

Bản án số: 61/2025/DS-PT

Ngày 27/02/2025

“V/v Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Tuyết Phương

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:**
Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 467/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 476/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1952.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Ú: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Hà Văn B, sinh năm 1958 (chết ngày 27/01/2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Văn B:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1952.

2.2. Bà Hà Thị Kim H, sinh năm 1974.

2.3. Bà Hà Thị Ngọc T, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2.4. Bà Hà Thị Kim H1, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2.5. Bà Hà Thị Kim B1, sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2.6. Bà Hà Thị Kim N, sinh năm 1987; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Nguyễn Thị Ú: Ông Nguyễn Trường S1, sinh năm 1988. Địa chỉ: E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Cụ Nguyễn Văn L, sinh năm 1918 (chết năm 2012)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, TP ..

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ L: Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Hà Thị Kim H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, Tp ..

2. Ông Đặng Văn Út L1, sinh năm 1976.

3. Bà Trương Thị Bé H2, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Bé H2: Ông Nguyễn Hữu Hùng P, sinh năm 1982. Địa chỉ: 8 đường số E, khu tái định cư T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5. Ủy ban nhân dân huyện T, TP ..

Địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1950 (chết ngày 13/9/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông B2: Bà Lâm Thị L2, Bà Nguyễn Thị L3, ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị Kim T1, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Nguyễn Văn M. Cùng địa chỉ: ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo:* 1. Bà Nguyễn Thị Ú là nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị Ú là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, phía nguyên đơn trình bày:*

Cụ Nguyễn Văn L là cha đẻ của ông Hà Văn B, năm 2000, cụ L đã cầm cố cho ông Bùi Văn T3 07 công đất ruộng tầm 3m diện tích 9.975m² tại thửa 182, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ với giá 45 chỉ vàng 24K. Đến năm 2002, cụ L không có tiền chuộc lại đất nên ông T3 cầm cố phần đất này lại cho ông Nguyễn Trọng H4. Đến năm 2004, cụ L không có tiền chuộc lại đất nên kêu ông B chuộc lại đất với số tiền 45 chỉ vàng 24K và canh tác đến nay. Hiện nay, nguyên đơn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế với cơ quan nhà nước. Vào năm 1998, cụ L đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.280 m² tại thửa 197, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ để vay Ngân hàng TMCP Đ số tiền 11.000.000 đồng do ông B đóng lãi. Đến năm 2007, cụ L ủy quyền cho ông B trả nợ cho ngân hàng tổng cộng 19.300.000 đồng để giữ lại đất. Trên phần đất này có phần đất ông B sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, phần còn lại cụ L sử dụng đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn T4 diện tích 103 m² và ông Trần Văn H3 diện tích 965 m².

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Đòi lại quyền sử dụng đất mà ông Hà Văn B và bà Nguyễn Thị Út C lại mà ông L đã thế chấp cho ngân hàng và phần đất đã cầm cố cho ông Bùi Văn T3 thuộc thửa 182, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.810,68 m² (gồm phần chuộc ngân hàng với số tiền 19.300.000 đồng tương đương 369 m² và phần chuộc của ông Bùi Văn T3 45 chỉ vàng 24K tương đương 3.441,68 m²).

- Chia thừa kế là quyền sử dụng đất tại thửa 182 và 197, sau khi đã khấu trừ diện tích đã cầm cố, đã chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Ú ½ di sản, ông Hà Văn B ½ di sản, tương đương 3.473,5 m².

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00390 và CH00391 cấp ngày 25/3/2011 cho ông Nguyễn Văn L.

** Bị đơn là bà Nguyễn Thị Ú có yêu cầu phản tố:*

Bà là con của cụ Nguyễn Văn L với cụ Hà Thị B1 (N), ông Hà Văn B là con riêng của cụ B1. Khi ông B cưới vợ thì cụ L, cụ B1 có chia đất cho ông B, phần còn lại cụ L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/1992 trong đó có phần diện tích đất tại thửa 182 và 197. Vào năm 1997, cụ B1 đã cho bà Hà Thị Kim H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 5.000.000 đồng tại Ngân hàng Á. Đến năm 2007, ông B trả nợ cho Ngân hàng rồi giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ L đứng tên cho đến nay. Vào năm 1999, cụ B1 có cho bà Hà Thị Kim H1 thuê 07 công đất ruộng tầm 3m (toàn bộ thửa 182), sau đó cầm cố cho bà H1 02 công tầm 3m tại thửa đất này. Vào năm 2000, bà H1 tự ý cầm cố toàn bộ phần đất tại thửa 182 cho ông Bùi Văn T3 với số tiền 45 chỉ vàng 24K, sau đó ông Ba C1 lại và canh tác cho đến nay. Cũng vào năm 1999, ông B tự ý bán cho ông H3 1000 m² đất tại thửa 197 với giá 16 chỉ vàng 24K. Hiện nay

toàn bộ diện tích đất tại thửa 182, 197 ông Nguyễn Văn L đã tặng cho bà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà yêu cầu ông B (nay là các con ông) phải trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất đã chiếm giữ và sử dụng từ trước đến nay tại thửa 182 và thửa 197 nêu trên.

Đối với lời trình bày của bà Bé H2 thì bà xác định cụ L, cụ B1 không bán đất cho bà H2, nếu cụ L, cụ B1 có bán thì bà H2 xuất trình giấy tờ mua bán ra. Đối với yêu cầu của bà H2 bà không đồng ý. Đối với yêu cầu của bà H thì bà xác định cụ L, cụ B1 không cho đất bà H mà chỉ cho cất nhà ở nhờ. Bà không đồng ý yêu cầu của bà H và yêu cầu bà H phải di dời công trình kiến trúc trả lại đất cho bà.

** Bà Hà Thị Kim H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Trước đây ông bà nội bà H là cụ Hà Thị B1 và cụ Hà Văn B3 kết hôn sinh ra ông Hà Văn B (cha bà H), hai cụ đã tạo lập được 40 công đất ruộng tại địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Năm 1964, cụ ông B3 qua đời. Năm 1969, bà nội bà H tái giá với cụ Nguyễn Văn L và có con chung là bà Nguyễn Thị Ú. Quá trình chung sống cụ L đã bán hết 20 công đất ruộng. Đến ngày 22/12/1992 thì cụ Hà Thị B1 để cho cụ L đứng tên toàn bộ diện tích đất 21.525 m². Đến năm 1994, cụ B1 và cụ L có kê bà H cho phần đất diện tích 531 m² thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ và bà H đã cất nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. Khi cho thì chỉ cho miệng mà không có giấy tờ gì. Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho ở ổn định phần đất có diện tích 531 m² thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

** Bà Trương Thị Bé H2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Năm 1998 cụ Hà Thị B1 và cụ Nguyễn Văn L có kê vợ chồng bà để chuyển nhượng phần đất có diện tích 965 m², thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ với giá 11 chỉ vàng 24K có làm giấy tay mua bán và bà đã cất nhà ở ổn định từ thời điểm đó đến nay. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận cho bà ở ổn định phần đất có diện tích 965 m², thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, TP ..

Ông Lê Tấn T5 là người đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông đã cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án, việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00390 và CH00391 cấp ngày 25.3.2011 cho ông Nguyễn Văn L đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do, không phản hồi ý kiến đối với nội dung tranh chấp và không yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DSST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Hà Văn B.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ú.
3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Hà Thị Kim H.
4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trương Thị Bé H2.
5. T6 vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/4/2011 (Ủy ban nhân dân xã T chứng thực) đối với thửa 182, 197, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn Văn L, bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Ú.
6. Giao cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Văn B là bà Nguyễn Thị Ú, chị Hà Thị Kim H1, chị Hà Thị Kim H, chị Hà Thị Ngọc T, chị Hà Thị Kim N, chị Hà Thị Kim B1 quyền sử dụng đất tại vị trí B2 (Mảnh trích đo địa chính 02249 ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).
7. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Văn B là bà Nguyễn Thị Ú, chị Hà Thị Kim H1, chị Hà Thị Kim H, chị Hà Thị Ngọc T, chị Hà Thị Kim N, chị Hà Thị Kim B1 trả giá trị phần chênh lệch thiếu đối với kỷ phần di sản bị đơn bà Nguyễn Thị Ú được hưởng thuộc một phần thửa 197, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ với số tiền 243.000.000 đồng.
8. Công nhận cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ú quyền sử dụng đất tại vị trí A (Mảnh trích đo địa chính 02248 ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) và vị trí B1 (Mảnh trích đo địa chính 02249 ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T). Và giao cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ú vị trí C theo Bản trích đo địa chính số 336 ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Trung tâm K (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C)
9. Công nhận quyền sử dụng đất cho chị Hà Thị Kim H vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 336 ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Trung tâm K (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).
10. Công nhận quyền sử dụng đất cho chị Trương Thị Bé H2 vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 336 ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Trung tâm K (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).
11. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000208 cấp ngày 22/12/1992 đứng tên Nguyễn Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00390 và CH00391 cấp ngày 25/3/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn L và hủy nội dung điều chỉnh trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để điều chỉnh theo quyết định của Tòa án và thực tế đương sự sử dụng đất.
12. Về chi phí tố tụng và án phí:

[12.1] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản phía nguyên đơn và phía bị đơn mỗi bên phải chịu 8.000.000 đồng.

[12.2] Về án phí:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ú không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn án phí. Chị Hà Thị Kim H1, chị Hà Thị Kim H, chị Hà Thị Ngọc T, chị Hà Thị Kim B1, chị Hà Thị Kim N phải chịu 18.770.434 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí 20.894.362 đồng đã nộp theo các biên lai thu số 008578 ngày 16/5/2011 và biên lai thu số 016147 ngày 04/3/2021, bà Nguyễn Thị Ú, chị Hà Thị Kim H1, chị Hà Thị Kim H, chị Hà Thị Ngọc T, chị Hà Thị Kim B1, chị Hà Thị Kim N được nhận lại 2.123.928 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm là 22.524.520 đồng. Cấn trừ tiền tạm ứng án phí, bị đơn đã nộp hai lần là 400.000 đồng, trong đó ông Lương Văn S2 (chồng bị đơn bà Ú) đã nộp là 200.000 đồng, theo biên lai thu số 008621 ngày 28/6/2011 và bà Ú đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 005539 ngày 01/10/2012. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ú còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 22.124.520 đồng.

Chị Hà Thị Kim H được nhận lại 500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 005912 ngày 01/8/2013 và 016230 ngày 12/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Chị Trương Thị Bé H2 được nhận lại 500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 005913 ngày 01/8/2013 và 016231 ngày 12/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 02/10/2024, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ú cho rằng Toà án sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiệt thòi quyền lợi cho nguyên đơn, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 30/9/2024, bị đơn là bà Nguyễn Thị Ú không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên giữ nguyên kháng cáo, không thoả thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng tỷ lệ phân chia kỷ phần thừa kế do Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên là chưa đúng pháp luật. Khi bà B1 chết thì ông L, bà Ú (bị đơn) và ông B, mỗi người được hưởng 1/3 di sản của bà B1 để lại. Như vậy, tính tổng các quyền sử dụng đất thì ông B được hưởng 1/6, bà Ú được hưởng 5/6 (do ông L đã tặng cho bà Ú toàn bộ). Do vậy, Viện kiểm sát đề nghị phân chia lại theo tỷ lệ trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân huyện Thới Lai đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3, khoản 5 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại biên bản hoà giải tại địa phương thể hiện: “Ông B thừa nhận ông có mượn giấy CNQSDĐ của ông L để vay tiền Ngân hàng Á, lý do nghèo nên trả từ từ; có lần thì hứa đến tháng 3/2004 sẽ trả, sau đó ông không hẹn chừng nào trả...”. Như vậy, đủ cơ sở người sử dụng tiền vay là ông B thì ông B có nghĩa vụ trả nợ ngân hàng, không thể dựa vào việc trả nợ ngân hàng để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, căn cứ vào các biên bản hoà giải địa phương ngày 07/6/2002, ngày 22/6/2002, ngày 09/8/2002, ngày 27/6/2002 cùng lời khai của các thành viên tham gia hoà giải cho thấy sự thật là phía ông B là người cầm cố đất nên có nghĩa vụ thanh toán tiền cầm cố đất nên cũng không thể lấy đó để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu này của nguyên đơn là đúng pháp luật vì không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[3] Theo lời khai các bên và tài liệu đã thẩm tra cho thấy, nguồn gốc quyền sử dụng đất tại các thửa 182 và 197 là tài sản của cụ Nguyễn Văn L và bà Hà Thị B1 để lại. Cụ B1 chết năm 2000. Cụ L chết năm 2012. Cụ L và cụ B1 có hai người con là bà Nguyễn Thị Ú (con chung) và ông Hà Văn B (con riêng của cụ B1). Theo quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự thì tại thời điểm cụ Hà Thị B1 chết, những người được hưởng thừa kế của cụ B1 gồm: Cụ L, bà Ú và ông B. Như vậy, tính trên tổng tài sản là toàn bộ thửa 182 và 197 thì tỷ lệ được quyền cụ thể là: bà Ú được hưởng 1/6, ông B được hưởng 1/6, cụ L được nhận 4/6 (gồm 3/6 là tài sản của cụ L trong khối tài sản chung và 1/6 được hưởng của cụ B1).

[4] Ngày 13/4/2011, cụ L lập hợp đồng tặng cho toàn bộ hai thửa đất nêu trên cho con gái là bà Nguyễn Thị Ú. Hợp đồng này không có sự đồng ý của ông Hà Văn B. Như vậy, hợp đồng tặng này bị vô hiệu 1/6 chứ không phải 1/2 như bản án sơ thẩm đã nhận định.

[5] Thực tế sử dụng đất cho thấy, thửa 182 là đất lúa. Trên thửa 197 có nhà của bà Trương Thị Bé H2, bà Hà Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn). Bà Bé H2 sử dụng đất trên cơ sở là Tờ thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1998 do chồng bà là ông Trần Văn H3 là bên nhận chuyển nhượng. Theo Án lệ số 55/2022/AL thì Toà án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà H2, ông H3 là có căn cứ.

[6] Bà Hà Thị Kim H khai được cụ L và cụ B1 tặng cho từ năm 1994. Tuy nhiên, việc tặng cho không có văn bản nên không thể xác định được diện tích tặng cho cụ thể. Thực tế thẩm định cho thấy, căn nhà của bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn) cũng nằm trên phần đất mà bà H khai được ông bà nội cho. Do tặng cho không được lập thành văn bản nên không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Tuy nhiên,

do bà H cất nhà từ lúc cụ L, cụ B1 còn sống và không bị phản đối nên xem xét ổn định một phần diện tích hợp lý sau khi tính toán việc phân chia di sản thừa kế sau đây.

[7] Như đã nhận định tại mục [3] thì sau khi cụ L tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn) thì bà Ú sẽ được hưởng 5/6 quyền sử dụng đất (bao gồm 4/6 của cụ L và 1/6 bà Ú được hưởng thừa kế của cụ B1), ông Hà Văn B được hưởng 1/6. Trong quá trình tố tụng, ông B đã chết nên những người thừa kế của ông B được hưởng phần thừa kế này. Do vậy, việc phân chia quyền sử dụng đất tại các thửa 182 và 197 như bản án sơ thẩm là chưa đúng pháp luật. Việc phân chia lại cần dựa vào tỷ lệ như trên.

[8] Thửa 182 có diện tích thực tế là 11901,5 m², loại đất lúa thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 02248 – 2024 ngày 16/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Tòa án cấp sơ thẩm chia thửa này thành 2 phần có ký hiệu A và B là chưa đúng. Theo nhận định trên thì bà Ú (bị đơn) được quyền sử dụng 11901,5 m² x 5/6 = 9917,9 m². Người thừa kế của ông B được sử dụng 11901,5 m² x 1/6 = 1983,6 m². Do vậy, thửa 182 được chia lại như sau: cạnh giáp thửa 181 có tổng chiều dài là 78,4 m + 80,6 m = 159 m. Tại cạnh này, tính từ lộ giao thông nông thôn kéo dài 159 m x 5/6 = 132,5 m, từ điểm này kéo đường thẳng cắt cạnh giáp Kinh Đầu Ngàn sao cho đủ diện tích 9917,9 m². Phần này giao cho bà Nguyễn Thị Ú. Phần còn lại (1983,6 m²) giao cho người thừa kế của ông Hà Văn B.

[9] Thửa 197 có diện tích thực tế là 2757,6 m² (trong đó có 300 m² ONT, 137,8 m² đường giao thông). Như vậy, diện tích phân chia sẽ là 2757,6 m² – 137,8 m² = 2619,8 m². Căn cứ Bản trích đo địa chính số 336/TTKTTNMT ngày 05/4/2024, Tòa án cấp sơ thẩm phân chia cho bà Ú (bị đơn) phần C, bà H phần B. Tuy nhiên, bản trích đo thể hiện, căn nhà của bà Ú (bị đơn) đang nằm trên phần B và phần đất có phần mộ. Điều này dẫn đến việc không thi hành án được khi án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, việc phân chia tỷ lệ như nhận định trên là không đúng. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã có văn bản đề nghị Phòng địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C điều chỉnh, bổ sung bản vẽ để phân chia như sau.

[10] Sau khi tính toán lại hiện trạng sử dụng, phần bà H được công nhận hợp lý như đã nhận định trên là 335,2 m². Diện tích phân chia tại thửa 197 sau khi trừ diện tích công nhận cho bà Trương Thị Bé H2 và bà Hà Thị Kim H sẽ là 2619,8 m² – 894,6 m² – 335,2 m² = 1390 m². Diện tích bà Ú (bị đơn) được chia sẽ là 1390 m² x 5/6 = 1158,3 m². Người thừa kế của ông B được sử dụng là 1390 m² x 1/6 = 231,7 m². Theo hiện trạng, Hội đồng xét xử giao phần C theo Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 27/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho bà Ú (bị đơn), có diện tích 1070,6 m². Với diện tích được giao này, phần của bà Ú (bị đơn) còn thiếu so với diện tích được nhận là 1158,3 m² – 1070,6 m² = 87,7 m² nên khi giao phần còn lại của thửa 197 cho người thừa kế của ông B thì những người thừa kế này có nghĩa vụ hoàn lại giá trị diện tích còn thiếu này là 87,7 m² x 900.000 đồng/ m² = 78.930.000 đồng. Phần còn lại (phần D) thuộc quyền sử dụng của những người thừa kế của ông B.

[11] Từ việc phân chia di sản như trên, các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời để đảm bảo công bằng và thuận lợi khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất ONT (300 m²) tại thửa 197 sẽ được phân bổ đều cho 4 phần được chia, mỗi phần 75 m². Tài sản trên đất, các đương sự được sở hữu tương ứng phần được chia.

[12] Từ những nhận định trên cho thấy, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú (nguyên đơn) không được chấp nhận. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn) được chấp nhận một phần.

[13] Do sửa bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được điều chỉnh theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong đó, nguyên đơn, bị đơn chịu án không giá ngạch đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất. Nguyên đơn và bị đơn chịu án phí có giá ngạch đối với phần di sản được phân chia (tương ứng 1/6 được hưởng thừa kế). Trong đó, bà Nguyễn Thị Ú (nguyên đơn) là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ú (nguyên đơn) được miễn án phí do là người cao tuổi. Bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn) không phải chịu vì kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ú được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 13/4/2011.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại 3.810,68 m² đất tại thửa 182, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Bé B4:

Công nhận cho bà Trương Thị Bé B4 được quyền sử dụng 894,6 m² (trong đó có 75 m² đất ONT) tại thửa 197, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo vị trí A của Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 27/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Hà Thị Kim H:

Công nhận cho bà Hà Thị Kim H được quyền sử dụng 335,2 m² (trong đó có 75 m² đất ONT) tại thửa 197, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo vị trí B của Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 27/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

4. Phân chia di sản và quyền sử dụng đất như sau:

- Tại thửa 182, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Mảnh trích đo địa chính số 02248-2024 ngày 16/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T:

+ Cạnh giáp thửa 181 có tổng chiều dài là 159 m. Tại cạnh này, tính từ lộ giao thông nông thôn kéo dài 132,5 m, từ điểm này kéo đường thẳng cắt cạnh giáp Kinh Đầu Ngàn sao cho đủ diện tích 9917,9 m². Phần này giao cho bà cho bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn). Buộc những những người thừa kế của ông Hà Văn Ba P2 giao trả phần đất này cho bị đơn.

+ Phần còn lại là 1983,6 m². Phần này giao cho những người thừa kế của ông Hà Văn B (gồm các bà: Nguyễn Thị Ú, Hà Thị Kim H, Hà Thị Kim H1, Hà Thị Ngọc T, Hà Thị Kim N, Hà Thị Kim B1).

- Tại thửa 197, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ theo Trích đo bản đồ địa chính số 01 – 2025 ngày 27/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C:

+ Giao cho bà Nguyễn Thị Ú 1070,6 m² (trong đó có 75 m² ONT) tại vị trí C.

+ Giao cho những người thừa kế của ông Hà Văn B (gồm các bà: Nguyễn Thị Ú, Hà Thị Kim H, Hà Thị Kim H1, Hà Thị Ngọc T, Hà Thị Kim N, Hà Thị Kim B1) 319,4 m² (trong đó có 75 m² ONT) tại vị trí D.

+ Những người thừa kế của ông Hà Văn B (gồm các bà: Nguyễn Thị Ú, Hà Thị Kim H, Hà Thị Kim H1, Hà Thị Ngọc T, Hà Thị Kim N, Hà Thị Kim B1) có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn) số tiền 78.930.000 đồng.

5. Các đương sự được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00390 ngày 25/3/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH00391 ngày 25/3/2011) để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng đất theo bản án.

6. Về chi phí thẩm định, định giá: Mỗi bên phải chịu 8.000.000 đồng và đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Những người thừa kế của ông Hà Văn B (gồm các bà: Hà Thị Kim H, Hà Thị Kim H1, Hà Thị Ngọc T, Hà Thị Kim N, Hà Thị Kim B1) phải chịu 35.906.550 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp (20.894.362 đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 008578 ngày 16/5/2011 và Biên lai thu tạm ứng án phí số 016147 ngày 04/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành án phí. Những người này còn phải nộp thêm 15.012.188 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn) phải chịu 71.813.100 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp (400.000 đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 008621 ngày 28/6/2011 và Biên lai thu tạm ứng án phí số 005539 ngày 01/10/2012 của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành án phí. Bà Ú còn phải nộp thêm 71.413.100 đồng.

- Bà Hà Thị Kim H được nhận lại 500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 005912 ngày 01/8/2013 và 016230 ngày 12/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- Bà Trương Thị Bé H2 được nhận lại 500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 005913 ngày 01/8/2013 và 016231 ngày 12/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú (bị đơn) được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004392 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã Ký

Nguyễn Chế Linh

