

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 472/2025/DS-PT

Ngày: 27-9-2025

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu, yêu cầu công
nhận di sản thừa kế, tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hoà Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa Phúc
thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố
Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia V, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
788/2025/TLPT-DS ngày 19/6/2025, về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu, yêu cầu công nhận di sản thừa kế, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án
nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1313/2025/QĐ-PT
ngày 12/9/2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thúy L, sinh năm 1963; Địa chỉ: E B, Phường
E, Quận H - nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: 159/16 N,
phường T, quận T - nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy L: Ông Hoàng Huy C, sinh năm 1972; Địa chỉ: 4 T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 18/9/2025, có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Quốc T, là Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Ông Trịnh Minh T1 và ông Bùi Thanh T2, là Luật sư của Công ty L5, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (ông T1 vắng mặt, ông T2 có mặt).

- *Bị đơn:* Văn phòng C3; Địa chỉ: A C, phường B, quận B - nay là phường B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn M, Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh L1, sinh năm 1987 (Văn bản uỷ quyền ngày 16/01/2025, có mặt); Cùng địa chỉ với bị đơn.

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

1. Bà Vũ Thị Thúy H, sinh năm 1959; Địa chỉ: 1 H, phường A, quận N - nay là phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy H: Ông Ngô Hồng T3, sinh năm 1974; Địa chỉ: 2 T, phường C, quận N - nay là phường C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 13/01/2023, có mặt).

2. Bà Vũ Thị Thúy N, sinh năm 1960; Địa chỉ: 2 T, Tổ A, Khu V, phường C, quận N - nay là phường C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3. Ông Vũ Đình D, sinh năm 1966; Địa chỉ: D N, phường T, thị xã B - nay là phường B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

4. Ông Vũ Đình H1, sinh năm 1964; Địa chỉ: 1 Đường A T, Phường E, thành phố V - nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Đình H1: Bà Vũ Thị Thúy L (có địa chỉ nêu trên, theo Văn bản uỷ quyền ngày 09/01/2023, có mặt).

5. Bà Vũ Thị Thúy H2, sinh năm 1969;

6. Ông Lục Hùng L2, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: A A - M Australia (cùng vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà H2: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1980 hoặc bà Trần Thị Kiều O, sinh năm 2000; Cùng địa chỉ: B V, phường P, quận T - nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản uỷ quyền ngày 12/9/2022, ông T có mặt, bà O vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Vũ Thị Thúy L là nguyên đơn; các ông bà Vũ Thị Thúy N, Vũ Đình D, Vũ Đình H1 và Vũ Thị Thúy H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cha mẹ nguyên đơn là ông Vũ Đình T4 (chết ngày 17/8/1997) và bà Lâm Thị Kim A (chết ngày 31/01/2013); có tất cả 06 người con gồm các ông bà Vũ Thị Thúy H, Vũ Thị Thúy N, Vũ Thị Thúy L, Vũ Đình H1, Vũ Đình D, Vũ Thị Thúy H2. Cả ông T4, bà A chết đều không để lại di chúc.

Lúc sinh thời, ông T4 và bà A có mua mảnh đất diện tích khoảng 1000m² của ông Huỳnh Văn H3 và bà Quách Thị C1 bằng giấy tay ghi ngày 11/9/1992, tọa lạc số 206/21/11/17 T (nay là Trần Văn K), Tổ A, Khu V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ; trên đất hiện nay có 02 ki-ốt diện tích khoảng 78,1m² và Tịnh Thất Ngọc C2 của gia đình.

Năm 2003 vì không có tiền sửa chữa Tịnh Thất nên bà A có bán cho con gái là bà H2 một phần của mảnh đất nêu trên diện tích 315m² (ngang 7m x dài 45m) với số tiền 20 triệu đồng (tương đương với 04 lượng vàng 24K). Sau đó, phần đất bị thu hồi một phần nên diện tích đất của bà H2 chỉ còn lại 78,1m². Khi đó, bà H2 có xây 02 cái ki-ốt, 01 cái do bà L đang sử dụng, 01 cái do bà H đang sử dụng.

