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

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

Bản án số: 83/2026/DS-PT
Ngày 29 tháng 01 năm 2026
V/v "*Tranh chấp chia thừa kế tài sản, yêu cầu hủy GCNQSDĐ*".

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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký 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: Bà Lê Thị Nguyệt H - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, 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 dân sự thụ lý số 202/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp chia thừa kế tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 27/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Quách Văn T**, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ, (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông **Quách Xa M**, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ, (có mặt).

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

1. Bà Quách Thị Mỹ L, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; (nay là ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

2. Ông Quách Văn D, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; (nay là ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ, (có mặt).

3. Ông Quách Văn C, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau), (vắng mặt).

4. Bà Quách Thị Mỹ H1. Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu; (nay là ấp B, xã L, tỉnh Cà Mau), (vắng mặt).

5. Bà Quách Thị Mỹ C1. Địa chỉ: Khóm D, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, (nay là Khóm D, phường V, tỉnh Cà Mau), (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: UBND xã P, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ: Số A đường T, ấp B, xã P, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn là ông Quách Xa M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Quách Văn T trình bày:*

Nguồn gốc đất: Cha ruột ông là cụ Quách Xụng M1, sinh năm 1946 (đã chết ngày 14 tháng 3 năm 2015). Mẹ ruột ông là cụ Nguyễn Thị K (sinh năm 1948 đã chết năm 2012).

Cha mẹ ông sống với nhau có 07 người con chung gồm:

1. Bà Quách Thị Mỹ L, sinh năm 1968;

2. Ông Quách Văn D, sinh năm 1970;

3. Ông Quách Văn T, sinh năm 1982;

4. Ông Quách Xa M, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Quách Văn C, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

6. Bà Quách Thị Mỹ H1. Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

7. Bà Quách Thị Mỹ C1. Địa chỉ: Khóm D, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Cha, mẹ ông mất không để lại di chúc. Trong thời kỳ hôn nhân, cha mẹ đã tạo dựng phần đất có diện tích 3.045m^2, thửa số 438, tờ bản đồ số 13, đất chưa được Ủy

ban nhân dân (gọi tắt là UBND) huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ). Quyền sử dụng đất địa chỉ tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tuy nhiên, đến ngày 26/6/2015 ông Quách Xa M có làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, nội dung là để lại toàn bộ diện tích đất 2.836,7m^2, thửa số 8 (438), tờ bản đồ số 82 (13) cho ông Quách Xa M được toàn quyền sử dụng; Văn bản thỏa thuận này cũng được chứng thực tại UBND thị trấn H ngày 26/6/2015. Khi ông Quách Xa M làm văn bản thỏa thuận này thì ông không hề hay biết, vì ông đi làm ăn xa ở Bình Dương.

Trong Văn bản phân chia di sản thừa kế, chỉ có tên 05 anh chị em của ông là Quách Thị Mỹ L, Quách Văn D, Quách Văn T, Quách Văn C và Quách Xa M, còn bà Quách Thị Mỹ H1 và bà Quách Thị Mỹ C1 không được khai vào. Đồng thời, chữ ký Quách Văn T của ông và em ông là Quách Văn C không phải do anh em ông ký vào. Ông cùng các anh chị em là ông C, bà H1 và bà C1 không hề hay biết, cũng không có đồng ý với sự thỏa thuận là phân chia di sản thừa kế cho ông Quách Xa M được quyền sử dụng đối với phần đất 2.836,7m^2 trên.

Đến năm 2023, ông mới biết có sự tồn tại của Văn bản thỏa thuận và ông Quách Xa M cũng được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này. Ông có yêu cầu ông Quách Xa M trả cho ông một phần đất chiều ngang khoảng 5,4m, chiều dài khoảng 65m mà lẽ ra ông được hưởng từ di sản của cha mẹ để lại để cất nhà ở, nhưng ông Quách Xa M không đồng ý trả cho ông. Sự việc đã được hòa giải vào ngày 16/10/2023 tại nhà sinh hoạt cộng đồng ấp B nhưng không thành.

Ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông Quách Xa M đối với phần đất diện tích 2.836,7m^2, thửa số 8 (438), tờ bản đồ số 82 (13), đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ước định giá trị phần đất là 152.250.000 đồng.

2. Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phần đất diện tích 3.045m^2, thửa số 438, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thành 07 kỷ phần bằng nhau cho các anh chị em của ông và ông xin nhận đất.

