TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1135/2025/DS-PT
Ngày: 11-9-2025

V/v "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất vô hiệu và chia thừa kế tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04-9-2025 và 11-9-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2025/TLPT-DS ngày 20-6-2025 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và chia thừa kế tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 05-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 183/2025/QĐ-PT ngày 30-6-2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12432/2025/QĐ-PT ngày 30-7-2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 14368/2025/TB-TA ngày 18-8-2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thanh N, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ấp P, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L, sinh năm 1999; Địa chỉ: A T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là A T, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Hợp đồng ủy quyền số 7364 ngày 12-10-2024 *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn T - Luật sư Công ty L8 - Chi nhánh P; Địa chỉ: Khu phố V, phường P, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Khu phố V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt)*.

2. Bị đơn: Ông Vũ Thái N1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hương G, sinh năm 2002 *(có mặt)* và/hoặc bà Thái Thị Thùy D, sinh năm 1992 *(vắng mặt)*; theo Giấy ủy quyền số 002371 ngày 21-10-2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn N2 - Luật sư thuộc Công ty L9 *(có mặt)*;

Cùng địa chỉ: E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là E N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Vũ Thị Tuấn M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

3.2. Ông Vũ Thái T1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

3.3. Ông Vũ Thái N3, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, ông N3, ông T1: Bà Trần Thị L, sinh năm 1999; Địa chỉ: A T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là A T, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Hợp đồng ủy quyền số 7364 ngày 12-10-2024 và số 7369 ngày 14-10-2024 *(có mặt)*.

3.4. Bà Phạm Thị Thúy L1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hương G, sinh năm 2002 *(có mặt)* và/hoặc bà Thái Thị Thùy D, sinh năm 1992 *(vắng mặt)*; theo Giấy ủy quyền số 002335 ngày 16-10-2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn N2 - Luật sư thuộc Công ty L9 *(có mặt)*;

Cùng địa chỉ: E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là E N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.5. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

3.6. Ông Vũ Minh T2, sinh năm 1992 và bà Nguyễn Thị Thoại M1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

3.7. Văn phòng công chứng Lê Minh Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh Đ - Trưởng văn phòng *(vắng mặt)*.

Địa chỉ: A N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là A N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T3 - Giám đốc *(vắng mặt)*.

Địa chỉ: Khu T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phạm Đức L2, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)*.

4.2. Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

4.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ L4, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

4.4. Ông Đỗ Văn Đ1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

4.5. Bà Nguyễn Thị L5, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

4.6. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

4.7. Ông Lưu Quang M2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt)*.

4.8. Ông Lê Văn T5, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

4.9. Ông Nguyễn Trọng T6, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

4.10. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt)*.

4.11. Ông Nguyễn Bá N4, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ D, thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tổ D, thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) *(có mặt)*.

5. Người kháng cáo: Ông Vũ Thái N1 là bị đơn và bà Vũ Thị Tuấn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Vũ Thị Thanh N và người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị L trình bày:

Bà Vũ Thị Thanh N là con của cụ Vũ Văn T7 (sinh năm 1942, chết ngày 12-4-2020) và cụ Nguyễn Thị L6 (sinh năm 1945, chết ngày 12-8-2018).

Cụ T7, cụ L6 có 06 người con chung gồm: Vũ Thị Thanh N, sinh năm 1973; Vũ Thị Tuấn M, sinh năm 1975; Vũ Thái N3, sinh năm 1976; Vũ Thái T1, sinh năm 1976; Vũ Thái N1, sinh năm 1978 và Vũ Nhật S, sinh năm 1980 (đã chết năm 2022 không có vợ con).

Cha mẹ của cụ T7, cụ L6 đều đã chết trước thời điểm cụ T7, cụ L6 chết. Cụ T7, cụ L6 không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Cụ T7, cụ L6 khi còn sống có tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng đất 22.223m^2, gồm các thửa số 33, 34, 35, 36, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 102, 103, tờ bản đồ số 28, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), toàn bộ các thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số M 169109 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp ngày 28-8-1998 đứng tên cụ Nguyễn Thị L6. Trong đó:

- Thửa đất số 60, vào năm 2005 cụ T7, cụ L6 đã làm thủ tục tách thành 06 thửa mới gồm các thửa 472, 473, 474, 475, 476, 477, tờ bản đồ số 28 nhằm mục đích chia cho 06 con chung. Bà N, bà M, ông T1, ông N3, ông N1 đều đã nhận phần đất của mình, riêng thửa đất số 477 cho ông Vũ Nhật S nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên QSD đất cho ông S. Hiện nay, thửa đất số 477 nói trên vẫn đứng tên cụ Nguyễn Thị L6 theo GCN QSD đất số AD 826040 do UBND huyện T cấp ngày 10-12-2005.

- Đối với thửa đất số 59, vào năm 2007 cụ L6 tách thửa, sau đó chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị T8 nên diện tích còn lại là 1.489m^2, hiện ông N1 đã xây dựng nhà và đang sống trên phần đất này.

Ngày 06-01-2011, cụ L6 lập Di chúc tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) để lại toàn bộ QSD đất cho cụ T7 gồm các thửa đất số 33, 34, 35, 36, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 102, 103, tờ bản đồ số 28, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), tổng diện tích là 18.610m^2.

Ngày 11-8-2018, cụ L6 chết, sau đó cụ T7 đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và tất cả các thửa đất nêu trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp các GCN QSD đất, quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cụ T7 vào cùng ngày 27-02-2019. Cụ thể như sau:

- Thửa đất số 33 diện tích 503m^2 và thửa đất số 34 diện tích 217m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976515.

- Thửa đất số 35 diện tích 381m^2 và thửa đất số 36 diện tích 444m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976517.

- Thửa đất số 59 diện tích 1.489m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976507.

- Thửa đất số 60 diện tích 6.010m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976512.

- Thửa đất số 61 diện tích 140m^2, thửa đất số 66 diện tích 162m^2 và thửa đất số 67 diện tích 212m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976518.

- Thửa đất số 62 diện tích 117m^2 và thửa đất số 63 diện tích 206m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976516.

- Thửa đất số 64 diện tích 3.543m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976508.

- Thửa đất số 65 diện tích 430m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976509.

- Thửa đất số 91 diện tích 83m^2, thửa đất số 92 diện tích 170m^2 và thửa đất số 102 diện tích 244m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976513.

- Thửa đất số 93 diện tích 285m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976510.

- Thửa đất số 94 diện tích 95m^2, thửa đất số 95 diện tích 165m^2, thửa đất số 96 diện tích 286m^2 và thửa đất số 98 diện tích 720m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976514.

- Thửa đất số 103 diện tích 360m^2, theo GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976511.

Cụ T7 bị bệnh đã lâu, ông Vũ Thái N1 lợi dụng bệnh tình của cụ T7 nên ngày 07-3-2019, ông N1 đã mời Công chứng viên đến nhà và lập Hợp đồng tặng cho QSD

đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 1091, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD, với nội dung cụ Thanh tặng cho toàn bộ QSD đất các thửa đất nói trên cho ông N1. Thời điểm cụ T7 lập Hợp đồng tặng cho, do cụ bị bệnh tai biến mạch máu não nhiều năm nên tình trạng sức khoẻ của cụ T7 không tốt, không còn minh mẫn, đồng thời từ năm 2014 đến khi cụ T7 chết thì cụ đang nhận trợ cấp xã hội của địa phương dành cho người khuyết tật đặc biệt nặng, nên cụ không có đầy đủ nhận thức để thực hiện giao dịch nói trên. Khi lập Hợp đồng tặng cho này thì bà N và những anh chị em khác trong gia đình không được thông báo, không biết về sự việc trên. Ngày 26-3-2019, ông Vũ Thái N1 đã hoàn tất thủ tục chỉnh lý biến động, cập nhật sang tên ông N1 đối với các thửa đất trên. Việc ông Vũ Thái N1 lợi dụng tình trạng bệnh của cụ T7 để lập hợp đồng tặng cho và sang tên toàn bộ tài sản cho ông N1 là không đúng theo quy định của pháp luật.

Năm 2023, UBND thành phố P thu hồi một phần đất đứng tên ông Vũ Thái N1 (theo Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 27-6-2023) để thực hiện dự án xây dựng đường bộ cao tốc B - Vũng Tàu giai đoạn 1. Diện tích thu hồi là 4017,70m^2 đất nông nghiệp, thuộc một phần thửa 64, một phần thửa 65, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 102, 103, tờ bản đồ số 28 với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là 9.340.780.170 đồng (theo Quyết định số 6725/QĐ-UBND ngày 27-6-2023). Ông N1 đã nhận toàn bộ số tiền bồi thường này và hiện nay cũng đang sử dụng toàn bộ phần đất còn lại trong khối di sản của cụ Vũ Văn T7.

Theo quy định của pháp luật, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Vũ Văn T7 có quyền được hưởng di sản thừa kế, việc ông N1 nhận hết di sản thừa kế làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và các anh chị em khác.

Vì vậy, bà Vũ Thị Thanh N khởi kiện, yêu cầu giải quyết những vấn đề như sau:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Vũ Văn T7 và ông Vũ Thái N1 lập ngày 07-3-2019 tại nhà riêng của ông Vũ Thái N1 do Văn phòng công chứng Lê Minh Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công chứng, số công chứng 1091, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD.

- Yêu cầu tuyên huỷ nội dung cập nhật biến động sang tên ông Vũ Thái N1 tại trang 3 của các GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cùng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 27-02-2019, gồm: GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976507 của thửa đất số 59; số CP 976512 của thửa đất số 60; số CP 976518 của thửa đất số 61, 66, 67; số CP 976516 của thửa đất số 62, 63; số CP 976508 của thửa đất số 64; số CP 976509 của thửa đất số 65; số CP 976515 của thửa đất số 33, 34; số CP 976517 của thửa đất số 35, 36.

- Yêu cầu phân chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với toàn bộ di sản của cụ T7 là QSD đất thuộc các thửa 33, 34, 35, 36, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 và

di sản của cụ T7, cụ L6 là QSD đất thửa số 477, cùng tờ bản đồ số 28, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Yêu cầu phân chia số tiền 9.340.780.170 đồng là tiền ông N1 đã nhận bồi thường xuất phát từ việc thu hồi các thửa đất của cụ T7, chia thành 05 phần cho 05 người con của cụ T7, trong đó phần bà N hưởng là 1.868.156.034 đồng.

Bà N yêu cầu được phân chia đất cùng sử dụng với các anh chị em là bà M, ông N3, ông T8 toàn bộ diện tích của các thửa đất số 33, 34, 35, 36, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, tờ bản đồ số 28; chia cho ông N1 được quyền sử dụng toàn bộ diện tích của thửa đất số 59, 477, tờ bản đồ số 28. Trường hợp giá trị của thửa đất nào cao hơn thì người được nhận phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị chênh lệch cho người kia.

Bị đơn là ông Vũ Thái N1 thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Hương G trình bày:

Ông Vũ Thái N1 thống nhất với trình bày của nguyên đơn đã nêu trên về cha mẹ, người thừa kế của cha mẹ; các anh chị em của ông N1; khối tài sản chung của cụ T7 và cụ L6; việc cụ L6 lập Di chúc để lại toàn bộ di sản cho cụ T7, cũng như việc cụ T7 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp các GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27-02-2019 đối với các thửa đất số 33, 34, 35, 36, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 102, 103, tờ bản đồ số 28, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuy nhiên, về các thửa đất mà nguyên đơn yêu cầu chia thì đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N1. Bởi vì:

Di chúc của cụ L6 để lại tài sản của cụ L6 cho cụ T7 được lập tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) ngày 06-01-2011 là hoàn toàn hợp pháp. Khi đó cụ L6 rất khỏe mạnh, minh mẫn và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Sau khi cụ L6 chết vào năm 2018, cụ T7 đã thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với các QSD đất và cụ đã được công nhận QSD đất hợp pháp.

Năm 2019, ông N1 được cha là cụ Thanh tặng cho các QSD đất nêu trên và toàn bộ các thửa đất đó cũng đã được đăng ký sang tên ông N1 theo đúng quy định của pháp luật. Việc cụ Thanh T9 cho ông N1 là hoàn toàn tự nguyện, đúng nguyện vọng của cụ T7, thời điểm thực hiện thủ tục tặng cho, cụ T7 hoàn toàn minh mẫn, không bị hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự. Do đó việc bà N cho rằng cụ T7 không còn minh mẫn và bị mất năng lực hành vi dân sự là hoàn toàn không đúng.

Năm 2022, Nhà nước có thông báo thu hồi một phần trong tổng diện tích các thửa đất cụ T7 tặng cho ông N1 để thực hiện dự án Đường C -Vũng Tàu. Năm 2023 có Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, ông N1 được nhận 7.985.217.400 đồng. Tuy nhiên, thực tế số tiền ông N1 nhận được là 6.283.849.900

đồng do ông đã giao cho bà Nguyễn Thị K 1.701.367.500 đồng để giải quyết tranh chấp về QSD 1.409m^2 đất với bà K.

Vì các lẽ trên ông N1 không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Hiện nay, ông Vũ Thái N1 đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ các thửa đất và đã nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi QSD đất. Ngoài ra ông N1 cũng đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 477, tờ bản đồ số 28 (được tách từ thửa đất số 60, tờ bản đồ số 28) xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). Đối với thửa đất số 477, tờ bản đồ số 28, cụ L6 đã tặng cho ông S, hiện nay ông S đã chết nên ông N1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Đối với ý kiến của bà Vũ Thị Tuấn M cho rằng căn nhà hiện nay con trai của bà M đang ở là do bà M xây dựng thì ông N1 khẳng định căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28 vào năm 2019 là do ông N1 tự bỏ tiền và công sức để xây dựng, không có việc bà M bỏ số tiền 500.000.000 đồng cho ông N1 xây dựng như bà M đã trình bày. Vì vậy, ông không đồng ý với việc thanh toán lại giá trị căn nhà trên cho bà M.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Vũ Thị Tuấn M thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị L trình bày:

Bà M là con ruột của cụ T7 và cụ L6. Bà thống nhất với trình bày của nguyên đơn đã nêu trên về cha mẹ, người thừa kế của cha mẹ; các anh chị em của bà M; khối tài sản chung của cụ T7 và cụ L6.

Năm 2019 sau khi cụ L6 chết, bà M có về xây dựng nhà ở trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy bà không trực tiếp xây dựng căn nhà nhưng bà là người bỏ số tiền 500.000.000 đồng và nhờ ông N1 xây dựng.

Việc cụ Thanh T9 cho ông N1 toàn bộ QSD đất thì bà M không được thông báo và không biết sự việc trên. Bà xác định tại thời điểm ký Hợp đồng tặng cho, cụ T7 đã không còn minh mẫn do đã bị tai biến nhiều năm, các lần cụ T7 bị bệnh nặng bà M đều là người trực tiếp chăm sóc và đưa cụ T7 đi bệnh viện nên bà M biết rõ tình trạng sức khoẻ của cụ T7.

Bà M đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà yêu cầu chia di sản của cụ T7, cụ L6 theo quy định pháp luật. Đồng thời, yêu cầu ông N1 phải thanh toán lại toàn bộ giá trị căn nhà được xây dựng vào năm 2019 cho bà M.

Ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3 thông qua người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị L thống nhất trình bày: Các ông là con ruột của cụ T7, cụ L6. Ông T1, ông N3 thống nhất với trình bày của nguyên đơn đã nêu trên về cha mẹ, người thừa kế của cha mẹ; các anh chị em; khối tài sản chung của cha mẹ để lại. Ông T1,

ông N3 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà N, phân chia di sản của cụ T7, cụ L6 theo quy định pháp luật.

Anh Vũ Minh T2 trình bày: Anh T2 là con trai của bà Vũ Thị Tuấn M. Hiện anh T2 cùng vợ là chị Nguyễn Thị Thoại M1 đang trực tiếp ở và quản lý và sử dụng căn nhà do bà M xây dựng vào năm 2019 trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà M cũng sống ở đó cho đến năm 2023 thì giữa bà M và ông N1, bà L1 phát sinh mâu thuẫn nên bà M ra ngoài thuê phòng trọ để ở, còn vợ chồng anh T2 hiện vẫn ở tại nhà đất này. Vợ chồng ông N1 chưa bao giờ yêu cầu anh phải trả lại căn nhà. Nay anh đề nghị Toà án giải quyết cho bà M được tiếp tục sử dụng căn nhà trên để ổn định cuộc sống, vì gia đình khó khăn, không có điều kiện để mua đất xây dựng nhà mới.

Chị Nguyễn Thị Thoại M1 trình bày: Chị M1 là vợ của anh Vũ Minh T2, kết hôn với anh T2 năm 2022 và vợ chồng chung sống tại căn nhà thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) cho đến nay. Về nguồn gốc của căn nhà thì chị không rõ vì căn nhà đã được xây dựng từ trước khi chị về. Giữa vợ chồng bà M1 và ông N1, bà L1 không có mâu thuẫn gì với nhau. Chị M1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà Phạm Thị Thúy L1 trình bày: Bà L1 là vợ của ông N1 và là con dâu của cụ T7, cụ L6. Bà L1 không được hưởng bất kỳ di sản nào của cụ T7, cụ L6 để lại. Bà L1 thống nhất với trình bày của chồng bà là ông N1. Sau khi cụ L6 chết thì ông N1 và bà L1 là người trực tiếp chăm sóc cụ T7. Năm 2019, cụ T7 làm thủ tục tặng cho toàn bộ tài sản là QSD đất cho ông N1, thủ tục tặng cho tài sản được thực hiện theo quy định pháp luật và đúng với nguyện vọng của cụ T7. Ông N1 đã quản lý, sử dụng đất và nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi QSD đất. Bà L1 đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị K trình bày: Năm 2023, khi Nhà nước thu hồi đất và bồi thường, bà K và ông Vũ Thái N1 có tranh chấp với nhau về diện tích đất bồi thường thuộc dự án Đường Cao tốc B với diện tích 1.409m^2. Tổng số tiền bồi thường đối với diện tích hai bên có tranh chấp là 2.801.200.000 đồng, bà và ông N1 thỏa thuận chia đôi số tiền trên. Bà K được nhận số tiền là 1.400.600.000 đồng. Việc phân chia là tự nguyện giữa hai bên, không thông báo với chính quyền địa phương.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P trình bày:

Ngày 27-02-2019, cụ Vũ Văn T7 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do nhận thừa kế đối với các thửa đất số 33, 34, 35, 36, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, tờ bản đồ số 28, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 26-3-2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác nhận cập nhật biến động tại trang 3 của các GCN nói trên về việc cụ Thanh T9 cho ông Vũ Thái N1.

Việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động QSD đất đối với các thửa đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của bà Vũ Thị Thanh N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Những người làm chứng:

Ông Phạm Đức L2 trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm:

Từ năm 2013 cho đến nay, ông L2 là trưởng thôn T, xã C, đồng thời là hàng xóm ở gần nhà các đương sự. Ông không có mối quan hệ họ hàng thân thích với các đương sự trong vụ án này. Ông L2 cam đoan khai báo trung thực những tình tiết có liên quan đến tranh chấp mà ông biết, cam đoan không nhận lợi ích nào từ bất kỳ ai.

Về sức khỏe của cụ T7: Trong năm 2017, cụ L6 đã từng 02 lần gọi ông sang nhà xem vì tưởng cụ T7 đã mất, sau khi được cán bộ y tế kiểm tra và hồi sức thì cụ T7 vẫn tiếp tục sống nhưng sức khỏe rất yếu, không nói được, không tự sinh hoạt được và tinh thần cũng không minh mẫn, lúc nào nhìn thấy cụ cũng trong trạng thái mơ màng. Trước đây cụ T7 là sĩ quan Ngụy nên có biết chữ, biết đọc, biết viết nhưng sau khi bị tai biến thì cụ không còn minh mẫn, không đọc, viết hay nói chuyện được nữa. Từ khi hai vợ chồng cụ T7 bệnh tật thì chủ yếu là hai cụ chăm sóc nhau, có lúc thấy 02 người con gái về thăm nom. Đến khoảng năm 2018 thì ông N1 mới đón hai cụ về nhà riêng của vợ chồng ông N1 để chăm sóc, được một thời gian sau thì cụ L6 mất.

Về việc ông ký làm chứng trong Hợp đồng tặng cho cụ thể như sau: Khoảng ngày 06-3-2019, ông N1 có gọi điện thoại cho ông, nhờ ông sang nhà viết và ký giấy tờ nhưng cũng không nói rõ là giấy tờ gì, chỉ nói "qua viết giùm mình". Theo nội dung cuộc gọi đó thì ông N1 hẹn ông khoảng 09 đến 09 giờ rưỡi sáng ngày 07-3-2019 sang nhà ông N1 để viết giấy tờ và có nói tới lúc đó sẽ gọi lại để nhắc ông, nhưng thực tế thì chiều ngày 07-3-2019 ông N1 mới gọi lại để nói ông sang nhà riêng của ông N1. Ông L2 khẳng định, vợ chồng ông N1 mới là người trực tiếp nhờ ông ký làm chứng việc lập Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ T7 với ông N1.

Khoảng thời gian làm việc tại nhà riêng của vợ chồng ông N1 vào ngày 07-3-2019 rất nhanh, diễn biến từ thời điểm ông sang nhà ông N1 cụ thể như sau: Khi ông sang đến nơi thì đã thấy có văn bản được đánh máy, soạn sẵn, ông không biết do ai soạn; vợ chồng ông N1 và công chứng viên nói việc ông cần làm là ký vào văn bản đó; lúc này, vợ chồng ông N1 mới dìu cụ T7 từ trong phòng ra, hai vợ chồng đỡ hai bên của cụ T7 để cụ ngồi trên ghế, công chứng viên thì lật từng trang và chỉ chỗ cần ký cho ông L2 ký; sau khi ông L2 ký xong thì vợ chồng ông N1 và công chứng viên kêu ông L2 cầm tay cụ T7 để giúp lăn điểm chỉ vào văn bản, lúc này công chứng viên lật văn bản từng trang và chỉ chỗ cần lăn tay, vợ chồng ông N1 thì mỗi người

một bên đỡ người cụ T7, chỉ còn ông L2, không có ai nữa nên mới nhờ ông cầm tay cụ T7 lăn vào mực và điểm chỉ vào văn bản vì cụ T7 không tự cử động tay được.

Ông L2 khẳng định, trong suốt quá trình ký văn bản ông không đọc nội dung, không được ai đọc cho nghe, ông cũng không đọc cho ai nghe văn bản đã ký đó và hôm đó ông cũng không thấy ai ngồi tự đọc văn bản cả. Ông L2 nghĩ đó là chuyện riêng của gia đình ông N1, không liên quan đến ông, ông N1 nhờ ông ký làm chứng thì ông ký chứ ông không nghĩ đến hậu quả như thế nào. Ông cũng không biết văn bản đó là văn bản gì, công chứng viên chỉ ông ký chỗ nào thì ông ký chỗ đó, đến nay, khi hai bên xảy ra tranh chấp thì ông mới biết văn bản đó là hợp đồng tặng cho đất của cụ T7 cho ông N1. Do đó, ông cũng không biết thời điểm ông ký vào văn bản thì đã có trang "Lời chứng của công chứng viên" hay chưa, đến nay ông mới biết trong văn bản ông đã ký hôm đó có nội dung xác nhận việc "người làm chứng (là ông) đã đọc văn bản cho bên tặng cho (là cụ T7) nghe và bên nhận tặng cho (là ông N1) cũng đã đọc lại hợp đồng, đồng ý rồi mới ký".

Ông Nguyễn Văn L3 trình bày: Năm 2014 ông L3 là thành viên trong Hội đồng xác định mức độ khuyết tật để xét duyệt hưởng trợ cấp xã hội cho những người bị khuyết tật có đơn xin hưởng trợ cấp trên địa bàn xã C, trong đó có trường hợp của cụ Vũ Văn T7. Sau khi kiểm tra hồ sơ bệnh án của cụ T7 về tiền sử bệnh, trực tiếp quan sát hành vi, cử chỉ, hành động và nhìn thực tế cơ thể để đánh giá, xác định cụ T7 không thể tự đi lại, trả lời hay nói chuyện, đầu óc không còn minh mẫn, lơ mơ, phải phụ thuộc vào người nhà trợ giúp trong việc đi lại, vệ sinh. Do đó, ông xác định cụ T7 bị khuyết tật nặng đủ điều kiện hưởng trợ cấp xã hội và trình lên Phòng Thương binh và Xã hội huyện để xem xét cho cụ T7 hưởng trợ cấp.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L4 trình bày: Bà L4 là thành viên trong Hội đồng xét duyệt người khuyết tật cùng với ông Nguyễn Văn L3. Theo bà L4, tại thời điểm đánh giá thì cụ T7 bị khuyết tật nặng, đủ điều kiện hưởng trợ cấp xã hội dành cho người khuyết tật do khi bà đặt câu hỏi thì cụ T7 đều không trả lời được, miệng không nói được, đầu óc không còn minh mẫn, lơ mơ, phải phụ thuộc vào người nhà trợ giúp trong việc đi lại, vệ sinh. Bà không quen biết cụ T7 cũng như thành viên trong gia đình cụ T7. Sau lần đánh giá đó thì bà cũng không gặp lại cụ T7 lần nào.

Ông Đỗ Văn Đ1 trình bày: Ông Đ1 cho biết ông làm nghề tài xế chạy xe dịch vụ, ông thường được cụ L6 nhờ chở cụ T7 đi khám bệnh. Nhiều lần chở cụ T7 đi khám bệnh thì ông thấy khi lên xe cụ T7 ngồi im, không nói chuyện. Qua lời kể của cụ L6 thì ông biết được cụ T7 bị bệnh tai biến nhiều năm, không thể đi lại, phải có người trợ giúp.

Bà Nguyễn Thị L5 trình bày: Bà Lê L7 hàng xóm gần nhà bà L6, ông T7, ông N1, bà M. Về căn nhà trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, trước khi xây bà M có sang hỏi và nhờ bà liên hệ với người đấu nối điện, nước để chuẩn bị cho việc xây nhà và hàng ngày bà M đều ở trên đất kiểm tra việc xây dựng, phụ dọn dẹp phế liệu… Sau khi xây dựng xong thì bà M cùng con trai của bà M về sinh sống trên đất. Còn

cụ T7 bệnh đã rất nhiều năm và chủ yếu là nằm một chỗ, ít tiếp xúc với người ngoài, cụ thể là bệnh gì thì bà không biết.

Bà Lê Thị T4 trình bày: Bà T4 là hàng xóm gần nhà bà L6, ông T7, ông N1, bà M. Năm 2019, bà M đã về tại thôn T xây dựng nhà để ở, nhà bà M xây sát bên nhà ông N1, bà L1 đang ở hiện nay. Bà M cùng các con của bà M sống trên nhà đất này từ năm 2019 cho đến nay. Do là hàng xóm nên bà thường sang nhà cụ L6 chơi và hỏi thăm sức khoẻ cụ T7, chủ yếu bà nói chuyện với cụ L6, còn cụ T7 thì nằm một chỗ, ít tiếp xúc với người ngoài.

Ông Huỳnh Văn H trình bày: Ông H là hàng xóm của ông N1, bà L1. Ông thường được ông N1 nhờ cắt tóc cho cụ T7. Theo ông H thì cho đến khi chết mặc dù bị bệnh, tay chân không hoạt động được nhưng cụ T7 vẫn nói chuyện minh mẫn và bình thường.

Ông Lưu Quang M2 trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Ông M2 là hàng xóm ở cạnh bên nhà ông N1, bà L1. Năm 2019, ông N1 có thuê ông T5, ông T6 và ông H1 đến xây nhà. Việc ông N1 xây dựng nhà nhằm mục đích gì, nguồn tiền ở đâu thì ông không biết. Sau khi ông N1 xây nhà được một thời gian thì mẹ con bà M2 có dọn về ở. Về tình trạng bệnh của cụ T7, ông không biết cụ T7 bị bệnh gì nhưng khi sang nhà ông N1 chơi có hỏi thăm sức khoẻ thì cụ T7 vẫn nói chuyện bình thường, không có dấu hiệu gì của người không minh mẫn.

Ông Lê Văn T5 trình bày: Khoảng tháng 10 đến tháng 11 năm 2019, ông T5 nhận xây dựng nhà cho ông Vũ Thái N1, theo hình thức nhận ngày công. Về tiền công thợ là 180.000.000 đồng do ông N1 thanh toán. Trong quá trình xây dựng, ông không thấy bà M2 đến theo dõi hay đôn đốc gì. Sau khi hoàn thành thì cũng không rõ ai sinh sống trên căn nhà đó. Đối với cụ Vũ Văn T7 thì theo ông T5, tình trạng sức khoẻ của cụ T7 tuy bị liệt, đi lại phải có người dìu đỡ nhưng vẫn minh mẫn, khi ông và anh em hỏi thăm sức khoẻ thì cụ đều trả lời bình thường.

Ông Nguyễn Trọng T6 trình bày: Ông T6 là hàng xóm của cụ T7, cụ L6. Năm 2019, ông có nhận xây dựng nhà cho ông N1. Ông N1 là người trả tiền công và mua vật liệu xây dựng. Quá trình xây dựng thì ông không thấy bà M2 và cũng không gặp bà sống ở đây khi căn nhà hoàn thiện. Khoảng gần hai năm gần đây thì con trai bà M2 có chuyển đến sống tại căn nhà trên. Thời điểm làm nhà, ông có gặp cụ T7 thì thấy sức khỏe cụ T7 vẫn bình thường, vẫn có thể nói chuyện minh mẫn.

Ông Nguyễn Bá N4 trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Ông là hàng xóm gần nhà cụ L6, cụ T7, đồng thời ông là Tổ trưởng Tổ 4, thôn T, xã C. Trước đây, khi cụ T7 còn sống, ông thường xuyên qua thăm hỏi, nói chuyện với cụ T7, trước năm 2014 ông thỉnh thoảng chở cụ T7 đi bằng xe máy, ông thấy tình trạng sức khoẻ của cụ T7 tốt, minh mẫn, đi lại bình thường. Gia đình cụ T7 thuộc diện hộ nghèo nên được hưởng trợ cấp xã hội theo diện hộ nghèo.

Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 05-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thanh N đối với ông Vũ Thái N1 về *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp thừa kế tài sản"*.

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 1091 quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-3-2019 giữa cụ Vũ Văn T7 và ông Vũ Thái N1 tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vô hiệu.

2. Công nhận di sản thừa kế của cụ Vũ Văn T7 để lại là quyền sử dụng đất các thửa 59, 60, 61, 66, 67, 62, 63, 64, 65, 33, 34, 35, 36 cùng tờ bản đồ số 28, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và số tiền bồi thường do thu hồi đất là 7.940.180.170 đồng.

3. Công nhận di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị L6, cụ Vũ Văn T7 để lại là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 477, tờ bản đồ số 28 có diện tích 430m^2, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Công nhận hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của cụ Vũ Văn T7, cụ Nguyễn Thị L6 là 05 người con gồm bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3, ông Vũ Thái N1.

5. Di sản của cụ Vũ Văn T7, cụ Nguyễn Thị L6 được phân chia như sau:

- Công nhận ông Vũ Thái N1 được quyền sử dụng thửa đất số 477, tờ bản đồ số 28, diện tích 430m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826040 được UBND huyện T (nay là UBND thành phố P) cấp ngày 10-12-2005 và thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.489m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27-02-2019 cùng các công trình vật kiến trúc là nhà, hàng rào, mái che, cây trồng trên các thửa đất nêu trên. Đất đều thuộc xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Buộc bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Minh T2, bà Nguyễn Thị Thoại M1 di dời và bàn giao căn nhà có diện tích 106,2m^2 trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Vũ Thái N1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Công nhận bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3 được quyền sử dụng các thửa đất gồm: Thửa đất số 60, diện tích 6.010m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976512 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27-02-2019; Thửa đất số 61, 66, 67, có tổng diện tích 514m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976518 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27-02-2019; Thửa đất số 64, diện tích 2.167,4m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976508 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27-02-2019; Thửa đất số 65, diện tích 261,7m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976509 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27-02-

2019; Thửa đất số 62, 63, có tổng diện tích 323m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976516 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27-02-2019; Thửa đất số 33, 34, có tổng diện tích 720m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976515 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27-02-2019; Thửa đất số 35, 36, có tổng diện tích 825m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976517 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27-02-2019 cùng toàn bộ công trình, vật kiến trúc là nhà, hàng rào, cây trồng trong phạm vi các thửa đất nêu trên. Các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 28, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Vũ Thái N1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị di sản cho bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3 mỗi người số tiền là 1.652.192.061 đồng.

- Buộc ông Vũ Thái N1 bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 33, 34, 35, 36, 60, 61, 62, 66, 67, 63, 64, 65, tờ bản đồ số 28 cho bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3, ông Vũ Thái N1 để các ông bà nêu trên thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp ông Vũ Thái N1 không bàn giao bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên thì bà N, bà M, ông T1, ông N3 được quyền tự mình liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án và theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

- Ngày 09-5-2025, bị đơn là ông Vũ Thái N1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 19-5-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tuấn M kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận cho bà M được nhận một phần thửa đất số 59, tờ bản đồ số 28 và căn nhà do bà xây dựng trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Tuấn M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Tuấn M, người đại diện hợp pháp của ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3 đồng ý ngoài phần thừa kế mà bị đơn đã được chia theo Bản án sơ thẩm, thì chia thêm cho bị đơn một phần di sản khoảng 1.500m^2 đất tại các thửa đất số 1202 (33 cũ), 1208 (34 cũ) và

một phần thửa đất số 1217 (60 cũ) nối thẳng từ thửa 1023 (477 cũ) và thửa 1022 (676 cũ) đến thửa 1202 (33 cũ) và thửa 1208 (34 cũ).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế là di sản của cụ Nguyễn Thị L6 và cụ Vũ Văn T7 để lại. Bị đơn cho rằng cụ T7 đã có hợp đồng tặng cho bị đơn toàn bộ các thửa đất cụ T7 đứng tên trên GCN QSD đất. Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho và chia thừa kế.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa cụ Vũ Văn T7 với ông Vũ Thái N1: Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được tại Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội thị xã P, UBND huyện T, Bệnh viện B1, Văn phòng công chứng Lê Minh Đ và lời khai của người làm chứng thì có căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông Vũ Văn T7 và ông Vũ Thái N1 được lập khi ông Vũ Văn T7 đang ở trong trạng thái suy kiệt về sức khỏe, bị khuyết tật nặng về vận động và thần kinh dẫn đến tinh thần không còn minh mẫn, tỉnh táo, không làm chủ được hành vi. Việc ông T7 không tự mình điểm chỉ mà người làm chứng ông Phạm Đức L2 phải cầm tay để điểm chỉ thể hiện ông T7 không còn nhận thức và không thể hiện sự tự nguyện của ông T7. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho QSD đất nói trên vô hiệu theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận nên toàn bộ diện tích đất theo Hợp đồng tặng cho QSD đất nói trên không còn thuộc QSD của ông N1 mà được xác định là tài sản của ông T7. Do đó, yêu cầu hủy cập nhật biến động sang tên ông Vũ Thái N1 tại các GCN QSD đất và chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị L6 và cụ Vũ Văn T7 là có căn cứ để chấp nhận.

Bà M kháng cáo yêu cầu được chia phần đất có căn nhà mà bà xây dựng trên thửa đất số 59 nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp, tuy nhiên Bản án sơ thẩm còn tuyên thiếu về việc hủy cập nhật biến động sang tên và có tính toán chưa chính xác về số tiền các thừa kế được chia nhưng chênh lệch không nhiều nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Vũ Thái N1 và bà Vũ Thị Tuấn M, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng cần hủy các cập nhật biến động đất sang tên ông N1 như phân tích ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, đều thuộc trường hợp có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và lời khai nhận của các đương sự trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

[2.1] Các thửa đất số 33, 34, 35, 36, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 477, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 102, 103, cùng tờ bản đồ số 28 (cũ), xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc đều thuộc quyền sử dụng (QSD) của cụ Nguyễn Thị L6 và cụ Vũ Văn T7 và đều đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCN QSD) đất số M 169109 ngày 28-8-1998, đứng tên cụ L6 *(BL 128 tập 08)*. Trên thửa đất số 60 có 02 căn nhà 01 tầng đã được tạo dựng từ trước khi cụ L6 chết; bà L1 (con dâu cụ T7, cụ L6) cho rằng căn nhà do ông N1 (chồng bà L1) xây dựng từ năm 2000 nhưng không có chứng cứ chứng minh; còn bà N và bà M cho rằng căn nhà do hai cụ xây dựng từ năm 2000 khi hai cụ còn trẻ, còn đang làm ra tiền, không phụ thuộc vào con cái. Xét thấy, đến nay các con của cụ T7 và cụ L6 không chứng minh được các căn nhà đó là do mình xây dựng, do đó cần xác định tài sản này có nguồn gốc là thuộc quyền sở hữu của cụ T7, cụ L6 *(BL 358 tập 15; 427 tập 23)*.

[2.2] Khi cụ L6 còn sống, đã tách thửa số 59 (cũ) thêm một số thửa và chuyển nhượng cho người khác *(BL 121-128; 195-198 tập 08)*; tách thửa số 60 (cũ) thêm 06 thửa, sang tên xong cho 05 người con mỗi người 01 thửa, còn lại thửa 477 (cũ) nay vẫn đứng tên cụ L6 *(BL 181-195 tập 08)*.

[2.3] Sau khi cụ L6 chết năm 2018 thì toàn bộ tài sản là QSD các thửa đất còn lại (trừ thửa 477) đã được cụ T7 làm thủ tục kê khai hưởng thừa kế vào năm 2019 căn cứ theo Di chúc hợp pháp cụ L6 để lại và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp các GCN QSD đất, quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng ngày 27-02-2019 cho cụ Vũ Văn T7, gồm: GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976507 của thửa đất số 59 (nay là 641); số CP 976512 của thửa đất số 60 (nay là 1217); số CP 976518 của thửa đất số 61, 66, 67 (nay là 1205, 1209, 1204); số CP 976516 của thửa đất số 62, 63 (nay là 1201, 1206); số CP 976508 của thửa đất số 64 (nay là 1200); số CP 976509 của thửa đất số 65 (nay là 640); số CP 976515 của thửa đất số 33, 34 (nay là 1202,

1208); số CP 976517 của thửa đất số 35, 36 (nay là 1207, 1203) *(BL 129-156 tập 08)*.

[2.4] Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 07-3-2019 giữa cụ T7 với ông Vũ Thái N1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Vũ Thái N1 toàn bộ QSD đất các thửa số 33, 34, 35, 36, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 102, 103, tờ bản đồ số 28 (cũ) từ ngày 26-3-2019 *(BL 109-120, 199-216 tập 08)*.

[2.5] Năm 2023, để thực hiện dự án Đường C - Vũng Tàu, Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích trong tổng số các thửa đất mà ông N1 đứng tên nêu trên (cụ thể, đã thu hồi một phần thửa số 64, 65 và toàn bộ các thửa số 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 102, 103). Theo Quyết định về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 6725/QĐ-UBND ngày 27-6-2023 của UBND thị xã P thì ông N1 được nhận tổng giá trị bồi thường đất và tài sản trên đất là 9.340.780.170 đồng.

[2.5.1] Tại Quyết định số 6725/QĐ-UBND nêu trên có khoản tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm tại phần II Điều 1 là 1.250.771.250 đồng, xét thấy Quyết định đã có nêu rõ số tiền này thuộc mục hỗ trợ 1,5 lần giá đất nông nghiệp, không phải thuộc mục hỗ trợ do chuyển đổi nghề hay các mục khác nên không được xem là khoản tiền bồi thường, hỗ trợ riêng cho gia đình ông N1 như quan điểm của phía bị đơn nêu. Do đất là di sản của cụ T7, cụ L6 để lại, nên các đồng thừa kế đều có quyền đối với khoản hỗ trợ giá đất này.

[2.5.2] Trong phần đất bị thu hồi, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị K tranh chấp với ông N1 diện tích 1.409m^2 đất, tuy nhiên ông N1 và bà K đã tự thỏa thuận, thống nhất chia đôi, mỗi bên nhận 50% số tiền bồi thường đối với diện tích đất tranh chấp nói trên, ông N1 đã trả xong tiền cho bà K. Ông N1 cho rằng diện tích 1.409m^2 đất tranh chấp thuộc vị trí 1, nên được bồi thường về đất với giá trị là 3.402.735.000 đồng, ông N1 đã giao cho bà K 1.701.367.500 đồng và theo Quyết định bồi thường nêu trên thì số tiền 65.611.520 đồng bồi thường về cây trồng, vật nuôi, ao nuôi cá cũng là của bà K, ông V. Còn bà K cho rằng toàn bộ số tiền bồi thường bà được nhận đối với diện tích 1.409m^2 đất tranh chấp nói trên là 1.400.600.000 đồng. Xét thấy, không có tài liệu, chứng cứ nào xác định diện tích 1.409m^2 đất tranh chấp nói trên thuộc vị trí 1 và cũng không có tài liệu, chứng cứ nào xác định số tiền ông N1 đã giao cho bà K. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định ông N1 đã giao cho bà K 1.400.600.000 đồng trong tổng số tiền được nhận theo Quyết định về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 6725/QĐ-UBND ngày 27-6-2023 của UBND thị xã P. Khoản tiền này được ông N1 xử lý không thông qua ý kiến của các chị em khác vì khi đó ông đang đứng tên QSD đất và tranh chấp là có thật nên Tòa án cấp sơ thẩm trừ phần này khỏi khối di sản, các đồng thừa kế không kháng cáo phần này coi như chấp nhận, không xem xét lại.

[2.5.3] Sau khi trừ khoản trả cho bà K, số tiền bồi thường do thu hồi đất thực tế còn lại là 7.940.180.170 đồng, hiện ông N1 đang quản lý *(BL 157-166 tập 08; 519 tập 32; 522 tập 33; 523 tập 34)*.

[2.6] Như vậy tại thời điểm hiện nay thì tài sản có nguồn gốc của cụ L6 và cụ T7 còn lại là các thửa đất số 1202 (33 cũ), 1208 (34 cũ), 1207 (35 cũ), 1203 (36 cũ), 641 (59 cũ), 1217 (60 cũ), 1205 (61 cũ), 1201 (62 cũ), 1206 (63 cũ), 1200 (64 cũ), 640 (65 cũ), 1209 (66 cũ), 1204 (67 cũ), 1203 (477 cũ), cùng tờ bản đồ số 29 (28 cũ), xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ), tổng diện tích theo các GCN QSD đất là 12.740,1m^2, cùng 02 căn nhà 01 tầng diện tích 58,3m^2 và 13,5m^2 trên thửa đất số 1217 (60 cũ) và số tiền bồi thường do thu hồi đất là 7.940.180.170 đồng.

[3] Xét việc nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho QSD đất, số công chứng 1091, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-3-2019 lập giữa bên tặng cho là cụ Vũ Văn T7 với bên nhận là ông Vũ Thái N1, do Văn phòng công chứng Lê Đ (nay là Văn phòng công chứng Lê Minh Đ) thực hiện (gọi tắt là Hợp đồng tặng cho số 1091), nhận thấy bên tặng cho là cụ Vũ Văn T7 đã chết từ ngày 11-4-2020 nên trong vụ án này Tòa án không thể trực tiếp xác nhận ý chí thật sự của cụ. Do đó, nay cần xem xét, đánh giá tính hợp pháp của văn bản công chứng cũng như các tài liệu chứng cứ khác để xác định.

[3.1] Về sức khỏe và sự minh mẫn của cụ T7: Nguyên đơn và các con của cụ T7 - trừ ông N1 - đều cho rằng khi lập Hợp đồng tặng cho số 1091 thì cụ T7 không minh mẫn do cụ đã bị tai biến từ năm 2005 để lại di chứng, bị khuyết tật nặng. Lời khai của những người làm chứng như ông Phạm Đức L2, ông Nguyễn Văn L3, ông Đỗ Văn Đ1, ông Lê Văn T5, ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ L4, bà Nguyễn Thị L5, bà Lê Thị T4 đều xác định cụ T7 không tự mình vận động được, chủ yếu nằm một chỗ. Trong đó có ông L3, bà L4 - là những người trực tiếp đánh giá tình trạng sức khỏe của cụ T7 vào năm 2014 - khẳng định cụ không trả lời được các câu hỏi của hội đồng xét duyệt, miệng không nói được, đầu óc không minh mẫn, lơ mơ nên hội đồng đã đánh giá cụ T7 bị khuyết tật nặng, đề nghị cho cụ hưởng trợ cấp ở mức cao nhất. Lời khai của những người làm chứng nêu trên phù hợp với hồ sơ hưởng trợ cấp xã hội của cụ T7 từ năm 2016 mà Tòa án thu thập được tại UBND xã C và Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội thị xã P, đều xác định cụ T7 khuyết tật đặc biệt nặng là người cao tuổi, trong đó có cả khuyết tật vận động và khuyết tật nghe, nói, nhìn, thần kinh (thường ngồi một mình, không nói chuyện hoặc quan tâm đến bất kỳ ai); đồng thời, phù hợp với hồ sơ bệnh án các năm 2017, 2018 của cụ T7 mà Tòa án thu thập được tại Bệnh viện B1, xác định cụ T7 có tiền sử tai biến mạch máu não dẫn đến bị di chứng, tiếp xúc chậm *(BL 222, 228 tập 09; 244, 248, 257, 260, 267, 268 tập 10; tập 20; tập 24; 503, 511 tập 30)*. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 là vợ ông N1 cũng xác nhận cụ T7 tay yếu, bị run tay nên không viết hay ký tên được và sau khi cụ L6 chết thì bà L1 là

người hàng tháng trực tiếp đi nhận tiền trợ cấp cho cụ T7 cho đến khi cụ chết. Như vậy, do thời điểm cụ còn sống, không có ai yêu cầu giám định nên không có kết luận y khoa nào kết luận cụ không minh mẫn, do đó tuy không đủ căn cứ xác định cụ T7 hoàn toàn không minh mẫn, nhưng có cơ sở xác định cụ T7 là người cao tuổi, không khỏe mạnh và bị khuyết tật đặc biệt nặng tại thời điểm công chứng Hợp đồng tặng cho số 1091. Trên thực tế, mức độ nhận thức của người này có thể không bị ảnh hưởng bởi bệnh tật nhưng với người khác thì lại có thể bị ảnh hưởng, vì thế trong trường hợp này thì sức khỏe cụ T7 không phải là căn cứ duy nhất để xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho số 1091, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải đánh giá tổng quan các vấn đề khác.

[3.2] Xem xét tính hợp pháp của trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho số 1091, thấy rằng:

[3.2.1] Do cụ T7 là người già yếu, sức khỏe không đảm bảo, không thể đi lại được nên việc công chứng hợp đồng tặng cho nêu trên được thực hiện tại nhà của ông N1 tại thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng năm 2014. Cụ T7 không đọc được, không ký được nên theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 thì phải có người làm chứng, đối với Hợp đồng tặng cho số 1091 thì người làm chứng là ông Phạm Đức L2.

[3.2.2] Hợp đồng tặng cho số 1091 được lập với nội dung tặng cho tài sản, do đó ý chí và sự tự nguyện của người tặng cho là đặc biệt quan trọng, người tặng cho phải thể hiện được mong muốn của mình trong việc này. Xét thấy:

Tại Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho, chỉ có một mình ông Nhật K1 với tư cách "người yêu cầu công chứng", trong khi đó ông N1 là người được nhận tặng cho, không có dấu tích nào của cụ T7 nên không chứng minh được việc cụ T7 có thể hiện ý chí muốn công chứng viên thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho tài sản của mình theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 *(BL 87 tập 06)*.

Mặt khác, người làm chứng ông L2 khai rằng người yêu cầu ông đến làm chứng là vợ chồng ông N1, bà L1, tại thời điểm ông làm chứng việc ký kết hợp đồng, cụ T7 không nói gì, không tự điểm chỉ được mà ông L2 phải cầm tay cụ để điều khiển việc cụ thực hiện điểm chỉ vào hợp đồng vì tại thời điểm công chứng hợp đồng chỉ có mặt vợ chồng ông N1, bà L1, cụ T7, ông L2 và công chứng viên, trong đó vợ chồng ông N1, bà L1 phải dìu đỡ hai bên người cụ T7, công chứng viên lật các trang hợp đồng chỉ chỗ điểm chỉ, chỉ còn ông L2 rảnh tay nên được nhờ làm giúp việc này. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1 là vợ của bị đơn ông N1, cũng là người trực tiếp có mặt khi công chứng hợp đồng tặng cho thì khai rằng khi đó chỉ có một mình ông N1 đỡ cụ T7 ra ghế ngồi, cụ tự ngồi nhưng tay run nên cụ nhờ công chứng viên cầm tay cụ để lăn mực và điểm chỉ vào hợp đồng, không phải ông L2 giúp cụ điểm chỉ. Lời khai của ông L2 và bà L1 đều thống nhất

và phù hợp với các chứng cứ khác ở nội dung cụ T7 không thể tự chủ được tay, chân như đã nêu tại mục [3.1]. Quá trình giải quyết vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm, bà L1 khẳng định người nhờ ông L2 đến làm chứng việc ký kết hợp đồng tặng cho không phải vợ chồng bà mà là ông T6 - anh trai bà L1, vì ông T6 và ông L2 là bạn làm ăn *(BL 87 tập 06; 409, 410 tập 20; 587 tập 37 và BBPT phúc thẩm)*; đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 xác nhận toàn bộ việc làm thủ tục đăng ký biến động QSD đất từ tên cụ L6 sang tên cụ T7 trong năm 2019, cũng như việc mời công chứng viên làm hợp đồng tặng cho QSD đất cho ông N1 đều do ông T6 nhờ dịch vụ luật sư chỉ dẫn và làm giúp. Như vậy, lời khai của ông L2 và bà L1 có điểm khác nhau và các bên cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho lời khai nhưng Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận lời khai của bà L1 vì bà là vợ ông N1 nên quyền lợi của bà không mâu thuẫn với ông N1, bà cũng là người có mặt khi công chứng hợp đồng. Từ đó thấy rằng ông L2 làm chứng không phải do cụ T7, ông N1 hay công chứng viên mời mà là theo yêu cầu của ông T6 - anh vợ ông N1. Việc này không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 là người làm chứng phải do người yêu cầu công chứng mời, nếu không thì phải do công chứng viên chỉ định. Đồng thời qua lời khai trên của bà L1 và ông L2 cũng chứng tỏ người chủ động yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho số 1091 không phải cụ T7.

[3.2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 thừa nhận văn bản công chứng là bản soạn sẵn do công chứng viên đưa, bà không biết ai cung cấp các tài liệu, thông tin thể hiện trong nội dung hợp đồng đó; ông N1 chỉ biết ký chữ N1 nhưng cũng không được rõ lắm, biết đọc chút ít, rất chậm; bà L1 cũng khẳng định tại thời điểm công chứng thì người đọc lại hợp đồng tặng cho để những người có mặt nghe là công chứng viên, không phải người khác, ngoài ra có ai tự đọc không thì bà không biết. Lời khai của bà L1 phù hợp với lời khai của ông L2 - người làm chứng trong hợp đồng tặng cho là khi ông L2 có mặt để ký làm chứng thì đã thấy có sẵn hợp đồng, trong suốt quá trình ký Hợp đồng ông không đọc nội dung, ông không đọc cho ai nghe và ông cũng không thấy ai ngồi tự đọc văn bản. Tại hợp đồng tặng cho, thấy rằng ông L2 là người làm chứng bắt buộc trong hợp đồng công chứng, nhưng ông chỉ ký tên, không ký xác nhận đã đọc lại hợp đồng cho cụ T7 nghe. Tuy nhiên, tại hợp đồng, lời chứng của công chứng viên có nội dung "Bên tặng cho đã nghe người làm chứng là ông Phạm Đức L2 đọc lại hợp đồng này, bên nhận đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã lấy dấu tay, ký vào hợp đồng này" là hoàn toàn không phù hợp, mâu thuẫn với lời khai của ông L2 và với cả bà L1 - là vợ sống cùng nhà ông N1, có mặt lúc công chứng hợp đồng tặng cho.

[3.2.4] Qua các tình tiết đã nêu thấy rằng ông L2 là người làm chứng chỉ về mặt hình thức chứ không bảo đảm đúng tính chất của việc làm chứng là phải chứng kiến toàn bộ quá trình nắm bắt ý chí của các bên ký kết, được thể hiện khách quan vào bản hợp đồng. Đồng thời cũng không có chứng cứ nào thể hiện rõ ràng hợp đồng được soạn thảo, ký kết theo yêu cầu, nguyện vọng của cụ T7 nên hợp đồng tặng cho

không phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự. Do đó không đáp ứng đầy đủ các điều kiện để giao dịch có hiệu lực nên bị vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự như Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định là phù hợp.

[3.2.5] Bà L1, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1 và ông N1 cho rằng Văn bản công chứng là hợp pháp, công chứng viên là người bảo đảm đương nhiên sự thật của việc công chứng, do đó không thể bác bỏ hiệu lực của Hợp đồng công chứng. Tuy nhiên với các tài liệu chứng cứ được thu thập và phân tích ở trên thì ý kiến này không có căn cứ để chấp nhận.

[3.3] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, từ khi nguyên đơn khởi kiện đến nay, ông N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có lần nào ông có mặt trực tiếp làm việc với Tòa án. Mặc dù trong đơn kháng cáo ông N1 cho rằng ông không được Tòa án cấp sơ thẩm cho đối chất làm rõ sự việc, Tòa án chỉ xem xét lời khai của một phía làm thiệt hại đến quyền lợi của ông, nhưng khi Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập ông N1 cùng những người khác đến Tòa án để đối chất thì chỉ ông L2 có mặt nên không thể đối chất được *(BL 643 tập 39; tập 41)*.

[3.4] Những lời khai khác của những người làm chứng như ông Lưu Quang M2, ông Lê Văn T5, ông Nguyễn Trọng T6, ông Huỳnh Văn H, ông Nguyễn Bá N4 không phù hợp với các chứng cứ mà Toà án thu thập được về tình trạng sức khoẻ của cụ T7 nên không có cơ sở để xem xét.

[3.5] Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi giao dịch dân sự là Hợp đồng tặng cho số 1091 vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, ông N1 phải hoàn trả lại QSD các thửa đất và tài sản trên đất đã nhận của cụ T7.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy nội dung cập nhật biến động sang tên ông Vũ Thái N1 tại các GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thấy rằng: Cơ quan quản lý đất đai đã cập nhật biến động, cho phép đăng ký sang tên ông N1 là thực hiện theo Hợp đồng tặng cho đã được công chứng là không sai tại thời điểm làm thủ tục. Tuy nhiên, nay Hợp đồng tặng cho số 1091 bị vô hiệu như đã nêu tại mục [3] nên nội dung cập nhật biến động nói trên không còn căn cứ, không phù hợp với quy định pháp luật, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa phần này của Bản án sơ thẩm, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 47 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 của Chính phủ, hủy nội dung cập nhật biến động sang tên ông Vũ Thái N1 tại trang 3 của các GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp cùng ngày 27-02-2019, gồm: GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976507 của thửa đất số 59 (nay là 641); số CP 976512 của thửa đất số 60 (nay là 1217); số CP 976518 của thửa đất số 61, 66, 67 (nay là 1205, 1209, 1204); số CP 976516 của thửa đất số 62, 63 (nay là 1201, 1206); số CP 976508 của thửa đất số 64 (nay là 1200); số CP 976509 của thửa đất số 65 (nay là 640); số CP 976515 của thửa đất số 33, 34 (nay là 1202,

1208); số CP 976517 của thửa đất số 35, 36 (nay là 1207, 1203) để xác lập lại tình trạng pháp lý QSD đất đứng tên cụ T7.

[5] Xét việc yêu cầu chia thừa kế:

[5.1] Về xác định hàng thừa kế theo pháp luật của cụ T7, cụ L6: Cụ L6 chết năm 2018, cụ T7 chết năm 2020. Căn cứ tờ khai quan hệ nhân thân, các giấy khai sinh do nguyên đơn cung cấp và sự thừa nhận của các đương sự là chị em ruột - con cụ T7, cụ L6, có căn cứ xác định: Cha mẹ của cụ T7, cụ L6 đều đã chết trước cụ T7, cụ L6. Cụ T7, cụ L6 không có con nuôi hay con riêng, có 06 người con chung, trong đó có ông Vũ Nhật S đã chết năm 2022, khi chết ông S chưa có vợ con nên không phát sinh người thừa kế thế vị. Do đó, hiện nay hàng thừa kế thứ nhất của cụ L6, cụ T7 là 05 người con gồm: Bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái N3, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N1, không có người nào thuộc diện không được quyền hưởng di sản và đều đủ điều kiện hưởng thừa kế theo quy định tại Điều 609, 610, 613, 614, 621, 651 Bộ luật Dân sự *(BL 05 tập 01; 36-48, tập 02; 393 tập 17; tập 18; 427 tập 23; 481 tập 28 và 512 tập 31).*

[5.2] Bà M kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chia thừa kế cho bà M được hưởng một phần đất thuộc thửa số 59 (nay là 641) tại vị trí có căn nhà diện tích 106,2m^2 trên đất vì bà cho rằng nhà này do bà bỏ tiền nhờ ông N1 xây dựng vào năm 2019 và nay vợ chồng con trai bà cũng đang ở đó. Tại Tòa án cấp sơ thẩm bà M yêu cầu Tòa án buộc ông N1 trả giá trị căn nhà cho bà, được Tòa án giải thích về yêu cầu độc lập nhưng phía bà M cho rằng chỉ đề nghị xem xét, không làm thủ tục yêu cầu độc lập. Quá trình giải quyết vụ án cho đến nay, bà M không chứng minh được việc bà đã giao tiền cho ông N1 để xây nhà, còn phía ông N1 cho rằng ông không nhận tiền của bà M và đã cung cấp các hoá đơn chứng từ thể hiện ông N1 là người thanh toán tiền vật liệu xây dựng và tiền nhân công khi xây dựng căn nhà nói trên vào năm 2019. Do đó, có căn cứ xác định căn nhà diện tích 106,2m^2 trên phần đất thuộc thửa số 59 (nay là 641) do ông N1 xây dựng trong thời kỳ hôn nhân, không thuộc khối di sản của cụ T7, cụ L6 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M. Hiện nay, căn nhà nói trên do con bà M là vợ chồng ông Vũ Minh T2, bà Nguyễn Thị Thoại M1 đang ở nên cần buộc ông T2, bà M1 giao trả nhà lại cho vợ chồng ông N1, bà L1.

[5.3] Ngoài ra, trên thửa đất số 59 (nay là 641) còn 01 căn nhà có diện tích 78,4m^2 và các công trình là hàng rào tường xây, cổng, hiện nay vợ chồng bị đơn là ông N1, bà L1 đang ở và sử dụng; đồng thời, bao quanh các thửa đất số 33, 34, 35, 36, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 (cũ) có hàng rào lưới B40 dài 361,17m, theo kết quả định giá thì đơn giá là 438.000 đồng/m, thành tiền 158.192.460 đồng. Bị đơn ông N1 cho rằng các công trình trên là do ông tạo dựng, còn các đương sự khác thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của cụ T7, cụ L6 đều thừa nhận không phải do cụ L6, cụ T7 hay bà N, bà M, ông N3, ông T1 xây dựng nên Hội đồng xét xử xác định các tài sản trên không thuộc di sản thừa kế.

[5.4] Về xác định di sản của cụ T7, cụ L6:

Như đã phân tích, đánh giá tại mục [2] và mục [3] thì Hợp đồng tặng cho số 1091 bị vô hiệu, các cập nhật biến động đăng ký sang tên ông N1 tại các GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã bị hủy nên QSD các thửa đất tranh chấp, tài sản trên đất, tiền bồi thường do thu hồi đất như đã nêu trên tại mục [2.6] vẫn là của cụ T7, trong đó có thửa đất 477 của cả cụ T7 và cụ L6, chưa được chia thừa kế. Không có chứng cứ nào thể hiện cụ T7, cụ L6 còn có nghĩa vụ tài sản phải thực hiện, di sản của hai cụ đủ điều kiện chia thừa kế, cụ L6 chết không để lại di chúc định đoạt QSD thửa đất 477, cụ T7 chết không để lại di chúc nên di sản được chia thừa kế theo quy định pháp luật tại các Điều 612, 649, 650, 651 Bộ luật Dân sự. Việc chia thừa kế này ở thời điểm hai cụ đều đã chết, đồng nhất về hàng thừa kế nên di sản đều được chia hết cho các đồng thừa kế, không cần chia riêng từng phần tài sản của cụ T7 và cụ L6. Trên các thửa đất có một số cây trồng nhưng các đương sự không yêu cầu chia nên không tính giá trị, sau khi chia QSD đất nếu có cây trồng trên phần đất của ai thì người đó tiếp tục sở hữu cây trồng đó.

[5.5] Về giá trị di sản:

[5.5.1] Theo các GCN QSD đất và hồ sơ thu hồi, bồi thường đất thì tổng diện tích đất của cụ T7 và cụ L6 nay còn lại là 12.740,1m^2. Theo Chứng thư thẩm định giá số 450/2025.002-CT ngày 29-4-2025 của Công ty cổ phần C3 thì tổng giá trị của các thửa đất trên là 18.716.813.874 đồng và 02 căn nhà trên đất trị giá 21.973.780 đồng. Tổng cộng nhà đất trị giá 18.738.787.654 đồng. Cụ thể như sau:

- Thửa đất số 1023 (477 cũ):1.275.829.130 đồng
- Thửa đất số 1217 (60 cũ):9.048.273.026 đồng
- Thửa đất số 641 (59 cũ):2.886.737.770 đồng
- Thửa đất số 1200 (64 cũ):2.504.166.277 đồng
- Thửa đất số 1202 (33 cũ), 1208 (34 cũ), 1207 (35 cũ), 1203 (36 cũ), 1205 (61 cũ), 1201 (62 cũ), 1206 (63 cũ), 640 (65 cũ), 1209 (66 cũ) và 1204 (67 cũ): 3.001.807.671 đồng.

(Tất cả các thửa đất cùng tờ bản đồ số 29 (28 cũ), xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ).

- Căn nhà diện tích 58,3m^2 trên thửa 1217 (60 cũ):19.856.980 đồng
- Căn nhà diện tích 13,5m^2 trên thửa 1217 (60 cũ):2.116.800 đồng

(BL tập 35).

[5.5.2] Tiền được bồi thường do thu hồi đất, bồi thường về cây trồng trên đất: 7.940.180.170 đồng. Tuy nhiên như đã phân tích tại mục [5.3] thì tiền hàng rào 158.192.460 đồng mà ông N1 đã bỏ ra làm, được tính là chi phí bảo quản di sản, các thừa kế đều phải chịu nên phải trừ số tiền này trước khi chia thừa kế. Về nguyên tắc, mỗi kỷ phần thừa kế được chia đều như nhau, đồng thời, trong khối di sản hiện đang bao gồm cả khoản tiền từ việc Nhà nước thu hồi đất, cũng do ông N1 đang quản lý, nên để thuận tiện cho việc chia di sản, sẽ trừ chi phí bảo quản nói trên vào tiền bồi

thường đất. Như vậy, số tiền được bồi thường do thu hồi đất chỉ còn lại 7.781.987.710 đồng (7.940.180.170 đồng - 158.192.460 đồng).

[5.5.3] Do đó, tổng giá trị di sản của cụ T7, cụ L6 nay còn lại 26.520.775.364 đồng.

[5.6] Về phân chia di sản:

[5.6.1] Theo giá trị di sản nêu tại mục [5.5.3] thì mỗi phần thừa kế được hưởng giá trị là 5.304.155.073 đồng.

[5.6.2] Theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp, ranh thực tế sử dụng do các đương sự chỉ ranh có những phần không trùng với ranh đất theo các GCN QSD đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Do đó, các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết theo GCN QSD đất cũng như ranh Bản đồ địa chính dùng để cấp GCN QSD đất, được thể hiện trên Bản Xử lý nội nghiệp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 11-9-2025.

[5.6.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người thừa kế tuy không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án do ý muốn của các bên chênh lệch nhau quá nhiều, nhưng nguyên đơn bà N và người đại diện của bà M, ông N3, ông T1 tự nguyện đưa ra đề nghị rằng nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu chia thừa kế thì các đồng thừa kế vẫn đồng ý chia thêm cho bị đơn ông N1 diện tích khoảng 1.500m^2 đất trồng cây lâu năm, phần đất còn lại chia cho 05 người thừa kế. Hội đồng xét xử thấy rằng ngoài phần đất 04 đồng thừa kế tự nguyện chia thêm cho ông N1 như nêu trên thì khoản tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi đất hiện còn 7.940.180.170 đồng là do ông N1 quản lý sử dụng từ khi nhận bồi thường năm 2023 đến nay cũng đã phát sinh lợi ích cho ông N1; Xét thấy bị đơn là người có công sức trực tiếp chăm sóc cụ T7 thời gian trước khi cụ qua đời và sự tự nguyện của 04 đồng thừa kế nêu trên cũng phù hợp với phần công sức của ông N1, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện như trên của bà N, bà M, ông N3, ông T1.

[5.6.4] Di sản của cụ T7, cụ L6 là QSD đất đủ điều kiện để chia bằng hiện vật theo quy định tại khoản 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà N đề nghị chia di sản là QSD đất bằng hiện vật chung cho 04 người là bà N, bà M, ông N3, ông T1 đối với các thửa đất số 1207 (35 cũ), 1203 (36 cũ), 1217 (60 cũ), 1205 (61 cũ), 1201 (62 cũ), 1206 (63 cũ), 1200 (64 cũ), 640 (65 cũ), 1209 (66 cũ), 1204 (67 cũ) và chia cho ông N1 QSD đất bằng hiện vật các thửa đất số 1202 (33 cũ), 1208 (34 cũ), 641 (59 cũ), 1023 (477 cũ) và một phần thửa 1217 (60 cũ); các đồng thừa kế là bà M, ông N3, ông T1 cũng đồng ý việc nhận di sản là QSD đất chung với nhau và chung với bà N như đã nêu.

[5.6.5] Xét đề nghị của các đương sự cũng như thực tế sử dụng đất, về QSD đất chia cho ông N1 như sau:

Thửa đất số 641 (59 cũ) có diện tích 1.489m^2, trị giá 2.886.737.770 đồng; thửa 1023 (477 cũ) có diện tích 430m^2, trị giá 1.275.829.130 đồng. Thửa đất số 641 (59 cũ) ông N1 đang quản lý, sử dụng và có nhà do vợ chồng ông tạo lập trên thửa này, còn thửa 1023 (477 cũ) liền kề với thửa đất số 676 thuộc QSD của ông N1. Do đó chia cho ông N1 hai thửa 641 (59 cũ) và 1023 (477 cũ) là phù hợp.

Ngoài ra các đồng thừa kế khác tự nguyện chia thêm cho ông N1 phần diện tích khoảng 1.500m^2 đất thuộc các thửa số 1202 (33 cũ), 1208 (34 cũ) và một phần thửa số 1217 (60 cũ) (phần nối thẳng từ thửa 1023 (477 cũ) và thửa 1022 (676 cũ) đến thửa 1202 (33 cũ) và thửa 1208 (34 cũ)). Theo Bản Xử lý nội nghiệp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập sau khi nghị án thì số liệu chính thức của phần đất này là 1.497,3m^2, gồm các thửa 1202 (33 cũ) có diện tích 503m^2 đất trồng lúa nước, thửa 1208 (34 cũ) có diện tích 217m^2 đất trồng lúa nước và một phần thửa 1217 (60 cũ) có diện tích 777,3m^2 đất trồng cây lâu năm, với tổng trị giá QSD đất là 1.725.026.790 đồng. Hội đồng xét xử xét vị trí phần đất mà các đồng thừa kế khác tự nguyện chia thêm cho ông N1 là hợp lý vì ở các vị trí khác hoặc là giáp với suối không có lối đi hoặc chiếm thêm vị trí mặt tiền lối đi trong khi phần đất chia cho ông N1 ở thửa 641 (59 cũ) và 1023 (477 cũ) đã chiếm tỷ lệ vị trí mặt tiền lối đi nhiều hơn bình quân mặt tiền của các đồng thừa kế còn lại. Đồng thời vị trí này cũng bảo đảm ông N1 thuận lợi trong việc sử dụng đất do diện tích 777,3m^2 thửa 1217 (60 cũ) nằm liền kề với thửa 1023 (477 cũ) ông N1 được chia, có cùng loại đất trồng cây lâu năm và cùng thời hạn sử dụng với nhau, đủ điều kiện tách từ thửa cũ để nhập vào thửa 1023 (477 cũ) theo quy định tại Khoản 3 Điều 146, Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

Như vậy, giá trị phần thừa kế ông N1 được hưởng là 7.029.181.863 đồng (5.304.155.073 đồng + 1.725.026.790 đồng). Trong đó hiện vật được chia là QSD 3.416,3m^2 đất (1.489m^2 + 430m^2 + 1.497,3m^2), tương ứng giá trị là 5.887.593.690 đồng, giá trị còn lại sẽ được chia trong số tiền bồi thường do thu hồi đất.

[5.6.6] Về QSD đất và nhà xây dựng trên đất chia cho bà N, bà M, ông N3, ông T1 như sau:

Các thửa đất còn lại, gồm: Thửa 1207 (35 cũ) có diện tích 381m^2, thửa 1203 (36 cũ) có diện tích 444m^2, thửa 1205 (61 cũ) có diện tích 140m^2, thửa 1201 (62 cũ) có diện tích 117m^2, thửa 1206 (63 cũ) có diện tích 206m^2, thửa 640 (65 cũ) có diện tích 261,7m^2, thửa 1209 (66 cũ) có diện tích 162m^2, thửa 1204 (67 cũ) có diện tích 212m^2, tương ứng tổng giá trị 2.184.278.631 đồng; Một phần thửa 1217 (60 cũ) có diện tích 5.232,7m^2, tương ứng giá trị 8.140.775.276 đồng; Thửa 1200 (64 cũ) có diện tích 2.167,4m^2, trị giá 2.504.166.277 đồng.

Thửa đất 1217 (60 cũ) có 02 căn nhà trị giá 21.973.780 đồng gắn liền với thửa đất nên cũng chia cho bà N, bà M, ông N3, ông T1 sử dụng.

Các thửa đất nêu trên chủ yếu là đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa nước, nằm liền kề với nhau, trong đó hiện chỉ có thửa 1217 (60 cũ) tiếp giáp đường đi, muốn đi vào các thửa còn lại sẽ đi qua thửa này nên Hội đồng xét xử xét thấy chia toàn bộ các thửa đất trên cùng 02 căn nhà trên đất cho bà N, bà M, ông N3, ông T1 là phù hợp.

Như vậy, giá trị phần thừa kế được hưởng của bà N, bà M, ông N3, ông T1 sau khi trừ đi phần chia thêm cho ông N1 là 1.497,3m^2 đất trị giá 1.725.026.790 đồng (chia 04 người, mỗi người phải trích lại 431.256.698 đồng) thì giá trị còn lại mỗi người là 4.872.898.375 đồng (5.304.155.073 đồng - 431.256.698 đồng). Tổng giá trị của 04 người được hưởng là 19.491.593.500 đồng, trong đó QSD đất được chia là 9.323,8m^2 có giá trị 12.829.219.368 đồng, 02 căn nhà trị giá 21.973.780 đồng, tổng cộng là 12.851.193.148 đồng, giá trị còn lại sẽ được chia trong số tiền bồi thường do thu hồi đất.

[5.6.7] Sau khi chia thêm cho ông N1 1.497,3m^2 đất thì trong phần đất bà N, bà M, ông N3, ông T1 được chia ở thửa 1217 (60 cũ), có một phần diện tích 47,4m^2 đất (giáp phía sau thửa 1019, 1020, 1021 tờ bản đồ 29) không đủ điều kiện hình thành thửa riêng, nhưng liền kề với thửa 1021 (675 cũ), có cùng loại đất và thời hạn sử dụng với thửa 1021 đã được cấp GCN QSD đất đứng tên bà N; các đồng thừa kế là bà N, bà M, ông N3, ông T1 đồng ý nhập diện tích đất này vào thửa 1021. Do vậy, Hội đồng xét xử quyết định tách 47,4m^2 đất từ thửa cũ để nhập vào thửa 1021 vì phần đất nêu trên đủ điều kiện nhập thửa theo quy định tại Khoản 3 Điều 146, Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

[5.6.8] Số tiền do Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất sau khi trừ đi các chi phí hợp lý theo quy định như đã phân tích ở các mục trên, còn lại 7.781.987.710 đồng được chia cho 05 đồng thừa kế. Tổng trị giá di sản ông N1 được hưởng như đã phân tích tại mục [5.6.5] là 7.029.181.863 đồng, trừ đi trị giá tương ứng với QSD đất ông đã được chia là 5.887.593.690 đồng, thì ông N1 còn được hưởng số tiền bồi thường do thu hồi đất là 1.141.588.173 đồng. Sau khi trừ số tiền bồi thường thu hồi đất mà ông N1 được hưởng thì còn 6.640.399.537 đồng, ông N1 phải giao trả cho 04 đồng thừa kế còn lại, mỗi người 1.660.099.884 đồng.

[6] Về giá trị kỷ phần thừa kế, Tòa án cấp sơ thẩm có nhầm lẫn trong tính toán nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tính lại như trên, cùng với việc ghi nhận sự tự nguyện của các đồng thừa kế khác với ông N1 như đã nêu ở mục [5.6.5], dẫn đến có sự thay đổi về mức án phí các đương sự phải chịu theo giá trị tài sản được chia (giá trị tài sản từ trên 4 tỷ đồng chịu 112.000.000 đồng + 0,1% của phần vượt quá 4 tỷ đồng) nên cần sửa những phần này của Bản án sơ thẩm.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

[8] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[9] Án phí phúc thẩm: Do sửa một phần Bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 34, 91, 147, 148, 165, 293, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 2, khoản 2 Điều 44, khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014; Điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 131, các Điều 609, 610, 612, 613, 614, 621, 649, 650, 651, khoản 2 Điều 660 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 146, Khoản 5, 6 Điều 152, Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; Điểm a khoản 1 Điều 47 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 của Chính phủ; Điều 27, 29 Nghị quyết 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 nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Vũ Thái N1; Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Tuấn M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2025/DS-ST ngày 05-5-2025 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thanh N đối với ông Vũ Thái N1 về *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và chia thừa kế tài sản"*.

1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập giữa cụ Vũ Văn T7 và ông Vũ Thái N1 có số công chứng 1091 quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-3-2019 của Văn phòng công chứng Lê Minh Đ là hợp đồng vô hiệu.

2. Hủy nội dung cập nhật biến động sang tên ông Vũ Thái N1 ngày 26-3-2019 tại trang 3 của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp cùng ngày 27-02-2019 cho cụ Vũ Văn T7, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976507 của thửa đất số 59 (mới là 641); số CP 976512 của thửa đất số 60 (mới là 1217); số CP 976518 của thửa đất số 61, 66, 67 (mới là 1205, 1209, 1204); số CP 976516 của thửa đất số 62, 63 (mới là 1201, 1206); số CP 976508 của thửa đất số 64 (mới là 1200); số CP 976509 của thửa đất số 65 (mới là 640); số CP 976515 của thửa đất số 33, 34 (mới là 1202, 1208); số CP 976517 của thửa đất số 35, 36 (mới là 1207, 1203) cùng thuộc tờ bản đồ số 28 (mới là 29) tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (này là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Công nhận tất cả các thửa đất có tổng diện tích 12.740,1m^2 còn lại sau thu hồi theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên tại mục 2 và số tiền bồi thường do thu hồi đất 7.781.987.710đ *(Bảy tỷ, bảy trăm tám mươi mốt triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, bảy trăm mười đồng)* là di sản thừa kế của cụ Vũ Văn T7 để lại.

4. Công nhận thửa đất số 477 (mới là 1023) có diện tích 430m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 826040 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 10-12-2005 đứng tên cụ Nguyễn Thị L6 là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị L6 và cụ Vũ Văn T7 để lại.

5. Công nhận hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật của cụ Vũ Văn T7, cụ Nguyễn Thị L6 là 05 người con, gồm: Bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3, ông Vũ Thái N1.

6. Di sản của cụ Nguyễn Thị L6 và cụ Vũ Văn T7 được chia thừa kế như sau:

6.1. Ông Vũ Thái N1 được hưởng tiền bồi thường do thu hồi đất, được quyền sử dụng diện tích 3.416,3m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 28 (mới là 29) tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), quyền sở hữu cây trồng, vật kiến trúc trên đất, cụ thể sau đây:

- Thửa đất số 477 (mới là 1023) có diện tích 430m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AD 826040 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10-12-2005 đứng tên cụ Nguyễn Thị L6.

- Một phần thửa đất số 60 (mới là 1217), theo các điểm A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-27-26-63-62-62a-A1 có diện tích 772,5m^2 đất trồng cây lâu năm và các điểm 26-62-63-26 có diện tích 4,8m^2 đất trồng cây lâu năm, theo Bản Xử lý nội nghiệp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 11-9-2025 (đính kèm Bản án). Điều chỉnh giảm các diện tích đất này đối với thửa đất số 60 (mới là 1217) để làm thủ tục tách khỏi thửa 60 (mới là 1217), đồng thời nhập các diện tích đất này vào thửa đất số 477 (mới là 1023) nêu trên.

- Thửa đất số 33 (mới là 1202) có diện tích 503m^2 và số 34 (mới là 1208) có diện tích 217m^2 cùng hàng rào có trên 02 thửa đất này, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 27-02-2019 đứng tên cụ Vũ Văn T7.

- Thửa đất số 59 (mới là 641) có diện tích 1.489m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 27-02-2019 đứng tên cụ Vũ Văn T7.

Ông Vũ Minh T2, bà Nguyễn Thị Thoại M1 phải di dời để giao trả cho ông Vũ Thái N1 tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà trên thửa đất số 59 (mới là 641), có ký

hiệu g4, diện tích 106,2m^2 được thể hiện tại Bản Xử lý nội nghiệp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) lập ngày 11-9-2025.

- Tiền bồi thường do thu hồi đất là 1.141.588.173đ *(Một tỷ, một trăm bốn mươi mốt triệu, năm trăm tám mươi tám nghìn, một trăm bảy mươi ba đồng)*, hiện đang do ông N1 quản lý.

6.2. Bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3 được hưởng tiền bồi thường do thu hồi đất, được quyền sử dụng diện tích 9.323,8m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 28 (mới là 29) tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (này là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), quyền sở hữu cây trồng, vật kiến trúc trên đất, cụ thể sau đây:

- Thửa đất số 35 (mới là 1207) có diện tích 381m^2 và thửa 36 (mới là 1203) có diện tích 444m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976517, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 27-02-2019 đứng tên cụ Vũ Văn T7.

- Thửa đất số 61 (mới là 1205) có diện tích 140m^2, thửa 66 (mới là 1209) có diện tích 162m^2 và thửa 67 (mới là 1204) có diện tích 212m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976518, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 27-02-2019 đứng tên cụ Vũ Văn T7.

- Thửa đất số 62 (mới là 1201) có diện tích 117m^2, thửa 63 (mới là 1206) có diện tích 206m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976516, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 27-02-2019 đứng tên cụ Vũ Văn T7.

- Thửa đất số 65 (mới là 640) có diện tích 261,7m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976509, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 27-02-2019 đứng tên cụ Vũ Văn T7.

- Thửa đất số 64 (mới là 1200) có diện tích 2.167,4m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976508, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 27-02-2019 đứng tên cụ Vũ Văn T7.

- Một phần thửa 60 (mới là 1217) theo các điểm 22-62a-A1-A12-A13-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-61-22 và các điểm 27-28-29-30-31-32-A11-A10-A9-27, có diện tích 5.232,7m^2 cùng căn nhà ký hiệu g1 có diện tích 13,5m^2 và căn nhà ký hiệu g2 có diện tích 58,3m^2 gắn liền với đất, theo Bản Xử lý nội nghiệp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 11-9-2025 (đính kèm Bản án). Điều chỉnh giảm diện tích đất 47,4m^2 theo các điểm 27-28-29-30-31-32-A11-A10-A9-27 nêu trên đối với thửa đất số 60 (mới là 1217) để làm thủ tục tách khỏi thửa 60 (mới là 1217), đồng thời nhập diện tích đất này vào thửa

đất số 675 (mới là 1021) đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 068018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 07-8-2024 đứng tên bà Vũ Thị Thanh N.

- Toàn bộ hàng rào trong phạm vi các thửa đất 35 (mới là 1207), 36 (mới là 1203), một phần thửa 60 (mới là 1217), 61 (mới là 1205), 62 (mới là 1201), 63 (mới là 1206), 64 (mới là 1200), 65 (mới là 640), 66 (mới là 1209), 67 (mới là 1204).

- Tiền bồi thường do thu hồi đất mỗi người được hưởng 1.660.099.884đ *(Một tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, chín mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng)*. Ông Vũ Thái N1 đang quản lý toàn bộ tiền bồi thường này nên ông Vũ Thái N1 phải trả cho bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3 mỗi người là 1.660.099.884 *(Một tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, chín mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng)*.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì còn phải chịu số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6.3. Buộc ông Vũ Thái N1 giao nộp bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp cùng ngày 27-02-2019, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 976507 của thửa đất số 59 (mới là 641); số CP 976512 của thửa đất số 60 (mới là 1217); số CP 976518 của thửa đất số 61, 66, 67 (mới là 1205, 1209, 1204); số CP 976516 của thửa đất số 62, 63 (mới là 1201, 1206); số CP 976508 của thửa đất số 64 (mới là 1200); số CP 976509 của thửa đất số 65 (mới là 640); số CP 976515 của thửa đất số 33, 34 (mới là 1202, 1208); số CP 976517 của thửa đất số 35, 36 (mới là 1207, 1203) để bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3, ông Vũ Thái N1 thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền theo nội dung chia thừa kế của Bản án này và theo quy định pháp luật.

Trường hợp ông Vũ Thái N1 không giao nộp bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên thì bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3 được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền và cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thu hồi, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này để thi hành theo nội dung Bản án và theo quy định pháp luật.

7. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 60.000.000đ *(Sáu mươi triệu đồng)*, bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3, ông Vũ Thái N1 cùng phải chịu. Buộc bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái

T1, ông Vũ Thái N3, ông Vũ Thái N1 mỗi người phải hoàn trả lại 12.000.000đ *(Mười hai triệu đồng)* cho bà Vũ Thị Thanh N.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Vũ Thái N1 phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí không có giá ngạch và 115.029.182đ *(Một trăm mười lăm triệu, hai mươi chín nghìn, một trăm tám mươi hai đồng)* án phí có giá ngạch.

8.2. Bà Vũ Thị Thanh N, bà Vũ Thị Tuấn M, ông Vũ Thái T1, ông Vũ Thái N3 mỗi người phải chịu số tiền 112.872.898đ *(Một trăm mười hai triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng)*.

Trong đó bà Vũ Thị Thanh N được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.000.000đ *(Bốn mươi bốn triệu đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003897 ngày 08-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ). Bà N còn phải nộp 68.872.898đ *(Sáu mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng)*.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Thái N1, bà Vũ Thị Tuấn M không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí mỗi người 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001203 và số 0001205 cùng ngày 20-5-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-9-2025).

Nơi nhận:
- VKSND TP . HCM;
- TAND Khu vực, TP . HCM;
- Phòng THADS Khu vực, TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