Năm 2008, bà A bị tai biến, thiếu tỉnh táo và không còn minh mẫn, đến năm 2013 thì bà A chết. Bà L không biết hoặc không được ai công bố về việc bà A có lập di chúc trước khi chết.

Năm 2018, một phần mảnh đất nằm trong diện giải tỏa thu hồi đất để làm đường N, các anh chị em thống nhất ủy quyền cho bà H đại diện đứng ra nhận tiền bồi thường để sửa chữa lại Tịnh T5 và giải quyết mọi giấy tờ có liên quan.

Ngày 27/9/2018, bà L cùng các anh chị em (không có bà H2) có đến UBND phường C để ký tên ủy quyền cho bà H nhận tiền bồi thường do đất bị thu hồi. Tuy nhiên, không hiểu vì sao nội dung biên bản lại thể hiện anh chị em cam kết giao hết (tặng cho) phần tài sản của ông T4, bà A cho bà H.

Đến năm 2022, bà L phát hiện văn bản ủy quyền được lập vào ngày 27/9/2018 có nội dung sai lệch nên đã nộp đơn khiếu nại. Ngày 18/4/2022, tại biên bản hòa giải, UBND phường C đã khẳng định biên bản ngày 27/9/2018 chỉ có ý nghĩa để nhận tiền đền bù, không liên quan đến phần đất còn lại; phần đất còn lại nếu có tranh chấp thì khởi kiện ra Tòa án. Cùng thời điểm đó, bà H mới cho biết thông tin có di chúc của bà A.

Theo Di chúc ngày 09/4/2010 thì toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với mảnh đất tọa lạc Khu vực 1, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ có diện tích 1.000m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tọa lạc tại số B T

(nay là Trần Văn K), phường C, quận N, thành phố Cần Thơ có tổng diện tích 153,83m² (viết tắt là Nhà đất tranh chấp) sẽ giao cho con gái là bà H thừa hưởng.

Bà L cho rằng Di chúc này đã được lập không đúng thực tế (sai diện tích đất còn lại), không phải ý chí của bà A vì khi đó bà A đã bị tai biến, không còn tỉnh táo và minh mẫn để lập di chúc.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy bỏ Di chúc lập ngày 09/4/2010 của bà A do công chứng viên Trần Văn M, Văn phòng C3 công chứng, số công chứng 59, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Công nhận phần Tịch Thất và Nhà đất tranh chấp là di sản của ông T4 và bà A (có trừ ra phần diện tích đất của hai ki-ốt đã bán cho bà H2).

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C3 (viết tắt là VPCC) trình bày: Qua hồ sơ lưu trữ tại VPCC thì việc công chứng Di chúc của bà A vào ngày 09/4/2010 là đúng theo quy định. Khi thực hiện công chứng, VPCC có đề nghị giám định tâm thần kinh cho bà A. Theo Giấy chứng nhận số 400/2010 của Bệnh viện tâm thần thành phố C ngày 20/3/2010 xác định bà A không rối loạn tâm thần nên VPCC đã tiến hành công chứng Di chúc nêu trên. Khi công chứng, bà A có mời người làm chứng là bà Phạm Nguyễn Minh T6 chứng kiến do bà không ký tên được. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Di chúc là không có cơ sở và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà Vũ Thị Thúy H có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Hồng T3 trình bày:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L; yêu cầu công nhận Nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà H.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H2, đề nghị Tòa án giải quyết và tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H2, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với bà H2. Công nhận phần đất có diện tích 71,25m² tại địa chỉ 206/21/11/17 T, Tổ A, Khu V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà H.

Bà Vũ Thị Thúy H2 và ông Lục Hùng L2 trình bày:

Vào ngày 11/01/2008, bà A có lập Tờ giấy bán đất (tờ II) để bổ sung cho Tờ mua bán trước đó vào ngày 19/9/2003, tổng diện tích 315m², số tiền 20 triệu đồng tương đương 04 lượng vàng 24K tại thời điểm làm giấy lần đầu. Tuy nhiên, sau này phần đất bị quy hoạch nên diện tích còn lại khoảng 71,25m² (đo đạc thực tế 74,4m²).

Ngày 27/9/2018, các anh chị em (không có bà H2) đến UBND phường C để ký tên ủy quyền cho bà H nhận tiền bồi thường do đất bị thu hồi. Tuy nhiên,

không hiểu vì sao nội dung biên bản lại thể hiện các anh chị em của bà H2 cam kết giao hết (tặng cho) phần tài sản của bà A, ông T4 để lại cho bà H.

Yêu cầu công nhận một phần nhà và đất có diện tích 74,4m² tọa lạc số 206/21/11/17 T, Tổ A, Khu V, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ mà bà A đã chuyển nhượng cho bà H2 ngày 19/9/2003 thuộc quyền sở hữu của bà H2.

Buộc bà H trả lại nhà (ki-ốt) trên phần đất bà A đã chuyển nhượng cho bà H2 nêu trên.

Ông Vũ Đình H1, ông Vũ Đình D trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà L và yêu cầu độc lập của bà H2, không đồng ý với ý kiến và yêu cầu độc lập của bà H.

Bà Vũ Thị Thúy N trình bày:

Thống nhất với ý kiến của bà L và yêu cầu độc lập của bà H2, không đồng ý với ý kiến và yêu cầu độc lập của bà H.

Bà N là người sống cùng bà A và là người trực tiếp chăm sóc cho A từ khi bà A bị bệnh đến lúc chết. Sinh thời, bà A là người tu hành có trình độ học vấn, biết đọc, biết viết. Thời điểm bà H giấu các anh chị em để bà A lập di chúc khi đó bà A không còn minh mẫn. Do đó, bà N không đồng ý với Di chúc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 5 và khoản 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 14, Điều 17 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986;

Căn cứ vào Điều 137, Điều 705, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thúy L.

- Tuyên bố di chúc của bà Lâm Thị Kim A lập ngày 09/4/2010 tại Văn phòng C3 vô hiệu 1/14 đối với phần định đoạt về di sản để lại.

- Công nhận 1/14 quyền sử dụng đất theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C

là di sản thừa kế do ông Vũ Đình T4 để lại cho bà Vũ Thị Thúy H2 (trừ phần diện tích lấn rạch tại vị trí A).

- Công nhận 1/14 tài sản trên đất (trừ 02 ki-ốt được xây dựng trên phần đất B và C) theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là di sản thừa kế do ông T4 để lại.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị Thúy H2, về việc:

- Công nhận quyền sử dụng đất 74,4 m² theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho bà Vũ Thị Thúy H2;

- Buộc bà Vũ Thị Thúy H2 giao trả tài sản trên đất tại vị trí C theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho bà Vũ Thị Thúy H2.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị Thúy H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị Kim A với bà Vũ Thị Thúy H2, ông Lục Hùng L2 thể hiện tại Tờ mua bán đất lập ngày 19/9/2003 và Giấy bán đất (Tờ II) lập ngày 11/01/2008 là vô hiệu.

- Công nhận 13/14 quyền sử dụng đất theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là di sản thừa kế do ông Vũ Đình T4 và bà Lâm Thị Kim A để lại cho bà Vũ Thị Thúy H (trừ phần diện tích lấn rạch tại vị trí A).

- Công nhận 13/14 tài sản trên đất (trừ 02 ki-ốt được xây dựng trên phần đất B và C) theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là di sản thừa kế do ông Vũ Đình T4 và bà Lâm Thị Kim A để lại cho bà Vũ Thị Thúy H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào các ngày 14, 15 và 21/5/2025, các ông bà Vũ Thị Thúy H2, Vũ Thị Thúy N, Vũ Đình D, Vũ Đình H1 và Vũ Thị Thúy L kháng cáo toàn bản án sơ thẩm; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu độc lập của bà H2.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Vũ Thị Thúy L là nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bà L là ông Hoàng Huy C không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; ông Ngô Hồng T3 là người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy H và ông Nguyễn Quốc T là người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy H2 không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu độc lập; các ông bà L, C, T3 và T không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không cung cấp thêm tài

liệu, chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Hoàng Huy C là người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy L trình bày:

Bà A là người bị tai biến lâu năm, tinh thần không minh mẫn, không có đầy đủ năng lực hành vi để lập di chúc; tại thời điểm công chứng, bà A vẫn ở tại T, không có mặt tại VPCC; các văn bản trước thời điểm công chứng đều thể hiện bà A là người biết chữ, tự viết và ký (thể hiện tại bản Di chúc công chứng số 394 Quyển số 01/2011, về việc bà A để lại di sản cho ông Vũ Đình H1 - bản di chúc này đã bị bị đơn (VPCC) thu giữ nên bà L không thể cung cấp được), nhưng Di chúc ngày 09/4/2010 chỉ thể hiện bà A điếm chỉ; bà Phạm Nguyễn Minh T6 vừa là người làm chứng trong Di chúc để lại di sản cho bà H, vừa là người làm chứng trong việc huỷ Di chúc để lại di sản cho ông H1, điều này thể hiện lời chứng của bà T6 là không khách quan, mặt khác chữ ký của bà T6 trong 02 văn bản này là khác nhau nên Di chúc ngày 09/4/2010 là vô hiệu.

Xác định nhà đất tranh chấp là của ông T4, bà A. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia thừa kế nhà đất đang tranh chấp theo pháp luật, bà L đề nghị được giữ lại T để làm nơi thờ tự.

2. Luật sư Nguyễn Quốc T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy L trình bày: Thống nhất với các ý kiến của ông C vừa trình

bày. Mặc dù văn bản của Giáo hội Phật giáo thành phố C xác định Tịnh Thất này không phải là tài sản của Giáo hội, nhưng trên thực tế các sư vẫn sinh sống, tu tập tại đây, được chính quyền địa phương cho phép thực hiện các nghi lễ tôn giáo hằng tháng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của bà L về việc giữ lại Tịnh T5 để làm nơi thờ tự.

3. Luật sư Bùi Thanh T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy L trình bày: Nhà đất tranh chấp là tài sản chung của bà A, ông T4; trong khối tài sản này bà A đã bán cho bà H2 một phần, nhưng Di chúc ngày 09/4/2010 của bà A đã định đoạt toàn bộ là vượt quá phần tài sản của bà A trong khối tài sản chung với ông T4. Bản án sơ thẩm xác định Biên bản làm việc ngày 27/9/2018 tại UBND phường C là việc tặng cho là không đúng, vì trong biên bản hoà giải cơ sở, UBND phường C xác định Biên bản ngày 27/9/2018 chỉ liên quan đến việc bồi thường khi thu hồi đất. Xác định bà Ngô Thị L3 là mẹ của bà A chết năm 2015 là chết sau bà A.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng huỷ Di chúc ngày 09/4/2010, công nhận nhà đất tranh chấp (kể cả T) là di sản của ông T4, bà A; chấp nhận đề nghị của bà L về việc được giữ lại Tịnh Thất để làm nơi thờ tự; trường hợp có tranh chấp thừa kế di sản của ông T4 thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Trường hợp nếu Toà án cấp phúc thẩm phải chia di sản thừa kế thì đề nghị phải triệu tập vợ chồng ông Nguyễn Đức N1 (con bà N) và bà Trần Thị T7 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì 02 ông bà này có quá trình sử dụng tài sản của ông T4 để lại.

4. Bà Vũ Thị Thúy L: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C và các Luật sư.

5. Ông Nguyễn Quốc T là người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy H2 trình bày:

Về thủ tục tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập vợ chồng ông Nguyễn Đức N1 (con bà N) và bà Trần Thị T7 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì 02 ông bà này có quá trình sử dụng tài sản của ông T4 để lại.

Về nội dung: Bà A là người lớn tuổi, không có khả năng lao động nên được quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; mặc dù việc mua bán lập bằng giấy tay nhưng bà H2 đã trả đủ tiền nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Án lệ số 04/2016/AL thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà H2 có giá trị pháp lý. Sau khi mua đất của bà A, bà H2 đã bán lại cho ông N1 (bản chất việc mua bán này là nhờ ông N1 đứng tên để nhận tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất).

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà H2.

6. Ông Trần Thanh L1 là người đại diện hợp pháp của VPCC trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của các ông bà L, N, D, H1 và H2; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

7. Ông Ngô Hồng T3 là người đại diện hợp pháp của bà Vũ Thị Thúy H: Không đồng ý với kháng cáo của các ông bà L, N, D, H1 và H2; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà L, N, D, H1 và H2 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo: Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá một cách khách quan, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H2 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các ông bà L, N, D, H1, H2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông bà Vũ Thị Thúy L, Vũ Thị Thúy N, Vũ Đình D, Vũ Đình H1 và Vũ Thị Thúy H2 làm trong hạn luật định; bà L sinh năm 1963, bà N sinh năm 1960, ông H1 sinh năm 1964 là những người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; ông D và bà H2 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của các ông bà nêu trên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố Di chúc của bà A do VPCC công chứng ngày 09/4/2010 vô hiệu, công nhận Nhà đất tranh chấp (trừ ki-ốt mà bà A đã bán cho bà H2) là di sản của ông T4, bà A để lại; bà H2 và ông H1 có yêu cầu độc lập về việc công nhận 74,4m² đất là một phần trong tổng diện tích đất tranh chấp và ki-ốt có trên phần đất này thuộc quyền sở hữu của ông bà; bà H có yêu cầu độc lập về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà H2, ông L2 vô hiệu. Đây là vụ kiện “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng

vô hiệu, yêu cầu công nhận di sản thừa kế và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do đó, Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại các khoản 5, 9, 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc vắng mặt bà N, ông D: Bà N và ông D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người có kháng cáo bản án sơ thẩm. Toà án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng ông D và bà N vắng mặt không có lý do, không do trở ngại khách quan, không thuộc trường hợp bất khả kháng. Trường hợp này được xem bà N, ông D từ bỏ quyền kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà N, ông D theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của các ông bà L, H1 và H2, nhận thấy:

[4.1] Các tình tiết, sự kiện sau đây do các đương sự đều thừa nhận nên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Ông T4 (chết năm 1997) và bà A (chết năm 2013), có 06 người con chung là các ông bà H, N, L, H1, D và H2; ngoài những người con này, ông T4 và bà A không có con riêng, con nuôi nào khác; cha mẹ ông T4 và cha bà A đều chết trước ông T4, bà A;

- Tài sản tranh chấp 471,1m² đất và căn nhà (Tịnh thất) có trên phần đất này là di sản của ông T4, bà A.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông C là người đại diện hợp pháp của bà L cung cấp bản photocopy các tài liệu chứng minh bà Ngô Thị L3 là mẹ của bà A chết năm 2015 - sau bà A, nhưng ông C không cung cấp được bản chính các tài liệu này cũng như bản chính giấy chứng tử của bà L3 nên ý kiến này không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Xét Di chúc ngày 09/4/2010 của bà A, nhận thấy:

[4.2.1] Về tài sản được định đoạt trong Di chúc: Phần đất tranh chấp do bà A mua của ông H3, bà C1 năm 1992, bà A có tên trong Sổ mục kê năm 1992, trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ lúc mua đến khi chết (được UBND phường C xác nhận ngày 08/4/2010); đồng thời trên thực tế, sau khi bà A chết, Nhà nước thu hồi một phần diện tích, có bồi thường, hỗ trợ. Đất của bà A thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 49, điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Do đó, bà A có quyền lập Di chúc định đoạt đối với diện tích đất này theo Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Việc bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà L cho rằng đất chưa có giấy chứng nhận nên bà A không có quyền lập di chúc để định đoạt là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2.2] Về năng lực hành vi của Anh tại thời điểm lập Di chúc: Tại Giấy chứng nhận số 400/2010/CN-BVTT ngày 20/3/2010 của Bệnh viện tâm thần thành phố C xác định bà A không bị rối loạn tâm thần; đồng thời gần 01 năm sau ngày lập di chúc, tại Giấy chứng nhận số 991/2011/CN-BVTT của Bệnh viện tâm thần thành phố C ngày 27/6/2011 cũng xác định bà A không bị rối loạn tâm thần. Do đó, bà A có đủ năng lực hành vi để lập di chúc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 652 Bộ luật Dân sự năm 2005. Việc bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà L cho rằng tại thời điểm lập Di chúc ngày 09/4/2010 do bị tai biến mạch máu não nên bà A không có năng lực hành vi và bà A ở tại T, không có mặt tại VPCC là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2.3] Về hình thức và nội dung của Di chúc: Di chúc ngày 09/4/2010 của bà A được lập bằng văn bản, được công chứng bởi Văn phòng Công chứng Trần Văn M, định đoạt di sản là quyền sử dụng đất có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận theo nhận định tại mục [4.2.1], có người làm chứng là bà Phạm Nguyễn Minh T6 nên phù hợp với quy định tại Điều 653, Điều 654, Điều 657 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.2.4] Về phạm vi định đoạt di sản của Di chúc:

Bà A và ông T4 là vợ chồng hợp pháp, mặc dù diện tích đất tranh chấp do bà A mua, đứng tên một mình, nhưng theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986 thì đây là tài sản chung của ông T4 và bà A; ông T4 và bà A mỗi người là 1/2 diện tích đất nêu trên.

Theo quy định tại Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005, khi ông T4 chết (năm 1997) phần di sản của ông T4 được chia cho 07 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 gồm bà A và 06 người con chung là các ông bà H, N, L, H1, D, H2; mỗi người được hưởng 1/14 diện tích đất tranh chấp; phần tài sản của bà A là 1/2, cộng với 1/14 được hưởng từ ông T4, như vậy bà A được hưởng tổng cộng 8/14 (tức 4/7) diện tích đất tranh chấp.

Khi chưa có ý kiến đồng ý của 06 người con, nhưng bà A lập di chúc định đoạt toàn bộ diện tích đất cho bà H là không đúng pháp luật, dẫn đến di chúc này vô hiệu 3/7 (phần 06 người con được hưởng di sản của ông T4); chỉ có 4/7 của bà A là có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ để xác định bà A đã định đoạt 4/7 diện tích đất đang tranh chấp cho bà H.

[4.3] Về việc tặng cho đất giữa các ông bà L, N, H1, D với bà H: Tại Biên bản ngày 27/9/2018 của UBND phường C thể hiện các ông bà L, N, H1, D đã tự nguyện tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông T4, bà A cho bà H. Việc các ông bà nêu trên cho rằng chỉ ký vào biên bản này để uỷ quyền cho bà H nhận tiền bồi thường, không phải tặng cho đất là không có căn cứ để chấp nhận, vì nội dung tặng cho được ghi rõ trong biên bản, có chữ ký của từng người ở từng trang, có gạch bỏ phần trống. Ý kiến của UBND phường C tại Biên bản hòa giải ngày 18/4/2022, cho rằng nội dung trong biên bản ngày

27/9/2018 chỉ liên quan đến việc bồi thường cũng không phù hợp vì trái với nội dung đã được ghi rõ trong Biên bản ngày 27/9/2018. Do đó, có căn cứ để xác định, các ông bà L, N, H1, D đã tặng cho toàn bộ phần đất mà mình được hưởng cho bà H.

[4.4] Xét Tờ mua bán đất ngày 19/9/2003 và Giấy bán đất (tờ II) ngày 11/01/2008 giữa bà A và bà H2, nhận thấy:

Theo bà H2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bà H2 thì việc chuyển nhượng đất giữa bà A và bà H2 bằng giấy tay là có thật, bà A đã nhận đủ tiền. Như vậy, có căn cứ để xác định giao dịch dân sự này đã thực hiện xong, nhưng nay có tranh chấp.

Tại điểm b khoản 2 của Nghị quyết số 45/2005/NQ-QH11 ngày 14/6/2005 về thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 đều có quy định giống nhau là đối với các giao dịch dân sự đã được thực hiện xong trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật mà có tranh chấp thì áp dụng Bộ luật Dân sự có hiệu lực pháp luật tại thời điểm thiết lập giao dịch để giải quyết. Do đó, cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 2003 để xem xét giải quyết đối với 02 hợp đồng này.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà H2 lập bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định, vi phạm các quy định tại Điều 705, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Về nội dung: Tại Sổ Mục kê ruộng đất của phường C (bút lục số 214) thì toàn bộ 1.023,6m² đất của bà A là đất “Q” (đất cây ăn quả), không phải là đất ở. Bà H2 là người có quốc tịch Úc và Việt Nam. Tại phiên toà sơ thẩm, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà H2 cho rằng sau khi mua đất bà H2 mới xây dựng ki ốt, điều này xác định tại thời điểm bà H2 nhận chuyển nhượng đất thì trên đất không có nhà. Theo quy định từ Điều 118 đến Điều 121 Luật Đất đai năm 2003 thì người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được quyền nhận chuyển nhượng, đứng tên quyền sử dụng đất, đặc biệt là đối với đất nông nghiệp tại Việt Nam.

Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà H2 vô hiệu cả về hình thức và nội dung.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H2 đưa ra các căn cứ như điều kiện chuyển nhượng đất của bà A theo Điều 706, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; hình thức hợp đồng theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Án lệ số 04/2016/AL để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà H2 có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ để chấp nhận.

Do bà H2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Dành quyền khởi kiện cho bà H2 bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[5] Các lập luận trên đây cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận các luận cứ còn lại của người đại diện hợp pháp cho bà L, bà H2 và các Luật sư đưa ra.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của các ông bà L, H1 và H2 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Miễn án phí phúc thẩm cho bà L, bà N và ông H1.

Ông D và bà H2 mỗi người phải nộp 300.000 đồng.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Thúy N và ông Vũ Đình D.

Không chấp nhận kháng cáo của các ông bà Vũ Thị Thúy L, Vũ Đình H1 và Vũ Thị Thúy H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Căn cứ vào các khoản 5, 9, 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 652, Điều 653, Điều 654, Điều 657, Điều 676 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 705, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 49, điểm d khoản 1 Điều 50, Điều 106, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 14, Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy 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,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Thúy L.

- Tuyên bố di chúc của bà Lâm Thị Kim A lập ngày 09/4/2010 tại Văn phòng C3 vô hiệu một phần (cụ thể vô hiệu 1/14).

- Công nhận 1/14 quyền sử dụng đất theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là di sản thừa kế do ông Vũ Đình T4 để lại thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị Thúy H2 (trừ phần diện tích lấn rạch tại vị trí A).

- Công nhận 1/14 tài sản trên đất (trừ 02 ki-ốt được xây dựng trên phần đất B và C) theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là di sản thừa kế do ông Vũ Đình T4 để lại.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị Thúy H2, về việc:

- Công nhận quyền sử dụng đất 74,4 m² theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho bà Vũ Thị Thúy H2;

- Buộc bà Vũ Thị Thúy H2 giao trả tài sản trên đất tại vị trí C theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cho bà Vũ Thị Thúy H2.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Vũ Thị Thúy H2:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị Kim A với bà Vũ Thị Thúy H2, ông Lục Hùng L2 thể hiện tại Tờ mua bán đất lập ngày 19/9/2003 và Giấy bán đất (Tờ II) lập ngày 11/01/2008 vô hiệu.

- Công nhận 13/14 quyền sử dụng đất theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là di sản thừa kế do ông Vũ Đình T4 và bà Lâm Thị Kim A để lại cho bà Vũ Thị Thúy H2 (trừ phần diện tích lấn rạch tại vị trí A).

- Công nhận 13/14 tài sản trên đất (trừ 02 ki-ốt được xây dựng trên phần đất B và C) theo Bản trích đo địa chính số 1049/VPĐKĐĐ ngày 31/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C là di sản thừa kế do ông Vũ Đình T4 và bà Lâm Thị Kim A để lại cho bà Vũ Thị Thúy H2.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Miễn án phí phúc thẩm cho bà Vũ Thị Thúy L, bà Vũ Thị Thúy N và ông Vũ Đình H1.

Ông Vũ Đình D và bà Vũ Thị Thúy H2 mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào tổng số tiền 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000607 và 0000606 cùng ngày 21/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Ông D và bà H2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa