TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – GIA LAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2025/DS-ST
Ngày 26/9/2025.
V/v:"Tranh chấp về thừa kế tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – GIA LAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Long Nhiên

Các hội thẩm nhân dân:

+ Ông Nguyễn Hữu Tố

+ Bà Trần Thị Thu Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Huỳnh Thị Xuân Diệu - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Gia Lai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trường Minh L - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2023/TLST-DS, ngày 20 tháng 4 năm 2024 về *"Tranh chấp về thừa kế tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXX-ST ngày 08 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Tống Thị Mỹ T, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai.

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị K, sinh năm 1934 (Chết năm 2023)

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị K:

+ Bà Cao Thị Thanh L1, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai.

+ Bà Cao Thị Thanh H, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Cao Hùng C, sinh năm 1978 (Có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Cao Hùng C, sinh năm 1978 (Có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai.

+ Cháu Cao Tống L2, sinh ngày 22/6/2007 (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Tống Thị Mỹ T trình bày:*

Ông Cao Thành L3 là chồng của Tống Thị Mỹ T. Khi ông L3 còn sống, vợ chồng bà T ông L3 có tạo lập được tài sản chung là thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09, diện tích 135m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà N7, diện tích xây dựng 61,81m^2 tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định. Ngày 20/9/2019 ông L3 chết không để lại di chúc. Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế tài sản ông L3 chết để lại là phần quyền sử dụng thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09, diện tích 135m^2 đất ở và phần quyền sở hữu 01 ngôi nhà N7, diện tích xây dựng thực tế 67m^2 cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật. Bà T yêu cầu được nhận sử hữu sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất và ngôi tọa lạc trên đất và bà T sẽ thối trả lại giá trị bằng tiền đối với kỷ phần thừa kế mà các đồng thừa kế được hưởng. Đối với phần đất thừa về phía Tây có diện tích 31,6m^2, bà T tự nguyện trả lại cho ông Cao Hùng C (là chủ sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 09).

- *Phần trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Phan Thị K:*

+ Ông Cao Hùng C vắng mặt tại phiên tòa ngày 26/9/2025 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ngày 24/7/2025 ông C trình bày: Ông C thống nhất về yêu cầu chia thừa kế tài sản của ông L3 chết theo quy định của pháp luật theo yêu cầu khởi kiện của bà Tống Thị Mỹ T. Ông C yêu cầu được nhận sở hữu sử dụng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09 và ngôi nhà N7 tọa lạc trên thửa đất nói trên và ông C sẽ thối lại cho bà T số tiền 1.200.000.000đ (Một tỷ hai triệu đồng) là xong. Trường hợp bà T không đồng ý thì đối với phần di sản thừa kế của cụ K được hưởng của ông Cao Thành L3, ông C yêu cầu được nhận bằng hiện vật, yêu cầu giao cho ba chị em ông C gồm Cao Hùng C, Cao Thị Thanh H và Cao Thị Thanh L1 cùng chung quyền sử dụng đất đối với suất thừa kế mà cụ K được hưởng theo quy định của pháp luật.

+ Bà Cao Thị Thanh H trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông C và không có bổ sung gì thêm.

+ Bà Cao Thị Thanh L1 trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông C và không có bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đều trình bày:*

+ *Ông Cao Hùng C trình bày:* Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với vợ chồng ông Cao Thành L3 và bà Tống Thị Mỹ T được phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định công chứng ngày 22/7/2011 thì diện tích đất chuyển nhượng là 135m^2 đất ở và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L3 bà T tại thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09. Tuy nhiên qua đo đạc thực tế thì có diện tích là 166,6m^2, tăng 31,6m^2. Nay hiện trạng đất tăng thì ông C yêu cầu bà T và các đồng thừa kế phải trả lại phần diện tích đất tăng này cho ông C.

+ *Anh Cao Tống L2 trình bày:* Anh L2 thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn bà Tống Thị Mỹ T là mẹ của anh Cao Tống L2. Đối với kỷ phần thừa kế được nhận từ cha là ông Cao Thành L3 thì anh L2 yêu cầu giao cho bà T được trọn quyền sở hữu sử dụng. Việc anh L2 giao cho bà T là hoàn toàn tự nguyện không trốn tranh nghĩa vụ gì với ai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Gia Lai phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Chấp nhận yêu cầu của bà Tống Thị Mỹ T chia thừa kế tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09 và ngôi nhà tọa lạc tại thửa đất số 56C tại phường T.

+ Bà T được nhận nhà, đất tại thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09 và thối lại giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế (gồm ông C, bà L1 và bà H).

+ Đối với yêu cầu của ông C buộc bà T và các đồng thừa kế phải trả lại phần diện tích đất dư thừa 31,6m^2 cho ông được trọn quyền sử dụng nhưng trong quá trình giải quyết, ông C không thực hiện quyền yêu cầu khởi kiện để Tòa án thụ lý xem xét giải quyết nên không xem xét giải quyết đối với yêu cầu này của ông C.

+ Về án phí: Bà T phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định trên giá trị tài sản được nhận. Bà K là người cao tuổi nên được miễn, do đó ông C, bà L1, bà H cũng được miễn nộp.

+ Chi phí đo đạc định giá tài sản bà T tự nguyện chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Bà Tống Thị Mỹ T khởi kiện chia thừa kế là nhà và quyền sử dụng đất với bà Phan Thị K nên xác định đây là tranh chấp chia thừa kế theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 219 Bộ luật dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tài sản chia thừa kế là nhà và đất tọa lạc tại khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Gia Lai theo quy định tại Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng: Bà Tống Thị Mỹ T là người khởi kiện xác định tư cách là nguyên đơn. Bà Phan Thị K là người bị kiện, xác định tư cách tố tụng là bị đơn. Ông Cao Hùng C, bà Cao Thị Thanh H và bà Cao Thị Thanh L1 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà K nên là người thừa kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Anh Cao Tống L2 là con của ông Cao Thành L3 nên là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Cao Thành L3; ông Cao Hùng C là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L3 bà T nên ông C, anh L2 cũng được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn bà Tống Thị Mỹ T về việc yêu cầu chia thừa kế tài sản là ngôi nhà và đất tọa lạc tại thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09 tại khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai.

- Theo Giấy chứng nhận kết hôn số 22, quyển số 01 ngày 09/7/2004 thì bà Tống Thị Mỹ T và ông Cao Thành L3 là vợ chồng hợp pháp. Do đó, tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của hai vợ chồng.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Phòng công chứng số B tỉnh Bình Định ngày 22/7/2011 thì ngôi nhà có diện tích 61,18m^2 tọa lạc thửa đất số 56C, tờ bản đồ

số 09 , diện tích 135m^2 có nguồn gốc là do vợ chồng bà Tống Thị Mỹ T và ông Cao Thành L3 nhận chuyển nhượng từ ông Cao Hùng C với giá 300.000.000đồng nên là tài sản chung của vợ chồng ông L3 bà T.

- Ông Cao Thành L3 chết năm 2019 nên di sản của ông L3 để lại chia thừa kế là ½ ngôi nhà và ½ quyền sử dụng đất số 56C, tờ bản đồ số 09.

- Ông L3 có cha mẹ là ông Cao Thành C1 (chết năm 1991) và bà Phan Thị K, vợ là bà Tống Thị Mỹ T và con là Cao Tống L2 nên theo Điều 651 thì bà K, bà T và anh L2 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L3.

- Cụ Phan Thị K chết ngày 30/11/2023 không để lại di chúc; Cụ K và cụ Cao Thành C1 có các người con gồm: Cao Bền C2, Cao Thị Thanh T1, Cao Thị Thanh H, Cao Thị Thanh L1, Cao Thành L3 và Cao Hùng C.

+ Bà Cao Thị Thanh T1 chết năm 2022 không có chồng con. Ông Cao Bền Chí C3 ngày 19/6/1985. Theo Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T thì ông Cao Bền C2 trước khi chết chưa đăng ký kết hôn với ai tại UBND phường T và ông Cao Hùng C, bà Cao Thị Thanh H và bà Cao Thị Thanh L1 cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh ông C2 có vợ con nên theo quy định tại Điều 651 thì ông Cao Hùng C, bà Cao Thị Thanh H, bà Cao Thị Thanh L1 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà K.

Như vậy, ½ ngôi nhà N8 có diện tích thực tế 67m^2 và ½ quyền sử dụng đất tại 56C, tờ bản đồ số 09, diện tích 135m^2 đất ở khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai là di sản của ông Cao Thành L3 chết để lại.

+ Theo biên bản định giá ngày 03/8/2023 thì giá trị tài sản ông L3 để lại như sau:

- Giá đất ở: (135m^2 x 20.000.000đ/m^2) : 2 = 1.350.000.000đồng.

- Giá trị ngôi nhà: (2.261.000đ/m^2 x 67m^2 x 20%) : 2 = 15.148.700đồng (a)

- Giá trị nền xi măng: 1.187.280đồng : 2 = 593.640đồng (b)

(a) + (b) = 15.742.340 đồng.

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy nhà và đất là tài sản chung của vợ chồng ông L3 bà T và trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất chia thừa kế tài sản của ông L3 chết để lại. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu được nhận tài sản: Bà Tống Thị Mỹ T và bên bị đơn đều có yêu cầu được nhận toàn bộ di sản thừa kế và thối lại giá trị phần tài sản được

hưởng cho các chủ sở hữu chung theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Bên ông C, bà H, bà L1 hiện đang có gia đình riêng và có nhà ở ổn định; di sản của ông C, bà H, bà L1 được nhận chỉ được 1/3 của phần di sản ông L3 chết để lại (01 suất thừa kế của cụ K). Mặt khác, theo Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 14/8/2024 của UBND tỉnh B thì việc tách thửa đất phải đủ diện tích tối thiểu là 40m^2 đất ở tại đô thị. Chiếu theo yêu cầu của ông C, bà H, bà L1 thì diện tích đất được nhận là 76,5m^2 : 2 = 22,5m^2 so với 40m^2 là không đủ điều kiện để tách thửa vì vậy việc giao nhà và đất cho ông C, bà H, bà L1 là không phù hợp với thực tế và nhu cầu sử dụng tài sản.

[2.2.2] Bà T và con trai là anh Cao Tống L2 hiện không có chỗ ở, phải ở nhà thuê, tài sản bà T và anh L2 nhận là 2/3 suất thừa kế và ½ tài sản chung do đó việc giao tài sản cho bà T nhận sở hữu, sử dụng là đúng quy định của pháp luật.

Từ [2.2.1] và [2.2.2] có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; giao toàn bộ tài sản là 01 ngôi nhà N8, diện tích thực tế 67m^2 và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09, diện tích 135m^2 cho bà T trọn quyền sở hữu, sử dụng và bà T phải có nghĩa vụ thối trả lại giá trị tài sản theo cho ông C, bà L1 và bà H theo giá thị trường, cụ thể như sau:

+ Về đất: 1.350.000.000đồng : 3 = 450.000.000đồng.

+ Tài sản gắn liền với đất: 15.742.340đồng : 3 = 5.247.446đồng (làm tròn là 5.247.500đồng).

Tổng cộng là 455.247.500đ (Bốn trăm năm mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng)

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Cao Hùng C về việc buộc bà Tống Thị Mỹ T phải trả lại phần diện tích đất thừa tại thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09 tại khu phố C, phường T, tỉnh Gia Lai:

Trong quá trình giải quyết vụ án, trước khi mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải Tòa án đã ra thông báo yêu cầu ông Cao Hùng C thực hiện quyền yêu cầu đối với phần đất 31,6m^2 tại thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09; mặt khác tại phiên tòa ngày 24/7/2025, Hội đồng xét xử cũng đã tạm ngừng phiên tòa để ông C thực hiện quyền yêu cầu nhưng kể từ thời điểm tạm ngừng phiên tòa đến nay ông C vẫn không thực hiện do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), bà Tống Thị Mỹ T tự nguyện chịu và đã chi phí xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Vì bà Phan Thị K là người cao tuổi nên Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà L1, ông C, bà H được miễn toàn bộ án phí.

[4.2] Bà T phải chị án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần tài sản bà T được nhận cụ thể như sau: 01 suất thừa kế của bà T (có giá trị 455.247.500 đồng) + 01 suất thừa kế của anh Cao Tống L2 giao cho bà T nhận sở hữu, sử dụng (có giá trị 455.247.500đồng) = 910.495.000đ (chín trăm mươi triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

[5] Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Gia Lai phù hợp với nhận định trên nên có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 5 Điều 26; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 165; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 219, 611; 612, 613, 623, 624, 649, Điều 650 và Điều 651, 652 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án. Tuyên xử.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chia thừa kế theo pháp luật là thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09, diện tích 135m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà N7, diện tích xây dựng thực tế 67m^2 tọa lạc tại khu phố C, phường T.

- Giao bà Tống Thị Mỹ T được trọn quyền ở sở hữu, sử dụng thửa đất số 56C, tờ bản đồ số 09, diện tích 135m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà N7, diện tích xây dựng thực tế 67m^2 tọa lạc tại khu phố C, phường T. có tứ cận như sau:

+ Đông giáp quốc lộ A dài: 6,87m;

+ Tây giáp phần đất thừa bà Tống Thị Mỹ T trả dài cho ông Cao Hùng C dài: 10,18m;

+ Nam giáp thửa đất số 35 dài: 4,63m + 0,35m + 9,4m;

+ Bắc giáp thửa đất số 34 dài: 2,57m + 2,32m + 16,12m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Bà Tống Thị Mỹ T phải thối lại cho ông Cao Hùng C, bà Cao Thị thanh H và Cao Thị Thanh L1 số tiền 455.247.500đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) bà Tống Thị Mỹ T tự nguyện chịu, đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Bà Tống Thị Mỹ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.314.850đồng sung vào ngân sách nhà nước. Bà T được khấu trừ vào số tiền 46.000.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000682 ngày 20/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Gia Lai), còn lại hoàn trả bà T số tiền 6.685.150đ (Sáu triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn một trăm năm mươi đồng).

5.4. Vì bà Phan Thị K là người cao tuổi được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, do đó ông Cao Hùng C, bà Cao Thị Thanh L1, bà Cao Thị Thanh H cũng được miễn án phí theo quy định.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 6 - Gia Lai;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Long Nhiên