TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 274/2026/DS-PT Ngày: 06 - 4 - 2026 V/v Tranh chấp thừa kế tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/3/2026 và 06/4/2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 465/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp thừa kế tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2026/QĐPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số A đường H, khu V, phường A, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Trương Khánh V, sinh năm 1997 (vắng mặt).

2/ Bà Phan Thị P, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường H, phường N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: B, đường C, phường T, thành phố Cần Thơ.

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: E H, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1939. (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

1.1/ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 Quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh).

1.2/ Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Số H đường C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3/ Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: D tổ E, khóm M, phường L, tỉnh An Giang.

1.4/ Bà Nguyễn Thị Tuyết P1, sinh năm 1969 (có mặt);

1.5/ Bà Nguyễn Thị Tuyết D, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H Vành Đai T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: Số H N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6/ Bà Nguyễn Thị Tuyết H (C), sinh năm 1967 (Hoa Kỳ) (vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số A tỉnh lộ 15, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/. Bà Nguyễn Thị Kiêm T3, sinh năm 1946 (Hoa Kỳ) (vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: số A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

3/. Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

4/. Bà Trương Ngọc P2, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A đường H, phường N, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền của ông T4 và bà P2: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: E H, phường N, thành phố Cần Thơ

5/. Ủy ban nhân dân thành phố C (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số B Hòa Bình, phường N, thành phố Cần Thơ.

- ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X; bị đơn ông Nguyễn Trương Khánh V, bà Phan Thị P.

- ***Người kháng nghị:*** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân trình bày:

Cha mẹ nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn B (sinh năm 1916, chết năm 1989) và cụ Trương Thị L (sinh năm 1916, chết năm 1984), lúc sinh thời hai cụ có với nhau 06 người con gồm:

1/. Ông Nguyễn Ngọc T1 (ông T1 mất có 06 người con gồm: bà Nguyễn Thị X (sinh năm 1960), ông Nguyễn Ngọc K, ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Tuyết P1, bà Nguyễn Thị Tuyết D, bà Nguyễn Thị Tuyết H);

2/. Bà Nguyễn Thị Kiêm T3;

3/. Bà Nguyễn Thị X (sinh năm 1953);

4/. Ông Nguyễn Ngọc Ẩ (mất) có hàng thừa kế là bị đơn ông Nguyễn Trương Khánh V;

5/. Bà Nguyễn Thị Hạnh P3 (mất) có hàng thừa kế là bà Phan Thị P;

6/. Ông Nguyễn Ngọc T4.

Về tài sản của cụ B và cụ L để lại là căn nhà ở có diện tích 83,25m^2 tại thửa số 160, tờ bản đồ số 06, diện tích đất 164,15m^2, tọa lạc tại số A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn yêu cầu được nhận giá trị tài sản thừa kế theo giá thị trường. Riêng bà Nguyễn Thị Xuân L1 đã chết từ năm 2006 và không có chồng con. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 540109064, hồ sơ gốc số 64/2003 cấp cho bà Nguyễn Thị Hạnh P3, ông Nguyễn Ngọc Ẩ và Hủy Tờ di chúc do ông Nguyễn Văn B lập ngày 16/10/1987 do thời điểm lập di chúc và chứng thư di chúc hoàn toàn khác nhau, thời điểm đó cụ B bệnh nặng, đồng thời cụ B cũng không có toàn quyền quyết định tài sản chung của vợ chồng cụ B và cụ L. Yêu cầu chia tài sản trên theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Trương Khánh V và bà Phan Thị P thống nhất trình bày:

Bị đơn thống nhất hàng thừa kế của cụ B và cụ L gồm có 07 người: Gồm ông Nguyễn Ngọc T1 (chết), bà Nguyễn Thị Kiêm T3, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Ngọc Ẩ (chết năm 2021, có vợ là bà Trương Thị P4 và hai người con là Nguyễn Trương Khánh D1 (chết năm 2021), Nguyễn Trương Khánh V); Bà Nguyễn Thị Hạnh P3 (chết năm 2020, có một người con là bà Phan Thị P) và ông Nguyễn Ngọc T4; bà Nguyễn Thị Xuân L1 (chết năm 2006, không chồng con). Trong đó có bà Nguyễn Thị Kiêm T3 hiện đang sinh sống ở Hoa Kỳ. Các bị đơn đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất ông Ẩ, bà P3 được cấp giấy chứng nhận từ năm 2003 vì sau khi ông Ẩ, bà P3 qua đời đến nay thì các con chỉ biết tiếp tục sử dụng. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì các bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu chia thừa kế thì các bị đơn không đồng ý vì khi còn sống cụ B lập di chúc năm 1987, khi đó cụ B sức khỏe tinh thần hoàn toàn ổn định, di chúc được lập tại Ủy ban nhân dân phường A, có sự làm chứng của hai người là người trong thân tộc là ông Lê Văn T5 hiện nay đã tuổi cao già yếu, và bà Trương Thị H1 đã chết và có xác nhận của địa phương và chứng thực của Sở Tư pháp. Tờ di chúc của cụ B được lập hoàn toàn đúng quy định vào thời điểm đó. Các bị đơn là con cháu chỉ làm đúng theo di chúc của các cụ. Căn nhà tại số A đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ đã được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 5401090964 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị Hạnh P3 và ông Nguyễn Ngọc Ẩ ngày 21/4/2003. Theo nguyên đơn thì căn nhà tại địa chỉ trên do cụ Trương Thị L và cụ Nguyễn Văn B chết để lại là không phù hợp. Gia đình bị đơn đã sinh sống ổn định hợp pháp tại căn nhà và đất nêu trên từ nhiều năm nay không ai tranh chấp hoặc khiếu nại. Gia đình bị đơn nộp thuế đầy đủ cho nhà nước theo quy định.

Cụ Nguyễn Văn B chết năm 1989 đến ngày nguyên đơn khởi kiện vào tháng 3/2022 là đã hơn 30 năm là đã quá thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia thừa kế nên các bị đơn đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện của vụ án.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2 có yêu cầu độc lập trình bày:

Ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/. Tuyên bố vô hiệu Tờ di chúc do cụ Nguyễn Văn B lập ngày 16/10/1987;

2/. Phân chia tài sản của cụ Nguyễn Văn B và cụ Trương Thị L thành 04 phần bằng nhau cho 04 người con gồm: ông Nguyễn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Kiêm T3, bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Ngọc T4 theo giá thị trường. Người thừa kế có nhu cầu sử dụng sẽ trả giá trị cho người thừa kế không có nhu cầu sử dụng. Trường hợp các thừa kế không có nhu cầu sử dụng, không có điều kiện tài

chính thì bán tài sản để chia nhau.

3/. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 540109064, hồ sơ gốc số 64/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp ngày 21/4/2003 cho bà Nguyễn Thị Hạnh P3, ông Nguyễn Ngọc Ẩ.

Các người con của ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày như sau:

Cụ Nguyễn Văn B, năm sinh: 1911, từ trần ngày 13/02/1989, cụ Trương Thị L, sinh: 1916, từ trần ngày: 25/4/1984, khi mất không có di chúc, chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003, không có một trong các loại giấy quy định tại khoản 1,2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, hiện tọa lạc tại số: 15/14, đường H (Hẻm A), phường T, quận N, thành phố Cần Thơ yêu cầu phần của ông T1 chia ra thành 04 phần bằng nhau, đối với những người có tên sau đây:

1/ Ông Nguyễn Ngọc T1, năm sinh: 1939, từ trần ngày: 06/7/2009.

2/ Bà: Nguyễn Thị Kiêm T3, năm sinh: 1946, còn sống.

3/ Bà: Nguyễn Thị X, năm sinh: 1953, còn sống.

4/ Ông: Nguyễn Ngọc T4, năm sinh: 1963, còn sống.

Đồng thời, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Số: 5401090964, hồ sơ gốc số: 64/2003, do ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) ký ngày 21 tháng 4 năm 2003, chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở: Nguyễn Thị Hạnh P3, Nguyễn Ngọc Ẩ.

Đối với người thừa kế của bà Nguyễn Thị Hạnh P3 là bà: Phan Thị P, sinh năm: 1968, và người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Ấ là ông: Nguyễn Trương Khánh V, sinh năm: 1997, theo quy định của pháp luật thừa kế, họ không có quyền hưởng di sản. Lý do: giả mạo di chúc. Cụ thể: Tờ di chúc đánh máy đề ngày 26/10/1987, do Trung tâm C1 cần Thơ cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ, theo văn bản ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án.

Trường hợp người thừa kế nào có nhu cầu sử dụng thì phải trả giá trị thực tế cho người không có nhu cầu sử dụng. Trong trường hợp các đồng thừa kế không có điều kiện tài chính, thì phân chia theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C ký ngày 30 tháng 11 năm 2022. Cụ B chết năm 1989 gia đình vẫn chưa làm khai tử, đến năm 2020 nguyên đơn bà Nguyễn Thị X mới có Đơn xin đăng ký khai tử trễ hạn.

Ông Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị Tuyết P1 thống nhất trình bày: Yêu cầu Tòa án chia đều tài sản của cụ Nguyễn Văn B và cụ Trương Thị L theo giá thị trường hiện nay; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 540109064 hồ sơ gốc số 64/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp ngày 21/04/2003 cho

bà Nguyễn Thị Hạnh P3 và ông Nguyễn Ngọc Ẩ; Yêu cầu hủy tờ di chúc do cụ Nguyễn Văn B lập ngày 16/10/1987; Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đon và không có yêu cầu độc lập.

Ông Nguyễn Ngọc T4 trình bày: Thống nhất với lời khai của nguyên đơn và bị đơn về hàng thừa kế, về tài sản tranh chấp. Ông T4 cho rằng thời hiệu khởi kiện chia thừa kế mà cụ B và cụ L để lại đã hết. Vì vậy, ông đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện của vụ án.

Bà Nguyễn Thị Kim T6 trình bày: Bà là con ruột của cụ Nguyễn Văn B và cụ Trương Thị L, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà X. Bà yêu cầu áp dụng thời hiệu theo quy định pháp luật đối với vụ án này.

Bà Trương Ngọc P2 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Ngọc Ẩ (đã chết) bà cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết. Yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Ủy ban nhân dân thành phố C tại Công văn 433/UBND-KT ngày 23/01/2025 có ý kiến như sau:

1/. Đối với nội dung cung cấp toàn bộ hồ có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận số 5401090964, hồ sơ gốc 64/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp ngày 21/4/2003 cho bà Nguyễn Thị Hạnh P3, ông Nguyễn Ngọc Ẩ. Thành phần hồ sơ bao gồm:

- Tờ di chúc do cụ Nguyễn Văn B lập ngày 26/10/1987 được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 29/10/1987, xác nhận bổ sung ngày 09/11/1987 và được Sở Tư pháp chứng thực ngày 10/11/1987.

- Biên bản công bố di chúc của cụ Nguyễn Văn B ngày 07/8/2002 thực hiện tại phường A.

- Bản vẽ hiện trạng do Công ty T7 và Tư vấn xây dựng lập ngày 10/9/2002.

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (dùng cho khu vực đô thị) do bà Nguyễn Thị Hạnh P3, ông Nguyễn Ngọc Ẩ gửi Ủy ban nhân dân phường A, xác nhận ngày 26/9/2002.

- Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 25/11/2002.

- Hồ sơ kỹ thuật đất do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 25/02/2003.

- Tờ khai xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 25/11/2002;

- Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Hạnh P3 kê khai và được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 19/03/2003.

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 21/4/2003, UBND tỉnh C (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Nguyễn Thị Hạnh P3, ông Nguyễn Ngọc Ẩ.

2/. Đối chiếu với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì Ủy ban nhân dân thành phố C có ý kiến như sau:

Bà Nguyễn Thị Hạnh P3 và ông Nguyễn Ngọc Ẩ là người thừa kế của ông Nguyễn Văn B theo Tờ di chúc lập ngày 26/10/1987 và được xác lập quyền sở hữu do thừa kế theo Điều 253 Bộ luật Dân sự 1995, được quyền đăng ký nhà ở, đất ở theo quy định tại Điều 9, Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994.

Về thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo điểm a, khoản 3, Điều 10, Điều 11 Nghị quyết 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Điều 5, Quyết định số 55/2000/QĐ-UB ngày 24/8/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ).

Về trình tự thủ tục: Thực hiện theo Điều 13 Nghị định 60 NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và Điều 12 Quyết định 55/2000/QĐ-UB ngày 24/8/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận: Đúng theo thẩm quyền tại Điều 12 Nghị định 60/NĐ-CP ngày 05/7/1994.

Do đó, Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401090964, hồ sơ gốc 64/2003 cho bà P3 và ông Ẩ là đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại thời điểm cấp giấy.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ: Điều 156, Điều 623, Điều 624, Điều 625, Điều 626, Điều 628, Điều 635, Điều 636, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 652, Điều Điều 660, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 134, Điều 135 Luật Đất đai 2024; 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X về việc: Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các bị đơn ông Nguyễn Trường Khánh V1, bà Phan Thị P.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2.

