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: 241/2026/DS-PT
Ngày 13 - 4 - 2026
V/v Tranh chấp chia di sản thừa kế và yêu cầu huỷ GCNQSDĐ

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 Trần Quang Minh

Các Thẩm phán: Ông Hồ Sỹ Hưng và bà Trần Thị Quỳnh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Thành Trung - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội: Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 4 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 thụ lý số: 315/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2025, về việc "Tranh chấp chia di sản thừa kế và hủy hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh TQ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3451/2026/QĐPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số nhà 65, tổ dân phố TH 12, phường MX, tỉnh TQ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Ngô Trường L1, ông Bùi Minh Đ1, ông Đỗ Văn K1 - Luật sư Công ty Luật sư TNHH GP TTCP thuộc Đoàn Luật sư thành phố HN. (vắng mặt)

Ông Tạ Văn Phú - Luật sư Công ty Luật TNHH ASV thuộc Đoàn Luật sư thành phố HN. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Khả V1, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà 157, đường MT, tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Quý T1 và bà Trần Thị Kim O1 - Luật sư Văn phòng Luật sư MHN thuộc Đoàn Luật sư tỉnh TQ. (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1955 và ông Hoàng Văn M1, sinh năm 1951; cùng địa chỉ: Số nhà 2603, CT1, C14, khu chung cư BH, phường ĐM, thành phố HN. (có mặt bà T2, váng mặt ông M1)

3.2. Ông Nguyễn Khả T3, sinh năm 1961, bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1962 và ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ. Ông Nguyễn Khả T3 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T4. (có mặt bà T4 và ông Q1, vắng mặt ông T3)

3.3. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố YL, phường AT, tỉnh TQ. (có mặt)

3.4. Ông Nguyễn Khả H1, sinh năm 1971 và bà Vũ Thị T5, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ. Bà Vũ Thị T5 ủy quyền cho ông H1. (đều vắng mặt)

3.5. Bà Phạm Thị T6, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà 157, đường MT, Tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ. (có mặt)

3.6. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố TQ, tỉnh TQ. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND phường MX, tỉnh TQ. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn V2 - Phó Chủ tịch UBND phường MX. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Bố bà là cụ Nguyễn Khả Đ2 sinh năm 1933, chết ngày 17/10/2015 và mẹ bà là cụ Nguyễn Thị V3 sinh năm 1930, chết ngày 06/3/2010. Bố mẹ bà sinh được 08 người con, trong đó có ông Nguyễn Khả D1 đã hy sinh (không có vợ con), còn lại 07 người con là: Bà Nguyễn Thị T2 sinh năm 1955, bà Nguyễn Thị C1 sinh năm 1959, ông Nguyễn Khả T3 sinh năm 1961, bà Nguyễn Thị P1 sinh năm 1964, ông Nguyễn Khả V1 sinh năm 1967, ông Nguyễn Khả Q1 sinh năm 1969 và ông Nguyễn Khả H1 sinh năm 1971, bố mẹ bà chết không để lại di chúc.

Bố bà chết có để lại 03 thửa đất gồm: 02 thửa đất số 259+260, tờ bản đồ 45, diện tích 228,6m^2, trong đó có 118m^2 đất ao, 106m^2 đất thổ cư + đất vườn tạp. Hai thửa đất này được cấp cùng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho cụ Nguyễn Khả Đ2 và cụ Nguyễn Thị V3. Thửa thứ 3 là thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162m^2, địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường TH, thành phố TQ, đã được cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Khả Đ2 năm 2013. Về nguồn gốc toàn bộ diện tích đất này do ông bà nội bà khai phá, sau khi ông bà nội bà chết để lại cho bố mẹ bà sử dụng từ năm 1950 đến nay.

Sau khi bố mẹ bà chết, các em bà là ông Nguyễn Khả V1 và ông Nguyễn Khả H1 sử dụng thửa đất 585, tờ bản đồ 45, diện tích là 1.162m^2 để trồng cây

ngắn ngày. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông Nguyễn Khả V1, bà Phạm Thị T6 đã tự ý làm thủ tục cấp GCNQSDĐ 270m^2. Hai thửa đất số 259+260, tờ bản đồ 45, diện tích 228,6m^2, trong đó có 118m^2 đất ao, 106m^2 đất thổ cư + đất vườn tạp, hiện do ông T3 và bà T4 đang sử dụng để thờ phụng bố mẹ bà.

Bà yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m^2 được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu số BO 757073 do UBND thành phố TQ cấp ngày 07/10/2013 mang tên cụ Nguyễn Khả Đ2 và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m^2 được UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ số AG 845298 ngày 09/11/2006 cho hộ ông V1 và bà T6. Bà yêu cầu chia giao thửa đất số 259, 260 cho ông T3, bà T4 sử dụng.

Huỷ GCNQSDĐ số AG 845298 do UBND thị xã TQ (nay là UBND thành phố TQ) cấp cho hộ ông Nguyễn Khả V1 và bà Phạm Thị T6 ngày 09/11/2006 thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m^2; địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường TH, thành phố TQ, tỉnh TQ (nay là tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ).

Bị đơn ông Nguyễn Khả V1 trình bày: Về quan hệ huyết thống như nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 trình bày là đúng. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không nhất trí chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 241, vì thửa đất này do ông khai phá một phần, một phần do vợ chồng ông mua của vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 và ông Hoàng Văn M1. Thời gian ông sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp, hàng năm đóng thuế cho Nhà nước. Hiện thửa đất này gia đình ông đã được cấp GCNQSDĐ từ ngày 09/11/2006 đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m^2 là đất của bố mẹ ông để lại, ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia theo quy định của pháp luật.

Đối với 02 thửa đất số 259+260, tờ bản đồ 45, diện tích 228,6m^2, trong đó có 118m^2 đất ao, 106m^2 đất thổ cư + đất vườn tạp, hiện ông Nguyễn Khả T3 và bà Nguyễn Thị T4 đang sử dụng làm nơi thờ cúng bố mẹ ông, ông không đồng ý chia giao cho ông T3 và bà T4 sử dụng hai thửa đất số 259+260. Ông đề nghị chia thừa kế đối với 02 thửa đất số 259+260.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Về ranh giới thửa đất số 241 với thửa đất số 242 của gia đình bà sử dụng ổn định từ xa xưa, đã có tường rào xây kiên cố, việc đo vẽ bản đồ do cơ quan Nhà nước thực hiện như thế nào bà không biết, bà không có ý kiến và tranh chấp đối với phần chồng lấn theo bản đồ. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà C1, yêu cầu chia di sản thừa kế thửa đất số 585 và hủy GCNQSDĐ thửa đất số 241 để chia di sản thừa kế, yêu cầu chia kỷ phần theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khả T3 và bà Nguyễn Thị T4, do bà T4 đại diện trình bày: Thửa đất số 259+260, bố mẹ bà đã cho vợ chồng bà quản lý sử dụng, hiện vợ chồng bà đang thờ cúng bố mẹ, thửa đất này vợ chồng bà đã làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ, có đủ căn cứ để cấp, làm đầy đủ thủ tục nhưng vì anh em tranh chấp nên Nhà nước mới tạm dừng cấp giấy cho gia đình bà. Nay các em bà không yêu cầu chia bà nhất trí, còn các phần khác liên quan đến đất của bố mẹ bà để lại mà được chia di sản, bà yêu cầu được chia kỷ phần theo quy định của pháp luật. Yêu cầu chia thừa kế thửa đất số 585, tờ bản đồ 45 cho các đồng thừa kế, giao thửa đất 259+260 cho vợ chồng ông bà sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 trình bày: Nhất trí với ý kiến của bà Nguyễn Thị C1, yêu cầu chia di sản thửa kế thửa số 585 và hủy GCNQSDĐ thửa số 241 để chia di sản thừa kế, yêu cầu chia kỷ phần theo quy định của pháp luật. Đề nghị giao cho ông T3, bà T4 thửa đất 259+260.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 trình bày: Về quan hệ huyết thống như nguyên đơn trình bày là đúng và không còn đồng thừa kế nào khác. Về yêu cầu khởi kiện, đối với thửa đất số 585 ông nhất trí với yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn, ông yêu cầu chia theo quy định của pháp luật. Đối với thửa 259+260, hiện ông T3 và bà T4 đang quản lý sử dụng, ông không yêu cầu chia. Đối với thửa đất số 241, ông xác định ông V1 đã sử dụng ổn định lâu dài, ông V1 đã được cấp GCNQSDĐ, như vậy thửa đất số 241 là tài sản của ông V1, đề nghị để ông V1 được quản lý sử dụng mà không yêu cầu chia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khả H1 trình bày: Ông đồng thời là đại diện cho vợ ông là bà Vũ Thị T5 xác định về quan hệ huyết thống như nguyên đơn trình bày là đúng. Về yêu cầu khởi kiện, ông không nhất trí với yêu cầu chia di sản của nguyên đơn, vì khi bố mẹ ông còn sống, năm 1990 đã cho ông sử dụng diện tích 454m^2 (có biên bản họp gia đình), số diện tích còn lại bố ông cho ông V1 sử dụng, ông và ông V1 đã sử dụng lâu dài không có tranh chấp gì. Trước khi chết, bố ông đã phân chia cho từng người con, đang trong quá trình làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ thì bố ông chết nên các thủ tục chưa hoàn tất và đang lưu giữ tại UBND phường TH, thành phố TQ nên ông không nhất trí chia diện tích đất 454m^2 trong thửa đất số 585 mà bố ông đã cho ông sử dụng. Ông yêu cầu chia thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 259+260, tờ bản đồ 45 địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường TH (nay là phường MX), tỉnh TQ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T6 trình bày: Bà là vợ ông V1, bà nhất trí với ý kiến của ông V1; đối với thửa đất số 241 là tài sản chung của vợ chồng bà, bà không nhất trí với quan điểm của nguyên đơn và các đồng thừa kế về việc đề nghị hủy GCNQSDĐ và chia thừa kế thửa đất số 241.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố TQ (nay là phường MX), tỉnh TQ trình bày:

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Khả V1 và bà Phạm Thị T6 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ xóm 26, xã YL, thị xã TQ (nay là tổ 15, phường TH, thành phố TQ) do UBND thị xã TQ cấp ngày 09/11/2006 gồm: Đơn xin cấp GCNQSDĐ của hộ ông V1 và bà T6 lập ngày 23/4/2006 được UBND xã YL xác nhận ngày 01/5/2006; biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất để lập thủ tục cấp GCNQSDĐ ngày 01/5/2006 đã được UBND xã YL xác nhận; tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 22/6/2006; sổ hộ khẩu gia đình + Chứng minh nhân dân của hộ V1 và bà T6; biên bản kết thúc công khai kết quả xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24/5/2006 của UBND xã YL (sau đó là phường TH, thành phố TQ nay là UBND phường MX); Tờ trình số 57/TTr-UBND ngày 24/5/2006 của UBND xã YL về việc cấp GCNQSDĐ ở, đất vườn cho hộ gia đình, cá nhân tại xã YL, thị xã TQ; Tờ trình số 197/TTr-TNMT ngày 5/6/2006 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã TQ về việc cấp GCNQSDĐ tại xã YL; Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 08/6/2006 của UBND thị xã TQ về việc cấp GCNQSDĐ cho 39 hộ gia đình, cá nhân tại xã YL, thị xã TQ; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0007196 ngày 22/6/2006; GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Khả V1 và bà Phạm Thị T6 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất xóm 26, xã YL, thị xã TQ do UBND thị xã TQ cấp ngày 09/11/2006 - Bản lưu.

Quá trình giải quyết: Căn cứ nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông V1, bà T6, đất có nguồn gốc do bố mẹ ông V1 cho từ năm 1992, do bố mẹ ông V1 khai phá từ trước năm 1950 được UBND xã YL (phường TH) công khai theo quy định, xác nhận sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, các giấy tờ nộp kèm theo hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, được các chủ sử dụng đất giáp ranh ký xác nhận tại biên bản ngày 01/5/2006. Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã thẩm định trình UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ tại Tờ trình số 197/TTr-TNMT ngày 05/6/2006. Sau khi xem xét tờ trình, UBND thị xã TQ ban hành Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 08/6/2006 về việc cấp GCNQSDĐ cho 39 hộ gia đình, cá nhân tại xã YL, thị xã TQ, tỉnh TQ.

Sau khi hộ ông V1, bà T6 thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền và ngân sách Nhà nước số 0007196 ngày 22/6/2006 theo quy định, UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ số seri AG 845298 (số vào sổ cấp giấy H 03299/YL) ngày 09/11/2006 đối với thửa đất 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m², đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất xóm 26, xã YL, thị xã TQ, tỉnh TQ.

Căn cứ pháp lý để cấp GCNQSDĐ: Căn cứ vào hồ sơ, các giấy tờ nộp kèm theo hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ do UBND xã YL trình, hộ ông V1, bà T6 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 5

Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm *2003 "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp GCNQSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất"*; căn cứ khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *"Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này";* căn cứ Quyết định số 66/2005/QĐ-UBND ngày 04/8/2005 của UBND tỉnh TQ quy định về hạn mức đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh TQ.

Như vậy, việc UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ đất số phát hành số seri AG 845298 (số vào sổ cấp giấy H 03299/YL) đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất xóm 26, xã YL, thị xã TQ (sau đó là tổ 15, phường TH, thành phố TQ nay là tổ dân phố TH 15, phường MX) cho hộ ông V1 và bà T6 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSDĐ.

Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ, số phát hành BQ 757073 (số vào sổ cấp giấy CH 001577/TH) cấp cho ông Nguyễn Khả Đ2 tại thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tổ 24, phường TH, thành phố TQ do UBND thành phố TQ cấp ngày 07/10/2013: Đơn xin cấp GCNQSDĐ của ông Nguyễn Khả Đ2 lập ngày 15/6/2013 được UBND phường TH xác nhận năm 2013; Biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 28/6/2013; Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 03/7/2013 được UBND phường TH xác nhận ngày 03/7/2013; Sổ hộ khẩu gia đình + Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Khả Đ2; Thông báo số 31/TB-UBND ngày 06/7/2013 của UBND phường TH về việc công khai các hồ sơ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ tại phường TH; Biên bản ngày 21/7/2013 của UBND phường TH về việc kết thúc thông báo công khai 324 hồ sơ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ trên địa bàn phường TH để lập thủ tục cấp GCNQSDĐ theo Thông báo số 31/TB-UBND ngày 06/7/2013 của UBND phường TH; Tờ trình số 30/TTr-UBND ngày 21/7/2013 của UBND phường TH về việc cấp GCNQSDĐ ở, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường TH; Quyết định số 465/QĐ-UBND ngày 05/9/2013 của UBND thành phố TQ về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường TH, thành phố TQ. Trong đó, có GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Khả Đ2 đối với thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m² đất trồng cây lâu năm, địa

chỉ thửa đất tổ 24, phường Tân Hà, do UBND thành phố TQ cấp ngày 07/10/2013 (Bản lưu).

Quá trình giải quyết: Căn cứ về nguồn gốc sử dụng đất của ông Nguyễn Khả Đ2 khai phá từ năm 1952 được UBND phường TH công khai theo quy định, xác nhận sử dụng đất ổn định, không tranh chấp các giấy tờ nộp kèm theo hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, được các chủ sử dụng đất giáp ranh ký xác nhận tại biên bản ngày 28/6/2013. Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND thành phố tại Tờ trình số 1136/TTr-TNMT ngày 29/8/2013. Sau khi xem xét tờ trình, UBND thành phố TQ ban hành Quyết định số 465/QĐUBND ngày 05/9/2013 về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường TH. Sau khi ông Đ2 thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, UBND thành phố TQ cấp GCNQSDĐ số seri BQ 757073 (số vào sổ cấp giấy CH 001577/TH) đối với thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tổ 24, phường TH, thành phố TQ.

Căn cứ pháp lý để cấp GCNQSDĐ: Căn cứ vào hồ sơ, các giấy tờ nộp kèm theo hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ do UBND phường TH trình, ông Đ2 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 *"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp GCNQSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất"*.

Như vậy, việc UBND thành phố Tuyên Quang cấp GCNQSDĐ số seri BQ 757073 (số vào sổ cấp giấy CH 001577/TH) đối với thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tổ 24, phường TH, thành phố TQ cho ông Nguyễn Khả Đ2 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSDĐ.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2025, biên tập ngày 18/7/2025 thể hiện:

Thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45 (địa chỉ thửa đất: tổ 15, phường TH, thành phố TQ, tỉnh TQ) do ông Nguyễn Khả V1 và ông Nguyễn Khả H1 đang sử dụng có diện tích đo đạc do bà Nguyễn Thị C1 chỉ dẫn là 952,9m^2, trong đó: Thửa số 1 có diện tích 14,3m^2 nằm trong ranh giới thu hồi; Thửa số 2 có diện tích 66,9m^2 là diện tích ngoài GCNQSDĐ; Thửa số 3 và 6 có diện tích 843,3m^2 nằm trong ranh giới cấp GCNQSDĐ (có căn cứ chia thừa kế); Thửa số 7 có diện tích 28,5m^2 nằm trong ranh giới thu hồi;

Thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45 (địa chỉ thửa đất: tổ 15, phường TH, thành phố TH, tỉnh TQ) do ông Nguyễn Khả V1, bà Phạm Thị T6 đang sử dụng có

diện tích đo đạc do ông V1 chỉ dẫn là 346,0m^2, trong đó: Thửa đất số 5 có diện tích 6,0m^2 nằm trong ranh giới thu hồi đường MT; Thửa đất số 4 có diện tích 340,0m^2 là ranh giới hiện trạng đã xây tường và đang sử dụng của ông Nguyễn Khả V1;

Kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 23/9/2024 thể hiện:

Thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45 (đất trồng cây lâu năm), diện tích 1.162,0m^2, thuộc khu vực 1, vị trí 1, địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường Tân Hà, thành phố TQ. Có mức giá theo quy định của UBND tỉnh TQ là 36.000 đồng/m^2: 1.162,0m^2 x 36.000đồng = 41.832.000đồng.

Thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45 (đất ở đô thị), diện tích 270m^2, thuộc đường loại III, vị trí 1, đất liền cạnh đường MT, địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường TH, thành phố TQ. Có mức giá theo quy định của UBND tỉnh TQ là 9.360.000 đồng/m^2: 270m^2 x 9.360.000đồng = 2.572.200.000đồng.

Thửa đất số 259, tờ bản đồ số 45, trong đó:

Diện tích 76,4m^2, thuộc đường loại III, vị trí 1, đất liền cạnh đường MT, địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường TH, thành phố TQ. Có mức giá theo quy định của UBND tỉnh TQ là 9.360.000đồng/m^2: 76,4m^2 x 9.360.000đồng = 715.104.000đồng.

Diện tích 38,8m^2 , thuộc khu vực 1, vị trí 1, địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường TH, thành phố TQ. Có mức giá theo quy định của UBND tỉnh TQ là 36.000đồng/m^2: 38,8m^2 x 36.000đồng = 1.216.800đồng.

Thửa đất số 260, diện tích 118,5m^2 (đất nuôi trồng thủy sản), thuộc khu vực 1, vị trí 1, địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường TH, thành phố TQ. Có mức giá theo quy định của UBND tỉnh TQ là 34.000đồng/m^2: 118,5m^2 x 34.000đồng = 4.029.000đồng.

Đối với công trình và vật kiến trúc xây dựng trên đất: Tổng trị giá là: 113.648.289đồng.

Đối với cây trồng trên đất tổng trị giá là: 11.312.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh TQ đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 38, 39, 147, 165, 217; 227, 228, 235, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650, 651 Bộ luật dân sự; Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 31, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Khả T3, bà Nguyễn

Thị P1 về việc: Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Khả Đ2 và cụ Nguyễn Thị V3 cho các đồng thừa kế đối với thửa đất 585, tờ bản đồ 45, tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Khả V1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 120,5m^2, tại thửa đất 585, tờ bản đồ 45, tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ được ký hiệu ô số 1, có mốc giới hạn theo mảnh trích đo. Có trị giá là 120,5m^2 x 36.000đồng = 4.338.000đồng.

Ông Nguyễn Văn Q1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 120,4m^2, tại thửa đất 585, tờ bản đồ 45, tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ được ký hiệu ô số 2, có mốc giới hạn theo mảnh trích đo. Có trị giá là 120,4m^2 x 36.000đồng = 4.334.400đồng.

Ông Nguyễn Khả T3 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 120,5m^2, tại thửa đất 585, tờ bản đồ 45, tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ được ký hiệu ô số 3, có mốc giới hạn theo mảnh trích đo. Có trị giá là 120,5m^2 x 36.000đồng = 4.338.000đồng.

Bà Nguyễn Thị C1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 120,5m^2, tại thửa đất 585, tờ bản đồ 45, tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ được ký hiệu ô số 4, có mốc giới hạn theo mảnh trích đo. Có trị giá là 120,5m^2 x 36.000đồng = 4.338.000đồng.

Ông Nguyễn Khả H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 120,5m^2, tại thửa đất 585, tờ bản đồ 45, tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ được ký hiệu ô số 5, có mốc giới hạn theo mảnh trích đo. Có trị giá là 120,5m^2 x 36.000đồng = 4.338.000đồng.

Bà Nguyễn Thị P1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 120,5m^2, tại thửa đất 585, tờ bản đồ 45, tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ được ký hiệu ô số 6, có mốc giới hạn theo mảnh trích đo. Có trị giá là 120,4m^2 x 36.000đồng = 4.334.400đồng.

Bà Nguyễn Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 120,5m^2, tại thửa đất 585, tờ bản đồ 45, tổ dân phố 15 TH, phường MX, tỉnh TQ được ký hiệu ô số 7, có mốc giới hạn theo mảnh trích đo. Có trị giá là 120,5m^2 x 36.000đồng = 4.338.000đồng.

(Kèm theo là mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất không tách rời bản án).

Ông Nguyễn Khả T3, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Khả V1, ông Nguyễn Khả Q1, ông Nguyễn Khả H1, mỗi người phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị C1 số tiền chi phí thẩm định đo đạc là 1.986.500đồng.

Ông Nguyễn Khả T3, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Khả Q1, ông Nguyễn Khả H1, mỗi người phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Khả V1 số tiền chi phí thẩm định đo đạc là 214.300đồng.

Đối với khoản tiền phải trả, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án chậm trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm 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.

2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ hoặc chỉnh lý... GCNQSDĐ số: BQ 757073 (số vào sổ cấp giấy CH 001577/TH) thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tổ 15, phường TH, thành phố TQ (nay là tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ) cấp cho ông Nguyễn Khả Đ2. Các đương sự có trách nhiệm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ tương ứng kỷ phần thừa kế được hưởng theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh TQ mà không ai được cản trở.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của:

Bà Nguyễn Thị C1 về việc yêu cầu chia, giao thừa kế đối với thửa đất 259+260; địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ.

Ông Nguyễn Khả V1 về việc không đồng ý giao quyền sử dụng cho ông Nguyễn Khả T3, bà Nguyễn Thị T4 sử dụng thửa đất 259+260 và chia thừa kế hai thửa đất 259+260.

Bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Khả T3 (bà T4 là đại diện theo ủy quyền) về việc yêu cầu giao cho ông T3, bà T4 thửa đất 259+260;

Ông Nguyễn Khả H1 về việc yêu cầu chia thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 259+260.

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

Ngày 25/8/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P1 và ông Nguyễn Khả T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị C1 đề nghị Tòa Phúc thẩm chia di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m^2 đã được UBND thành phố TQ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu số BO 757073 ngày 07/10/2013 mang tên ông Nguyễn Khả Đ2 và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m^2 được UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ số AG 845298 ngày 09/11/2006 cho hộ ông V1 và bà T6. Huỷ GCNQSDĐ số AG 845298 do UBND thị xã TQ cấp cho hộ ông V1 và bà T6 ngày 09/11/2006 thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m^2; địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phúc và ông Túc đề nghị Tòa Phúc thẩm chia thêm diện tích thuộc di sản thừa kế của bố mẹ ông bà để lại đối với

phần diện tích còn lại trên thực tế nằm ngoài GCNQSDĐ số AG 845298 do UBND thị xã TQ cấp cho hộ ông V1 và bà T6 cho các đồng thừa kế. Huỷ GCNQSDĐ số AG 845298 do UBND thị xã TQ cấp cho hộ ông V1 và bà T6 ngày 09/11/2006 thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m^2; địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ.

Ngày 26/8/2025, bị đơn ông Nguyễn Khả V1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nêu trên, vì ông không nhất trí việc Tòa án cấp sơ thẩm chia cho ông 01 kỷ phần thừa kế tại thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45. Ông đề nghị Tòa Phúc thẩm chia cho ông được hưởng 02 kỷ phần tại thửa đất số 585, vì ông có công khai hoang phục hóa, mở rộng thêm và quản lý, giữ gìn thửa đất trong suốt 30 năm liên tục.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà C1, bà P1, bà T4 (vợ ông T3) và ông Nguyễn Khả V1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Bà Nguyễn Thị C1 nhất trí với ý kiến của Luật sư.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T4 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T3, hủy bản án dân sơ thẩm nêu trên để giải quyết lại vụ án. Bà P1 đề nghị sửa bản án theo như kháng cáo của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn. Ông Nguyễn Khả V1 nhất trí với ý kiến của Luật sư.

Bà T2 và ông Q1 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T6 đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo gồm bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Khả V1, bà Nguyễn Thị P1 và ông Nguyễn Khả T3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh TQ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 25 và 26/8/2025, các ông bà Nguyễn Thị C1, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Khả T3 và Nguyễn Khả V1 đã kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Xét thấy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Đối với các yêu cầu của các đương sự đã được Tòa sơ thẩm đình chỉ:

Ông Nguyễn Khả H1 yêu cầu chia thừa kế là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 259, 260 tờ bản đồ 45 địa chỉ thửa đất tại tổ 15, phường TH, nay là tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ;

Bà Nguyễn Thị C1 yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất 259, 260.

Bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Khả T3 (bà T4 là người đại diện theo ủy quyền) yêu cầu giao cho ông T3, bà T4 thửa đất 259, 260.

Ông Nguyễn Khả V1 không đồng ý giao quyền sử dụng cho ông Nguyễn Khả T3, bà Nguyễn Thị T4 sử dụng thửa đất 259, 260 và chia thừa kế hai thửa đất 259, 260.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thay đổi quan điểm không yêu cầu giải quyết các nội dung yêu cầu nêu trên, chỉ đề nghị chia thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa đất 585, 241 (BL 762, 763, 775, 776, 777); tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự rút các yêu cầu nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ và không xem xét giải quyết đối với thửa đất số 259, 260 là đúng quy định. Sau khi xét xử sơ thẩm không có đương sự nào kháng cáo về phần này nên không đặt ra xem xét.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1, bị đơn ông Nguyễn Khả V1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị P1 và ông Nguyễn Khả T3, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về thời hiệu khởi kiện: Cụ Nguyễn Khả Đ2, chết ngày 17/10/2015 và cụ Nguyễn Thị V3, chết ngày 06/3/2010. Ngày 05/5/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 đã nộp đơn khởi kiện nên còn trong thời hiệu 30 năm và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh TQ.

[2.2] Về hàng thừa kế: Cụ Nguyễn Khả Đ2 và cụ Nguyễn Thị V3 chết, đều không để lại di chúc. Hai cụ sinh được 08 người con, trong đó có ông Nguyễn Khả D1 đã hy sinh (không có vợ con), còn lại 07 người con là bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Khả T3, bà Nguyễn Thị P1, ông Nguyễn Khả V1, ông Nguyễn Khả Q1 và Nguyễn Khả H1. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hàng thừa kế thứ nhất của 02 cụ gồm 07 người con nêu trên là đúng.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy GCNQSDĐ:

[2.3.1] Đối với thửa đất 585, tờ bản đồ 45: Các đương sự là bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Khả V1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Khả T3, ông Nguyễn Văn Q1 và ông Nguyễn Khả H1 đều xác định nguồn gốc thửa đất số 585 là của cụ Đ2 và cụ V3 khai phá. Năm 2009, hai cụ đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Khả Đ2 bà Nguyễn Thị V3, khi chết hai cụ không có di chúc đối với thửa đất này và chưa được chia cho các đồng thừa kế. Như vậy, di sản thừa kế được xác định là thửa đất số 585, tờ bản đồ 45, địa chỉ tại tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ. Các đồng thừa kế đều nhất trí chia kỷ phần bằng đất theo quy định của pháp luật. Riêng ông H1, không nhất trí với yêu cầu chia di sản của bà C1, vì ông H1 cho rằng trước khi chết, cụ Đ2 đã cho ông một phần đất tại thửa 585 tính từ phía giáp đất nhà bà T2 đến phía quán Dê, (có biên bản họp gia đình ngày 06/11/2007, bản phô tô).

Xét Biên bản họp gia đình lập ngày 06/11/2007, ngoài cụ Đ2, cụ V3, ông Q1, ông H1 thì các đồng thừa kế khác là ông V1, bà C1, bà T2, bà P1 và ông T3 không có mặt nên không được biết; ngoài ra, biên bản thể hiện cụ Đ2, cụ V3 cho ông H1 diện tích đất 192,935m^2, nhưng không thể hiện rõ là cho ông H1 diện tích đất trên tại thửa đất nào, số thửa, tờ bản đồ; ngoài biên bản họp gia đình nêu trên, ông H1 còn cung cấp Biên bản họp gia đình ngày 17/02/2009 (bản phô tô) gồm có cụ Đ2, ông H1, bà T2, bà T6 và người làm chứng bà Ma Thị D2, biên bản này không có mặt cụ V3, ông T3, ông V1, ông Q1, bà C1 và bà P1, trong biên bản thể hiện ông Đ2 là chủ hộ tách phần đất cho con trai là Nguyễn Khả H1 một phần diện tích đất tính từ nhà bà T2 theo chiều ngang là 16m, chiều dọc là 32m. Bà D2 trình bày lời khai có trong hồ sơ (BL 212) thể hiện, bà chưa bao giờ được tham dự cuộc họp gia đình nào của nhà ông Đ2 về việc chia đất đai, chưa bao giờ ký vào biên bản giấy tờ gì cho gia đình ông Đ2 về việc ông Đ2 chia đất cho con như thế nào. Quá trình giải quyết vụ án, các đồng thừa kế là bà C1, bà T2, bà P1, ông T3 không nhất trí với việc để ông H1 sử dụng phần diện tích đất tại thửa 585 theo như ý kiến của ông H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chia di sản thừa kế của cụ Đ2 và cụ V3 tại thửa đất số 585, tờ bản đồ 45 cho 07 đồng thừa kế sử dụng và chia bằng hiện vật đất là phù hợp.

[2.3.2] Đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m^2 (kết quả đo đạc thẩm định diện tích hiện là 340 m^2); địa chỉ tại tổ 15, phường Tân Hà, thành phố TQ, tỉnh TQ (nay là tổ dân phố TH 15, phường MX, tỉnh TQ):

Quá trình giải quyết vụ án, tại lời khai của bà T2 (BL số 265, 266) và tại phiên tòa sơ thẩm bà T2, ông M1 xác định: Thửa đất số 241 có nguồn gốc do bà mua của ông Đ3, nhưng bà không sử dụng có cho vợ chồng ông V1, bà T6 mượn để trồng rau. Năm 1990, bà có bán cho vợ chồng ông V1 một ngôi nhà gỗ nằm trên thửa đất này, bà T2 không biết lý do gì ông V1 lại làm được GCNQSDĐ, khi bà biết vợ chồng ông V1 được cấp GCNQSDĐ, lúc đó cụ Đ2 còn sống có khuyên can nên bà không có ý kiến gì, bà xác định thửa đất này vẫn

là của bà, bà không có nhu cầu sử dụng nên đề nghị chia cho các em và làm đường đi. Tại lời khai của ông Ma Công Đ3 xác định, khoảng đầu năm 1990 ông có bán cho ông M1, bà T2 một diện tích đất và một ngôi nhà gỗ, diện tích đất không được đo đạc cụ thể, nhưng có vị trí trước cửa cổng nhà bà T2 hiện nay và phần đất vườn là thửa đất 241, mặc dù không đo đạc cụ thể nhưng phần đất bán cho bà T2 tương đối rộng, sau đó ông thấy vợ chồng ông V1 sử dụng, lý do ông V1 sử dụng ông không biết, khi bán giá ngôi nhà và đất là 1.400.000đồng, nguồn gốc đất ông bán cho ông M1, bà T2 là do ông mua lại của cụ Đ2 bố bà T2, khi mua cũng không xác định cụ thể, khi bán nhà đất cho ông M1, bà T2 ông có viết giấy tay và bàn giao cho bà T2, hiện ông không còn liên quan đến diện tích đất nêu trên. Do đó, có đủ cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất số 241, một phần diện tích do vợ chồng bà T2, ông M1 mua lại của ông Đ3, diện tích hiện không xác định được cụ thể, nhưng chiếm phần lớn tại thửa đất số 241.

Việc bà T2, ông M1 cho rằng ông V1 đã lấn chiếm diện tích đất của ông bà từ khoảng tháng 6/1990, khi đó ông bà có bán cho ông V1 ngôi nhà gỗ để ông V1 ra ở riêng, ông V1 đã dỡ ngôi nhà gỗ và dựng tại thửa đất 585, sau đó lấn chiếm và sử dụng luôn cả phần đất của bà, phần đất này hiện ông V1 đã được cấp GCNQSDĐ nên bà nhất trí gộp vào chia đều cho các đồng thừa kế nhưng ông V1 xác định thửa đất 241, một phần do ông mua của bà T2 vào tháng 6/1990, không xác định diện tích cụ thể, phần đất ít hơn còn lại cũng không xác định diện tích cụ thể trước đó là đất để hoang hóa không ai là chủ sử dụng, hoặc sử dụng xong lại bỏ nên ông đã dọn dẹp, tôn tạo sử dụng suốt từ khi ra ở riêng năm 1990. Sau đó, ông đã kê khai có tên trên sổ mục kê, trên bản đồ địa chính năm 1997 và làm thủ tục được cấp GCNQSDĐ từ năm 2006, quá trình kê khai trên sổ sách được công khai mọi người đều biết, nhất là khi đó cụ Đ2 và cụ V3 vẫn còn khỏe, minh mẫn nhưng không có ý kiến phản đối gì, đồng thời ông sử dụng ổn định, không có tranh chấp, chỉ đến khi Nhà nước mở đường thì bà C1 phát sinh tranh chấp và kiện chia thừa kế đối với thửa đất này.

Như vậy, việc nguyên đơn bà C1 cho rằng nguồn gốc thửa đất 241 do cụ Đ2, cụ V3 khai phá là không có căn cứ. Diện tích đất thửa 241, một phần là của ông Đ3, sau đó ông Đ3 đã bán cho bà T2, bà T2 cho rằng không bán đất cho cho ông V1 mà chỉ bán 01 căn nhà gỗ, còn ông V1 cho rằng đã mua nhà và đất từ bà T2, ông M1. Việc mua bán không có giấy tờ (hiện nay theo vợ chồng bà T2 chỉ xác định phần lớn diện tích đất tại thửa 241 mà không có ranh giới cụ thể). Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận năm 1990, bà T2 có bán ngôi nhà cho ông V1 với giá là 500.000đồng. Như vậy, có việc mua bán đất từ bà T2 và ông V1 vào năm 1990, phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Đ3.

Bên cạnh đó, căn cứ vào kết quả xác minh tại UBND phường TH (cũ) thấy: Tại Sổ mục kê, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ địa chính năm 1997, tờ số 76, thể hiện thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, tên chủ sử dụng đất là bà Phạm Thị T6,

diện tích đất kê khai diện tích 270m^2 đất ở. Như vậy, thửa đất 241 là thửa độc lập riêng biệt không như nguyên đơn cho rằng thửa đất này nằm trong thửa đất 585. Ngoài ra, theo đại diện UBND thành phố xác định, UBND thị xã TQ cấp GCNQSDĐ, phát hành số seri AG 845298 (số vào sổ cấp giấy H 03299/YL) đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 45, diện tích 270m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất xóm 26, xã YL, thị xã TQ (nay là tổ dân phố TH 15, phường MX) cho hộ ông Nguyễn Khả V1, bà Phạm Thị T6 năm 2006 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp GCNQSDĐ. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích đất tại thửa 241 là di sản thừa kế của cụ Đ2, cụ V3 để lại.

Quá trình giải quyết vụ án, ngoài bà C1 khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ thửa đất 241, bà T2 không có yêu cầu khởi kiện tranh chấp thửa đất 241 và hủy GCNQSDĐ tại thửa 241; ông V1, bà T6 không yêu cầu hủy GCNQSDĐ thửa 241. Phần diện tích đất bà T2 cho rằng của bà T2 cho ông V1 mượn không xác định được là bao nhiêu m^2 trong thửa đất 241, phần diện tích đất còn lại do ông V2 tự khai phá sử dụng ổn định, cũng không xác định được bao nhiêu m^2 và được xác định không phải của cụ Đ2, cụ V3. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bà C1 về việc hủy GCNQSDĐ tại thửa 241 để chia di sản thừa kế. Diện tích đo đạc thực tế thửa đất 241 hiện là 340m^2, ông V1 có nghĩa vụ kê khai điều chỉnh biến động là phù hợp theo quy định của pháp luật đất đai.

Trường hợp bà T2 có yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận tại thửa 241, sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[2.3.3] Bà C1, bà P1 và ông T3 còn cho rằng: Qua kết quả thẩm định tại chỗ, nếu lồng ghép trên bản đồ có phần chồng lấn vào thửa đất 242 là đất của bà T2, nhưng đây là diện tích thực tế tại thửa đất 585 được cấp sơ thẩm thẩm định đúng quy định của pháp luật theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả thẩm định để phân chia là phù hợp; bà T2 xác định hiện trạng thửa đất 585 được ngăn cách ranh giới với thửa đất 242 nhà bà T2 đã sử dụng ổn định, có tường rào xây kiên cố từ xa xưa, bà T2 sử dụng đất đúng hiện trạng nên đề nghị chia đất theo hiện trạng thẩm định; bà C1, bà P1, bà T4, ông V1, ông Q1, ông H1 nhất trí với kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh TQ, nhất trí chia thửa đất 585 theo hiện trạng thực tế. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ theo mảnh trích đo lập ngày 18/7/2025 để chia cho các đồng thừa kế trong vụ án là phù hợp.

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tổng diện tích đất tại thửa 585, qua đo đạc thực tế sau khi đã bị Nhà nước thu hồi đất để làm đường, và khu dân cư còn lại là 843,3m^2 để chia cho 07 người con của cụ Đ2, cụ V3 là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông V1 kháng cáo đề nghị chia diện tích đất 843,3m^2 làm 08 suất, trong đó chia cho ông V1 2 suất vì ông V1 có quá trình sử dụng,

trông coi là không có cơ sở, vì trong thời gian ông V1 sử dụng đất, ông V1 cũng không tôn tạo làm tăng giá trị đất, bên cạnh đó ông H1 cũng sử dụng một phần thửa đất 585, nhưng ông H1 xác định ông và ông V1 không tôn tạo làm tăng giá trị đất nên ông không yêu cầu được chia công sức. Như vậy, không có căn cứ để chia cho ông V1 02 suất mà chỉ chia đều cho 07 suất đồng thừa kế là phù hợp.

[2.3.4] Về trị giá tài sản các đương sự được phân chia thấy: Các đương sự đều nhất trí giá trị tài sản đã được định giá theo kết quả cụ thể: Giá đất tại thửa đất 585 đất trồng cây lâu năm trị giá 36.000 đồng/m^2; giá đất tại thửa 241 đất ở nông thôn (nay là đất ở đô thị) trị giá 9.360.000 đồng/m^2; tài sản trên đất các đương sự đều xác định không có không yêu cầu giải quyết.

[2.3.5] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất seri BQ 757073 (số vào sổ cấp giấy CH 001577/TH) thửa đất số 585, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.162,0m^2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tổ 24, phường TH, thành phố TQ cấp cho ông Nguyễn Khả Đ2 nay đã được Tòa án chấp nhận yêu cầu của các đương sự chia thừa kế cho các đồng thừa kế của cụ Đ2, cụ V3. Mặc dù, các đương sự không ai yêu cầu hủy GCNQSDĐ nêu trên nhưng để đảm bảo việc thi hành án sau khi bản án có hiệu lực thi hành nên cần kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ hoặc chỉnh lý GCNQSDĐ nêu trên để các đương sự làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo kỷ phần thừa kế được hưởng theo bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Các đương sự có trách nhiệm kê khai cấp GCNQSDĐ theo các diện tích được chia trong bản án mà không ai có quyền cản trở.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Khả V1, bà Nguyễn Thị P1 và ông Nguyễn Khả T3 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới có ý nghĩa chứng minh cho nội dung kháng cáo nên kháng cáo không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Hà Nội.

[4] Về chi phí tố tụng: Do Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, đúng pháp luật nên được giữ nguyên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị P1 và ông Nguyễn Khả T3 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên các ông bà được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Riêng ông Nguyễn Khả V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1, bị đơn ông Nguyễn Khả V1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 và ông Nguyễn Khả T3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh TQ.

[2] Về án phí: Bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị P1 và ông Nguyễn Khả T3 được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Khả V1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000496 ngày 15/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh TQ. Xác nhận ông Nguyễn Khả V1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (theo đ/c);
- VCT&KSXXPT tại Hà Nội;
- TAND tỉnh TQ;
- VKSND tỉnh TQ;
- THADS tỉnh TQ;
- Lưu hồ sơ vụ án, P.HCTP.

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

Trần Quang Minh