** Đối với bị đơn là ông Quách Xa M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Quách Văn D, bà Quách Thị Mỹ L, ông Quách Văn C, bà Quách Thị Mỹ H1, bà Quách Thị Mỹ C1*: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục tống đạt thông báo thụ lý, công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật nhưng không có văn bản phản hồi.

Tại Công văn số 653/UBND-VP ngày 15/5/2025 của UBND huyện T phúc đáp như sau:

- Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Quách Xa M đúng trình tự, thủ tục quy định

tại thời điểm cấp. Hồ sơ cấp gồm có: Đơn đăng ký, cấp GCNQSDĐ; Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Phiếu lấy ý kiến cả khu dân cư; Văn bản phân chia tài sản thừa kế; Bản photo GCNQSDĐ Quách Xa M; Bản photo giấy chứng nhận Quách Xụng M1.

- Tuy nhiên trong nội dung văn bản phân chia tài sản thừa kế thể hiện:

+ Tại trang 2 "*Chúng tôi xin cam đoan: Những thông tin đã ghi trong văn bản phân chia thừa kế này là đúng sự thật; Ngoài chúng tôi ra, ông Quách Xụng M1 không còn người thừa kế nào khác; Văn bản phân chia thừa kế này do chúng tối tự nguyện lập và việc phân chia tài sản thừa kế nêu trên không nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản của mình đối với người khác*".

+ Tại trang 3 lời chứng thực của UBND thị trấn H các đương sự có cam đoan "*Các ông bà có tên nêu trên đã cam đoan không bỏ sót người thừa kế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của văn bản thỏa thuận phân chia di sản*" chứng thực ngày 26/6/2015.

Nguyên nhân dẫn đến việc sai sót là do các đương sự tự kê khai thông tin không đúng sự thật dẫn đến bỏ sót người thừa kế, do vậy việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện có sai sót là do lỗi của các đương sự kê khai và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 27/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 34, khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 161, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm b khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết 326/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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách Văn T như sau:

1. Hủy GCNQSDĐ số CB 641558, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03196 ngày 30/10/2015 do UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ông Quách Xa M đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 82 diện tích theo GCNQSDĐ được cấp là 2.836,7m^2, đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 2.636,7m^2, đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng .

2. Chia thừa kế di sản của cụ Quách Xụng M1 và cụ Nguyễn Thị K theo pháp

luật như sau:

- Xác định quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.843,05m^2 thửa đất số 08, tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có tổng giá trị 798.476.500đ.

- Phần di sản thừa kế được chia như sau:

1. Chia và giao cho ông Quách Văn T được quản lý và sử dụng đối với diện tích đất là 355,38m^2 thuộc một phần của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có tứ cận, sơ đồ kèm theo)

Do ông Quách Xa M là người đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất nêu trên nên buộc ông Quách Xa M có trách nhiệm giao lại cho ông Quách Văn T quản lý, sử dụng đối với phần diện tích 355,38m^2 đất nêu trên.

2. Bà Quách Thị Mỹ L, ông Quách Văn D, ông Quách Văn C, bà Quách Thị Mỹ H1 và bà Quách Thị Mỹ C1 mỗi người được chia 01 kỷ phần thừa kế tương đương số tiền 99.809.562 đồng/1 kỷ phần.

3. Ông Quách Xa M được chia 02 kỷ phần thừa kế là 710,76m^2 tương đương 199.619.124 đồng. Do ông Quách Xa M được chia và tiếp tục giao quản lý, sử dụng phần đất còn lại của thửa số 8 nêu trên, diện tích đất còn lại 2.543,92m^2 (trong đó có 56,25m^2 đất mồ mả) nên buộc ông Quách Xa M phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế có tên dưới đây: Bà Quách Thị Mỹ L, ông Quách Văn D, ông Quách Văn C, bà Quách Thị Mỹ H1 và bà Quách Thị Mỹ C1 mỗi người 99.809.562 đồng.

5. Ông Quách Văn T, Quách Xa M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại GCNQSDĐ đối với phần đất và nhà nêu trên theo quy định của pháp luật.

6. Đối với khu đất mồ mả, tiếp tục giao cho ông Quách Xa M có trách nhiệm thờ cúng và quản lý, bảo quản mồ mả (đối với các ngôi mộ nằm trên thửa đất số 08 tờ bản đồ số 82 tọa lạc tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng) và có nghĩa vụ tạo điều kiện cho các con cháu khác thực hiện việc thờ cúng theo phong tục chung.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 08/8/2025, bị đơn là ông Quách Xa M có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Quách Xa M không đồng ý nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên chia thừa kế đối với bà Quách Thị Mỹ L, ông Quách Văn D, ông Quách Văn C, bà Quách Thị Mỹ H1 và bà Quách

Thị Mỹ C1 mỗi người 99.809.562 đồng, không đồng ý chia thừa kế diện tích đất 355,38m^2 cho nguyên đơn. Ngoài ra, ông Quách Xa M còn cung cấp "*Hợp đồng cố đất trồng lúa*" đề ngày 18/10/2020, nội dung ông Quách Xa M cùng vợ là bà Nguyễn Thị Kim P (Bên A) có cố đất cho ông Quách Văn D (Bên B) toàn bộ diện tích 2.836,7m^2, theo GCNQSDĐ do UBND huyện T đã cấp cho ông Quách Xa M ngày 30/10/2015 với giá 400.000.000 đồng "*tính từ ngày 18/10/2020 đến hết khi bên A ông Quách Xa M có tiền và có nhu cầu chuộc lại*". Ông Quách Văn D có yêu cầu không nhận số tiền 99.809.562 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Quách Xa M phải chia cho ông 01 kỷ phần thừa kế.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên căn cứ Quyết định số 36/2020/QĐ-UB ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh S quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là 500m^2 nên ông Quách Văn T không đủ điều kiện để tách thửa và cấp GCNQSDĐ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Quách Xa M trả 01 kỷ phần bằng tiền cho nguyên đơn và giao quyền sử dụng đất cho bị đơn quản lý, sử dụng. Ghi nhận ông Quách Văn D không yêu cầu ông Quách Xa M hoàn trả 01 kỷ phần thừa kế số tiền 99.809.562 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Quách Xa M là hợp lệ, thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Tại GCNQSDĐ số CB 641558 ngày 30/10/2015 của UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho ông Quách Xa M diện tích 2.836,7m^2 đất (trong đó đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 2.636,7m^2), thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 82, địa chỉ tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn là ông Quách văn T khởi kiện với nội dung: Quyền sử dụng đất là của cha mẹ đã chết để lại và không có di chúc. Ông Quách Xa M đã cùng một số đồng thừa kế đã lập văn bản phân chia thừa kế và giao cho ông M toàn bộ diện tích đất trên, không có sự tham gia của 04 đồng thừa kế khác trong văn bản phân chia. Do ông Quách Xa M đã được UBND cấp GCNQSDĐ nên ông yêu cầu hủy GCNQSDDĐ đã cấp cho ông Quách Xa M và yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Bị đơn là ông Quách Xa M cho rằng ông đã được UBND cấp quyền sử dụng đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Phần đất tranh chấp được cấp GCNQSDĐ cho bị đơn có diện tích 2.836,7m^2 (đo thực tế 2.899,3m^2) có nguồn gốc do vợ chồng cụ Quách Xụng M1 (đã chết năm 2015) và cụ Nguyễn Thị K (đã chết năm 2012) tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Hai cụ có 07 người con chung là các ông, bà: Quách Thị Mỹ L, Quách Văn D, Quách Văn T (là nguyên đơn), Quách Văn C, Quách Xa M (là bị đơn), Quách Thị Mỹ H1 và Quách Thị Mỹ C1. Các cụ mất không để lại di chúc, nên phần đất trên được xác định là di sản thừa kế chưa được phân chia, thuộc diện chia thừa kế theo quy định tại Điều 650 và khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Ngày 26/6/2015, ông Quách Xa M và một số người trong hàng thừa kế đã tự lập *"Văn bản phân chia tài sản thừa kế"*, trong đó xác định diện tích 2.899,3m² do cha mẹ để lại giao toàn bộ cho ông Quách Xa M được toàn quyền sử dụng. Văn bản này được UBND thị trấn H chứng thực cùng ngày. Tuy nhiên, văn bản trên chỉ có chữ ký của 5/7 người thừa kế, không có tên và chữ ký của bà Quách Thị Mỹ H1 và bà Quách Thị Mỹ C1 là những người thừa kế hợp pháp hàng thứ nhất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông Quách Văn T và ông Quách Văn C khẳng định chữ ký ghi tên họ trong văn bản là giả mạo và cả hai hoàn toàn không hay biết và không đồng ý với nội dung phân chia này. Nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký trong văn bản trên, Kết luận giám định số 249/KLTL-KTHS ngày 05/02/2025 của Phòng K1 Công an tỉnh S kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký.

[2.3] Tại Công văn số 653/UBND-VP ngày 15/5/2025 của UBND huyện T xác nhận: *"Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Quách Xa M là đúng trình tự, thủ tục hành chính tại thời điểm cấp; tuy nhiên, nội dung văn bản phân chia di sản thừa kế có cam đoan không bỏ sót người thừa kế là do các đương sự tự khai báo và cam kết với chính quyền. Nay xác định có việc kê khai không trung thực, bỏ sót người thừa kế, dẫn đến sai sót trong việc cấp Giấy chứng nhận",* UBND huyện cũng xác định rõ nguyên nhân sai sót xuất phát từ hành vi kê khai gian dối của các đương sự, chứ không phải do lỗi của cơ quan nhà nước.

[2.4] Như vậy, việc bị đơn và một số người trong hàng thừa kế đã giả mạo chứng cứ thông qua hình thức lập "*Văn bản phân chia thừa kế*", cố ý kê khai gian dối về quan hệ huyết thống của gia đình, bỏ qua những đồng thừa kế còn lại để thống nhất giao cho bị đơn được hưởng di sản thừa kế của cha mẹ để lại, sau đó bị đơn kê khai và được UBND cấp GCNQSDĐ là cung cấp chứng cứ giả mạo, vi phạm điều cấm của pháp luật về thừa kế, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế còn lại. Trong trường hợp này, căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai, giấy chứng nhận đã cấp cho ông Quách Xa M là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp; Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế vô hiệu do không đảm bảo điều kiện về chủ thể và ý chí tự nguyện của các đương sự trong giao

dịch dân sự theo quy định tại các Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho bị đơn). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] *Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế*: Theo Biên bản thẩm định, đo đạc tại chỗ ngày 24/5/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: trên diện tích đất tranh chấp có căn nhà chính và nhà phụ, kết cấu kiên cố và cây trồng trên đất do ông Quách Xa M đang quản lý, sử dụng (ông Quách Xa M không hợp tác đo đạc, Tòa án cấp sơ thẩm không định giá).

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét diện tích đất bị đơn được cấp theo GCNQSDĐ qua đo thực tế có tổng diện tích 2.899,3m², sau khi trừ 56,25m^2 đất khu mồ mả, diện tích đất còn lại là 2.843,05m^2 (qua định giá có tổng giá trị 798.476.500 đồng) là di sản thừa kế của cha mẹ các đương sự để lại là có căn cứ, đúng pháp luật. Do cụ M1 và cụ K chết không để lại di chúc nên di sản thừa kế nêu trên được chia theo pháp luật cho 07 người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, chia đều thành 08 kỷ phần thừa kế, chia cho 07 thừa kế mỗi người 01 kỷ phần diện tích 355,38m^2 (tương đương 99.809.562 đồng). Do ông Quách Xa M là người trực tiếp ở trên đất cùng cha mẹ đến khi cha mẹ chết đến nay, có công sức giữ gìn, bảo quản, tôn tạo đất nên được chia thêm 01 kỷ phần là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[3.1] Xét Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu và chia thừa kế bằng hiện vật cho nguyên đơn là 355,38m^2 đất, thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ thửa đất tranh chấp hiện do ông Quách Xa M đang quản lý, sử dụng; những người đồng thừa kế khác là Quách Thị Mỹ L, Quách Văn D, Quách Văn C, Quách Thị Mỹ H1 và Quách Thị Mỹ C1 không có ý kiến gì về việc xin nhận hiện vật hay giá trị, chỉ có ông Quách Văn D (anh ruột của nguyên đơn và bị đơn) đang ở nhà cặp bên phần đất tranh chấp, còn lại những người khác lập gia đình ở xa nên việc ông Quách Văn T có nhu cầu nhận đất bằng 01 kỷ phần thừa kế là 355,38m^2 nêu trên là có căn cứ chấp nhận, giao cho ông Quách Văn T được nhận hiện vật là 355,38m^2, tiếp tục giao cho ông Quách Xa M được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất còn lại 2.543,92m^2, đồng thời ông Quách Xa M có nghĩa vụ hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho bà Quách Thị Mỹ L, ông Quách Văn D, ông Quách Văn C, bà Quách Thị Mỹ H1 và bà Quách Thị Mỹ C1 mỗi người 99.809.562 đồng/1 kỷ phần thừa kế. Do phần đất ông Quách Văn T được hưởng thừa kế do ông Quách Xa M đang quản lý, sử dụng nên ông Quách Xa M có nghĩa vụ giao trả 355,38m^2 đất thuộc một phần thửa 08 nêu trên.

Theo điểm a khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 quy định về "*Tách thửa đất, hợp thửa đất*" thì: "*a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối*

thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;".

Điểm c khoản 2 quy định: "*c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa*.".

Tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 36/2020/QĐ-UB ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh S quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng là 500m^2.

Khi tiến hành định giá toàn bộ tài sản tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã tính tổng diện tích (bao gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm) để xác định tổng giá trị toàn bộ diện tích đất là di sản thừa kế của cụ M1 và cụ K để lại, sau đó chia đều 08 kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét nguyên đơn không có nhà ở, xin chia một phần đất để xây dựng nhà để ở và nguyên đơn hoàn cảnh khó khăn, tuyên giao kỷ phần thừa kế là 355,38m^2 đất. Tuy nhiên, việc giao cho nguyên đơn diện tích đất này (đất trồng cây lâu năm) là không đảm bảo diện tích tách thửa tối thiểu là 500m^2, không thể cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[3.2] Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, nguyên đơn là ông T và các đồng thừa kế còn lại (đã được tống đạt bản án sơ thẩm hợp lệ) không có kháng cáo. Chỉ có ông Quách Xa M kháng cáo không đồng ý chia thừa kế 355,38m^2 đất cho nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận chia thêm kỷ phần thừa kế cho nguyên đơn (cho đủ diện tích đất được tách thửa) sẽ làm xấu hơn tình trạng kháng cáo của bị đơn; Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giao cho bị đơn quản lý, sử dụng kỷ phần thừa kế 355,38m^2 đất của nguyên đơn được hưởng, bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế bằng tiền cho nguyên đơn là 99.809.562 đồng.

[3.3] Như mục [2.4] đã nhận định, do Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế ngày 26/6/2015 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do sửa bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn phải trả giá trị kỷ phần thừa kế cho nguyên đơn bằng tiền, nên không cần thiết phải hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn. Bị đơn được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ đã cấp ngày 30/10/2015. Đối với khu đất mồ mả diện tích 56,25m^2, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giao cho ông Quách Xa M có trách nhiệm thờ cúng và quản lý, bảo quản và có nghĩa vụ tạo điều kiện cho các con cháu khác thực hiện việc thờ cúng theo phong tục chung là có tình lý, có lý, có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Ghi nhận tại phiên tòa phúc thẩm, ông Quách Văn D không yêu cầu nhận số tiền 99.809.562 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Quách Xa M phải chia cho ông 01 kỷ phần thừa kế.

[3.5] Đối với "*Hợp đồng cố đất trồng lúa*" đề ngày 18/10/2020 giữa vợ chồng ông Quách Xa M với ông Quách Văn D (là anh ruột ông Quách Xa M), do quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, các bên đương sự không hợp tác, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tống đạt cho các đương sự theo đúng quy định của pháp luật, các đương sự cũng không kháng cáo nội dung này. Nếu có tranh chấp hợp đồng này, các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Quách Xa M. Ông Quách Xa M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Quách Xa M; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 27/6/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Quách Văn T như sau:

Buộc bị đơn là ông Quách Xa M có trách nhiệm thanh toán 01 kỷ phần thừa kế của cụ Quách Xụng M1 và cụ Nguyễn Thị K để lại (tương đương diện tích 355,38m^2 thuộc một phần của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 82, tọa lạc tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng) giá trị bằng tiền cho nguyên đơn là ông Quách Văn T số tiền 99.809.562 đồng.

2. Ông Quách Xa M được quyền sử dụng diện tích 2.843,05m^2 đất (đo thực tế) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 641558 ngày 30/10/2015 của UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho ông Quách Xa M, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 82, địa chỉ tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ghi nhận ông Quách Văn D không yêu cầu nhận số tiền 99.809.562 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Quách Xa M phải chia cho ông 01 kỷ phần thừa kế.

4. Đối với khu đất mồ mả có diện tích 56,25m^2 đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 641558 ngày 30/10/2015 của UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho ông Quách Xa M, tiếp tục giao cho ông Quách Xa M có trách nhiệm thờ cúng và quản lý, bảo quản mồ mả (đối với các ngôi mộ nằm trên thửa đất số 08 tờ bản đồ số 82 tọa lạc tại ấp B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng). Ông Quách Xa M có nghĩa vụ tạo điều kiện cho các con cháu khác thực hiện việc thờ cúng theo phong tục chung.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách Xa M không phải chịu. Hoàn trả cho ông Quách Xa M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0002532 ngày 25/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự TP Cần Thơ;
- Các đương sự (8);
- Lưu HS (2), VP (5) 20b (ÁN-09).

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

Bùi Đức Xuân