Phân chia di sản của cụ Nguyễn Văn B và cụ Trương Thị L như sau:

Công nhận di sản của cụ Nguyễn Văn B di chúc tặng cho lại cho ông Nguyễn Ngọc Ẩ (có thừa kế thế vị là ông Nguyễn Trương Khánh V), bà Nguyễn Thị Hạnh P3 (có người thừa kế thế vị là bà Phan Thị P) là hợp pháp.

Phần di sản của cụ Trương Thị L được phân chia cho 06 đồng thừa kế, các thừa kế theo tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Thị Hạnh P3 có trách nhiệm thanh toán kỉ phần thừa kế cho các đồng thừa kế như sau:

Bà Nguyễn Thị X (sinh năm 1953) đuợc hưởng 1/12 di sản. Trị giá thành tiền là 437.916.500 đồng. Ông Nguyễn Ngọc Ẩ được hưởng 1/12 di sản có con là ông Nguyễn Trương Khánh V. Bà Nguyễn Thị Hạnh P3 được hưởng 1/12 di sản có con là bà Phan Thị P. Ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Thị Kiêm T3 mỗi người được hưởng 1/12 di sản thừa kế nhưng không yêu cầu nên không xem xét và giải quyết.

Các con của ông Nguyễn Ngọc T1 được hưởng 1/12 di sản thành tiền là: 437.916.500 đồng nên kỉ phần của 06 người như sau: Bà Nguyễn Thị X (sinh năm 1960), ông Nguyễn Ngọc K, ông Nguyễn Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Tuyết P1, bà Nguyễn Thị Tuyết D, bà Nguyễn Thị Tuyết H mỗi người được hưởng: 72.986.083 đồng (làm tròn).

(Kỷ phần thanh toán của hàng thừa kế tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Ẩ và bà Nguyễn Thị Hạnh P3 (ông V và bà Phước) cho các đồng thừa kế mỗi người bỏ ra số tiền bằng nhau).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất trên số tiền được thi hành án theo quy định định tại Điều 357, Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Thị Hạnh P3 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho hàng thừa kế theo tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Ẩ, bà Nguyễn Thị Hạnh P3 theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/8/2025, bị đơn bà Phan Thị P, ông Nguyễn Trường Khánh V1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/8/2025, bà Nguyễn Thị X có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/8/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 05/QĐ-VKS-DS ngày 13/8/2025 kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông bà Nguyễn Thị X, Phan Thị P, Nguyễn Trường Khánh V1 (do ông Nguyễn Văn Đ đại diện theo ủy quyền) trình bày vẫn

giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị X – nguyên đơn trình bày: Về phần di sản do cụ B để lại, di chúc có ghi tên nhân chứng nhưng nhân chứng không ký tên; khi lập di chúc không có giám định sức khỏe nên không đủ cơ sở xác định người lập di chúc minh mẫn; chữ ký trong di chúc không phải của cụ B vì cụ B không biết chữ; các con của cụ B không ai biết việc lập di chúc này. Năm 2003, giấy nộp thuế vẫn có chữ ký tên B trong khi cụ B đã chết, chữ ký này phù hợp với chữ ký trong di chúc nên có cơ sở cho rằng chữ ký trong di chúc là giả. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Đ - đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguyên đơn không chứng minh được thời điểm lập di chúc, cụ B không minh mẫn. Cụ B mất năm 1989, cụ L mất năm 1984, đến năm 2022 nguyên đơn mới khởi kiện là quá thời hiệu. Cấp sơ thẩm cho rằng do dịch Covid-19 nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn là không đúng, không hợp lý. Ngoài ra, bản án sơ thẩm vận dụng Luật Đất đai 2024 để giải quyết là không đúng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003. Căn nhà tranh chấp trước đây là gạch tàu, mái ngói, nay theo thẩm định là gạch bông, mái tole, nâng nền nên phải xem xét công sức của bị đơn trong việc quản lý, tôn tạo tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Ngọc K, Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Thị Tuyết P1 thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Ngọc T4 và Trương Ngọc P2 (do ông Nguyễn Văn Đ đại diện theo ủy quyền) trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ; bác kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tài sản tranh chấp là di sản thừa kế của vợ chồng cụ L, cụ B chết để lại. Cụ L mất năm 1987, cụ B mất năm 1989, căn cứ Điều 36 Pháp lệnh thừa kế năm 1990 thì đối với các trường hợp mở thừa kế trước ngày ban hành

Pháp lệnh (ngày 10/9/1990) thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế được tính từ ngày 10/9/1990. Căn cứ khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện đã hết thời hiệu chia di sản thừa kế. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Thị Kiêm T3, bà Trương Ngọc P2 có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định dịch bệnh COVID-19 là trở ngại khách quan nhằm kéo dài thời hiệu khởi kiện cho nguyên đơn là không đúng pháp luật. Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ, các biện pháp hạn chế di chuyển, thực hiện giãn cách xã hội chỉ diễn ra nghiêm ngặt theo từng đợt và khu vực, cao điểm nhất là từ 0h ngày 19/7/2021 tại 19 tỉnh, thành phía Nam trong 14 ngày. Do đó, việc Tòa án trừ đi toàn bộ khoảng thời gian 03 năm, từ 2019 đến 2021 vào thời hiệu khởi kiện là không cần thiết, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Ngoài ra, việc phân chia di sản của cụ L là không đúng quy định pháp luật; nhận định ông T4 bà T3 được hưởng 1/12 di sản thừa kế nhưng không yêu cầu nên không xem xét giải quyết là không phù hợp. Tuy nhiên do thời hiệu khởi kiện đã hết nên không còn là di sản để phân chia theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X; chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ và một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trương Khánh V, bà Phan Thị P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 13/8/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ và đơn kháng cáo của các ông bà Nguyễn Thị X, Phan Thị P, Nguyễn Trường Khánh V1 nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận:

Cụ Trương Thị L và cụ Nguyễn Văn B khi còn sống tạo lập được khối tài sản là nhà và đất diện tích 164,15m^2, tọa lạc tại số A đường H, phường T, quận N, thành phố C.

Thống nhất hàng thừa kế thứ nhất của cụ L và cụ B gồm 07 người: Nguyễn

Ngọc T1, Nguyễn Thị Kiêm T3, Nguyễn Thị X, Nguyễn Ngọc Ẩ, Nguyễn Thị Hạnh P3, Nguyễn Ngọc T4, Nguyễn Thị Xuân L1.

Cụ L (mất năm 1984) không để lại di chúc, cụ Nguyễn Văn B (mất năm 1989). Sau khi cụ L mất, cụ B đã di chúc toàn bộ tài sản trên cho bà Nguyễn Thị Hạnh P3 và ông Nguyễn Ngọc Ẩ, trên cơ sở di chúc của cụ B, ông Ẩ bà P3 được Ủy ban nhân dân tỉnh C (cũ) cấp GCNQSDĐ ngày 21/04/2003.

[2.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X cho rằng việc ông Ẩ, bà P3 được cấp GCNQSDĐ trên cơ sở di chúc cụ B lập năm 1987 là không đúng, có dấu hiệu giả mạo; theo nội dung di chúc chỉ để lại căn nhà, không để lại quyền sử dụng đất. Do đó, kháng cáo yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm chia thừa kế theo pháp luật đối với toàn bộ nhà đất trên; đề nghị chia đều cho 06 người con của cụ B, cụ L.

Bị đơn bà Phan Thị P, ông Nguyễn Trường Khánh V1 cho rằng thời hiệu chia thừa kế di sản do cụ L, cụ B để lại đã hết; đồng thời di sản trên đã được cụ B lập di chúc hợp pháp để lại cho ông Ẩ, bà P3 (cha mẹ của bà Phước, ông V1) nên đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Tờ di chúc do cụ Nguyễn Văn B lập ngày 26/10/1987:

Về hình thức, Tờ di chúc do cụ Nguyễn Văn B lập ngày 26/10/1987, được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 29/10/1987 và chứng thực bởi Sở Tư pháp tỉnh Hậu Giang ngày 10/11/1987. Di chúc được công bố công khai ngày 07/08/2002 tại Ủy ban nhân dân phường A. Như vậy, di chúc đảm bảo điều kiện về hình thức theo quy định tại Điều 12, Điều 14 Pháp lệnh Thừa kế 1990 và Điều 630 Bộ luật Dân sự năm 2015 hiện nay. Nguyên đơn cho rằng thời điểm lập di chúc cụ B bị tai biến, không minh mẫn nhưng không cung cấp được chứng cứ cụ thể chứng minh tình trạng sức khỏe hoặc năng lực hành vi dân sự của cụ B không đảm bảo tại thời điểm lập di chúc.

Về nội dung của di chúc, khối tài sản trên được xác định là tài sản chung của cụ L và cụ B, việc cụ B lập di chúc định đoạt cả phần tài sản của cụ L trong khối tài sản chung là không đứng. Do đó, di chúc chỉ có hiệu lực một phần đối với phần tài sản của cụ B (1/2 khối tài sản) và một phần cụ B hưởng từ cụ L. Phần di sản còn lại của cụ L sẽ được xem xét theo quy định pháp luật.

[2.4] Đối với phần di sản của cụ L, căn cứ theo quy định tại Điều 36 Pháp lệnh thừa kế năm 1990 thì đối với các trường hợp mở thừa kế trước ngày ban hành Pháp lệnh (ngày 10/9/1990) thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế được tính từ ngày 10/9/1990.

Về thời hiệu yêu cầu chia thừa kế, Điều 623 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "7. *Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động*

sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó".

Ngày 15/3/2022, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung theo quy định pháp luật; ngày 19/5/2023 và ngày 11/12/2024, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy di chúc của cụ B, hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Ấ, bà P3 năm 2003; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2 là có yêu cầu độc lập ngày 22/7/2022 đề nghị chia thừa kế di sản là đã quá thời hạn 30 năm. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Thị Kiêm T3, bà Trương Ngọc P2 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Căn cứ các quy định pháp luật được viện dẫn trên thì việc bà X, ông T2 yêu cầu chia di sản cụ L để lại thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện. Toà án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu chia thừa kế là quá thời hiệu nhưng cho rằng vì lý do dịch bệnh Covid-19 nên được xem xét kéo dài thời hiệu cho nguyên đơn. Xét thấy, tại thành phố Cần Thơ, việc áp dụng giãn cách xã hội được thực hiện theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Chính phủ, áp dụng trong thời hạn và phạm vi như sau: Từ 0h ngày 12/7/2021 đến 0h ngày 19/7/2021, áp dụng đối với 02 quận trung tâm là Ninh K1 và Cái R; các quận, huyện còn lại áp dụng Chỉ thị 15/CT-TTg; thời gian áp dụng từ 00 giờ 00 phút ngày 19/7/2021 đến ngày 18/9/2021; sau đó chuyển sang trạng thái thích nghi với tình hình mới. Như vậy, việc áp dụng giãn cách xã hội được thực hiện từ tháng 7/2021. Thời hiệu khởi kiện chia thừa kế được tính từ ngày 10/9/1990; đến ngày 10/9/2020 hết thời hiệu khởi kiện. Trong khoảng thời gian này, địa bàn thành phố Cần Thơ không bị áp dụng giãn cách xã hội. Đồng thời việc giãn cách nếu có cũng diễn ra không liên tục, chỉ tại một số khu vực trọng điểm. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng việc nguyên đơn khởi kiện thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng nên áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định thời hiệu vẫn còn và phân chia đối với phần di sản do cụ L để lại là không có căn cứ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của một bên đương sự.

Do thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế đã hết, căn cứ Điều 623 Bộ luật Dân sự 2015 nên di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó là ông Ấ, bà P3. Như vậy, mặc dù việc cụ B lập di chúc định đoạt cả phần tài sản của cụ L là không đúng. Tuy nhiên, đến thời điểm tranh chấp toàn bộ di sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Ấ, bà P3 theo quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận; có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị

đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Ngọc T2 phải chịu do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập không được chấp nhận; tuy nhiên bà X, ông T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng 14.000.000 đồng bà X đã tạm ứng; khấu trừ vào nghĩa vụ bà X phải chịu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí phúc thẩm; tuy nhiên bà X là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

Bà Phan Thị P, ông Nguyễn Trường Khánh V1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 13/8/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ và kháng cáo của bà Phan Thị P, ông Nguyễn Trường Khánh V1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Áp dụng Điều 611, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 630, 688 Bộ luật Dân sự 2015; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc T2 về việc:

- Chia di sản thừa kế do cụ Nguyễn Văn B, cụ Nguyễn Thị L2 để lại đối với nhà đất tại số A H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ)

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số

540109064, hồ sơ gốc số 64.2003 cấp cho bà Nguyễn Thị Hạnh P3, ông Nguyễn Ngọc Ẩ;

- Huỷ Di chúc do cụ Nguyễn Văn B lập ngày 16/10/1987.

2/. Những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị Hạnh P3, ông Nguyễn Ngọc Ẩ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật.

3/. Án phí và chi phí tố tụng sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Ngọc T2 được miễn.

Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị X phải chịu 14.000.000 đồng chi phí thẩm định; khấu trừ vào khoản tiền bà X đã tạm ứng; đã thực hiện xong.

4/. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị X được miễn.

H2 lại cho bà Phan Thị P, ông Nguyễn Trương Khánh V mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001961, 0001962 cùng ngày 11/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5/.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 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thanh Dũng