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: 356/2026/DS-PT
Ngày 23 tháng 4 năm 2026
V/v: Tranh chấp di sản thừa kế; yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 toà*:** Ông Phạm Ba D - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 17 và 23 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 về "Tranh chấp di sản thừa kế; yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu; yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 556/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: F, khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị D2 (Nguyen D), sinh năm 1958; có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị C (Nguyen C), sinh năm 1961; vắng mặt

Cùng địa chỉ cư trú: 3712, Rockyshore D, CA 94591, USA.

4. Ông Nguyễn Văn C1 (N3) sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: 206, T, D, CA 94806, USA; vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị N (N4), sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: 149, Summer Time LN S, CA 94585, USA; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: B Đường C, phường T, tỉnh Đồng Nai; theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2019; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Bà Cao Thị Hà G, là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1958, chết ngày 14/10/2023.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T: Ông Nguyễn Quốc N1, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 1989; cùng địa chỉ cư trú: 6A/52 khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Nai; bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1), sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: D, Tổ A, khu phố C, phường H, tỉnh Đồng Nai; ông N1 có mặt; bà Q và bà A1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà Q, bà A1: Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B, Tổ A, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai; theo Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022 và ngày 01/3/2023; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Số F, đường T, khu phố H, phường L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M (Nguyen Mung T), sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: 1904, Sosta Ave S, CA 94806 USA, USA; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1976; có mặt.

3. Ông Nguyễn Quốc N1, sinh năm 1984; bà Vũ Thị Quỳnh H, sinh năm 1984; Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 1989; cùng địa chỉ cư trú: 6A/52 khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Nai; ông N1 có mặt, bà H và bà Q vắng mặt

4. Bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1), sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Số D, Tổ A, khu phố C, phường H, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

5. Bà Quách Thị Vương T1, sinh năm 1960 và ông Vũ Văn H1, sinh năm 1957; cùng địa chỉ cư trú: 17/55, khu phố I, phường L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà H, bà Q, bà A1, bà T1, ông H1: Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1963; theo Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022 và ngày 01/3/2023; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị K là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và bà Nguyễn Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt lại như sau:

- Theo nguyên đơn là các ông, bà: Nguyễn Thị D1, Nguyễn Thị D2, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Thị N do bà Nguyễn Thị K đại diện trình bày:

Cụ Nguyễn Văn T2 (chết ngày 24/3/2019) và cụ Nguyễn Thị L (chết ngày 06/8/2012) có 07 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T3 (chết ngày 09/8/2018; có vợ là bà Phạm Thị T và có 03 con chung gồm: Ông Nguyễn Quốc N1, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1), bà Nguyễn Thị Thúy Q), bà Nguyễn Thị D2 (Nguyen D), bà Nguyễn Thị C (Nguyen C), ông Nguyễn Văn C1 (Nguyen C), bà Nguyễn Thị N (N4), bà Nguyễn Thị M (Nguyen Mung T).

Khi còn sống, cụ T2 và cụ L tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng 660,9m² đất thuộc thửa đất số 135 và 136, tờ bản đồ số 25 phường H (nay là phường L). Năm 2003, cụ T2 và cụ L tặng cho bà M thửa đất số 135 có diện tích 283,5m² và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/2003. Đối với diện tích còn lại là 384,6m² thuộc thửa đất số 136 thì cụ T2, cụ L vẫn tiếp tục sử dụng. Sau khi cụ T2 chết, nguyên đơn phát hiện thửa đất số 136 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông T3, bà T vào ngày 05/4/2017. Theo hồ sơ trích lục thửa đất số 136, gia đình bà T đã lập hồ sơ nhận thừa kế gian dối theo Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 02/11/2018 tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai, để bà T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà T ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Quách Thị Vương T1 (là mẹ đẻ của bà Vũ Thị Quỳnh H, là con dâu của bà T) với giá 70.000.000 đồng. Ngày 16/11/2018, bà Quách Thị Vương T1 được cập nhật biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Ngày 17/11/2018, bà T1 và ông H1 ký hợp đồng công chứng tặng cho thửa đất trên cho vợ chồng con gái là Vũ Thị Quỳnh H, Nguyễn Quốc N1.

Nguyên đơn cho rằng thửa đất số 136 nêu trên là di sản thừa kế cụ T2 và cụ L mà không phải là tài sản của ông T3 nên việc gia đình bà T lập văn bản phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất 136 là không đúng pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm lập văn bản phân chia di sản thừa kế, cụ T2 còn sống nhưng gia đình bà T không đưa cụ T2 vào diện thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T3 là thiếu sót. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng thửa đất 136 giữa

bà T và bà T1 với giá 70.000.000 đồng là không đúng giá thị trường; sau đó, bà T1 lập hợp đồng tặng cho vợ chồng con của mình là ông N1, bà H; các giao dịch này đều là giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T2 và cụ Nguyễn Thị L để lại là thửa đất số 136 cho bà D1 được nhận bằng hiện vật, phần còn lại bà D1 sẽ thanh toán giá trị cho các đồng thừa kế là các ông bà Nguyễn Thị D2, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị M và Nguyễn Văn C1; đồng thời, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 026794 cấp ngày 05/4/2017 cho ông T3, bà T; tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế số 6140, Quyển số 7:TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 do Văn phòng C2 chứng nhận là vô hiệu; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13650 Quyển 13/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận là vô hiệu; tuyên Hợp đồng tặng cho số 13969, Quyển số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận là vô hiệu.

- Bị đơn là bà Phạm Thị T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 (chết năm 2018) và bà Phạm Thị T (chết năm 2023) có 03 người con chung gồm: Ông Nguyễn Quốc N1, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1), bà Nguyễn Thị Thúy Q. Theo bị đơn, ông T3 là con trai trưởng trong gia đình nên được cụ T2 và cụ L cho thửa đất trên để thờ cúng ông bà tổ tiên vào năm 1990. Mặc dù việc tặng cho không lập thành văn bản nhưng trên thực tế gia đình ông T3 đã sử dụng đất trồng trọt, chăn nuôi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/4/2017; thời điểm này, cụ T2 còn sống và biết nhưng không phản đối. Sau khi ông T3 chết, bà T và các con cùng nhau lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế, thống nhất để cho bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T bị bệnh nặng nên phải chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà T1 để lấy tiền chi phí thuốc men. Như vậy, cho tới thời điểm mở thừa kế là ngày cụ T2 chết năm 2019 thì thửa đất số 136 nêu trên không còn là di sản thừa kế của cụ T2 và cụ L nữa vì đã được chuyển dịch hợp pháp sang tên người khác. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, tỉnh Đồng Nai) trình bày:

Thửa đất số 136 có nguồn gốc do cụ Nguyễn Thị L1 sử dụng và được cấp Chứng thư quyền sở hữu số 186-CCĐĐNN/HCTC-3/NĐ ngày 04/4/1970. Năm 1973, cụ L1 chuyển nhượng lại cho cụ Nguyễn Văn T2. Năm 1990, cụ T2 tặng cho ông Nguyễn Văn T3. Ông T3 đăng ký, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 05/4/2017. Năm 2018, ông T3 chết. Các đồng thừa kế của ông T3 lập Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 02/11/2018 cho bà T được

toàn quyền sử dụng thửa đất số 136. Ngày 06/11/2018, bà T được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T chuyển nhượng cho bà T1; bà T1 được cập nhật biến động tên chủ sử dụng ngày 16/11/2018. Đến ngày 17/11/2018, bà T1 lập hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông N1, bà H. Ngày 29/11/2018, ông N1 và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận cũng như cập nhật biến động tên chủ sử dụng đất được thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị Vương T1, ông Vũ Văn H1, ông Nguyễn Quốc N1, bà Nguyễn Thị Cẩm A1, bà Nguyễn Thị Thúy Q và bà Vũ Thị Quỳnh H trình bày: Thống nhất với trình bày của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn gồm: Bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn bà Phạm Thị T (do anh Nguyễn Quốc N1, chị Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1) kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) gồm:

- Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn T2 và cụ Nguyễn Thị L để lại là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 026794 đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/4/2017 cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị T;

- Tuyên vô hiệu Văn bản phân chia di sản thừa kế số 6140, Quyển số 7/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 02/11/2018 do Văn phòng C2 chứng nhận.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13650, Quyển số 13/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho số 13969, Quyển số 14/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận.

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

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị M do bà Nguyễn Thị K đại diện kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm

sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm:

Hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào chứng minh ông T3 đã được cụ T2 và cụ L cho thửa đất số 136 từ năm 1990 nhưng Ủy ban nhân dân phường H vẫn xác nhận sự kiện này là trên cơ sở tự kê khai của ông T3 là không đúng thực tế vì lúc này cụ T2 vẫn đang sống và ở trên đất hơn 40 năm kể từ khi nhận chuyển nhượng của cụ L1.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 26/2/2023, bị đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho ông T3 được thực hiện đúng theo Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, tuy nhiên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 là năm 2016 thì phải áp dụng Luật Đất đai năm 2013 mới phù hợp. Theo đó, trường hợp này không thể áp dụng như không có giấy tờ về đất vì đất có nguồn gốc do chế độ cũ cấp cho bà L1, sau đó bà L1 chuyển nhượng lại cho cụ T2 theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Theo Tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017, Phòng T4 xác định thửa đất số 136 đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, khoản 2 Điều này quy định: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất." Như vậy, điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thỏa mãn 02 điều kiện là: Có giấy tờ ghi tên người khác (trường hợp này là ghi tên bà Nguyễn Thị L1) và kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan. Điều này được hiểu rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, bên cạnh chứng thư quyền sở hữu của bà L1 thì phải có giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bà L1 và cụ T2, cụ L. Do đó, có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, bà T là không đúng nguồn gốc sử dụng và không đúng đối tượng sử dụng đất nên cần phải thu hồi.

Từ những lập luận trên, có căn cứ khẳng định việc cấp giấy chứng nhận cho ông T3, bà T, bà T1, ông N1 và bà H là không đúng pháp luật. Vì vậy, thửa đất 136 vẫn còn là di sản thừa kế của cụ T2 và cụ L cần được phân chia theo pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến: Nhất trí với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nhưng có bổ sung ý kiến: Ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất không có căn cứ pháp luật nên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà T và các con bà T là không hợp pháp. Bà T sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ngay lập tức chuyển nhượng cho bà T1 chính là thông gia của mình với giá 70.000.000 đồng là không phù hợp với giá thị trường; đồng thời việc bà T1 lập hợp đồng tặng cho lại thửa đất trên cho vợ chồng người con của mình là ông N1, bà H cũng là bất thường, có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản, trốn tránh thực hiện nghĩa vụ. Mặt khác, vào ngày 03/11/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã lập biên bản ghi nhận sự việc cụ T2 đã già yếu, không minh mẫn, không nhớ những sự kiện đã xảy ra trong quá khứ; đến ngày 20/6/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban thành Quyết định số 01/2018/QĐDS-ST về việc tuyên bố cụ Nguyễn Văn T2 là người mất năng lực hành vi dân sự. Do đó, bị đơn cho rằng cụ T2 biết ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến để từ đó xác định cụ T2 đã tặng cho ông T3 thửa đất trên là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia thừa kế thửa đất số 136 của nguyên đơn.

- *Bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị D2 trình bày ý kiến:* Thống nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc N1, bà Nguyễn Thị Cẩm A1 (Phạm Trịnh Kim A), bà Nguyễn Thị Thúy Q trình bày ý kiến:*

Ông Nguyễn Văn T3 (chết ngày 09/8/2018) có vợ là bà Phạm Thị T và có 03 con chung gồm: Ông Nguyễn Quốc N1, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1), bà Nguyễn Thị Thúy Q). Trong số 07 người con của cụ T2 và cụ L thì chỉ có ông T3 và ông C1 là con trai; ông T3 là con trai cả, còn ông C1 đã vượt biên đi Mỹ từ rất lâu. Xuất phát từ truyền thống con trai cả là người thờ cúng ông bà, tổ tiên nên vào năm 1990, cụ T2 đã tặng cho ông T3 thửa đất số 136. Tuy việc tặng cho không lập thành văn bản nhưng trên thực tế gia đình ông T3 đã sử dụng đất trồng trọt, chăn nuôi và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/4/2017; thời điểm này, cụ T2 còn sống và biết nhưng không phản đối. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 được niêm yết công khai nhưng không có ai khiếu nại. Sau khi ông T3 chết, bà T và các con cùng nhau lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, thống nhất để cho bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 136. Do bà T bị bệnh hiểm nghèo nên phải chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà T1 để lấy tiền chi phí thuốc men. Sau đó, bà T1 đã tặng cho lại cho vợ chồng người con của mình là ông N1, bà H. Năm 2019 cụ T2 chết. Tại thời điểm này, thửa đất 136 không thuộc quyền sử dụng của cụ T2 nên không phải là di sản thừa kế của cụ T2. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ông Nguyễn Quốc N1 trình bày ý kiến:* Khi ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ T2 còn sống và biết nhưng không có ý kiến phản đối; gia đình bà D1 ở ngay bên cạnh nhưng cũng không có ý kiến gì. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông T3 là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng

xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Ngày 05/4/2017, ông T3 và bà T đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, nên thửa đất số 136 không còn là tài sản của cụ T2 và cụ L nữa. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất 136 không phải là di sản thừa kế của cụ T2 và cụ L nên đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới có giá trị làm thay đổi nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị M do bà Nguyễn Thị K đại diện nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2 do bà Nguyễn Thị K đại diện và bà Nguyễn Thị M như sau:

[3.1] Cụ Nguyễn Văn T2 (chết ngày 24/3/2019) và cụ Nguyễn Thị L (chết ngày 06/8/2012) có 07 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Văn T3 (chết ngày 09/8/2018, có vợ là bà Phạm Thị T và có 03 con chung gồm: Ông Nguyễn Quốc N1, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1), bà Nguyễn Thị Thúy Q), bà Nguyễn Thị D2 (Nguyen D), bà Nguyễn Thị C (Nguyen C), ông Nguyễn Văn C1 (Nguyen C), bà Nguyễn Thị N (N4), bà Nguyễn Thị M (Nguyen Mung T).

[3.2] Sinh thời, cụ T2 và cụ L tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng khoảng 1000m^2 đất và đã phân chia cho các con như sau: Thửa đất số 127, diện tích 173,4m^2 phân chia cho bà N; thửa đất số 128, diện tích 158,7m^2 phân chia cho bà D1; thửa đất số 129, diện tích 157,6m^2 phân chia cho ông T3; thửa đất số 135, diện tích 286,5m^2 phân chia cho bà M; thửa đất số 130, diện tích 473,3m^2 (đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025 ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai); thửa đất số 136, có diện tích 384,6m^2 do cụ L và cụ T2 quản lý, sử dụng hiện nay đang có tranh chấp.

[3.3] Diện tích 384,6m^2 đất tranh chấp thuộc thửa đất số 136 Tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do cụ Nguyễn Văn T2 nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị L1 vào năm 1973 nên đây là tài sản chung phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa cụ T2 và cụ L.

[3.4] Ngày 05/4/2017, ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 136. Theo Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 09/7/2016, ông T3 và bà T kê khai về nguồn gốc sử dụng đất "do cụ T2 nhận chuyển nhượng của cụ L1 năm 1973 cho lại tôi Nguyễn Văn T3 sử dụng từ năm 1990 đến nay không tranh chấp". Tuy nhiên, không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cụ T2 đã cho ông T3 thửa đất này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình chứng cứ mới đó là Biên bản ghi nhận sự việc cụ T2 đã già yếu, không minh mẫn, không nhớ những sự kiện đã xảy ra trong quá khứ do Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai lập ngày 03/11/2017 và Quyết định số 01/2018/QĐDS-ST ngày 20/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên bố cụ Nguyễn Văn T2 là người mất năng lực hành vi dân sự.

Xét, mặc dù các tài liệu này được xác lập sau thời điểm ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2017 nhưng là chứng cứ quan trọng để xác định cụ T2 đã già yếu và không minh mẫn trong khoảng thời gian dài. Do đó, bị đơn cho rằng khi ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ T2 biết nhưng không phản đối nên cần xác định cụ T2 đã tặng cho ông T3 thửa đất trên là chưa đủ căn cứ. Việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T3, bà T trên cơ sở tự đăng ký, kê khai của đương sự mà không xác minh có hay không việc cụ T2 đã cho ông T3 đất là không đúng quy định pháp luật, nên cần xác định thửa đất số 136 là di sản thừa kế của cụ T2 và cụ L để lại chưa được phân chia.

[3.5] Tuy nhiên trên thực tế, sau khi ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có ai khiếu nại, tranh chấp; đến ngày 09/8/2018 thì ông T3 chết. Ngày 02/11/2018, các đồng thừa kế của ông T3 là bà T, ông N1, bà A1, bà Q lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, thống nhất

để cho bà T được toàn quyền sử dụng thửa đất số 136. Ngày 06/11/2018, bà T được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó, bà T chuyển nhượng cho bà T1; bà T1 được cập nhật biến động tên chủ sử dụng ngày 16/11/2018. Đến ngày 17/11/2018, bà T1 lập hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông N1, bà H. Ngày 29/11/2018, ông N1 và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình chuyển dịch tên chủ sử dụng đất được thực hiện công khai và niêm yết tại Ủy ban nhân dân phường H theo quy định pháp luật nhưng không có khiếu nại hoặc tranh chấp.

[3.6] Như vậy, mặc dù có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông T3, bà T là chưa đúng quy định pháp luật nhưng trên thực tế thửa đất 136 đã được bà T chuyển nhượng cho bà T1; bà T1 tặng cho lại ông N1, bà H mà không phát sinh khiếu nại hay tranh chấp từ bất cứ đương sự nào. Đồng thời, những giao dịch chuyển nhượng, tặng cho thửa đất trên cũng được Ủy ban nhân dân thành phố B xác nhận đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định. Căn cứ vào Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông N1, bà H là người thứ ba ngay tình được bảo vệ quyền lợi khi giao dịch dân sự trước đó bị vô hiệu. Do đó, ông N1 và bà H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 136 trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 521069 ngày 29/11/2018.

[3.7] Trường hợp này, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế của cụ T2, cần phải buộc bà Phạm Thị T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị thừa kế cho bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị M. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà T chết nên những người thừa kế của bà T gồm ông N1, bà Q, bà A1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị thừa kế cho các đồng thừa kế trong phạm vi di sản thừa kế do bà T để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.8] Theo Chứng thư thẩm định giá số 230424.CNHCM ngày 16/4/2024 của Công ty Cổ phần T5, quyền sử dụng thửa đất 136 và tài sản trên đất có giá trị 6.422.000.000 đồng, được chia thành 07 phần, mỗi người thừa kế được hưởng một kỷ phần thừa kế theo pháp luật là 917.428.571 đồng. Những người thừa kế của bà T gồm ông N1, bà Q, bà A1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà D1, bà D2, bà C, ông C1, bà N, bà M mỗi người 917.428.571 đồng trong phạm vi di sản thừa kế do bà T để lại.

[3.9] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh; chấp nhận một phần quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm. Việc sửa bản án sơ thẩm trong trường hợp này do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 20.415.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp số tiền này nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị M, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị T được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị M; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng: Các điều 133, 609, 611, 612, 613, 615 623, 649, 650, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2 đối với bà Phạm Thị T (chết ngày 14/10/2023) có Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Quốc N1, bà Nguyễn Thị Thúy Q, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1):

Buộc Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị T là ông Nguyễn Quốc N1, bà Nguyễn Thị Thúy Q, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1) có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị M, mỗi người 917.428.571 (chín trăm mười bảy triệu bốn trăm hai mươi tám ngàn năm trăm bảy mươi mốt) đồng, trong phạm vi di sản của bà Phạm Thị T để lại. Việc thi hành án được thực hiện theo Luật Thi hành án Dân sự.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hết các khoản tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2 đối với bà Phạm Thị T (chết ngày 14/10/2023) có Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Quốc N1, bà Nguyễn Thị Thúy Q, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1) về:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 026794 đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25, phường H, thành phố B (nay là phường L), tỉnh Đồng Nai do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/4/2017 cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị T.

2.2. Tuyên vô hiệu Văn bản phân chia di sản thừa kế số 6140, Quyển số 7:TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2018 do Văn phòng C2 chứng nhận.

2.3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13650, Quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận.

2.4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho số 13969, Quyển số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/11/2018 do Văn phòng C3 chứng nhận.

3. Ông Nguyễn Quốc N1 và bà Vũ Thị Quỳnh H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 136 trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 521069 ngày 29/11/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp.

4. Về chi phí tố tụng: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị T gồm ông Nguyễn Quốc N1, bà Nguyễn Thị Thúy Q, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1) phải hoàn trả số tiền 20.415.000 đồng cho bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2, trong phạm vi di sản thừa kế của bà Phạm Thị T để lại.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự trong vụ án được miễn.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị C mỗi người số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo các Biên lai thu số 0003589, 0003590 cùng ngày 28/10/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Đ).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C1 số tiền 5.000.000 đồng và số tiền 450.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0003591 ngày 28/10/2019, Biên lai thu số 0000596 ngày 14/12/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai)

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0003592 ngày 28/10/2019 và 450.000 đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0000596 ngày 14/12/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Đ).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị D2, bà Nguyễn Thị M, bà Phạm Thị T (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Quốc N1, bà Nguyễn Thị Thúy Q, bà Phạm Trịnh Kim A (Nguyễn Thị Cẩm A1)) được miễn.

6. 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 thỏa 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường