

TÒA PHÚC THẨM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO  
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 57/2026/DS-PT

Ngày 28 tháng 01 năm 2026

V/v tranh chấp về thừa kế tài sản  
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI HÀ NỘI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Điền

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tất Nam  
Ông Nguyễn Hải Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thùy Trang, Thư ký viên.

**- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (cũ) thụ lý số 147/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 808/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1961; địa chỉ: Nhà số H, Tổ C, đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là: Nhà số H, Tổ C, đường Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đức H, Luật sư của Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh P; địa chỉ: Nhà số A, Tổ B, khu T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là: Nhà số A, Tổ B, khu T, phường V, tỉnh Phú Thọ).

**2. Bị đơn:** Cụ Nguyễn Thị L, sinh năm 1934; địa chỉ: Nhà số B, Ngõ A, Tổ C, Đường P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là: Nhà số B, Ngõ A, Tổ C, Đường P, phường T, tỉnh Ninh Bình).

*Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị L (Giấy ủy quyền ngày 21/5/2024): Ông Lê Hữu L1, Luật sư của Đoàn Luật sư tỉnh P; địa chỉ: Nhà số A đường M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là: Nhà số A đường M, phường T, tỉnh Phú Thọ).*

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N.

*Nay kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình.*

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn H1, Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N.*

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định.

3.3. Ủy ban nhân dân phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

*Cơ quan kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố N và Ủy ban nhân dân phường L, thành phố N: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Ninh Bình.*

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Hồng D, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Ninh Bình.*

3.4. Cụ Trần Viết C, sinh năm 1937, chết ngày 07/3/2025; địa chỉ: Nhà số C Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là: Nhà số C Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình).

3.5. Anh Trần Mạnh Q, sinh năm 1991; địa chỉ: Nhà số H, Tổ C, đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là: Nhà số H, Tổ C, đường Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình).

3.6. Chị Trần Thị Diệu L2, sinh năm 1984; địa chỉ: I, U, K ChoMe, 125 BanChi Green Hill Kariayna C202.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Mạnh Q và chị Trần Thị Diệu L2 (Giấy ủy quyền ngày 14/5/2024 và ngày 10/3/2025): Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1961; địa chỉ: Nhà số H, Tổ C, đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là: Nhà số H, Tổ C, đường Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình).*

3.7-3.8. Bà Trần Thị Tươi T, sinh năm 1966 và ông Hoàng Minh S, sinh năm 1961; địa chỉ: Nhà số A, Ngõ G, Phố N, Tổ 20, Khu H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (nay là: Nhà số A, Ngõ G, Phố N, Tổ 20, Khu H, phường T, tỉnh Phú Thọ).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Minh S: Bà Trần Thị Tươi T (giấy ủy quyền ngày 13/5/2024).*

3.9-3.10. Bà Trần Thị V, sinh năm 1969 và ông Trần Hiếu D1, sinh năm 1966; địa chỉ: xóm P, khu N, xã L, huyện T, tỉnh Nam Định (nay là: xóm P, khu N, xã N, tỉnh Ninh Bình).

3.11-3.13. Bà Đoàn Thị Anh Đ, sinh năm 1974; chị Trần Thị Thu T1, sinh năm 2001; chị Trần Thị Trang H2, sinh năm 2008. Cùng địa chỉ: Khu B thị trấn H, huyện Y, tỉnh Hòa Bình (nay là: Khu phố T, xã Y, tỉnh Phú Thọ).

*Người đại diện theo pháp luật của chị Trần Thị Trang H2:* Bà Đoàn Thị Anh Đ.

3.14. Chị Trần Thị Mai A, sinh năm 1995; địa chỉ: Nhà số D, Ngõ A B, phường K, quận T, thành phố Hà Nội (nay là: Nhà số D, Ngõ A B, phường K, thành phố Hà Nội).

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Mai A (Giấy ủy quyền ngày 03/6/2024):* Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1961; địa chỉ: Nhà số H, Tổ C, đường Đ, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là: Nhà số H, Tổ C, đường Đ, phường T, tỉnh Ninh Bình).

15. Chị Trần Thị Diệu L3, sinh năm 1999; địa chỉ: Tokyo T, T, Minami O 1-8-5 Leoplace.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Diệu L3 (Giấy ủy quyền ngày 22/02/2024):* Chị Trần Thị Mai A, sinh năm 1995; địa chỉ: Nhà số D, Ngõ A B, K, quận T, thành phố Hà Nội (nay là: Nhà số D, Ngõ A B, phường K, thành phố Hà Nội).

**4. Người kháng cáo:** Bà Trần Thị Tuyết M (là nguyên đơn); cụ Nguyễn Thị L (là bị đơn); bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Bà Trần Thị Tuyết M, ông Nguyễn Đức H, cụ Nguyễn Thị L, ông Lê Hữu L1, bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V có mặt; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/4/2024 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là bà Trần Thị Tuyết M trình bày:

Bố đẻ của bà là cụ Trần Xuân Đ1 (sinh năm 1930, chết năm 2010); mẹ đẻ của bà là cụ Nguyễn Thị L (là bị đơn). Cụ Trần Xuân Đ1 khi chết không để lại di chúc và không để lại nghĩa vụ về tài sản.

Cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L có 06 người con gồm: Bà (là Trần Thị Tuyết M - tên gia đình thường gọi là T2), bà Trần Thị Nguyệt N (đã chết năm 1984 khi chưa có chồng, con), bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V, ông Trần Nhất N1 (đã chết năm 2022), ông Trần Xuân Q1 (đã chết năm 1999). Cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L không ai có con riêng, con nuôi; bố mẹ đẻ cụ Trần Xuân Đ1 đã chết năm 1986 và năm 1945.

Ông Trần Nhất N1 có vợ là bà Đoàn Thị Anh Đ; ông N1 và bà Đ có 02 con chung là: Trần Thị Thu T1 sinh năm 2001 và Trần Thị Trang H2 sinh năm 2008, cùng cư trú tại Hòa Bình.

Ông Trần Xuân Q1 có vợ là bà Trần Thị V1 (bà V1 hiện đã đi lấy chồng khác, không biết địa chỉ cư trú); ông Q1 và bà V1 có 02 con là: Trần Thị Mai A sinh năm 1995 hiện cư trú tại Hà Nội và Trần Thị Diệu L3 sinh năm 1999 hiện đang du học tại Nhật Bản.

Chồng của bà là ông Trần Viết Q2 (sinh năm 1962, chết năm 2015); bà và ông Q2 có 02 con chung là: Trần Mạnh Q sinh 1991 đang cư trú tại Nam Định và Trần Thị Diệu L2 sinh năm 1984 hiện đang lao động tự do tại Nhật Bản.

Bà Trần Thị Tuyết M đề nghị Tòa án giải quyết:

- Chia di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1 cho các đồng thừa kế. Di sản thừa kế gồm: 50% quyền sử dụng diện tích 789m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 2 và 01 ngôi nhà 01 tầng diện tích sử dụng khoảng 51,6m<sup>2</sup> xây trên đất tại địa chỉ Số B, Ngõ A, Tổ C, Đường P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là: Nhà số B, Ngõ A, Tổ C, Đường P, phường T, tỉnh Ninh Bình).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số AE 358565 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S ngày 25/5/2006.

- Hủy GCNQSD đất số AE 358564 do UBND thành phố N cấp cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1 ngày 25/5/2006.

- Hủy GCNQSD đất số AE 358563 do UBND thành phố N cấp cho bà là Trần Thị Tuyết M và chồng là Trần Viết Q2 ngày 25/5/2006.

- Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969283 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 ngày 29/7/2021.

Lý do đề nghị hủy các GCNQSD đất trên là do cụ Nguyễn Thị L (mẹ bà) không ký vào các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con.

- Hủy GCNQSD đất số AE 358266 do UBND thành phố N cấp cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ ngày 25/5/2006. Lý do là cụ Nguyễn Thị L không ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông Trần Nhất N1 và cụ Trần Xuân Đ1 không cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ nhà bê tông 01 tầng nhưng trong GCNQSD đất cấp cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ lại thể hiện tài sản gắn liền với đất có nhà bê tông 01 tầng.

Về nguồn gốc 789m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ Số B, Ngõ A, Tổ C Đường P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (sau đây viết tắt là: thửa đất số 513), bà trình bày: Diện tích đất trên là của ông bà nội bà (bố mẹ đẻ của cụ Trần Xuân Đ1) cho bố mẹ bà. Cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L sử dụng diện tích đất trên từ năm 1955 đến nay. Diện tích 789m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số

513 đã được cấp GCNQSD đất vì bố bà (cụ Trần Xuân Đ1) khi còn sống đã chia cho các con quyền sử dụng đất và đã được cấp GCNQSD đất, cụ thể:

- GCNQSD đất số AE 358565 do UBND thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S ngày 25/5/2006 với diện tích 98,3m<sup>2</sup>;

- GCNQSD đất số AE 358630 cấp cho cụ Nguyễn Thị L và chị Trần Thị Mai A (chị Mai A là con của ông Trần Xuân Q1 (đã chết năm 1999) ngày 25/5/2006 diện tích 107,6m<sup>2</sup>; đến năm 2021 cụ Nguyễn Thị L đã tặng cho quyền sử dụng đất của mình tại GCNQSD đất cấp chung với chị Trần Thị Mai A cho chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3. Chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 đã được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969283 ngày 29/7/2021;

- GCNQSD đất số AE 358563 do UBND thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tuyết M và chồng là Trần Viết Q2 ngày 25/5/2006, diện tích 105,9m<sup>2</sup>;

- GCNQSD đất số AE 358564 do UBND thành phố N cấp cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1 ngày 25/5/2006, diện tích 101,1m<sup>2</sup>.

Trước năm 2004 trong tổng diện tích 789m<sup>2</sup> đất trên có 427m<sup>2</sup> là đất ao. Khoảng năm 2004 hoặc 2005 cụ Trần Xuân Đ1 đã làm thủ tục chuyển đổi toàn bộ diện tích đất ao trên thành đất ở đô thị, vì thế hiện nay toàn bộ diện tích đất trên là đất ở đô thị. Năm 2004 cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L đã cho các con đất ao để sử dụng và bà có ký vào tất cả các đơn xin cấp GCNQSD đất của bà, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Tươi T.

Về nguồn gốc diện tích 105,9m<sup>2</sup> đất được cấp GCNQSD mang tên bà và ông Trần Viết Q2 là do bố mẹ bà cho vợ chồng bà, có nguồn gốc là đất ao vì khi cho bố bà chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở. Trước khi được cấp GCNQSD đất vào năm 2006 thì bố bà đã làm thủ tục chuyển đổi đất ao thành đất ở đô thị, chính vì thế khi cấp GCNQSD đất là đất ở đô thị. Khi chưa chuyển đổi đất ao thành đất ở đô thị thì vào năm 2004 bố mẹ bà có cho bà, bà Trần Thị Tươi T và bà Trần Thị V toàn bộ diện tích đất ao. Việc bố mẹ bà tặng cho đất ao cho 3 chị em bà có giấy tặng cho quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục cấp GCNQSD đất mà bố mẹ bà tặng cho các con là bà (M) và ông Trần Viết Q2, bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1, bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S thì bà là người ký Đơn xin công nhận diện tích các loại đất để cấp GCNQSD đất vì khi đó bà V và bà T ở xa.

Về nguồn gốc diện tích 107,6m<sup>2</sup> đất đã được cấp GCNQSD mang tên cụ Nguyễn Thị L và chị Trần Thị Mai A: Diện tích đất trên là của bố mẹ bà. Ngày 30/3/2021 mẹ bà và các con là những người thừa kế theo pháp luật của cụ Đ1 gồm: bà (M), ông Trần Nhất N1, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Tươi T, cháu Trần Thị Mai A, Trần Thị Diệu L3 (cháu Mai A và cháu Diệu L3 là con ông Trần Xuân Q1, lúc đó cháu Trần Thị Diệu L3 con ông Trần Xuân Q1 chưa đủ 18 tuổi, cụ Nguyễn Thị L là người đại diện theo pháp luật của cháu L3, mẹ cháu L3 đã đi lấy chồng khác) đã thỏa thuận chia di sản thừa kế của cụ Đ1 là 107,6m<sup>2</sup> và 01 nhà

gạch xây trên đất có địa chỉ tại Tổ F Đ, phường L, thành phố N cho người được hưởng là cụ Nguyễn Thị L. Cụ L cũng đã xác nhận di sản thừa kế của cụ Đ1 là tài sản trên. Tại thời điểm ngày 30/3/2021 những người thừa kế theo pháp luật của cụ Đ1 đã xác định di sản thừa kế của cụ Đ1 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSD đất số AE 358630 do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006, cụ thể: Diện tích 107,6m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 01 nhà gạch xây trên đất. Diện tích đất trên là cụ Nguyễn Thị L nhận quyền thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1. Ngày 16/4/2021 cụ L4 có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho cháu Trần Thị Mai A, Trần Thị Diệu L3 và hai cháu đã được cấp GCNQSD đất.

Trong đơn khởi kiện bà M yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1 là trị giá 50% quyền sử dụng diện tích 789m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 513 và 01 ngôi nhà 01 tầng diện tích sử dụng khoảng 51,6m<sup>2</sup> xây trên đất nhưng căn cứ vào các GCNQSD đất bà yêu cầu hủy đã nộp cho Tòa án thì tổng diện tích 5 thửa đất trên là 665,1m<sup>2</sup>. Trong tổng diện tích 789m<sup>2</sup> đất mà bà trình bày của bố mẹ bà trong đó có diện tích đất cụ Nguyễn Thị L đã được UBND thành phố N cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 497959 ngày 20/5/2015 với diện tích là 94,2m<sup>2</sup>. Ngày 09/4/2019, cụ L đã bán một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị H3 và một phần diện tích cho ông Trần Bình N2; diện tích còn lại là 31,2m<sup>2</sup> ngày 28/3/2019 cụ L đã có đơn đề nghị nhập diện tích đất này hợp với thửa số 60, diện tích 252,5m<sup>2</sup> đã được cấp GCNQSD đất số AE 358566 đứng tên ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục nhập thửa.

Về căn nhà 01 tầng diện tích khoảng 51,6m<sup>2</sup> xây trên đất đã được cấp GCNQSD đất tên ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ do cụ Đ1 và cụ L xây dựng từ năm 1990, đến năm 2018 thì cụ L có sửa lại.

Bà M xác định: Việc cụ Trần Xuân Đ1 cho các con quyền sử dụng đất thì cụ Nguyễn Thị L không biết, cụ L không ký vào các giấy tờ tặng cho quyền sử dụng đất. Đến khi cụ Đ1 chết (năm 2010) thì cụ L mới biết cụ Đ1 đã cho các con quyền sử dụng đất; cụ L là người quản lý, cất giữ các GCNQSD đất trên và từ đó đến nay cụ L vẫn sử dụng đất; cụ L là người nộp thuế sử dụng đất hàng năm đối với các diện tích đất của các thửa đất trên. Khi cụ Đ1 cho các con quyền sử dụng đất thì bà là người ký các thủ tục xin cấp GCNQSD đất cho các em của bà, chị em bà mặc dù được cấp GCNQSD đất nhưng hiện vẫn không sử dụng đất vì ai cũng đã có nhà riêng. Bà đã yêu cầu giám định mẫu chữ của cụ Nguyễn Thị L trong các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng bà không cung cấp được mẫu chữ của cụ L để giám định. Lý do bà khởi kiện là do ý nguyện của mẹ bà vì hiện tại cụ L không muốn cho các con quyền sử dụng đất nữa, cụ L không muốn cho con dâu (bà Đoàn Thị Anh Đ) quyền sử dụng đất mà bố mẹ bà đã cho ông Trần Nhất N1 (chồng bà Đ) vì khi ông N1 ốm thì bà Đ không chăm sóc, đến khi ông N1 chết thì gia đình bà phải lo đám tang, còn bà Đ thì không có trách nhiệm gì với gia đình chồng.

Ngày 13/9/2024, bà Trần Thị Tuyết M có đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện, cụ thể bà đề nghị: chia di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1 theo quy định của pháp luật gồm 50% trị giá quyền sử dụng tổng diện tích 665,1m<sup>2</sup> các thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho bà và ông Trần Viết Q2, bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1, bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S, ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ, chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 và 50% trị giá 01 ngôi nhà 01 tầng diện tích sử dụng khoảng 51,6m<sup>2</sup> xây trên đất.

2. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2024, bị đơn là cụ Nguyễn Thị L trình bày:*

Cụ xác định di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1 là trị giá 50% diện tích 789m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 513 và 01 ngôi nhà 01 tầng diện tích sử dụng khoảng 51,6m<sup>2</sup> xây trên đất. Nguồn gốc 789m<sup>2</sup> đất trên là của bố mẹ cụ Đ1 cho vợ chồng cụ. Trước năm 2004, trong tổng diện tích 789m<sup>2</sup> đất trên có 427m<sup>2</sup> là đất ao, sau đó cụ Đ1 đã làm thủ tục chuyển đổi toàn bộ diện tích đất ao trên thành đất ở đô thị. Diện tích 789m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 513 đã được cấp GCNQSD đất vì khi còn sống cụ Đ1 đã chia cho các con và đã làm GCNQSD đất cấp cho các con như bà Trần Thị Tuyết M đã trình bày trên.

Khi còn sống, cụ Trần Xuân Đ1 cũng đã bàn với cụ việc cho các con đất và cụ đồng ý. Việc cụ Đ1 đi làm thủ tục tặng cho các con quyền sử dụng đất như thế nào cụ không biết, cụ không ký vào giấy tờ nào. Khi cụ biết quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng đã được tặng cho các con, cụ không có ý kiến gì. Cụ nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu Tòa án hủy các GCNQSD đất đã cấp vì cụ không muốn cho con dâu của cụ là Đoàn Thị Anh Đ nhà đất, cụ sợ sau này khi cụ chết con dâu về tranh chấp đất với các con của cụ. Mặt khác, cụ sợ có người con rể tranh chấp đất nên cụ muốn thu hồi tất cả diện tích đất để cụ quản lý. Hiện nay cụ là người đang sử dụng toàn bộ các thửa đất trên vì các con của cụ người nào cũng có nhà riêng, cụ là người đang quản lý tất cả các GCNQSD đất và hàng năm cụ là người nộp thuế sử dụng đất.

Cụ xác định tại thời điểm ngày 30/3/2021, những người thừa kế theo pháp luật của cụ Đ1 đã xác định di sản thừa kế của cụ Đ1 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSD đất số AE 358630 do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006, cụ thể: Diện tích 107,6m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 01 nhà gạch xây trên đất đã được cấp GCNQSD đất mang tên chị Trần Thị Diệu L3 và chị Trần Thị Mai A, diện tích đất trên là do cụ nhận quyền thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1. Ngày 16/4/2021, cụ có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho chị Trần Thị Diệu L3 và chị Trần Thị Mai A, chị Mai A và chị L3 đã được cấp GCNQSD đất. Bà Trần Thị Tuyết M đã nộp cho Tòa án đơn yêu cầu trung cầu giám định chữ viết, chữ ký của cụ, Tòa án đã yêu cầu bà M cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết của cụ thời điểm năm 2004 và 2006 để làm căn cứ cho việc giám định nhưng cụ không cung cấp được mẫu chữ viết, chữ ký theo yêu cầu của Tòa án.

Các nội dung khác, cụ L thống nhất như lời trình bày của bà Trần Thị Tuyết M và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà M.

*3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V, chị Trần Thị Mai A thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn và khai muốn trả lại đất cho cụ Nguyễn Thị L, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

3.2. Ông Trần Hiếu D1, chị Trần Thị Diệu L2, bà Đoàn Thị Anh Đ, chị Trần Thị Thu T1 được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

3.3. Người đại diện của UBND thành phố N; UBND phường L trình bày: Thủ tục cấp GCNQSD đất các thửa đất trên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N không có văn bản trình bày ý kiến.

*4. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 15/8/2024:*

Toàn bộ các thửa đất do cụ L đang quản lý. Các thửa 258, 259, 260 không có công trình xây dựng trên đất. Thửa số 262 có nhà cấp 4, bếp và công trình phụ mái proximãng, bể nước. Thửa số 60 có nhà bê tông, mái bằng, lợp tôn chống nóng, công trình có 02 nhà xây năm 1990, sửa chữa gần nhất năm 2018.

Quyền sử dụng của các thửa đất tranh chấp có trị giá 17.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; nhà bê tông cốt thép 1 tầng đơn giá xây dựng 4.017.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 40%; mái tôn chống nóng 426.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị còn lại 40%.

*5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định (cũ) đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M đề nghị hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358565 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S ngày 25-5-2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358563 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2 ngày 25-5-2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358564 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1 ngày 25-5-2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358266 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Trần Nhật N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ ngày 25-5-2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969283 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 ngày 29-7-2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M đề nghị chia di sản của cụ Trần Xuân Đ1 là 50% trị giá quyền sử dụng đất tại các thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358565 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S ngày 25-5-2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358563 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2 ngày 25-5-2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358564 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1

ngày 25-5-2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358266 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ ngày 25-5-2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969283 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 ngày 29-7-2021.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M đề nghị chia di sản của cụ Trần Xuân Đ1:

Xác định di sản của cụ Trần Xuân Đ1 là 50% giá trị căn nhà bê tông 1 tầng diện tích 51,6m<sup>2</sup> xây trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 65; địa chỉ: Số nhà B, ngõ A, tổ C, đường P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ) có trị giá 45.919.000 đồng (bốn mươi lăm triệu chín trăm mười chín nghìn đồng).

4. Giao cho bà Đoàn Thị Anh Đ được quyền sở hữu căn nhà bê tông 1 tầng diện tích 51,6m<sup>2</sup> xây trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 65; địa chỉ: Số nhà B, ngõ A, tổ C, đường P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358266 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ ngày 25-5-2006).

5. Buộc bà Đoàn Thị Anh Đ phải thanh toán cho cụ Nguyễn Thị L tổng số tiền chênh lệch tài sản là 53.572.000 đồng (năm mươi ba triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng); thanh toán cho bà Trần Thị Tuyết M 7.653.000 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng); thanh toán cho bà Trần Thị Tươi T 7.653.000 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng); thanh toán cho bà Trần Thị V 7.653.000 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng); thanh toán cho chị Trần Thị Thu T1 2.551.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi một nghìn đồng); thanh toán cho chị Trần Thị Trang H2 2.551.000 đồng (hai triệu năm trăm năm mươi một nghìn đồng); thanh toán cho chị Trần Thị Mai A 3.827.000 đồng (ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng); thanh toán cho chị Trần Thị Diệu L3 3.827.000 đồng (ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất trong trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với số tiền phải thi hành án còn lại; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; phổ biến quyền kháng cáo và thủ tục thi hành bản án dân sự cho các đương sự theo quy định.

6. *Kháng cáo:* Ngày 10/10/2024, ngày 11/10/2024 và ngày 14/10/2024, nguyên đơn là bà Trần Thị Tuyết M, bị đơn là cụ Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

7. *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

7.1. Nguyên đơn là bà Trần Thị Tuyết M giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

7.2. Bị đơn là cụ Nguyễn Thị L giữ nguyên đơn kháng cáo.

7.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V giữ nguyên đơn kháng cáo và phát biểu ý kiến: các bà chỉ mong muốn giữ lại ngôi nhà để cụ L ở và làm nơi thờ cúng, còn bà Đ chắc chắn không về ở.

7.4. Hội đồng xét xử đã giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến vụ án và tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

7.5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M là Luật sư Nguyễn Đức H phát biểu ý kiến:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Trần Thị Tuyết M gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định nhưng sau đó vụ án lại do Thẩm phán Phạm Thị Mai A1 giải quyết tại Tòa án nhân dân thành phố Nam Định nên các đương sự hiểu Tòa án nhân dân thành phố Nam Định giải quyết vụ án là không đúng tổ tụng, trái với quy định tại các Điều 35, 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về việc thu thập, đánh giá chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm như: (1) không xem xét về tình trạng quyền sử dụng thửa đất của cụ Đ1 và cụ L khi làm thủ tục tặng cho các con chưa được cấp GCNQSD đất nên việc tặng cho đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; (2) tại Giấy cho quyền sử dụng đất ở ngày 28/02/2006 cụ Đ1 chỉ cho ông N1 được quyền sử dụng đất ở, không cho nhà nhưng khi cấp GCNQSD đất lại có tên bà Đ và có cả ngôi nhà bê tông 1 tầng chứng tỏ việc cấp GCNQSD đất cho ông N1 bà Đ không đúng hiện trạng, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của những người đồng sở hữu; (3) ngôi nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của cụ Đ1 và cụ L, hiện là nơi ở duy nhất của cụ L nên việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giao cho bà Đ trong khi bà Đ không có nhu cầu sử dụng ngôi nhà này là trái quy định của pháp luật, không khác gì đuổi cụ L đã hơn 90 tuổi ra đường làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của cụ L, về đạo lý và pháp lý đều không chấp nhận được, đồng thời làm mất quyền thừa kế hợp pháp của các đồng thừa kế khác; (4) quá trình giải quyết vụ án, cụ L và bà T, bà V đều trình bày khi ông N1 xây dựng nhà tại Hòa Bình thì gia đình cụ L đã đóng góp tiền xây dựng, tiền tuất của cụ L thì bà Đ lĩnh nhưng không giao lại cho cụ và bà Đ không có sự quan tâm đối với gia đình nhà chồng nên khi Tòa án cấp phúc thẩm ủy thác thu thập chứng cứ thì bà Đ khai đã nuôi dưỡng bố mẹ chồng và 2 người cháu (con ông Q2) là không đúng thực tế.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết M1, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

7.6. Người đại diện hợp pháp của bị đơn cụ Nguyễn Thị L là ông Lê Hữu L1 phát biểu ý kiến: Nhất trí với quan điểm kháng cáo của phía nguyên đơn. Riêng ngôi nhà cụ L hiện đang ở đó là ngôi nhà duy nhất của cụ L, cụ L không có chỗ ở nào khác và bà Đ không có nhu cầu về chỗ ở, bà Đ cũng không có trách nhiệm gì

với cụ L và gia đình nhà chồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao nhà cho bà Đ mà không giao nhà cho cụ L là không hợp tình hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, tạo điều kiện cho cụ L có chỗ ở khi về già; riêng phần thừa kế của cụ Đ1 thì đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, giao nhà cho cụ L và cụ L có trách nhiệm chi trả phần thừa kế cho các đồng thừa kế còn lại.

7.7. Kiểm sát viên đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ pháp luật; kháng cáo của các đương sự không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người đại diện hợp pháp, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về việc xác định nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và hồ sơ địa chính đối với diện tích đất có tranh chấp:

[1.1] Về nguồn gốc các diện tích đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất xác định: thửa đất số 513, tờ bản đồ số 2 bản đồ Hợp tác xã Lộc Hạ lập năm 1977, diện tích 789m<sup>2</sup> tại địa chỉ Số B, Ngõ A, Tổ C Đường P, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định (nay là Ngõ A, Tổ C, Đường P, phường T, tỉnh Ninh Bình) có nguồn gốc là của thế hệ đời trước để lại cho cụ Trần Xuân Đ1 (sinh năm 1930, chết năm 2010) và cụ Nguyễn Thị L (sinh năm 1934, hiện đang sinh sống tại thửa đất trên) quản lý sử dụng từ trước năm 1960.

Cụ Đ1 và cụ L có 06 người con gồm: Bà Trần Thị Tuyết M (gia đình thường gọi là T2), bà Trần Thị Nguyệt N (chưa có chồng con, đã chết năm 1984), bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V, ông Trần Nhất N1 (đã chết năm 2022) và ông Trần Xuân Q1 (đã chết năm 1999).

Ông Trần Nhất N1 có vợ là bà Đoàn Thị Anh Đ; ông N1 và bà Đ có 02 con là Trần Thị Thu T1 và Trần Thị Trang H2, cùng cư trú tại Hòa Bình.

Ông Trần Xuân Q1 có vợ là bà Trần Thị V1; ông Q1 và bà V1 có 02 con là Trần Thị Mai A hiện cư trú tại Hà Nội và Trần Thị Diệu L3 hiện đang du học tại Nhật Bản. Bà V1 đã đi lấy chồng ở nơi khác, không rõ địa chỉ.

[1.2] Về quá trình sử dụng, sự biến động và hồ sơ địa chính đối với thửa đất tranh chấp qua các thời kỳ, xem xét các tài liệu do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N cung cấp thể hiện:

Tại Trích lục bản đồ Hợp tác xã L6 (tờ số 2) và Sổ mục kê cùng lập năm 1977, vị trí các thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 512, diện tích 427m<sup>2</sup> và thửa số 513, diện tích 553m<sup>2</sup>, chủ sử dụng là cụ Trần Xuân Đ1; ngoài ra, cụ Đ1 còn là chủ sử dụng của 02 thửa đất: thửa số 531, diện tích 290m<sup>2</sup> và thửa số 494, diện tích 312m<sup>2</sup> (bút lục: 264, 265).

Tại Trích lục bản đồ địa chính phường L lập năm 2004, tờ số 65 thể hiện diện tích đất thuộc khu vực thửa số 512 và thửa số 513 nêu trên đã được biến động (tính từ phía Tây sang phía Đông) thành: thửa số 259, diện tích 105,6m<sup>2</sup>, loại đất “Ao”; thửa số 258, diện tích 98,3m<sup>2</sup>, loại đất “Ao”; thửa số 260, diện tích 101,1m<sup>2</sup>, loại đất “Ao”; thửa số 262, diện tích 107,6m<sup>2</sup>, loại đất “T”; thửa số 60, diện tích 252,5m<sup>2</sup>, loại đất “T”; thửa số 261, diện tích 152,4m<sup>2</sup>, loại đất “T” (bút lục: 263).

Tại Sổ mục kê đất phường L lập năm 2007, quyển số 01 thể hiện: thửa số 259, diện tích 105,6m<sup>2</sup>, loại đất “Ao”, tên chủ sử dụng là Trần Thị Tuyết M; thửa số 258, diện tích 98,3m<sup>2</sup>, loại đất “Ao”, tên chủ sử dụng là Trần Thị Tươi T; thửa số 260, diện tích 101,1m<sup>2</sup>, loại đất “Ao”, tên chủ sử dụng là Trần Thị V; thửa số 262, diện tích 107,6m<sup>2</sup>, loại “Đất ở”, tên chủ sử dụng là Trần Thị Mai A; thửa số 60, diện tích 252,5m<sup>2</sup>, loại “Đất ở”, tên chủ sử dụng là Trần Nhất N1; thửa số 261, diện tích 152,4m<sup>2</sup>, loại “Đất ở”, tên chủ sử dụng là Trần Xuân Đ1 (bút lục: 260, 261).

Quá trình sử dụng đất, năm 2004 và 2006 cụ Đ1 và cụ L đã 02 lần tặng cho các con, cháu quyền sử dụng đất tại thửa số 512 và 513, cụ thể:

Lần thứ nhất, ngày 07/01/2004 cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L lập “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” có nội dung: Vợ chồng cụ có 427m<sup>2</sup> đất ao tại thửa số 512, tờ bản đồ số 02 lập năm 1977. Nay vợ chồng cụ nhất trí cho con gái Trần Thị Tuyết M và con rể Trần Viết Q2 được sử dụng 93,6m<sup>2</sup> đất ao; cho con gái Trần Thị Tươi T và con rể Hoàng Minh S hiện trú tại V, Phú Thọ được sử dụng 96,5m<sup>2</sup> đất ao; cho con gái thứ 3 là Trần Thị V và con rể Trần Hiếu D1 đang lao động hợp tác tại Cộng hòa Liên bang N được sử dụng 92,2m<sup>2</sup> đất ao... Phía cuối “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” có nội dung: *“Vợ chồng tôi tự nguyện lập giấy này hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và ký trước mặt ông T3 phòng Tư pháp TP N”*; có chữ ký của cụ Đ1, cụ L, bà M và được Trưởng phòng Tư pháp thừa ủy quyền Chủ tịch UBND thành phố N chứng thực (số chứng thực: 02/2004, Quyển số 01 TP/CC-CT/HNGĐ) với nội dung: *“ông Trần Xuân Đ1 và bà Nguyễn Thị L đã đọc lại giấy này, đã đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong giấy và đã ký vào giấy này trước sự có mặt của tôi”*.

Lần thứ hai, ngày 28/02/2006 cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L tiếp tục lập “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” có nội dung: Vợ chồng cụ đang sử dụng 789m<sup>2</sup> đất tại tờ 2 thửa 513 trên bản đồ xác lập năm 1977 đất thổ cư, đã cho T2 + Tươi + Vui = 282,3m<sup>2</sup> đã qua tư pháp thành phố nay còn lại 506m<sup>2</sup>. Nay cho tiếp

con trai Trần Nhất N1 được quyền sử dụng 245m<sup>2</sup> đất ở, cho cháu nội Trần Thị Mai A 107m<sup>2</sup> đất ở, còn để lại sử dụng. Phía cuối “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” có chữ ký của cụ Đ1, cụ L, ông N1, chị Mai A và được UBND phường L chứng thực cùng ngày 28/02/2006 với nội dung: “*ông Trần Xuân Đ1 + vợ đã đọc lại giấy này, đã đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong giấy và đã ký vào giấy này trước sự có mặt của tôi*”.

Tại Sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N lập ngày 20/9/2024 (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2024) thể hiện: các thửa đất trên đều được ghi loại đất là “ODT”; diện tích các thửa 258, 259, 260 không thay đổi; thửa số 262 có diện tích 104,7m<sup>2</sup>, thửa số 60 có diện tích 250m<sup>2</sup>, thửa số 261 có diện tích 27,6m<sup>2</sup>. Hiện trạng các thửa 258, 259, 260 không có công trình xây dựng trên đất; thửa số 262 có nhà cấp 4, bếp và công trình phụ; thửa số 60 có nhà bê tông, mái bằng, lợp tôn chống nóng, công trình có 02 nhà xây năm 1990, sửa chữa gần nhất năm 2018 (bút lục: 586).

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M về việc hủy các GCNQSD đất đã cấp đổi với những phần diện tích đất cụ Đ1, cụ L tặng cho các con, cháu nêu trên thì thấy:

[2.1] Đối với các GCNQSD đất do UBND thành phố N cấp cùng ngày 25/5/2006 cho bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2 (số AE 358563), cho bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S (số AE 358565), cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1 (số AE 358564):

Sau khi được cụ Đ1 và cụ L lập “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” ngày 07/01/2004, ngày 15/10/2004 bà M làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, đồng thời cùng ngày bà M cũng ký Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thay cho bà T và bà V đối với diện tích đất được tặng cho. Ngày 01/4/2006, bà Trần Thị Tuyết M, bà Trần Thị Tươi T và bà Trần Thị V có đơn xin công nhận diện tích các loại đất để cấp GCNQSD diện tích đất được tặng cho là đất ở (đơn đều do bà Trần Thị Tuyết M ký). Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà M, bà T, bà V được UBND phường L lập hồ sơ và được xét duyệt cùng vào ngày 12/4/2006; Phòng Xây dựng nhà đất thành phố N xét duyệt, đề nghị ngày 11/5/2006 và ngày 25/5/2006 UBND thành phố N đã cấp GCNQSD đất cho: Bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2 được quyền sử dụng thửa 259, diện tích 105,9m<sup>2</sup> (GCNQSD đất số AE 358563); bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S được quyền sử dụng thửa 258, diện tích 98,3m<sup>2</sup> (GCNQSD đất số AE 358565); bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1 được quyền sử dụng thửa 260, diện tích 101,1m<sup>2</sup> (GCNQSD đất số AE 358564).

Tại Biên bản lấy lời khai lập ngày 18/7/2024, cụ L xác định: Khi cụ Đ1 còn sống đã bàn bạc với cụ về việc cho đất các con và cụ đồng ý, còn việc Đ1 làm thủ tục tặng cho đất các con thế nào cụ không biết. Cụ không ký vào giấy tặng cho đất, sau khi cụ Đ1 chết (năm 2010) thì cụ mới biết các con có GCNQSD đất và cụ tiếp tục quản lý, cất giữ các GCNQSD đất này đến nay, các con cụ chưa có ai sử dụng đất vì đều đã có nhà riêng. Cụ đề nghị Tòa án hủy toàn bộ các GCNQSD đất

đã cấp vì lý do cụ đã già, cụ sợ sau này khi cụ chết, con dâu, con rể về tranh chấp đất với các con của cụ nên cụ muốn thu hồi tất cả diện tích đất để cụ quản lý.

Với các tài liệu, chứng cứ và những tình tiết, sự kiện nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá: Việc bà M ký đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1, của bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S mà không có văn bản ủy quyền của người xin cấp GCNQSD đất là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003 nhưng không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của những người này; nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy GCNQSD đất đã cấp cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1, bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S, bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2 với lý do cụ L không ký vào các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh; giấy cho quyền sử dụng đất ngày 07/01/2004 đã được Trưởng phòng tư pháp thành phố N chứng thực; trình tự, thủ tục cấp các GCNQSD đất này đều đảm bảo đúng quy định tại các Điều 52, 123, 129 của Luật Đất đai năm 2003. Từ đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các GCNQSD đất đã cấp cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1, bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S, bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2 là có căn cứ.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm còn nhận thấy: Các GCNQSD đất do UBND thành phố N cấp cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1, bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S, bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2 cùng ngày 25/5/2006 đều trên cơ sở “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” của cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L lập ngày 07/01/2004 được các đương sự thừa nhận thể hiện đúng ý chí của cụ Đ1 và được UBND thành phố N chứng thực. Còn cụ L mặc dù cho rằng cụ không ký vào “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” nhưng cụ đã thừa nhận được cụ Đ1 bàn bạc việc cho các con quyền sử dụng đất và cụ L đã quản lý các GCNQSD đất này từ năm 2010 không có ý kiến gì; sau khi ông N1 chết (năm 2022) thì do cụ đề phòng trường hợp con dâu, con rể về đòi nhà đất nên cụ đồng ý để cho bà M khởi kiện yêu cầu hủy các GCNQSD đất đã cấp cho các con. Tuy nhiên lời trình bày của cụ L nêu trên cũng như của các đương sự khác đều không phải là căn cứ hủy các GCNQSD đất; đồng thời trong vụ án này không có đương sự nào có yêu cầu hủy “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” của cụ Đ1 và cụ L. Do đó có thêm cơ sở khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các GCNQSD đất đã cấp cho vợ chồng bà Trần Thị Tuyết M, vợ chồng bà Trần Thị Tươi T, vợ chồng bà Trần Thị V là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính.

[2.2] Đối với GCNQSD đất số AE 358566 do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ:

Xem xét hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ đối với thửa đất số 60, diện tích 252,5m<sup>2</sup> thì thấy có các tài liệu gồm: “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” của cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L, được UBND phường L chứng thực cùng ngày 28/02/2006 đã nêu tại mục [1.2] ở trên; Đơn

đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trần Nhất N1 và vợ là bà Đoàn Thị Anh Đ đề ngày 20/10/2004; được UBND phường L lập hồ sơ và xét duyệt vào ngày 12/4/2006, Phòng Xây dựng nhà đất thành phố N xét duyệt, đề nghị ngày 11/5/2006; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập cùng ngày 12/02/2006 và ngày 25/5/2006 UBND thành phố N đã cấp GCNQSD đất số AE 358566 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ được quyền sử dụng thửa 60, diện tích 252,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị.

Đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ với các tài liệu có trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2, bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S, bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1 nêu tại mục [2.1] ở trên thì có đủ cơ sở khẳng định mặc dù cụ Đ1 và cụ L lập “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” cho các con, cháu tại 02 thời điểm khác nhau như đã nêu tại mục [1.2] (ngày 07/01/2004 và ngày 28/02/2006) nhưng việc làm thủ tục cấp GCNQSD đất và những người này được cấp GCNQSD đất là cùng vào một thời điểm. Đồng thời, theo lời trình bày của cụ L nêu trên thì cụ Đ1 đã quản lý các GCNQSD đất kể từ khi được cấp và sau khi cụ Đ1 chết (năm 2010) thì cụ L tiếp tục quản lý GCNQSD đất này cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc cụ Đ1 và cụ L lập “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” ngày 28/02/2006 cho đất ông N1 có chứng thực của UBND phường L và không có điều kiện tặng cho nào; việc ông N1 kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất có tên bà Đ là phù hợp với quy định của pháp luật; GCNQSD đất do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ là đúng trình tự, thủ tục; tại GCNQSD đất thể hiện trên thửa đất số 60 có “Nhà bê tông 1 tầng” là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật Đất đai năm 2003 nên sẽ được giải quyết theo pháp luật; việc bà M và cụ L cho rằng cụ L không ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Từ đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ là có căn cứ.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm còn nhận thấy: Cũng như các trường hợp trên, GCNQSD đất do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ trên cơ sở “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” của cụ Đ1 và cụ L lập ngày 28/02/2006 được các đương sự thừa nhận thể hiện đúng ý chí của cụ Đ1, được UBND phường L chứng thực. Còn cụ L mặc dù cho rằng cụ không ký vào “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” nhưng cụ đã thừa nhận được cụ Đ1 bàn bạc việc cho các con quyền sử dụng đất và cụ L đã quản lý GCNQSD đất này từ năm 2010 không có ý kiến gì; sau khi ông N1 chết (năm 2022) thì do cụ đề phòng trường hợp bà Đ là vợ ông N1 về đòi nhà đất nên cụ đồng ý để cho bà M khởi kiện yêu cầu hủy các GCNQSD đất đã cấp cho các con, trong đó có GCNQSD đất cấp cho ông N1 và bà Đ. Tuy nhiên trong vụ án này không có đương sự nào có yêu cầu hủy “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” của cụ Đ1, cụ L cho ông N1 và lời trình bày của cụ L nêu trên cũng như của các đương sự khác đều

không phải là căn cứ hủy GCNQSD đất. Mặt khác, theo lời trình bày của bà M thì sau khi tặng cho các con cháu mỗi người một phần diện tích đất, phần diện tích đất còn lại cụ L đã được cấp GCNQSD đất ngày 20/5/2015, năm 2019 cụ L đã chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị H3 và một phần diện tích cho ông Trần Bình N2, diện tích 31,2m<sup>2</sup> đất còn lại ngày 28/3/2019 cụ L đã có đơn đề nghị nhập với thửa số 60 đã được cấp GCNQSD đất đứng tên ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục nhập thửa. Tiếp theo, ngày 20/3/2021 cụ L cùng ông N1 và toàn bộ những người thừa kế của cụ Đ1 còn lập “Văn bản phân chia di sản thừa kế” để định đoạt phần di sản thừa kế của cụ Đ1 đối với diện tích 107,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 262 cũng không có nội dung nào đề cập đến các thửa đất khác. Do đó có thêm cơ sở khẳng định trước khi ông N1 chết thì cụ L vẫn giữ nguyên ý chỉ tặng cho đất vợ chồng ông N1, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính.

[2.3] Đối với GCNQSD đất số CY 969283 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 29/7/2021 cho chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 28/02/2006, cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L lập “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” với nội dung cho ông Trần Nhất N1 được quyền sử dụng 245m<sup>2</sup> đất ở và cho chị Trần Thị Mai A 107m<sup>2</sup> đất ở, được UBND phường L chứng thực cùng ngày 28/02/2006. Ngày 15/10/2004, bà M ký Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thay chị Trần Thị Mai A và cụ Nguyễn Thị L; UBND phường L lập hồ sơ và cũng xét duyệt vào ngày 12/4/2006; Phòng Xây dựng nhà đất thành phố N xét duyệt, đề nghị ngày 11/5/2006 và ngày 25/5/2006 UBND thành phố N đã cấp GCNQSD đất số AE 358630 cho chị Trần Thị Mai A cùng với cụ Nguyễn Thị L được quyền sử dụng thửa 262, diện tích 107,6m<sup>2</sup> đất ở đô thị (tại GCNQSD đất này cũng thể hiện có “Nhà gạch” trên đất). Như vậy, việc làm thủ tục và UBND thành phố N cấp GCNQSD đất số AE 358630 ngày 25/5/2006 cho chị Trần Thị Mai A cùng với cụ Nguyễn Thị L cũng cùng vào một thời điểm và tương tự như các trường hợp cấp GCNQSD đất cho vợ chồng bà Trần Thị Tuyết M, bà Trần Thị V, bà Trần Thị Tươi T và ông Trần Nhất N1 nêu trên.

Đến ngày 30/3/2021, tại Văn phòng C1, huyện M, tỉnh Nam Định, những người thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1 gồm cụ Nguyễn Thị L cùng bà Trần Thị Tuyết M, Trần Thị Tươi T, Trần Thị V, ông Trần Nhất N1, chị Trần Thị Mai A (chị Mai A đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Diệu L3) đã lập “Văn bản phân chia di sản thừa kế” với nội dung: Di sản của cụ Đ1 để lại trong tài sản chung với cụ L (cụ L có tài sản chung với cháu Mai A) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSD đất số AE 358630 do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006, những người thừa kế của cụ Đ1 xin nhường phần di sản mình được hưởng cho cụ L; cụ L xin nhận di sản thừa kế của cụ Đ1 để lại. Tiếp theo, ngày 16/4/2021, cũng tại Văn phòng C1, cụ Nguyễn Thị L đã lập

“Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với nội dung cụ L tự nguyện tặng cho chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3  $\frac{1}{2}$  quyền sử dụng diện tích đất và  $\frac{1}{2}$  tài sản gắn liền với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 65, diện tích 107,6m<sup>2</sup>. Trên cơ sở những Văn bản, Hợp đồng trên và sau khi hoàn tất các thủ tục, ngày 29/7/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969283 cho “Bà Trần Thị Mai A cùng SDD với bà Trần Thị Diệu L3” được quyền sử dụng thửa đất số 262 và ngôi nhà gạch trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969283 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 29/7/2021 cho chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 bảo đảm đúng pháp luật nên đã không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy GCNQSD đất này là đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về yêu cầu chia di sản của cụ Trần Xuân Đ1:

[3.1] Đối với yêu cầu chia di sản là quyền sử dụng đất: Trên cơ sở những nội dung phân tích ở trên đã xác định các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L. Năm 2004 và năm 2006, cụ Đ1 và cụ L đã phân chia và tặng cho vợ chồng bà M, vợ chồng bà T, vợ chồng bà V, ông N1 và con của ông Q2 (do ông Q2 đã chết năm 1999) với những phần diện tích đất tương ứng là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, bảo đảm sự công bằng giữa các con cháu và những người này đã được cấp GCNQSD đất đúng quy định của pháp luật. Phần diện tích đất còn lại sau khi đã phân chia nêu trên, cụ Đ1 và cụ L để lại sử dụng và sau khi cụ Đ1 chết thì cụ L đã chuyển nhượng một phần cho người khác, hiện vẫn còn lại một phần diện tích do cụ L quản lý nhưng các đương sự không ai có yêu cầu gì nên không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M đề nghị chia di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1 là trị giá 50% quyền sử dụng tổng diện tích 665,1m<sup>2</sup> các thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2, bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1, bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S, ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ, chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 là hoàn toàn đúng pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu chia di sản là 50% giá trị ngôi nhà bê tông 1 tầng diện tích 51,6m<sup>2</sup> xây dựng trên đất đã cấp GCNQSD đất mang tên ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ:

Quá trình tố tụng, các đương sự đều thừa nhận ngôi nhà bê tông 1 tầng diện tích 51,6m<sup>2</sup> là của cụ Trần Xuân Đ1 và cụ Nguyễn Thị L xây dựng từ năm 1990, năm 2020 cụ L đã sửa lại ngôi nhà chi phí khoảng 200.000.000 đồng nhưng không có tài liệu nào thể hiện số tiền này. Theo kết quả định giá ngày 15/8/2024 thì trị giá ngôi nhà là 91.838.000 đồng.

Như nội dung các tài liệu, chứng cứ đã nêu ở trên thể hiện: Tại “Giấy cho quyền sử dụng đất ở” của cụ Đ1 và cụ L lập ngày 28/02/2006 chỉ có nội dung cho ông N1 quyền sử dụng 245m<sup>2</sup> đất, không có nội dung tặng cho ông N1 ngôi nhà

này; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông N1 cũng không có mục tài sản trên đất. Tuy nhiên trong quá trình làm thủ tục cấp GCNQSD đất thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã xác định có ngôi nhà trên đất nên đã lập hồ sơ và UBND thành phố N đã cấp GCNQSD đất ngày 25/5/2006 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ thể hiện trên thửa đất số 60 có “Nhà bê tông 1 tầng” là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật Đất đai năm 2003. Cụ Đ1 đã nhận, quản lý GCNQSD đất cấp cho ông N1, bà Đ (trong đó thể hiện có “Nhà bê tông 1 tầng”) kể từ khi được cấp cho đến năm 2010 cụ Đ1 chết thì cụ L tiếp tục quản lý GCNQSD đất này cho đến nay mà không có ý kiến gì; ngôi nhà vẫn do cụ Đ1, cụ L quản lý sử dụng cho đến khi cụ Đ1 chết thì cụ L tiếp tục sử dụng và đã tôn tạo có sự đóng góp của các con mà chưa chính thức giao cho vợ chồng ông N1, bà Đ. Sự kiện này cho thấy ý chí của cụ Đ1, cụ L mặc dù đã lập văn bản tặng cho ông N1 quyền sử dụng 245m<sup>2</sup> đất nhưng ngôi nhà trên đất cụ Đ1 và cụ L vẫn để lại sử dụng cho đến khi qua đời thì vợ chồng ông N1 (là con trai trưởng) sẽ được thừa hưởng ngôi nhà của cha mẹ để làm nơi ở và thờ cúng sau này là phù hợp với phong tục tập quán của địa phương đã được các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm thừa nhận.

Khi xét xử vụ án, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm chưa có sự nhận định về tình tiết, sự kiện nêu trên nhưng đã xác định ngôi nhà là tài sản chung của cụ Đ1 và cụ L; cụ Đ1 đã chết nên phần di sản của cụ Đ1 trong khối tài sản chung với cụ L là 50% trị giá ngôi nhà. Từ đó đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chia di sản của cụ Đ1 cho những người thừa kế bằng giá trị tương ứng với kỹ phần được hưởng là có căn cứ pháp luật, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của toàn bộ những người thừa kế của cụ Đ1. Việc bà Đ khẳng định tại Bản tự khai đề ngày 17/11/2025 (theo yêu cầu của Tòa án cấp phúc thẩm) với nội dung năm 2006 cụ Đ1 và cụ L đã tự nguyện tặng cho vợ chồng bà toàn bộ đất, nhà thì với những nội dung phân tích ở trên là có cơ sở đối với diện tích đất đã được tặng cho, còn đối với ngôi nhà thì không có tài liệu nào của cụ Đ1, cụ L thể hiện nội dung này.

Về việc chia bằng hiện vật: Mặc dù thực tế hiện nay cụ L vẫn đang quản lý, sử dụng ngôi nhà trên phần diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất cho ông N1, bà Đ và cụ L, bà M, bà T, bà V đều xác định ngoài ngôi nhà trên thì cụ L không có nơi ở nào khác; hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông N1 (trước khi chết) và mẹ con bà Đ yêu cầu cụ L phải giao cho họ ngôi nhà này. Tuy nhiên, do bà M đã thống nhất ý chí với cụ L khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đ1 là chính ngôi nhà này nên Tòa án phải có trách nhiệm xem xét theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã kiên trì giải thích cho các đương sự có mặt về các quy định của pháp luật, hậu quả pháp lý khi phải giải quyết yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đ1 đối với ngôi nhà nhưng cụ L, bà M, bà T, bà V đều giữ nguyên những yêu cầu của mình. Chính vì lẽ đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc cấp GCNQSD đất cho ông N1, bà Đ đối với diện tích đất được cụ Đ1, cụ L tặng cho và ngôi nhà trên đất phù hợp với quy định của pháp luật nên đã tuyên giao cho bà Đ được quyền sở hữu ngôi nhà là có căn cứ. Tuy vậy, do ông N1 đã chết và vợ chồng ông

N1 bà Đ có 02 người con chung (là chị Trần Thị Thu T1 và chị Trần Thị Trang H2) nên việc tuyên giao ngôi nhà này cho một mình bà Đ được quyền sở hữu, theo đó buộc bà Đ phải thanh toán số tiền chênh lệch giá trị tài sản cho cụ L và những người thừa kế của cụ Đ1 là thiếu chính xác. Xét thiếu sót này không thuộc trường hợp sửa bản án sơ thẩm quy định tại Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện việc điều chỉnh, bổ sung phần quyết định này cho đúng pháp luật.

Đối với việc bà M, cụ L, bà T, bà V kháng cáo cho rằng bà mẹ con Đ hiện đang ở Y, Hòa Bình (nay là Phú Thọ), không có nhu cầu ở ngôi nhà này và cụ L hiện không có nơi ở nào khác. Điều này hiện nay là thực tế và đã được Hội đồng xét xử kiên trì giải thích nhưng các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình. Do mẹ con bà Đ hiện chưa có nhu cầu sử dụng ngôi nhà nên cụ L, bà M, bà T, bà V có quyền thỏa thuận với mẹ con bà Đ về việc để cụ L tiếp tục sử dụng ngôi nhà; hoặc có đơn đề nghị hoãn thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự trong trường hợp có đương sự có đơn yêu cầu thi hành bản án này đối với phần có liên quan đến ngôi nhà nêu trên.

[4] Ngoài những nội dung kháng cáo đã được xem xét ở trên, Hội đồng xét xử còn nhận thấy: Thứ nhất, tại GCNQSD đất do UBND thành phố N cấp ngày 25/5/2006 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ thể hiện là số AE 358566 nhưng trong nhiều tài liệu của các đương sự và tại Bản án sơ thẩm ghi nhầm là số AE 358266; thứ hai, tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm chưa ghi đầy đủ căn cứ pháp luật chia di sản thừa kế theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có thiếu sót. Xét thấy, sự nhầm lẫn và thiếu sót nêu trên không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành điều chỉnh và bổ sung cho chính xác, đầy đủ; yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[5] Tổng hợp những nội dung phân tích ở trên và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội phát biểu tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Mặc dù trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót như những nội dung phân tích ở trên và ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu tại phiên tòa. Tuy nhiên về nội dung giải quyết yêu cầu của các đương sự cơ bản phù hợp với quy định của pháp luật; một số thiếu sót chủ yếu là do có sự nhầm lẫn, chưa đánh giá đầy đủ một số tình tiết của vụ án nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự cũng như kết quả giải quyết vụ án, được Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh, bổ sung cho đầy đủ, đúng pháp luật. Yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M; bị đơn cụ Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nhưng những lý do và căn cứ của người kháng cáo, người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người kháng cáo trình bày tại đơn kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm là không phù hợp với quy định của pháp luật; đồng thời cũng không thuộc trường hợp phải hủy bản án sơ

thẩm để giải quyết, xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tại phiên tòa; ngoài ra, những người kháng cáo trên đều không giao nộp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Tuyết M, bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V phải chịu theo quy định; riêng cụ Nguyễn Thị L và bà Trần Thị Tuyết M là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**I.** Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M, bị đơn cụ Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tươi T, bà Trần Thị V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình) nhưng được điều chỉnh, bổ sung cụ thể như sau:

Căn cứ vào Điều 14 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; các Điều 121, 122, 467, 633, 635, 674, 675, điểm a khoản 1 Điều 676 và Điều 677 của Bộ luật Dân sự năm 2005; bổ sung các Điều 274, 275, 280, 288, 290, 609, 612, 613, 623, 650, 651, 652, 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 49, 50, 52, 123, 129 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 95, 96, 97, 98, 105 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26 và các Điều 34, 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi; các Điều 26, 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M đề nghị hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358565 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tươi T và ông Hoàng Minh S ngày 25/5/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358563 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị Tuyết M và ông Trần Viết Q2 ngày 25/5/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358564 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho bà Trần Thị V và ông Trần Hiếu D1 ngày 25/5/2006; Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AE 358266 (được điều chỉnh là: số AE 358566) do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ ngày 25/5/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 969283 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 ngày 29/7/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M đề nghị chia di sản của cụ Trần Xuân Đ1 là 50% trị giá quyền sử dụng đất tại các thửa đất đã được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại mục 1 ở trên.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M về việc chia di sản của cụ Trần Xuân Đ1 là 50% giá trị ngôi nhà bê tông 1 tầng diện tích 51,6m<sup>2</sup> (được điều chỉnh, bổ sung) cụ thể như sau:

3.1. Xác định di sản của cụ Trần Xuân Đ1 là 50% giá trị ngôi nhà bê tông 1 tầng diện tích 51,6m<sup>2</sup> xây dựng trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ hiện nay là: Số B, Ngõ A, Tổ C, Đường P, phường T, tỉnh Ninh Bình (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ) có trị giá 45.919.000 (bốn mươi lăm triệu chín trăm mười chín nghìn) đồng. Phần tài sản của cụ Nguyễn Thị L trong khối tài sản chung với cụ Trần Xuân Đ1 là 50% giá trị ngôi nhà bê tông nêu trên có trị giá 45.919.000 (bốn mươi lăm triệu chín trăm mười chín nghìn) đồng.

3.2. Chia di sản của cụ Trần Xuân Đ1 cho những người được hưởng thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1 gồm có: Cụ Nguyễn Thị L được hưởng 7.653.000 (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn) đồng; bà Trần Thị Tuyết M được hưởng 7.653.000 (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn) đồng; bà Trần Thị Tươi T được hưởng 7.653.000 (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn) đồng; bà Trần Thị V được hưởng 7.653.000 (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn) đồng; bà Đoàn Thị Anh Đ, chị Trần Thị Thu T1, chị Trần Thị Trang H2 (là người thừa kế của ông Trần Nhất N1) mỗi người được hưởng 2.551.000 (hai triệu năm trăm năm mươi một nghìn) đồng; chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 (là người thừa kế thế vị của ông Trần Xuân Q1) mỗi người được hưởng 3.827.000 (ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn) đồng.

3.3. Giao cho bà Đoàn Thị Anh Đ, chị Trần Thị Thu T1, chị Trần Thị Trang H2 được quyền sở hữu ngôi nhà bê tông 1 tầng diện tích 51,6m<sup>2</sup> xây dựng trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ hiện nay là: Số B, Ngõ A, Tổ C, Đường P, phường T, tỉnh Ninh Bình (đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 358566 ngày 25/5/2006 cho ông Trần Nhất N1 và bà Đoàn Thị Anh Đ).

3.4. Bà Đoàn Thị Anh Đ, chị Trần Thị Thu T1, chị Trần Thị Trang H2 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho:

- Cụ Nguyễn Thị L 50% giá trị ngôi nhà bê tông là 45.919.000 đồng và 7.653.000 đồng được hưởng di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1, tổng cộng là 53.572.000 (năm mươi ba triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn) đồng.

- Bà Trần Thị Tuyết M 7.653.000 (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn) đồng được hưởng di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1.

- Bà Trần Thị Tươi T 7.653.000 (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn) đồng được hưởng di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1.

- Bà Trần Thị V 7.653.000 (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn) đồng được hưởng di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1.

- Chị Trần Thị Mai A 3.827.000 (ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn) đồng được hưởng di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1.

- Chị Trần Thị Diệu L3 3.827.000 (ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn) đồng được hưởng di sản thừa kế của cụ Trần Xuân Đ1.

Chia phần, bà Đoàn Thị Anh Đ, chị Trần Thị Thu T1 và chị Trần Thị Trang H2 mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán 1/3 số tiền nêu trên.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

#### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Thị L và bà Trần Thị Tuyết M.

4.2. Bà Trần Thị Tươi T và bà Trần Thị V mỗi người phải nộp 383.000 (ba trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

4.3. Bà Đoàn Thị Anh Đ, chị Trần Thị Thu T1, chị Trần Thị Trang H2 mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4.4. Chị Trần Thị Mai A và chị Trần Thị Diệu L3 mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

#### II. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Thị L và bà Trần Thị Tuyết M.

- Bà Trần Thị Tươi T và bà Trần Thị V mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Trần Thị Tươi T và bà Trần Thị V mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nam Định (nay là: Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005831 và số 0005832 cùng ngày 18 tháng 10 năm 2024.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28 tháng 01 năm 2026).

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành*

*án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***

- Vụ 2 TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

**Nguyễn Xuân Điền**