của ông đã được Bộ chỉ huy quân sự cấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, bà H kháng cáo yêu cầu khấu trừ $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ trả nợ của ông V1 vào phần di sản của ông V1 để lại vì cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm do bà không hiểu câu hỏi của Hội đồng xét xử, không hiểu quy định pháp luật nên đã tự nguyện trả số tiền thực hiện hợp đồng còn lại. Nhận thấy, đây là sự tự định đoạt của đương sự đồng thời nghĩa vụ trả số tiền thực hiện hợp đồng còn lại là nghĩa vụ chung của ông V1, bà Huyền phù H2 với quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị Thu H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng khấu trừ nghĩa vụ của ông V1 vào di sản, xác định lại kỹ phần thừa kế của bà H, ông P, bà C, cháu Khánh A1 và sửa án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Bà Đinh Thị Thu H kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh C vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tô Tuấn D có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Minh C và anh Tô Tuấn D.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền:

- Nguyên đơn bà Đinh Thị Thu H ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc T theo giấy ủy quyền ngày 12/11/2024 do Văn phòng C1 chứng nhận số chứng thực 1150, Quyền số 01/2024-SCT/CK, ĐC.

- Bị đơn ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C ủy quyền cho ông Tô Tuấn A theo giấy ủy quyền ngày 10/12/2024 do Văn phòng C3 số công chứng 004303, quyền số 12/2024/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hội đồng xét xử xét thấy các thủ tục ủy quyền trên phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Riêng đối với ủy quyền của ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C cho ông Nguyễn Tấn P1 theo giấy ủy quyền ngày 25/7/2025 do Văn phòng C1 chứng nhận số chứng thực 923, Quyền số 01/2025-SCT/CK, ĐC; đến ngày 29/7/2025, ông Nguyễn Tấn P1 đã có đơn xin rút, không tiếp tục nhận ủy quyền và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/7/2025, ông Tô Tuấn P có mặt tại phiên tòa cũng thống nhất vợ chồng ông không tiếp tục ủy quyền cho ông P1. Đây là sự tự nguyện, tự định đoạt của các đương sự, phù hợp quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[1.4] Về xác định tư cách đương sự: Do ông Tô Tuấn V1 chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án nên không xác định là nguyên đơn trong vụ án. Theo đơn khởi kiện thì bà Đinh Thị Thu H, ông Tô Tuấn D (người thừa kế của ông Tô Tuấn P) ký đơn ở mục người khởi kiện. Tại phiên tòa, bà H xác định bà là người đại diện theo pháp luật của cháu Tô Ngọc Khánh A1 đồng ý khởi kiện nên căn cứ khoản 2 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định lại nguyên đơn trong vụ án là bà Đinh Thị Thu H riêng anh Tô Tuấn D, cháu Tô Ngọc Khánh A1 (do bà H là người đại diện theo pháp luật) tham gia trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị Thu H, nhận thấy:

[2.1.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông P, bà C với ông V1, bà H là có căn cứ. Các bên đều xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, ông V1, bà H đã thanh toán 1.400.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm xác định ông V1, bà H đã thực hiện được 56% nghĩa vụ ($= 1.400.000.000 \text{ đồng} / 2.500.000.000 \text{ đồng}$); cho nên còn phải

tiếp tục thực hiện 44% giá trị hợp đồng chưa thực hiện là phù hợp. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 09/12/2024 do Công ty T2 cung cấp, thửa đất có trị giá là 4.546.879.000 đồng nên cấp sơ thẩm buộc ông V1, bà H sẽ phải tiếp tục thanh toán với số tiền là 2.000.626.760 đồng ($= 4.546.879.000 \text{ đồng} \times 44\%$) là có căn cứ. Do ông V1 đã mất nên những người được hưởng di sản của ông V1 phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông V1 để lại ($\frac{1}{2} \times 2.000.626.760 \text{ đồng}$).

[2.1.2] Về di sản thừa kế: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H kháng cáo yêu cầu được khấu trừ $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ trả nợ của ông Tô Tuấn V1 vào phần di sản của ông V1 để lại. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là nợ chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên ông V1, bà H phải có trách nhiệm liên đới thanh toán; do ông V1 đã mất nên cần phải khấu trừ $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ trả nợ vào phần di sản của ông V1 để lại, sau đó tiến hành phân chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, di sản của ông V1 được xác định sau khi khấu trừ $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ trả nợ là 2.042.258.752 đồng ($= 6.085.140.264 \text{ đồng} / 2 - 1.000.313.380 \text{ đồng}$).

[2.1.3] Về phân chia di sản thừa kế:

Căn cứ Tờ cam kết không bỏ sót hàng thừa kế ngày 20/9/2023, xác định những người thừa kế theo pháp luật của ông Tô Tuấn V1 gồm ông Tô Tuấn P (cha), bà Nguyễn Thị Minh C (mẹ), bà Đinh Thị Thu H (vợ), anh Tô Tuấn D (con) và cháu Tô Ngọc Khánh A1 (con) – tổng cộng 5 kỷ phần (suất), mỗi kỷ phần (suất) thừa kế theo pháp luật là: 2.042.258.752 đồng : 05 kỷ phần (suất) = 408.451.750 đồng.

Như vậy, ông P, bà C và cháu Khánh A1 – mỗi người được hưởng hai phần ba suất thừa kế theo pháp luật tương đương số tiền 272.301.167 đồng ($= 408.451.750 \text{ đồng} \times \frac{2}{3}$), bà H được hưởng số tiền là 1.225.355.251 đồng ($= 2.042.258.752 \text{ đồng} - (272.301.167 \text{ đồng} \times 3)$). Do bà H được nhận phần diện tích đất gắn liền với căn nhà nên có trách nhiệm hoàn lại cho ông P, bà C và cháu Khánh A1 - mỗi người số tiền 272.301.167 đồng.

[2.2] Về yêu cầu công nhận di chúc và việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được cấp sơ thẩm xem xét, công nhận là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo và các nội dung này cũng không bị kháng cáo, kháng nghị; do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.3] Riêng đối với vấn đề buộc di dời và cho phép thời gian lưu cư; do các đương sự trong vụ án đều là những người có mối quan hệ thân thiết, mặt khác nguyên đơn không yêu cầu và cấp sơ thẩm cũng không đề cập nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[2.4] Đối với trình bày của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Do bị đơn, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo và các nội dung này cũng không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị Thu H; sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát.

[3] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu chi phí này.

[4] Về án phí:

[4.1] Dân sự sơ thẩm:

- Đối với bà Đinh Thị Thu H: Được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, bà H còn phải chịu án phí có giá ngạch đối với các số tiền sau:

+ Buộc phải trả cho ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C số tiền 1.000.313.380 đồng;

+ Một phần án phí ngang nhau (01 phần/4 phần) đối với nghĩa vụ trả số tiền 1.000.313.380 đồng cho ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C trong phạm vi di sản do ông V1 để lại theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Do đó, bà H phải chịu án phí đối với số tiền 250.078.345 đồng (1.000.313.380 đồng/4 người).

+ Được hưởng di sản thừa kế số tiền 1.225.355.251 đồng.

=> Như vậy, bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 2.475.746.976 đồng (1.000.313.380 đồng + 250.078.345 đồng + 1.225.355.251 đồng).

- Đối với ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C, cháu Tô Ngọc Khánh A1 là người cao tuổi và là trẻ em nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định do đó không phải chịu án phí.

[4.2] Dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Thu H được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Thu H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang).

Căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 611, Điều 613, Điều 623, Điều 630, Điều 631, Điều 644, Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3, khoản 5

Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 164, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, điểm b khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C với ông Tô Tuấn V1 (đã chết) và bà Đinh Thị Thu H đối với thửa đất diện tích 56,90m² tọa lạc tại đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là đường T, phường B, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 460284, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41 do UBND thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C.

Công nhận Tờ di chúc do ông Tô Tuấn V1 lập ngày 14/6/2023 là hợp pháp.

Bà Đinh Thị Thu H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ căn nhà gắn liền với diện tích đất 56,90m², thửa số 268, tờ bản đồ số 41. Nhà đất tọa lạc tại số B (số C cũ) đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B (số C cũ) đường T, phường B, tỉnh An Giang).

Bà Đinh Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C số tiền 1.000.313.380 đồng (*Một tỷ ba trăm mười ba nghìn ba trăm tám mươi đồng*).

Những người được hưởng di sản của ông Tô Tuấn V1 (gồm bà Đinh Thị Thu H, ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C, cháu Tô Ngọc Khánh A1 do bà Đinh Thị Thu H là người đại diện theo pháp luật) có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tô Tuấn P và bà Nguyễn Thị Minh C số tiền 1.000.313.380 đồng (*Một tỷ ba trăm mười ba nghìn ba trăm tám mươi đồng*). Những người được hưởng di sản của ông Tô Tuấn V1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Tô Tuấn V1 chết để lại.

Bà Đinh Thị Thu H có trách nhiệm hoàn lại suất thừa kế cho những người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung di chúc gồm: ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C, cháu Tô Ngọc Khánh A1 (do bà Đinh Thị Thu H là người đại diện theo pháp luật) mỗi người 272.301.167 đồng (*Hai trăm bảy mươi hai triệu ba trăm lẻ một nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01227mA, thửa số 268, tờ bản đồ số 41, do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 07/11/2005 cho người sử dụng ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C. Đất tọa lạc tại số B (trước đây C) đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B đường T, phường B, tỉnh An Giang) theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2024/QĐ-BPKCTT ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang) trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 10/2024/QĐ-BPBD ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang). Hoàn trả lại số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) và lãi suất phát sinh (*nếu có*) trong tài khoản số 6700205712720 tại Ngân hàng N – Chi nhánh A2 cho bà Đinh Thị Thu H.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C có nghĩa vụ hoàn lại chi phí tố tụng cho bà Đinh Thị Thu H số tiền 1.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 7.200.000 đồng chi phí thẩm định giá. Tổng cộng là 8.400.000 đồng (*Tám triệu bốn trăm nghìn đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị Thu H phải chịu 81.514.940 đồng (*T1 mươi một triệu năm trăm mười bốn nghìn chín trăm bốn mươi đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.600.000 đồng (*Bốn mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001770 ngày 01/11/2024 và số 0002090 ngày 14/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang (nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – An Giang); bà H còn phải nộp thêm 34.914.940 đồng (*Ba mươi bốn triệu chín trăm mười bốn nghìn chín trăm bốn mươi đồng*).

Ông Tô Tuấn P, bà Nguyễn Thị Minh C và cháu Tô Ngọc Khánh A1 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

3.2. Dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị Thu H không phải chịu án phí được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002938 ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự

thành phố L, tỉnh An Giang (nay thuộc Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – An Giang).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Phòng Thi hành án DS khu vực 9-An Giang;
- Tòa án nhân dân khu vực 9-An Giang;
- Phòng KTNV & THA;
- Đương sự “Đề thi hành”;
- Văn phòng; Tòa Dân sự, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng