TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 192/2025/DS - PT
Ngày: 16 - 5 - 2025
V/v: "Tranh chấp tài sản thừa kế"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tào
ông Phạm Ngọc Thái

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Đinh Thị Trang,Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 55/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "*Tranh chấp tài sản thừa kế*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1159/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: bà Hoàng Thị Xuân L, sinh năm: 1961
Nơi tạm trú: Số C đường T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.
Địa chỉ liên hệ: STH 26.03 đường A, Khu đô thị L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Tường L1; địa chỉ: S đường A, Khu đô thị L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2- Bị đơn: ông Hoàng Minh T, sinh năm: 1964
Nơi cư trú: Số A S (số cũ là 4 S), Tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1) Ông Hoàng Minh P; nơi cư trú: 8930 Highgrove Ct L, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Minh P*:* bà Hoàng Thị Xuân D, sinh năm 1965, nơi cư trú: Tổ C H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.2) Bà Hoàng Thị Xuân D, sinh năm: 1965; nơi cư trú: Tổ C H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.3) Ông Hoàng D1 (Tên gọi khác: Brian Andrew H, J, D, Brian A), sinh năm: 1968; nơi cư trú: A Brookhrst St I F, CA 92708, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng D1*:* ông Nguyễn Tường L1; địa chỉ: S đường A, Khu đô thị L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

3.4) Bà Hoàng Thị Minh H1, sinh năm: 1977.

3.5) Ông Hoàng Minh T1, sinh năm: 1979.

Cùng cư trú: Số A C, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.6) Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1971; có mặt.

3.7) Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1965.

3.8) Bà Hoàng Phương U, sinh năm: 1995; đề nghị xét xử vắng mặt.

3.9) Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1994.

3.10) Cháu Trần Hoàng Gia Y, sinh năm 2021.

Người đại diện hợp pháp của cháu Y*:* ông Trần Thanh T3 và bà Hoàng Phương U.

3.11) Ông Hoàng Nhật D2, sinh năm: 1996; đề nghị xét xử vắng mặt

3.12) Ông Hoàng Gia H2, sinh năm 2002; đề nghị xét xử vắng mặt

3.13) Ông Nguyễn Hoàng Quốc H3, sinh năm 1991; uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T2 (văn bản uỷ quyền ngày 08-4-2025); vắng mặt.

3.14) Bà Phạm Thị Mỹ H4, sinh năm 1991; uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T2 (văn bản uỷ quyền ngày 08-4-2025); vắng mặt.

3.15) Cháu Nguyễn Ngọc Quỳnh C, sinh năm 2019 và cháu Nguyễn Ngọc Bảo T4, sinh năm 2024;

N*gười đại diện hợp pháp của cháu* C *và cháu* T4*:* ông Nguyễn Hoàng Quốc H3 và bà Phạm Thị Mỹ H4.

3.16) Bà Lưu Thị Hoài P1, sinh năm 1995; uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T2 (văn bản uỷ quyền ngày 08-4-2025); vắng mặt.

Các ông, bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn T2, Hoàng Phương U, Trần Thanh T3, Hoàng Nhật D2, Hoàng Gia H2, Nguyễn Hoàng Quốc H3, Phạm Thị Mỹ H4 và Lưu Thị Hoài P1; cùng nơi cư trú: Số A, (số cũ 48/2) S, Tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3.17) Cháu Nguyễn Lưu Gia H5, sinh năm 2017.

Người đại diện hợp pháp của cháu H5*:* Bà Lưu Thị Hoài P1; địa chỉ: Số A (số C) S, tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; ông Nguyễn Thành N1; địa chỉ: 16/8A, Vườn Dương, Vĩnh Xuân, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

4. Người kháng cáo:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng D1 (người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tường L1)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Minh H1 và ông Hoàng Minh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ông Hoàng Minh T5 (chết năm 2019) và bà Nguyễn Thị Huệ A1 (chết năm 2007) có 06 người con là: Hoàng Minh P, Hoàng Thị Xuân L, Hoàng Minh T, Hoàng Thị Xuân D, Hoàng D1 và Hoàng Minh L2 (chết năm 1984 có hai con là Hoàng Thị Minh H1, sinh năm 1977 và Hoàng Minh T1, sinh năm 1979); không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1 tạo lập được nhà đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ: 1 S (số cũ là 4 S) Tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BE 909498, số vào số cấp GCN: CH 01365/22330 ngày 23/4/2012 cho ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1 (chết 2007). Hiện, ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Thị Xuân D đang quản lý, sử dụng nhà đất trên. Ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1 chết không để lại di chúc.

Bà Hoàng Thị Xuân L yêu cầu Tòa án chia thừa kế nhà đất trên của cha mẹ theo pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận việc ông Hoàng Minh T5 đã để lại phần tài sản của ông T5 cho vợ chồng bị đơn ông Hoàng Minh T theo nội dung "*Giấy cho nhà ở và đất*" lập ngày 06/8/2008.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Minh T trình bày:

Về di sản thừa kế và những người thừa kế của cha mẹ ông là ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1, ông T thống nhất với trình bày của nguyên đơn; Cha mẹ ông không để lại di chúc.

Trên thửa đất nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế có 02 căn nhà: Căn nhà 1 tầng do cha mẹ ông xây dựng vào năm 1996, tiền xây dựng nhà là của cha mẹ ông và ông Hoàng Minh P gửi về. Trước đây, gia đình ông ở cùng với cha mẹ tại căn nhà này, còn hiện nay, bà Hoàng Thị Xuân D và con trai bà D là Nguyễn Hoàng Quốc H3 đang quản lý, sử dụng.

Căn nhà 3 tầng cha mẹ ông xây dựng năm 2005, tiền xây dựng nhà phần lớn là của ông Hoàng D1 gửi về, cha mẹ ông chỉ có một phần, ông và bà D góp công sức làm nhà và trông coi công trình. Sau khi xây dựng, cha mẹ ông ở cùng gia đình bà D tại căn nhà này, gia đình ông ở căn nhà 1 tầng. Đến năm 2008 (sau khi mẹ ông mất 1 năm), cha ông nói vợ chồng ông lên ở cùng cha, gia đình bà D chuyển sang nhà 1 tầng ở. Gia đình ông ở tại căn nhà 3 tầng từ đó đến nay.

Ông không đồng ý với yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn vì cha ông đã lập giấy cho ông toàn bộ nhà đất này, ông cũng có nguyện vọng được giữ lại căn

nhà để thờ cúng cha mẹ và làm nơi anh em tụ họp gia đình. Trong trường hợp Tòa án chia thừa kế, ông yêu cầu được tính công sức quản lý di sản và yêu cầu được nhận phần nhà và đất có nhà 3 tầng hiện ông đang ở.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T chấp nhận yêu cầu chia thừa kế phần của bà Nguyễn Thị Huệ A1 theo pháp luật vì phần của ông Hoàng Minh T5 đã được ông T5 tặng cho lại cho vợ chồng ông theo nội dung "*Giấy cho nhà ở và đất*" lập ngày 06/8/2008.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Bà* Nguyễn Thị N*, bà* Hoàng Phương U*, ông* Trần Thanh T3*, ông* Hoàng Nhật D2*, ông* Hoàng Gia H2 *trình bày:* Các ông, bà thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Hoàng Minh T, không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa, các ông, bà Hoàng Phương U, Hoàng Nhật D2 xác định việc ông Hoàng Minh T5 để lại nhà đất cho ông T và bà N, các ông, bà chỉ là cháu được ở cùng cha mẹ và không đòi hỏi quyền lợi gì đối với nhà đất đang tranh chấp.

- *Bà* Hoàng Thị Xuân D *trình bày:*

Về di sản thừa kế và những người thừa kế của ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1, bà D thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

Năm 1996, ông Hoàng Minh P ở nước ngoài gửi toàn bộ tiền về cho cha mẹ bà xây dựng căn nhà trệt 1 tầng, vợ chồng bà D thực hiện xây dựng cùng cha mẹ.

Năm 2005, cha mẹ bà D xây dựng nhà 3 tầng, tiền xây nhà là của cha mẹ bà và của ông Hoàng D1 gửi về. Sau khi xây dựng xong nhà 3 tầng, cha mẹ bà D ở tại đây cùng vợ chồng bà D, gia đình ông T ở căn nhà trệt một tầng. Năm 2007, mẹ bà D qua đời. Đến năm 2010, cha bà D đổi lại để ông T ở căn nhà 3 tầng cùng cha, còn gia đình bà D ở tại căn nhà trệt cho đến nay.

Ngày 21/3/2008, cha bà D đã lập "Tờ đồng thuận" với nội dung giao ngôi nhà trệt bằng gạch để cho bà Hoàng Thị Xuân D cùng gia đình ở nhưng không được mua bán, cho thuê, thế chấp và phải thi hành nghĩa vụ theo thủ tục hành chính và luật định ngôi nhà trệt này. Điều này được hiểu là bà D phải thực hiện thủ tục hành chính là tách thửa, chỉnh lý sang tên phần căn nhà trệt. Do bận công việc nên bà D chưa đi thực hiện việc chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận. Bà D đã ở ổn định từ đó đến nay, không có ai trong gia đình phản đối việc tặng cho này; việc tặng cho đã hoàn thành nên ngôi nhà trệt không còn là di sản của cha mẹ bà.

Đối với "Giấy cho nhà ở và đất" được lập ngày 06/8/2008 do ông Hoàng Minh T cung cấp cho Tòa án, bà D không đồng ý vì ngày 21/3/2008, cha bà đã lập "Tờ đồng thuận" cho bà ngôi nhà trệt, sau đó, lại tiếp tục viết giấy cho ông T toàn bộ 360m^2 đất, trong đó có căn nhà trệt đã cho bà D là sai. Mặt khác, di sản là của chung cha mẹ, cha bà tự định đoạt toàn bộ di sản là sai.

Do đó, bà D đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của 02 giấy tặng cho nói trên, công nhận việc tặng cho ngày 21/3/2008 là hợp pháp. Trong trường

hợp Tòa án chia thừa kế theo pháp luật thì bà D yêu cầu được xem xét công sức bảo quản di sản và được nhận nhà trệt hiện bà D đang quản lý, sử dụng.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ Điều 612, 613, 630, 643, 650, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chia thừa kế nhà, đất tại số A S (số cũ là 4 S), Tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là di sản của ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị H6 như sau:

1. Ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N được nhận thừa kế quyền sử dụng 179,3m^2 đất (là Phần A theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án) và quyền sở hữu nhà 3 tầng, nhà bếp và các vật kiến trúc khác trên đất (theo Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án)

2. Bà Hoàng Thị Xuân D được nhận thừa kế quyền sử dụng 166m^2 đất (là Phần B theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án) và quyền sở hữu nhà 1 tầng và các vật kiến trúc khác trên đất (theo Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án)

3. Bà Hoàng Thị Xuân D phải thanh toán giá trị phần thừa kế cho các ông, bà sau:

- Thanh toán cho ông Hoàng Minh P, bà Hoàng Thị Xuân L và ông Hoàng D1, mỗi người 235.169.487đ.

- Thanh toán cho bà Hoàng Thị Minh H1 và ông Hoàng Minh T1, mỗi người 117.584.743đ.

- Thanh toán chung cho vợ chồng ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N 74.961.127đ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 25-11-2024 ông *Nguyễn Tường L1*, là người đại diện theo uỷ quyền của ông *Hoàng D1* kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xác định lại giá đất cho đúng với giá thị trường hiện nay và để cho bà *Hoàng Thị Xuân L* được nhận hiện vật và thối trả giá trị thừa kế cho các đồng thừa kế khác.

Ngày 02-12- 2024 ông *Nguyễn Tường L1*, là người đại diện theo uỷ quyền của bà *Hoàng Thị Xuân L* kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xác định lại giá đất cho đúng với giá thị trường hiện nay và để cho bà *Hoàng Thị Xuân L* được nhận hiện vật và thối trả giá trị thừa kế cho các đồng thừa kế khác.

Ngày 25-11-2024 bà *Hoàng Thị Minh H1* và ông *Hoàng Minh T1* cùng kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị xác định lại giá đất cho đúng với giá thị trường tại *thành phố N* và giao hiện vật cho bà *Hoàng Thị Xuân L* để sử dụng.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện của bà *Nguyễn Thị Xuân L3* và ông *Hoàng D1* giữ nguyên kháng cáo; cho rằng tại Toà án cấp sơ thẩm do các thành viên gia đình ai cũng nghĩ mình được nhận đất do diện tích đất rộng, sợ phải trả nhiều án phí, nên mới lấy mức giá đất rất thấp là 5.000.000 đồng/1m^2; mức giá đất này không đúng trên thực tế tại khu vực tranh chấp, do là khu vực sầm uất và rất gần Biển. Nay theo Chứng thư thẩm định giá của *Công ty T6* xác định giá đất 40.000.000 đồng/1m^2 là đúng với thực tế, có thể kiểm tra trên các trang mạng thông tin rao bán nhà đất đối với khu vực này của loại đường giao thông tương tự đều trên 40 triệu đồng.

Ông *Hoàng Minh T* và bà *Nguyễn Thị N* có ý kiến đồng ý với giá trị đã định giá là 40 triệu đồng/1m^2 của *Công ty T6*; hiện nay theo giá trị thực của vị trí thửa đất tương tự thì không có dưới 40 triệu đồng, nên không cần thiết phải tổ chức định giá lại thêm lần nữa, mà lấy kết quả này để giải quyết. Bà *Hoàng Thị Xuân D* hiện có nhà ở nơi khác, còn nhà hiện nay ở đây là để cho con ở.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có ý kiến:

Về tố tụng: đây là phiên toà lần thứ hai, việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: theo kết quả định giá ngày 11-9-2024 thì giá trị quyền sử dụng đất định giá là 3.292.372.822 đồng, giá trị này không phù hợp với giá trị thực tế thửa đất tranh chấp tại thành phố N. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều đồng ý sử dụng kết quả định giá ngày 11-12-2024, giá trị là 40.000.000đ/1m^2; thành ra giá trị của 345,3m^2 đất là 13.812.000.000 đồng để chia thừa kế; đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm về giá trị di sản thừa kế để phân chia phù hợp.

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] Xác định tài sản tranh chấp thừa kế:

Tài sản tranh chấp chia thừa kế là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 41, diện tích 348,4m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số A S (số cũ là 4 S), Tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và 02 căn nhà (nhà 01 tầng và nhà C tầng) cùng các vật kiến trúc khác trên đất; đất và nhà 1 tầng đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 01365/22330 ngày 23/4/2012 cho ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1 (chết năm 2007). Diện tích đất thực tế theo Trích đo địa chính lập ngày 16/9/2024 là 345,3m^2, giảm 3,1m^2 so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận ở vị trí từ đỉnh thửa 14 đến 1 (là

ranh tường nhà 3 tầng với chủ đất liền kề). Các đương sự đề nghị giải quyết theo diện tích đo thực tế này; đồng thời việc giải quyết theo diện tích đo thực tế theo yêu cầu của các đương sự không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ai nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là hợp lý.

Các đương sự đều thừa nhận đất và các tài sản trên đất là tài sản do ông Hoàng Minh T5 (chết năm 2019) và bà Nguyễn Thị Huệ A1 (chết năm 2007) tạo lập. Bà Nguyễn Thị Huệ A1 chết không để lại di chúc.

[2] Đối với "*Tờ đồng thuận*" do ông Hoàng Minh T5 lập ngày 21/3/2008:

Bà Hoàng Thị Xuân D cho rằng ngôi nhà 1 tầng gắn liền với đất đã được ông Hoàng Minh T5 cho bà D theo "Tờ đồng thuận" trên. Hội đồng xét xử xét thấy "Tờ đồng thuận" (có các con của ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1 là Hoàng Thị Xuân L, Hoàng Minh T, Hoàng Thị Xuân D và Hoàng D1 ký tên) thể hiện ý chí của ông T5 như sau:

"*1. Ngôi nhà cao tầng có thờ phượng ông bà cha mẹ do công lao xây cất và đáp hiếu của con trai út tôi (hiện ở nước ngoài) là Hoàng D1. Nay ủy quyền cho Hoàng Minh T, anh ruột được ở tầng dưới cùng với gia đình.*

2. Ngôi nhà thứ 2 là ngôi nhà trệt bằng gạch, tôi bằng lòng để cho con gái tôi là Hoàng Thị Xuân D cùng ở với gia đình; điều kiện ở: Không được mua bán, cho thuê, cầm thế bất động sản và phải thi hành nghĩa vụ theo thủ tục hành chính và luật định ngôi nhà trệt này".

Như vậy, theo "Tờ đồng thuận" này, bà D chỉ được quyền ở; nghĩa vụ theo thủ tục hành chính và luật định phải được hiểu là các nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất đai, không phải là thủ tục sang tên chủ quyền, tách thửa như bà D trình bày và nhà này vẫn là di sản chưa chia. Bản án sơ thẩm đã xác định về nội dung này là hợp lý.

[3] Đối với "*Giấy cho nhà ở và đất*" do ông Hoàng Minh T5 lập ngày 06/8/2008:

Ông Hoàng Minh T cho rằng ông Hoàng Minh T5 đã có ý nguyện để lại ngôi nhà 3 tầng và toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông theo "Giấy cho nhà ở và đất"; vì 2 ngôi nhà và quyền sử dụng thửa đất là tài sản chung của Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1 nên phần tài sản của ông T5 được ông T5 để lại cho vợ chồng ông T. Tại "Giấy cho nhà ở và đất" do ông Hoàng Minh T5 lập ngày 06/8/2008 có nội dung như sau:

"*Nguyên trước đây, năm 1983 tôi có mua một ngôi nhà ở, tôi đã xây dựng lại bằng gạch, nằm trên thửa đất. DT: (18m x 20m) = 360m. Nay vì tuổi cao sức yếu, nên tôi để lại cho con trai tôi được quyền sử dụng và làm chủ ngôi nhà này tư cách là người thừa kế.*

Họ và tên người thừa kế: Con trai: Hoàng Minh T, Sinh năm: 1964; CMND số: 2200885024 cấp ngày 22/3/2008 tại N - Khánh Hòa.

Cùng vợ và các con là: Con dâu Nguyễn Thị N

Các cháu nội:1)Hoàng Phương U; 2) Hoàng Nhật D2; 3) Hoàng Gia H2

Tôi xin lập giấy này cho con trai tôi ngôi nhà gạch để ở, mọi thủ tục sử dụng đất con tôi xin chịu trách nhiệm thi hành."

Bà D cho rằng ông T viết "Giấy cho nhà ở và đất" trên chỉ là hình thức, với mục đích để ông T chứng minh ông có tài sản khi làm hồ sơ đi xuất khẩu lao động nhưng bà D không có gì chứng minh cho việc này, trong khi ông T không thừa nhận, còn người đại diện của nguyên đơn và ông D1 thừa nhận việc ông T5 để lại nhà đất cho vợ chồng ông T.

Tại thời điểm viết "*Giấy cho nhà ở và đất*" này, gia đình ông T đang ở cùng ông Hoàng Minh T5 tại ngôi nhà 3 tầng theo yêu cầu của chính ông T5, đây cũng là nơi có bàn thờ ông bà, cha mẹ (như đã thể hiện trong "*Tờ đồng thuận*" ngày 21/3/2008) trong khi bà D đang ở ngôi nhà 1 tầng. Nhà đất tranh chấp là tài sản chung vợ chồng của ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1 nên ông T5 có quyền định đoạt đối với ½ tài sản chung và phần ông được thừa kế từ bà Huệ A1. Các con của ông T và bà N là Hoàng Phương U, Hoàng Nhật D2, Hoàng Gia H2 đều xác nhận ông Hoàng Minh T5 để lại nhà đất cho ông T và bà N, các ông, bà chỉ là cháu được ở cùng cha mẹ và không đòi hỏi quyền lợi gì. Sau khi viết "*Giấy cho nhà ở và đất*", ông T5 vẫn chưa làm thủ tục đăng ký sang tên nhà đất cho vợ chồng ông T và bà N, nhưng đã giao nhà đất trên thực tế. Nay ông T5 đã chết nên không ai có quyền thay đổi ý chí định đoạt tài sản của ông theo nội dung *"Giấy cho nhà ở và đất"* lập ngày 06/8/2008.Vì vậy, có đủ căn cứ để xác định ý chí của ông Hoàng Minh T5 là để cho vợ chồng ông Hoàng Minh T bà Nguyễn Thị N được hưởng ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất gắn liền với nhà; ông T5 đã định đoạt phần tài sản của ông và phần ông được hưởng thừa kế từ bà Huệ A1.

[4] Về tính công sức tôn tạo, bảo quản di sản:

Bà D yêu cầu thanh toán cho bà 100.000.000đ là chi phí bà bỏ ra xây sửa nhà 1 tầng (nhà phía sau) vào năm 2014 trong trường hợp Tòa án chia thừa kế theo pháp luật đối với nhà, đất bà đang sử dụng. Ông D1 yêu cầu cầu tính công sức của ông trong việc xây nhà 3 tầng năm 2005 và sửa nhà 1 tầng năm 2010, tổng cộng 1.000.000.000đ.

Tuy nhiên, bà D không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà bỏ tiền ra sửa nhà 1 tầng, trong khi các đương sự khác không thừa nhận. Hơn nữa, việc bà D bỏ tiền ra sửa nhà năm 2014 và ông D1 gửi tiền về xây nhà 3 tầng vào năm 2005, sửa nhà 1 tầng năm 2012 đều là khi cha mẹ (ông T5 bà Huệ A1) các ông, bà còn sống và nhà đất vẫn là của cha mẹ các ông, bà nên nếu các ông, bà bỏ tiền ra xây sửa nhà cho cha mẹ thì được hiểu là việc con cái báo hiếu cha mẹ, tương tự như việc ông P góp tiền xây dựng nhà 1 tầng cho cha mẹ vào năm 1996 và ông T, bà D ở Việt Nam bỏ công sức xây, sửa nhà và chăm sóc cha mẹ già. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận tính công sức xây sửa nhà cho bà D và ông D1 trước khi chia thừa kế là hợp lý. Hội đồng xét xử sơ thẩm cũng không chấp nhận yêu cầu của ông T và bà D về việc tính công sức quản lý di sản, vì thực tế là ông đã được nhận di sản được tặng cho từ trước và sử dụng cho đến nay, không phải bỏ tiền ra xây sửa nhà trong quá trình sử dụng.

[5] Về giá trị di sản và xác định kỷ phần thừa kế:

Phần tài sản của bà Nguyễn Thị Huệ A1 trong khối tài sản chung vợ chồng với ông T5, chưa được bà định đoạt nên được chia theo pháp luật cho 6 người con của bà là: Hoàng Minh L2 (ông L2 chết trước bà Huệ A1 nên 02 người con của ông L2 là Hoàng Thị Minh H1 và Hoàng Minh T1 được thừa kế thế vị phần của ông L2), Hoàng Minh P, Hoàng Thị Xuân L, Hoàng Minh T, Hoàng Thị Xuân D, Hoàng D1 và chồng bà là ông Hoàng Minh T5; (gồm 07 kỷ phần).

Theo kết quả định giá, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là: 5.859.000đ/m^2 x 345,3m^2 = 2.023.112.700đ là chưa phù hợp với thực tế. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người kháng cáo đều thừa nhận giá trị đất theo giá thị trường như kết quả định giá 40 triệu đồng/1m2 của Công ty cổ phần T6 – Chi nhánh K ngày 11-12-2024 là đúng với giá trị thực tế, thống nhất lấy kết quả thẩm định giá này để giải quyết. Sau khi so sánh, khảo sát giá trị trên thị trường, xét thấy mức định giá đất của thửa đất là 40.000.000 đồng /1m2 là hợp lý. Do đó, xác định giá trị quyền sử dụng đất là: 40.000.000đ x 345,3m^2 = 13.812.000.000 đồng. Giá trị 2 ngôi nhà và vật kiến trúc trên đất là: 1.269.260.122đ. Tổng cộng giá trị nhà và đất tranh chấp là: 13.812.000.000 đồng + 1.269.260.122đ = 15.081.260.122 đồng.

Phần tài sản của ông Hoàng Minh T5 và của bà Nguyễn Thị Huệ A1 trong khối tài sản chung vợ chồng có giá trị là: 15.081.260.122 đồng: 2 = 7.540.630. 061 đồng.

Các ông, bà Hoàng Minh P, Hoàng Thị Xuân L, Hoàng Minh T, Hoàng Thị Xuân D, Hoàng D1, (Hoàng Thị Minh H1 và ông Hoàng Minh T1) và ông Hoàng Minh T5, được nhận phần thừa kế từ bà Nguyễn Thị Huệ A1 có giá trị: 7.540.630. 061 đồng: 7 = 1.077.232.865 đồng.

Trong đó, bà Hoàng Thị Minh H1 và ông Hoàng Minh T1, (được nhận kỷ phần của ông L2), nên mỗi người được nhận giá trị: 1.077.232.865 đồng: 2 = 538.616.432 đồng.

Ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N được nhận phần tài sản của ông Hoàng Minh T5 (là ½ tài sản tranh chấp) và phần ông T5 được thừa kế từ bà Nguyễn Thị Huệ A1. Ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N thống nhất gộp chung phần thừa kế ông T được nhận riêng từ bà Huệ A1 và phần 2 người được nhận chung từ ông Hoàng Minh T5 làm tài sản chung vợ chồng. Như vậy, phần thừa kế ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N được nhận có tổng giá trị là: 7.540.630.061 đồng + 1.077.232.865 đồng + 1.077.232.865 đồng = 9.695.095.791 đồng.

[6] Phân chia bằng hiện vật:

Gia đình bà D đang ở tại Nhà 1 tầng, gia đình ông T ở tại Nhà 3 tầng; ông Hoàng Minh T5 để lại nhà đất 3 tầng cho vợ chồng ông Hoàng Minh T; 02 ngôi nhà xây gần hết trên đất, không còn đất trống để chia cho nhiều người thừa kế khác. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm quyết định vợ chồng ông T nhận nhà 3 tầng cùng vật kiến trúc trên đất và 179,3m^2 đất gắn liền với nhà (đất là Phần A theo Trích đo địa chính thửa đất; nhà và vật kiến trúc trên đất theo Bản vẽ hiện trạng

nhà kèm theo bản án sơ thẩm) theo ý nguyện của ông T5 và thực tế sử dụng, bà D nhận nhà 1 tầng cùng vật kiến trúc trên đất và 166m^2 đất gắn liền với nhà (đất là Phần B theo Trích đo địa chính thửa đất; nhà và vật kiến trúc trên đất theo Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án sơ thẩm) là hợp lý.

[7] Về thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế:

Phần nhà 3 tầng và đất ông T và bà N nhận có giá trị đất là: 40.000.000đ/m^2 x 179,3m^2 = 7.172.000.000đ, giá trị nhà và vật kiến trúc là: 991.045.558đ, tổng cộng giá trị đất và nhà là: 7.172.000.000đ + 991.045.558đ = 8.163.045.558 đồng, ít hơn so với phần thừa kế hai người được hưởng là: 9.695.095.791 đồng - 8.163.045.558 đồng = 1.532.050.233 đồng; nên ông T bà N được nhận thêm số tiền này.

Phần nhà 1 tầng và đất bà Hoàng Thị Xuân D nhận có giá trị đất là: 40.000.000đ/m^2 x 166,3m^2 = 6.652.000.000 đồng, giá trị nhà và vật kiến trúc là: 278.214.563đ, tổng cộng giá trị đất và nhà là: 6.652.000.000đ + 278.214.563đ =6.930.214.563 đồng, nhiều hơn so với phần bà D được hưởng là 6.930.214.563đ - 1.077.232.865đ = 5.852.981.698; nên bà D phải thanh toán cho các ông, bà Hoàng Minh P, Hoàng Thị Xuân L và Hoàng D1, mỗi người 1.077.232.865 đồng, thanh toán cho bà Hoàng Thị Minh H1 và ông Hoàng Minh T1, mỗi người 538.616.432 đồng và thanh toán cho vợ chồng ông Hoàng Minh T, bà Nguyễn Thị N là 1.532.050.233 đồng.

[8] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí tố tụng là 9.500.000đ, nguyên đơn đã tạm ứng đủ. Nguyên đơn bà Hoàng Thị Xuân L, bị đơn ông Hoàng Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Xuân D thống nhất các ông, bà mỗi người chịu 1/3 chi phí tố tụng. Như vậy, ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Thị Xuân D, mỗi người phải thanh toán lại cho bà Hoàng Thị Xuân L 3.167.000đ.

[9] *Án phí sơ thẩm*: bà Hoàng Thị Xuân L và ông Hoàng Minh T là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí.

Bà Hoàng Thị Xuân D, ông Hoàng Minh P và ông Hoàng D1, mỗi người phải chịu án phí đối với phần thừa kế được nhận là 44.316.900 đồng.

Bà Hoàng Thị Minh H1 và ông Hoàng Minh T1, mỗi người phải chịu án phí đối với phần thừa kế được nhận là 25.544. 600 đồng.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí đối với kỷ phần thừa kế ông T5 để lại, mà bà được nhận chung với ông Hoàng Minh T; án phí là 25.544. 600 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm những người kháng cáo không phải chịu, được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần kháng cáo của bà *Hoàng Thị Xuân L*, ông *Hoàng D1*, bà *Hoàng Thị Minh H1*, ông *Hoàng Minh T1*, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Căn cứ Điều 612, 613, 630, 643, 650, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chia thừa kế nhà, đất tại số A S (số cũ là 4 S), Tổ F T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là di sản của ông Hoàng Minh T5 và bà Nguyễn Thị Huệ A1 như sau:

2.1. Ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N được nhận thừa kế quyền sử dụng 179,3m^2 đất (là Phần A theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm) và quyền sở hữu nhà 3 tầng, nhà bếp và các vật kiến trúc khác trên đất (theo Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án sơ thẩm)

2.2. Bà Hoàng Thị Xuân D được nhận thừa kế quyền sử dụng 166m^2 đất (là Phần B theo Trích đo địa chính thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm) và quyền sở hữu nhà 1 tầng và các vật kiến trúc khác trên đất (theo Bản vẽ hiện trạng nhà kèm theo bản án sơ thẩm)

2.3. Bà Hoàng Thị Xuân D phải thanh toán giá trị phần thừa kế cho các ông, bà sau:

- Thanh toán cho ông Hoàng Minh P, bà Hoàng Thị Xuân L và ông Hoàng D1, mỗi người 1.077.232.865 đồng (*một tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, tám trăm sáu lăm đồng*).

- Thanh toán cho bà Hoàng Thị Minh H1 và ông Hoàng Minh T1, mỗi người 538.616.432 (*năm trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, bốn trăm ba hai đồng*)

- Thanh toán chung cho vợ chồng ông Hoàng Minh T và bà Nguyễn Thị N 1.532.050.233 đồng (*một tỷ, năm trăm ba mươi hai triệu, không trăm năm mươi nghìn, hai trăm ba ba đồng*).

3. Chi phí tố tụng: ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Thị Xuân D mỗi người phải thanh toán cho bà Hoàng Thị Xuân L 3.167.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Minh T và bà Hoàng Thị Xuân L

Trả lại cho bà Hoàng Thị Xuân L 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000331 ngày 02-01-2024 của Cục Thi hành án tỉnh Kháng Hoà.

Bà Hoàng Thị Xuân D, ông Hoàng Minh P và ông Hoàng D1, mỗi người phải chịu án phí là 44.316.900 đồng.

Bà Hoàng Thị Minh H1 và ông Hoàng Minh T1, mỗi người phải chịu án phí là 25.544. 600 đồng.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí là 25.544. 600 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm những người kháng cáo không phải chịu.

Hoàn trả lại cho Hoàng Thị Xuân L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000668 ngày 12-12-2024 (đứng tên người nộp Nguyễn Tường L1).

Hoàn trả lại cho Hoàng D1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000669 ngày 12-12-2024 (đứng tên người nộp Nguyễn Tường L1).

Hoàn trả lại cho Hoàng Thị Minh H1 và Hoàng Minh T1 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000670 ngày 12-12-2024.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án không thi hành án, chưa thi hành án xong thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Vụ 2-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Long