

Bản án số: **126/2025/DS-PT**

Ngày: 19-3-2025

*V/v “Tranh chấp thừa kế
quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Kiến

Ông Nguyễn Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Ngọc Thanh Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/02/2025 và ngày 19/3/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 650/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc “*Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Thị Kim C, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp N, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị D, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, Ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Nay là: Số F, Khóm G, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Trần Thị T, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số nhà C, Tổ A, Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Anh Mai Phước T1, sinh năm 1989 (có mặt); Địa chỉ: Số nhà D, đường H, Phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2024).

3.2. Phạm Văn C1, sinh năm 1983 (vắng mặt, có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.3. Trần Thị Thu C2, sinh năm 1986 (vắng mặt, có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Trần Văn T2, sinh năm 1988 (có mặt);

3.5. Trần Thủy T3, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thủy T3: Anh Trần Văn T2, sinh năm 1988 (có mặt); Địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2023).

3.6. Dương Thị Lệ H, sinh năm 1975 (có mặt);

3.7. Lâm Văn N, sinh năm 1972 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà C, đường N, Tổ A, Ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Trần Văn D1, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Nguyễn Thị Mỹ C3, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Lê Thị Hồng G, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ H, Ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn chị Trần Thị Kim C trình bày:** Ông Trần Văn C4 (1963 - 2019) và bà Huỳnh Thị T4 (1956 - 2017) là vợ chồng. Ông C4 và bà T4 chết không để lại di chúc, ông bà có 02 người con gồm: Nguyễn Thị D, Trần Thị Kim C. Quá trình chung sống, ông C4 và bà T4 có tạo lập được các tài sản gồm: 01 căn nhà tạm gắn liền với phần đất diện tích 700m², loại đất trồng lúa, thửa 1670 và phần đất diện tích 2.638m², loại đất trồng lúa, thuộc thửa 1671, cùng tờ bản đồ

số 2, đất tọa lạc tại xã M (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất cấp cho hộ ông Trần Văn C4 ngày 25/11/2019. Nhà và hai phần đất trên hiện nay chị D đang quản lý, sử dụng. Chị C có yêu cầu chia thừa kế nhưng chị D không đồng ý.

Nay chị C khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với 02 thửa đất trên, cụ thể: Thửa 1670 yêu cầu chia 50% giá trị đất là 350m² và thửa 1671 yêu cầu chia 50% giá trị đất là 1.314m². Chị C yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận QSD đất đối với hai thửa đất trên để bà làm thủ tục thừa kế theo quy định pháp luật. Đối với căn nhà gắn liền với phần đất tại thửa 1670, chị C không có yêu cầu chia thừa kế, đồng ý giao cho chị D quản lý, sử dụng.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị D trình bày: Chị D thống nhất lời trình bày của chị C về mối quan hệ gia đình và nguồn gốc đất tranh chấp; chị D không đồng ý chia thừa kế cho chị C; không đồng ý yêu cầu của bà T và ông D1 về việc yêu cầu bà trả lại hai thửa đất trên để tiếp tục chuyển nhượng cho anh C1 và anh T2. Chị D yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu công nhận hai thửa đất số 1670 và 1671, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M, thành phố C, loại đất trồng lúa; là tài sản chung của vợ chồng ông C4, bà T4 để lại cho con là chị C và chị D.

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C4 với anh C1 và anh T2 do hợp đồng vi phạm về hình thức, đồng ý trả cho anh C1 và anh T2 số tiền 200.000.000 đồng.

+ Yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa chị D với bà H và ông N do chưa trả đủ tiền và yêu cầu bà H và ông N di dời toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp để trả đất lại cho chị D. Số tiền cọc 50.000.000 đồng trừ vào tiền thuê đất 04 năm (2020-2024), chị D không phải trả lại cho bà H và ông N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày: Bà T là chị ruột của ông Trần Văn C4. Trước đây, ông C4 có quan hệ tình cảm với bà Huỳnh Thị T4 nhưng mẹ ông C4 và anh chị em trong gia đình đều không đồng ý do bà T4 đã ly hôn với chồng có 02 đứa con là Trần Thị Kim C và Nguyễn Thị D, còn ông C4 thì chưa có vợ lần nào, mặc dù gia đình không đồng ý nhưng ông C4 vẫn lén lút qua lại với bà T4. Năm 1999, mẹ ông C4 là cụ Tô Thị U chết nên ông C4 và bà T4 công khai mối quan hệ và chung sống như vợ chồng đến khi ông C4 chết, hai người không có đăng ký kết hôn và hai người ở hai hộ khẩu khác nhau. Nguồn gốc đất tranh chấp là ông Trần Văn C4 được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 22/11/1993. Ngày 14/11/2008 và ngày 01/12/2008, UBND thị xã C cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trần Văn C4. Ngày 15/6/2015, UBND thành phố C cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trần Văn C4. Ngày 25/11/2019, UBND thành phố C cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông

Trần Văn C4, gồm các thửa 1670, diện tích 700m² và thửa 1671 diện tích 2.638m², cùng tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã M, thành phố C. Riêng căn nhà trên đất tranh chấp, do chị D xây dựng trên thửa 1670 khi ông C4 còn sống.

Chị C và chị D không phải là con ruột của ông C4 mà là con của bà T4 với người chồng trước của bà T4. Việc chị C và chị D xác nhận mối quan hệ thừa kế là con của ông C4 và yêu cầu chia thừa kế phần đất của ông C4 chết để lại là không đúng, bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị C và chị D. Hàng thừa kế thứ nhất của ông C4 gồm: Cha, mẹ đã chết, vợ và con không có; hàng thừa kế thứ hai của ông C4 gồm: Ông bà nội và ông bà ngoại đã chết, các anh chị em đều đã chết và không chồng, vợ, con; chỉ có ông D1 và bà T còn sống, riêng bà Đ đã chết nhưng có con là bà Nguyễn Thị Mỹ C3.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu chị D chuộc lại thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp B, xã M đã cầm cố cho bà H và ông N để giao cho hàng thừa kế của ông C4 là bà và ông D1 quản lý và thực hiện thủ tục chuyển nhượng với anh C1 và anh T2. Bà T yêu cầu chia thừa kế 1/2 số tiền chuyển nhượng do anh C1 và anh T2 còn thiếu là 161.000.000 đồng : 2 = 80.500.000 đồng.

+ Bà T đồng ý cho chị D sử dụng phần đất và căn nhà gắn liền với thửa đất số 1670, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M nhưng chị D phải trả giá trị đất là 68.250.000 đồng (97.500 đồng/m² x 600m²). Bà T yêu cầu chia thừa kế 1/2 số tiền giá trị đất là 58.500.000 đồng : 2 = 29.250.000 đồng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn C1, anh Trần Văn T2, đồng thời anh C1 và anh T2 đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Thu C2, Trần Thủy T3 trình bày:** Ngày 11/11/2019, anh C1 và anh T2 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông C4 để chuyển nhượng 02 thửa đất diện tích 3.338m², gồm thửa đất số 132, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.948m² và thửa số 133, tờ bản đồ số 2, diện tích 390m², đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại Tổ H, ấp B, xã M, thành phố C, với giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Sau đó, ông C4 thực hiện tách thửa đối với hai thửa đất trên thành hai thửa số 1670, tờ bản đồ số 02, diện tích 700m², đất trồng lúa nước và thửa 1671, tờ bản đồ số 02, diện tích là 2.638 m², đất trồng lúa nước, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ ông Trần Văn C4 ngày 25/11/2019. Sau đó, hai bên thỏa thuận lại là chỉ chuyển nhượng phần đất tại thửa 1671, tờ bản đồ số 02, diện tích là 2.638m², đất trồng lúa nước, giá chuyển nhượng là 391.000.000 đồng, đưa trước tổng cộng là 200.000.000 đồng, còn lại 191.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 10/12/2019 sẽ đến phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Nhưng ngày 02/12/2019, ông C4 chết do tai nạn giao thông. Trong thời gian chờ gia đình ông C4 làm thủ tục thừa kế thì ngày 04/01/2021 ông

Trần Văn D1 (anh ruột của ông C4) đã nhận thêm của anh C1 và anh T2 số tiền 30.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông C4, ông D1 nhận của anh C1 và anh T2 là 230.000.000 đồng, còn lại 161.000.000 đồng. Sau đó, chị C và chị D cho rằng là con của ông C4 và bà T4 đã cầm cố cho ông N và bà H thửa đất 1671 nêu trên.

Nay anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2 yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông C4 gồm: Bà Trần Thị T và ông Trần Văn D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất diện tích 2.638m², thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Anh C1 và anh T2 đồng ý trả tiếp cho hàng thừa kế thứ nhất của ông C4 gồm bà Trần Thị T và ông Trần Văn D1 số tiền 161.000.000 đồng.

+ Yêu cầu ông Lâm Văn N, bà Dương Thị Lệ H, chị Trần Thị Kim C và chị Nguyễn Thị Diễm T5 lại toàn bộ phần đất diện tích 2.638m², thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho anh T2 và anh C1 quản lý, sử dụng.

+ Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất diện tích 2.638m², thửa đất số 1671, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M, thành phố C; anh C1 và anh T2 thì anh C1 và anh T2 yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông C4 gồm: Bà Trần Thị T và ông Trần Văn D1 có trách nhiệm trả cho anh C1 và anh T2 số tiền đặt cọc chuyển nhượng là 230.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp ba lần với số tiền 690.000.000 đồng, tổng cộng là 920.000.000 đồng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần văn D1 trình bày:** Ông D1 là anh ruột của ông C4. Ông D1 thống nhất lời trình bày của bà T về hàng thừa kế. Ông D1 thống nhất lời trình bày của bà T về nguồn gốc đất, mối quan hệ thừa kế của ông C4. Nay ông D1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của chị C, không đồng ý yêu cầu của chị D đối với thửa đất 1671, đồng ý cho chị D tiếp tục quản lý căn nhà gắn liền với đất thửa 1670, diện tích 700m², đồng ý cho chị D diện tích 100m² nhưng chị D phải trả giá trị 600m² thành tiền là 58.500.000 đồng. Ông C4 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh T2 và anh C1, đồng ý nhận 1/2 số tiền giá trị đất (58.500.000 đồng : 2) là 29.250.000 đồng và 1/2 số tiền chuyển nhượng do anh C1 và anh T2 trả (161.000.000 đồng : 2) là 80.500.000 đồng. Ông D1 yêu cầu ông N và bà H trả đất nhưng ông không có làm đơn khởi kiện đối với việc này.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn N và bà Dương Thị Lệ H trình bày:** Ngày 06/4/2020, chị Nguyễn Thị D có cầm cố cho ông N và bà H phần đất diện tích 2.638m², loại đất trồng lúa, đất đã lên líp nhưng chưa trồng cây, đất tọa lạc tại Tổ H, ấp B, xã M, thành phố C, giá cầm cố là 250.000.000

đồng, thời hạn là 08 năm (từ tháng 3/2020 đến tháng 3/2028). Ông N và bà H đã đưa cho chị D số tiền 60.000.000 đồng (trong đó 10.000.000 đồng tiền thuê lên líp và 50.000.000 đồng tiền cổ đất), hai bên thỏa thuận sau khi chị D làm xong thủ tục thừa kế và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thì ông N và bà H đưa tiếp cho chị D số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Sau khi hết hạn hợp đồng, ông N và bà H trả đất cho chị D bao gồm đất đã lên líp và cây trồng trên đất, chị D trả lại cho ông N và bà H số tiền 250.000.000 đồng. Đến năm 2022, chị C và chị D tranh chấp chia thừa kế phần đất trên.

Nay ông N và bà H yêu cầu chị D trả lại cho ông bà 50.000.000 đồng tiền cổ đất, 10.000.000 đồng tiền thuê lên líp, tiền cây giống là 35.000.000 đồng, tiền đi đường ống nước tưới vườn là 48.000.000 đồng, tổng cộng là 143.000.000 đồng. Ông N và bà H đồng ý trả đất lại cho chị D, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và tiền công chăm sóc cây trồng từ năm 2020 đến nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ C3 trình bày: Bà C3 là con của bà Trần Thị Đ, là cháu gọi ông Trần Văn C4 là cậu ruột. Sau khi ông C4 chết, ông C4 có để lại phần đất tại thửa 1670 và 1671 là phần đất chị C đang tranh chấp chia thừa kế với chị D. Nay bà C3 không tranh chấp, không yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông C4 để lại và yêu cầu được vắng mặt tất cả các phiên hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Hồng G trình bày: Chị Lê Thị Hồng G thống nhất lời trình bày của chị Nguyễn Thị D và không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 07/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim C.
- Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Nguyễn Thị Diễm .
- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị The .1
- Chấp nhận yêu cầu của anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2.
- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lâm Văn N và bà Dương Thị Lệ H.

1. Chị Nguyễn Thị D được tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 700m² (Đất chuyên trồng lúa nước) trong phạm vi các mốc 1-2-15-14-13-11-12-1 thuộc thửa 1670, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M (nay là phường M), thành phố C và sở hữu các cây trồng trên đất.

Buộc chị Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả giá trị phần diện tích 600m², trong diện tích 700m², thuộc thửa 1670, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp B, xã M, thành phố C với số tiền là 58.500.000đ cho ông Trần Văn D1 và bà Trần Thị The .2 Ông Trần Văn D1 và bà Trần Thị T mỗi người được được hưởng ½ đối với

số tiền 58.500.000đ là 29.250.000 đồng.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Trần Văn D1 và bà Trần Thị T với anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Văn C4 với anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2 đối với thửa đất 1671, diện tích 2.638m² (Đất chuyên trồng lúa nước), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M, thành phố C.

Anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2 được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 2.598,7m² trong phạm vi các mốc 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-2 thuộc thửa 1671, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M, thành phố C và được sở hữu các cây trồng trên đất.

Anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2 có nghĩa vụ trả tiếp số tiền chuyển nhượng là 161.000.000 đồng cho hàng thừa kế của ông Trần Văn C4 là ông Trần Văn D1 và bà Trần Thị The .2 Bà Trần Thị T và ông Trần Văn D1 mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ đối với số tiền 161.000.000đ là 80.500.000 đồng.

3. Hợp đồng cầm cố QSD đất giữa chị Nguyễn Thị D và ông Lâm Văn N, bà Dương Thị Lệ H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Văn N, bà Dương Thị Lệ H số tiền 91.000.000 đồng.

Ông Lâm Văn N, bà Dương Thị Lệ H có trách nhiệm trả cho trả đất cho người thừa kế theo phát luật của ông Trần Văn C4 là ông Trần Văn D1 và bà Trần Thị The P đất diện tích 2.638m², thửa 1671, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại Tổ H, ấp B, xã M, thành phố C.

Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn D1 và Bà Trần Thị T về việc trả 10.000.000 đồng tiền cải tạo đất (lên líp) cho ông Lâm Văn N và bà Dương Thị Lệ H.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và đăng ký giấy chứng nhận QSD đất theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho hộ ông Trần Văn C4 ngày 25/11/2019 thuộc thửa đất số 1670 và 1671, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã M, thành phố C để cấp lại cho chị Nguyễn Thị D (thửa 1670) và cấp lại cho anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2 (thửa 1671) theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh; Sơ đồ đo đạc ngày 06/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 6.937.000 đồng, chị C và chị D mỗi người phải chịu là 3.468.500 đồng; trong đó chị C đã tạm ứng 1.500.000 đồng, chị D tạm ứng 5.437.000 đồng nên chị C có trách nhiệm trả cho chị D số tiền 1.968.500 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T và ông Trần Văn D1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Trần Thị Kim C phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng, theo biên lai số 0011704, ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Như vậy, chị Trần Thị Kim C được nhận lại số tiền 7.200.000 đồng.

- Chị Nguyễn Thị D phải chịu 18.075.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.306.000 đồng, theo biên lai số 0012472, ngày 16/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Như vậy, chị Nguyễn Thị D còn phải nộp tiếp số tiền 10.769.000 đồng.

- Anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2 phải chịu 4.025.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.400.000 đồng, theo các biên lai số 0000023, ngày 06/11/2023 và số 0000249, ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Như vậy, anh Phạm Văn C1 và anh Trần Văn T2 được nhận lại số tiền 16.375.000 đồng.

- Ông Lâm Văn N, bà Dương Thị Lệ H phải chịu 2.050.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.575.000 đồng, theo biên lai số 0012517, ngày 01/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Như vậy, ông Lâm Văn N, bà Dương Thị Lệ H được nhận lại số tiền 1.525.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 10/9/2024 bị đơn chị Nguyễn Thị D kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về việc chấp nhận cho chị D được hưởng 100m² thuộc một phần thửa 1670, tờ bản đồ số 2, trong tổng diện tích 700m², loại đất trồng lúa là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn chị Nguyễn Thị D trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị D. Bởi căn cứ như: Đất tranh chấp có nguồn gốc do mẹ ruột chị D là bà Huỳnh Thị T4 mua (nhận chuyển nhượng) của ông Đ1 cách nay khoảng 35 năm, không có làm văn bản thỏa thuận mua bán đất nhưng có xác

nhận của những người ở xóm. Sau đó bà T4 để cho cha dựng là ông C4 kê khai và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Khi ông C4 còn sống thì đã cho chị D diện tích đất 700m² thuộc thửa 1670 có nhà trên đất, nên không thống nhất trả giá trị diện tích 600m² như theo quyết định của bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn chị Trần Thị Kim C trình bày: Chị C không có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, tuy nhiên yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chia một phần tài sản của mẹ ruột là bà Huỳnh Thị T4 để lại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T ủy quyền cho anh Mai Phước T1 đại diện trình bày: Không đồng ý theo kháng cáo của chị D, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T2 và anh T2 đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thủy T3 trình bày: Không có ý kiến tranh luận, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D1 trình bày: Không đồng ý theo kháng cáo của chị D, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn N và bà Dương Thị Lệ H trình bày: Không có ý kiến tranh luận, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị D thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị D; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 61/PB-VKS-DS ngày 19/3/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp thừa kế QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng cầm cố QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 5, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm chị Nguyễn Thị D không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc chị D nộp đơn kháng cáo ngày 10/9/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Phạm Văn C1 và chị Trần Thị Thu C2 vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Bà Nguyễn Thị Mỹ C3 và chị Lê Thị Hồng G vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp thửa 1670, diện tích 700m² và thửa 1671, diện tích 2.638m², cùng tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng đất trồng lúa, tọa lạc tại Ấp B, xã M (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là thửa 1670 và thửa 1671) là của ông Trần Văn C4, ngày 25/11/2019 UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Trần Văn C4 (viết tắt là đất tranh chấp). Nguyên đơn chị Trần Thị Kim C và bị đơn chị Nguyễn Thị D cho rằng ông Trần Văn C4 (chết năm 2019) và bà Huỳnh Thị T4 (chết năm 2017) là vợ chồng. Ông C4 và bà T4 chết không để lại di chúc, ông bà có 02 người con là chị Nguyễn Thị D và chị Trần Thị Kim C, quá trình chung sống ông C4 và bà T4 có tạo lập được tài sản gồm căn nhà và đất tranh chấp nêu trên, nguyên đơn chị C khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với đất tranh chấp là di sản của ông C4 và bà T4 chết để lại, bị đơn chị D thống nhất chia thừa kế theo yêu cầu của nguyên đơn đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C4 với anh C1 và anh T2 và yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa chị D với bà H và ông N. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T và ông Trần Văn D1 cho rằng ông bà là anh chị ruột của Trần Văn C4. Chị C và chị D không phải là con ruột của ông C4 mà là con của bà T4 với người chồng trước của bà T4, còn bà T4 không phải là vợ của ông C4, việc chị C và chị D xác nhận mối quan hệ thừa kế là con của ông C4 và yêu cầu chia thừa kế phần đất của ông C4 chết để lại là không đúng, bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu của chị C và chị D, bà T yêu cầu chị D chuộc lại thửa đất số 1671 đã cầm cố cho bà H và ông N để giao cho hàng thừa kế của ông C4 là bà T và ông D1 quản lý và thực hiện thủ tục chuyển nhượng với anh C1 và anh T2 đồng thời chia thừa kế thửa 1670, đồng ý cho chị D sử dụng phần đất và căn nhà gắn liền với thửa đất số 1670 diện tích 100m², diện tích còn lại chia thừa kế theo pháp luật cho bà T và ông D1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn C1, anh Trần Văn T2 yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông C4 gồm: Bà Trần Thị T và ông Trần Văn D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng QSD đất thửa 1671 cho anh C1 và anh T2 do khi ông C4 còn sống đã chuyển QSD đất cho anh C1 và anh T2 đồng thời yêu cầu ông N, bà H, chị C và chị D trả lại đất thửa 1671 cho anh T2 và anh C1 quản lý, sử dụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn N và bà Dương Thị Lệ H yêu cầu chị D trả lại tiền cổ đất đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông bà đã đầu tư trên đất cổ thửa 1671 khi hợp đồng cổ đất vô hiệu. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp là tài sản riêng của ông C4, sau khi ông C4 chết, do không để lại di chúc nên di sản của ông C4 được chia theo pháp luật, người được chia thừa kế là bà T và ông D1 là có cơ sở. Sau khi xét xử sơ thẩm thì chỉ có bị đơn chị Nguyễn Thị D kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm chấp nhận cho chị D được hưởng 700m² thuộc thửa 1670.

Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của chị D là không có đủ cơ sở. Bởi các căn cứ như sau:

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ theo hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa có đủ cơ sở chứng minh đất tranh chấp là tài sản thuộc QSD hợp pháp của cá nhân ông Trần Văn C4.

- Chị D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chị thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C4, do chị D không phải là con của ông C4 (con ruột hay con nuôi), chị D không chứng minh được đất tranh chấp là tài sản chung của ông C4 và bà T4 (mẹ ruột của chị D). Đồng thời chị D cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông C4 đã tặng cho chị D diện tích đất 700m² thuộc thửa 1670.

- Có căn cứ xác định bà T và ông D1 là những người được quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật của ông C4. Cụ thể do hàng thừa kế thứ nhất của ông C4 gồm: Cha, mẹ đã chết, vợ và con không có; hàng thừa kế thứ hai của ông C4 gồm: Ông bà nội và ông bà ngoại đã chết, các anh chị em đều đã chết và không chồng, vợ, con chỉ có ông D1 và bà T còn sống, riêng bà Đ đã chết có con là bà Nguyễn Thị Mỹ C3 nhưng đã từ chối nhận di sản, nên chỉ còn lại bà T và ông D1 là những người được quyền hưởng di sản của ông C4.

- Việc Tòa án sơ thẩm giao cho chị Nguyễn Thị D được tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 700m² thuộc thửa 1670 và sở hữu các cây trồng trên đất theo sự tự nguyện của ông D1 và bà T. Buộc chị Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả giá trị phần diện tích 600m², trong diện tích 700m², thuộc thửa 1670 với số tiền là 58.500.000đ cho ông D1 và bà T; ông D1 và bà T mỗi người được hưởng ½ đối với số tiền 58.500.000 đồng là 29.250.000 đồng là có căn cứ, do ông D1 và bà T là người được quyền hưởng thừa kế theo pháp luật từ ông C4.

[4] Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của chị D là không có đủ căn cứ, đồng thời chị D cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc nguyên đơn chị Trần Thị Kim C yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét chia một phần tài sản của mẹ ruột chị là bà Huỳnh Thị T4 để lại. Xét thấy, sau khi xét xử sơ thẩm chị C không có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, xem như chị đã thống nhất với bản án sơ thẩm, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của chị C tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của chị Nguyễn Thị D không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị D;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2024/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012711, ngày 10/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Vy).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi